

Кадастровая оценка земель и особенности ее расчета



Важность определения кадастровой стоимости в современной России возросла, так как именно размер этого вида стоимости земельного надела применяется при расчете ежегодного налога за земельный участок.

Основываясь на сумме кадастровой стоимости, которая в последнее время стремится к значениям рыночной, можно определять размер арендной платы за пользование землей.

Проведение кадастровой оценки земель

В земельном кодексе России четко сказано, что определяемая кадастровая стоимость участка земельного массива применяется для задач, которые устанавливает и реализует Налоговый кодекс РФ.

Размер кадастровой стоимости конкретного участка применяется муниципальными органами для установления размера арендной платы за использование текущего муниципального участка земли.

Определяется такой вид стоимости земли в результате проведения ревизии земельных наделов со стороны уполномоченных органов кадастровой сферы, может быть определена в результате судебных разбирательств по вопросу определения кадастровой стоимости конкретного надела земли.

Определяйте кадастровую стоимость несколькими вариантами, предусмотренными в ЗК РФ:

- Государственная процедура проведения мероприятий по выявлению кадастровой стоимости участков;

- Если рыночную стоимость участка определили заранее, то после проведения ревизии кадастровая стоимость устанавливается равной рыночной, которая уже закреплена в документах.

Изучите состав мероприятий, которые осуществляет государство для осуществления кадастровой оценки земельного участка:

- Получение разрешения от исполнительных органов на проведение проверки кадастровой стоимости земель в конкретном районе;
- Составление списков тех участков, которые в текущей проверке подвергнутся ревизии;
- Проведение тендера на осуществление кадастровой деятельности, результатом которой должен быть документ с установленной кадастровой стоимостью земли;
- Осуществление плановых мероприятий по установлению кадастровой стоимости земли, что впоследствии фиксируется в протоколе проверки;
- Проведение согласования результатов выявленной кадастровой стоимости;
- Занесение данных о кадастровой стоимости в единый кадастр недвижимого имущества.

Утверждение результатов ревизии осуществляется уполномоченными сотрудниками в течение 20 суток. После принятия решения через 3 суток собственник получает на руки копию отчета.

Определенная стоимость земельного участка вносится в ЕГРН в течение 2 календарных недель с момента предоставления документации в соответствующий орган.

Осуществляет контрольно-учетную функцию государства в отношении участков земельного массива орган исполнительной власти в этой сфере деятельности – Росреестр. Знайте, если участок не имеет определенной кадастровой стоимости, привязанной к нему, то налоговая база вычисляется на основании отдельного показателя, которым является нормативная стоимость

земли в регионе.

Стоимость по кадастровой оценке определяйте из расчета цены за 1 квадратный метр территории, с учетом местоположения участка земли. На стоимость метра сильно влияет региональная привязка земельных угодий.

Важную роль выполняет установленный размер участка, который используется для конкретных целей в зависимости от назначения земельного надела. Земля может быть продана, передана в срочную или бессрочную аренду, возможно, собственник желает вычислить налог, который обязан уплатить с участка.

Поймите, что существует три варианта определить стоимость участка:

- Сравнительным способом – определите стоимость прилегающие территории земельных участков, которые схожи с интересующим участком по рельефу местности, по назначению и по размеру. Вычислите среднюю стоимость примерно 5 – 7 участков, затем уменьшите сумму на 5%, чтобы получить цену участка;
- Применяя доходный метод вычисления цены, рассчитайте примерный доход с применения участка, именно этот доход и станет примерной стоимостью земли;
- На основании данных о затратах на содержание и применение участка земли вычисляется себестоимость земли. Но в отношении земельного надела рассчитать стоимость по кадастру не представляется возможным. Однако, формула, по которой проводится расчет цены по кадастру, существует. Чтобы вычислить Кадастровую стоимость, необходимо определить коэффициент инфраструктуры на участке, сложить его со значением регионального коэффициента, получившуюся сумму умножить на значение площади участка и умножить на переходный коэффициент.

В определенном постановлении Правительства России существуют

правила для приобретения информации о стоимости по кадастровым расчетам конкретного участка земли.

Зайдите на интернет-ресурс государственного органа Росреестра и посетите раздел «Результаты кадастровой оценки» и «Публичная кадастровая карта».



Следуйте инструкции и узнаете ответы на интересующие вопросы.

Найдите с помощью поисковых систем информации в интернете <http://pkk5.rosreestr.ru>, зайдите на сайт и кликните по значку с изображением стилизованной лупы.



Введите в специальное поле кадастровый номер и нажмите подтверждение.

Кадастровый номер выглядит примерно так 97:23:0745089:678.



Результатов действий будет изображение кадастровой карты на экране, где легко можно найти нужный участок, он подсвечен желтым цветом.



Изучая данные, которых много в отношении земельного надела, найдите информацию о кадастровой стоимости земли, чтобы рассчитать возможный земельный налог.

Ошибка в опубликовании результатов оценки кадастровой стоимости земли может быть результатом следующих действий:

- Представлены искаженные сведения при проведении расчетов по оценке объекта недвижимости;
- Без основания идентифицировали кадастровую стоимость с рыночной;

- Некорректно провели расчет по формулам, учитывающим три коэффициента.

Обращайтесь в администрацию населенного пункта или в суд, если узнали о том, что кадастровая стоимость участка определена неправильно.

Чтобы решить вопрос без суда, отправляйтесь в Росреестр и пишите заявление на создание комиссии для проверки результатов оценки кадастровой стоимости участка.

С собой возьмите паспорт, документы на участок, кадастровую оценку стоимости участка, заявление. После проверки данных и всех документов комиссия озвучит решение по размеру кадастровой стоимости земли.

Если не получается привлечь органы Росреестра, то составьте исковое заявление и отправьте запрос в суд с теми же требованиями, что и в Росреестр.

В итоге учтите необходимость представить справку о проведении независимой оценки земли у специалистов, для отстаивания своего мнения в суде. Стоимость оценки участка составляет сумму от 25000 рублей и выше, срок подготовки документов с результатом оценки составляет 10 суток.

За оформление иска специалистами заплатите около 5000 рублей, за рассмотрение дела в суде заплатите 300 рублей, если являетесь юридическим лицом, тогда 2000 рублей.