

Кто устанавливает кадастровую стоимость земельного участка?



Нередко землевладельцам приходится сталкиваться с понятием кадастровой стоимости принадлежащих им земельных участков. Она часто используется ими в сделках или иных операциях с землей. Как определяется кадастровая стоимость земли и какие факторы влияют на нее? Каким образом и где можно узнать точную кадастровую стоимость участка?

Кто устанавливает кадастровую стоимость земли

Вопросы, связанные с определением кадастровой стоимости участков, вызывают много споров не только среди их собственников, но и среди специалистов, занимающихся этими вопросами. Данные об оценке всех земельных участков содержатся в базе данных (ГКН) и подлежат обновлению каждые пять лет.

Многие землевладельцы, ознакомившись с оценкой своего участка, начинают сомневаться в ее объективности.

Прежде чем принимать такое решение следует ознакомиться каким образом проводится оценка земли и из каких этапов она состоит:

- кто уполномочен определять стоимость участков;
- из каких действий состоит весь процесс оценки.

Установлением кадастровой стоимости занимаются следующие лица:

- оценщики, имеющие соответствующие лицензии;
- государственные служащие, в должностные обязанности которых входит установление средних показателей и коэффициентов;
- органы государственной власти, принимающие постановления

по земельным вопросам.

Государственная оценка земли проводится в случаях, предусмотренных действующим законодательством или по решению органов местного самоуправления или власти. Для выбора конкретных исполнителей проводится конкурс по закупке оценочных работ, в котором могут принять участие только лица, имеющие право заключать такие договора.

Деятельность оценщиков урегулирована Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», специальными актами уполномоченных органов, положениями, регулирующими принципы и порядок осуществления данной оценочной деятельности.

Завершающим документом является отчет об оценке, который утверждается соответствующими органами исполнительной власти. После чего он подлежит опубликованию.

Исходные данные об установлении средней стоимости одного квадратного метра земли в определенной местности предоставляются инженерами и утверждаются органами власти. Сведения об оценке конкретных земельных участков после внесения в базу данных недвижимости могут быть обновлены только спустя пять лет.

В случае несогласия с установленной в отчете стоимостью земельных участков заинтересованные лица могут оспорить ее в судебных органах или в комиссиях по рассмотрению споров (ст. 24.18 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Это право предоставлено в целях защиты ими своих нарушенных прав и интересов. Такие комиссии создаются при территориальных управлениях Росреестра. В их полномочия входит рассмотрение споров на основании заявлений землевладельцев, в которых указываются их реквизиты и полные данные об участках. Также обязательно укажите, что послужило основанием для подачи заявления и почему считаете кадастровую стоимость неверной.

В обоснование своих доводов приложите к иску следующие

документы:

- выписку из ЕГРН касательно земельного участка с данными об его кадастровой стоимости;
- копии правоустанавливающих документов на участок;
- документ о рыночной стоимости участка. Дата этого акта и документа с указанием его кадастровой стоимости должны совпадать;
- документы, которые смогут опровергнуть установленную кадастровую стоимость и подтвердить доводы заявителя.

Указанные документы представьте в бумажном варианте и на электронном носителе. Поданное в комиссию заявление будет рассмотрено в течение одного месяца. При желании можете участвовать в заседании комиссии по рассмотрению поданного вами заявления.

Сейчас размер подлежащего обязательной уплате земельного налога определяется не по инвентаризационной стоимости участка, а по кадастровой. Она также используется при совершении сделок по их отчуждению, при расчете платы за аренду, а также во многих других случаях.

Кадастровая оценка земли осуществляется инженерами в результате проведения ими необходимых кадастровых работ и фиксируется в базе данных ЕГРН.

Для получения данной информации обратитесь в Росреестр и закажите ее проведение. Выполнение данной работы будет поручено профессиональному кадастровому инженеру.

Чтобы определить реальную кадастровую стоимость земельного участка, ему необходимо проанализировать ряд факторов, которые оказывают влияние на его стоимость:

- местонахождение земельного надела;
- категория земли и вид ее использования;
- общая площадь участка;
- степень развитости инфраструктуры в данной местности;

- цены на аналогичные земельные участки в данном регионе.

К примеру, кадастровая стоимость земли в сельской местности будет зависеть от ее отдаленности от города, оснащенности ее инженерными сетями и коммуникациями, наличием предприятий социального назначения в регионе, численности населения в поселке.

