

Определение кадастровой стоимости земельного участка



Законодательством РФ утвержден перечень объектов недвижимости, в число которых входит и земельный участок. Его основными признаками являются четко обозначенные границы, зафиксированные в документации и наличие владельца (или нескольких).

Также любой земельный надел должен состоять на учете в государственном кадастровом реестре. Как и все остальные объекты недвижимости, он имеет кадастровую стоимость. Ее расчет производят государственные сотрудники, после того как проведут экспертизу и кадастровую оценку земельного участка.

Как определить кадастровую стоимость земли

Законодательство предусматривает проведение мероприятий по оценке земли каждые пять лет (не реже). Однако расчет стоимости земельного участка может происходить и чаще, но не более 1 раза в 3 года.

Органом, занимающимся контролем и оценкой земельных владений, является Росреестр, отделения которого имеются в каждом субъекте РФ. Он подготавливает список участков, экспертизу которых необходимо осуществить.

Саму же процедуру проводят специальные оценочные компании, которые предоставляют данные услуги согласно заключенному с ними договору. Регулирует работу этих организаций Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г.

Далее осуществляется непосредственный расчет стоимости

наделов. Его результаты заносятся в отчет, который затем утверждается.

В законодательстве РФ четко прописаны все этапы экспертизы, проводимой при расчете стоимости земельных участков. Данное мероприятие проводится в полном соответствии с Правилами государственной кадастровой оценки и внесением ее в реестр.

Оценка любой земли (дачной, сельскохозяйственной или используемой по другому назначению) не является постоянной величиной. Поэтому необходимо отслеживать изменения, происходящие довольно часто, применяя утвержденную методику.

Этапы расчета стоимости земельных участков:

- Обработка запроса владельца о постановке земельного надела любого назначения на кадастровый учет;
- Проверка поданных в Росреестр документов и принятие решения о необходимости определения кадастровой стоимости земельного владения;
- Формирования списка участков, оценку которых необходимо произвести;
- Проведение соответствующим органом оценки земельных наделов, представленных в списке, согласно очередности. В данном каталоге обязательно содержится общая информация обо всех объектах недвижимости, которые подлежат оценке;
- Проведение экспертной оценки;
- Оценочная комиссия, состоящая из сотрудников Росреестра, производит расчет стоимости участка земли (дачного, сельскохозяйственного, либо другого назначения) с учетом средней цены земли в данном субъекте РФ, а также ее предназначения;
- Внесение стоимости в кадастровый реестр.

Регистрация сведений в базе данных Росреестра, то есть постановка земельного владения на учет. На этом этапе владельцу выдаются бумаги, подтверждающие факт создания записи

о стоимости надела в кадастровом реестре.

Кадастровая стоимость земельных наделов подлежит обязательному расчету для ее дальнейшего внесения в список участков, зарегистрированных в Росреестре (в государственный кадастровый реестр). Для оценки стоимости подайте заявление в территориальный орган, руководящий кадастром, Кадастровую палату или Росреестр.

Учитывайте, что отделение реестрового учреждения может производить расчет кадастровой стоимости только тех участков, которые находятся на территории вверенного ему субъекта федерации.

Деятельность этих учреждений не осуществляется за границами прикрепленной к нему местности.

Оценка стоимости земельного участка необходима для выполнения следующих действий:

- Приватизации надела;
- Установления цены для продажи, обмена или покупки земли;
- Определения величины земельного налога;
- Передачи владения по наследству.

Результаты проведенной оценки заносятся в выписку из государственного кадастрового реестра (кадастровый паспорт), а также хранятся в базе Росреестра (просмотреть данные сведения можно на официальном сайте этого исполнительного органа).

Расчет стоимости земельного участка происходит до того, как сведения о нем будут внесены в кадастровый реестр, а также до выдачи документов, подтверждающих постановку надела на учет, владельцу.

Эта процедура является необходимой для установления права собственности на земельное владение.

Если земельный участок, находящийся в вашей собственности, уже зарегистрирован в Кадастровой палате и поставлен на

государственный учет, значит, расчет его кадастровой стоимости уже был произведен.

Результаты оценки узнавайте из следующих источников:

- Выписка из кадастрового реестра недвижимости (для получения данного документа подайте заявление в Росреестр, оформление бумаги происходит в течение 5 дней);
- Кадастровый план (определить стоимость можно по указанному в данной схеме номеру участка);
- Кадастровый паспорт (заполняется и выдается владельцу земельного участка после его внесения в кадастровый реестр);
- Официальный сайт Росреестра (справку с указанием стоимости участка можно заказать в онлайн-режиме);
- Публичная карта кадастра (для определения стоимости необходимо знать адрес земельного владения или его номер).

Если ваше земельное владение пока что не внесено в государственный кадастровый реестр, обратитесь с запросом в Кадастровую палату для запуска процесса расчета стоимости участка и последующей постановки на учет. Работник проведет процедуру оценки надела, а полученный результат будет занесен в базу объектов недвижимости Росреестра.

Быстро и просто получить сведения о кадастровой стоимости можно через интернет-ресурсы в режиме онлайн.

На официальном сайте Росреестра сведения об объекте недвижимости и его кадастровой стоимости можно получить, введя номер участка либо его адрес. Если данная информация вам недоступна, на помощь может прийти специальная карта, полученная со спутника, на которой указаны все земельные владения и их границы. Но помните, что для точного отображения этих данных необходимо использовать высокоскоростное интернет-соединение.

После получения всех сведений выполните следующие действия:

- Откройте официальный сайт Росреестра и выберите раздел, который называется «Справочная информация»;
- В появившемся окне введите точный адрес участка либо его номер;
- Для того чтобы отправить запрос, нажмите на соответствующую вкладку;
- Выберите нужный вам адрес из двух представленных: самого участка или дома;
- Нажмите на подходящий адрес. Система выдаст все сведения о выбранном объекте, в число которых входит и кадастровая стоимость.

Другим вариантом получения сведений об участке является использование портала ЕГРН.

Сведения, размещенные на сайте Росреестра, могут быть неактуальны, а также в них могут быть допущены ошибки, что является несомненным минусом данного ресурса. Более достоверные сведения можно найти при помощи портала ЕГРН.

Документы, размещенные здесь, не имеют юридической силой, так как не заверены. Но сервис очень удобен для использования теми категориями граждан, которые часто обращаются в кадастровые органы для получения каких-либо бумаг. На портале ЕГРН находится самые актуальные данные, получить которые можно дешево и быстро.

Для этого выполните следующие действия:

- Зайдите во вкладку «Физические лица», которая находится на сайте Росреестра;
- В открывшемся списке выберите пункт «Получение сведений из ЕГРН»;
- Портал потребует ввести уникальный код, для получения которого необходимо нажать на кнопку «Сформировать»;
- После получения уникального ключа, обязательно запишите его, иначе в следующий раз вы не сможете войти в

систему;

- После введения кода, открывается окно поиска недвижимости, который производится через адрес участка или его номер в кадастре;
- Заполните необходимые поля и щелкните на кнопку «Найти». Следите за точностью введенного адреса, иначе система выдаст вам большой список объектов с похожими параметрами. Нужный участок можно найти в нем по номеру;
- Далее откроется страница, содержащая все данные о запрашиваемом объекте. В них входит и кадастровая стоимость. Также имеется возможность заказа справок. Необходимо нажать на кнопку «Добавить в корзину» и выбрать из появившегося списка необходимый тип документа.

После выполнения перечисленных действий, вам будет доступно скачивание справки, для этого перейдите по представленной ссылке.