Вся эта информация принимается во внимание кадастровым инженером, осуществляющим работы по оценке участка. Обычно в результате кадастровая стоимость земельного участка не сильно отличается от ее рыночной цены.

Основной задачей оценщика является определение объективной кадастровой стоимости конкретного участка.

В своей работе он должен принимать во внимание обстоятельства, которые оказывают существенное влияние на размер кадастровой оценки земли:

- место расположения участка и его отдаленность от города;
- экономическое положение региона, где находится оцениваемый объект;
- категория земли и ее назначение. Участок, предназначенный для строительства жилого дома, будет стоить дороже, чем земля сельскохозяйственного назначения;
- подведены ли к нему коммуникации.

При оценке нескольких земельных участков оценщик распределяет их на несколько групп в зависимости от присущих им общих признаков и потом производит расчет их кадастровой стоимости.

При этом специалисты применяют один из следующих способов оценки:

- сравнительный. В этом случае определяется средняя цена аналогичных земельных участков, исходя из совершенных в регионе сделок их купли-продажи. Наиболее часто

применяемый метод оценки. Если в конкретном регионе количество сделок с землей невелико, то в этих случаях используются другие методы;

- доходный. На оценку участка влияет размер предполагаемого возможного дохода от его использования, например, прибыли от сдачи его в аренду;
- затратный. В этом случае во внимание принимаются не доходы, а расходы, затраченные на его благоустройство или развитие инфраструктуры: например, строительство дорог. Используется обычно для оценки земель садоводческого товарищества, не приносящих прибыли, редко являющихся предметом купли-продажи;
- комбинированный. При оценке в сочетании используют два и более способов оценки.

В случае, если ни один из указанных выше способов не подходит для оценки отдельного земельного участка, то тогда она производится индивидуально.

В результате использования указанных выше методов достигается установление условной рыночной стоимости квадратного метра земли в каждой группе. После чего никаких сложностей с определением кадастровой стоимости участка уже не вызывает никаких затруднений.

Достаточно умножить данный показатель на общее количество квадратных метров. Например, один квадратный метр земли в коттеджном городке в Подмосковье составляет тысячу рублей. Общая площадь оцениваемого участка равна десяти соткам или тысяче кв. м. Соответственно, кадастровая стоимость участка составит миллион рублей.

Следует иметь в виду, что каждое второе обращение о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка, поданное в комиссию, удовлетворяется в пользу клиента. Что касается судебных дел, то почти 93 % споров по данному вопросу решаются также в пользу истцов. Это данные официальной статистики.

На каждый зарегистрированный земельный участок оформляется кадастровый паспорт. Именно из него можно узнать информацию о стоимости участка.

Сведения о кадастровой стоимости будут актуальны только в течение пяти лет. По прошествии этого времени обратитесь в Росреестр и закажите новую оценку, так как установленная ранее ее стоимость уже устарела.

Эту же информацию можно почерпнуть и из интернета, используя публичную карту Росреестра.

Узнать стоимость определенного земельного участка можно следующими способами:

- введите номер земельного участка в окошко поиска и ждите появления соответствующей информации;
- если номер участка неизвестен, то найдите земельный участок на карте и кликните по нему курсором. После этого на экране появятся интересующие вас сведения.

Но полагаться на такой способ получения информации касательно точной кадастровой стоимости не стоит. Дело в том, что работа по внесению информации в публичную карту еще не завершена. Она ведется до сих пор. Поэтому некоторые земельные участки отражены в ней приблизительно. Причем, даже без указания их кадастровой оценки.

Самой точной информацией располагает Росреестр, который может выдать ее по запросу клиента. Она предоставляется при наличии данных об уникальном кадастровом номере интересующего вас участка.

Если вы располагаете данными о нем, то узнать кадастровую стоимость своего земельного участка сможете одним из следующих способов:

- оставив запрос при личной явке в Росреестр. Не исключено, что придется потратить больше времени, ожидая

своей очереди для подачи запроса. Но в любом случае здесь всегда можно получить у специалистов нужную консультацию;

- отправив запрос по почте. Данный способ предпочтительнее, ибо он позволяет экономить время. Но если в запросе будет допущена хоть одна ошибка, он будет оставлен без исполнения;
- онлайн на портале «Государственные услуги».