

Расчет кадастровой стоимости земельного участка



С периодичностью раз в пять лет в нашей стране проводится оценка кадастровой стоимости. Данная процедура возможна лишь при условии переоценки, которая отражается на общей сумме налоговых выплат для владельцев земли, а также в процессе установления рыночной цены.

Ее обычно проводят в произвольной форме, согласно общепринятому алгоритму, который опирается исключительно на достоверные условия проведения расчетных операций. На них также оказывают особое влияние нормативы, благодаря которым можно осуществить проверку и контроль правильности установленной стоимости на земельный надел.

Расчет кадастровой стоимости участка

Расчет кадастровой стоимости проводится согласно инструкции. Необходимо выделить три основных вида стоимости земельных фрагментов: кадастровую, нормативную и рыночную.

Разница между ними составляет согласно определению их общего применения и все потому, что они служат разным целям. Поэтому рыночную стоимость земли обычно применяют во время проведения разнообразных сделок.

Это может быть операция по купле-продаже недвижимого объекта, либо же по изъятию для государственных нужд. Кадастровую стоимость вычисляют исходя из земельного налога, а также непосредственно как арендную плату за землю, согласно операциям по арендованию земельных наделов у государства.

Определить кадастровую стоимость можно не для каждого земельного участка Российской Федерации. Там, где это не удается, применяется так называемая нормативная стоимость земли.

Ее определяют с помощью разнообразных муниципальных органов, а за оценку кадастровой и рыночной стоимости берутся лишь профессиональные оценщики, которые действуют в соответствии с Федеральным законом

«Об оценочной деятельности в РФ». Для определения кадастровой стоимости земельного надела необходимо в срочном порядке провести государственную оценку.

Ее проводят в соответствии с соотношением земельных наделов, которые ранее были внесены в Государственный кадастр недвижимости, включая в себя несколько действий:

- Принятие решения о том, что подобная оценка должна быть проведена в кратчайшие сроки;
- Составление списка недвижимых объектов, которые должны пройти данную процедуру;
- Выбор оценщика, который ее будет проводить;
- Заключение с оценщиком договора о проведении данной процедуры;
- Проведение непосредственной процедуры оценки с заключением о кадастровой стоимости и выполнением оценщиком отчета об определении этой кадастровой стоимости;
- Выставление экспертной оценки отчета;
- Утверждение кадастровой стоимости;
- Внесение информации и ее публикация в общем Государственном кадастре недвижимости РФ.

Рассматривая в деталях вышеперечисленный перечень, становится очевидно, что процесс расчета кадастровой стоимости зависит исключительно от оценщика. Он действует по закону, согласно актам, благодаря которым и осуществляется оценочная

деятельность, а также напрямую определяется кадастровая стоимость земельного участка.

После завершения процесса оценки, необходимо составить отчет в трех экземплярах – это обязательное условие, и согласно этим письменным заключениям определяется кадастровая стоимость.

Отчет проверяется экспертом в течение одного месяца, то есть 30 календарных дней, и только после положительного отзыва эксперта работа заказчиков будет принята. Всю необходимую информацию о кадастровой стоимости земельного надела у вас есть возможность узнать, воспользовавшись порталом Росреестра в режиме онлайн.

Необходимо перейти по ссылкам «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн», или «Публичная кадастровая карта». Каждый из этих разделов подразумевает под собой точное указание кадастрового номера земельного участка.

Для этого есть определенные строки, и не следует забывать о другой важной информации, касающейся земельного участка. Вам необходимо по максимуму заполнить каждую графу и уже через несколько секунд на экране отразятся все данные.

Порядок действий во время процесса оспаривания представлен в таком виде:

- В самом начале проводится предварительный анализ ценовой политики земельного фрагмента. На основании представленных данных следует изложить максимально точный отчет: завышена ли была кадастровая стоимость и были ли сопоставлены дальнейшие расходы с будущей выгодой;
- Эксперт обязуется составить полный отчет с оценкой стоимости земельного надела;
- Проводится сбор всей необходимой документации;
- Заявление в письменной форме необходимо предъявить на рассмотрение комиссии;
- Обращение в суд.

Как на практике происходит процесс оспаривания кадастровой стоимости земельного участка для физлица?

Каждое физическое лицо имеет полное право обратиться напрямую за помощью в суд. Для юридических лиц подготовлен немного иной процесс, в который включен порядок досудебного урегулирования, который ранее считали обязательным.

В начале 2017 года каждое юрлицо получило разрешение напрямую обратиться в суд для решения своей проблемы.

Можно ли избежать обращения в суд?

Заявление должно быть рассмотрено в течение одного месяца. После подачи гражданин в течение недели получает уведомление о том, когда именно его заявление будут рассматривать.

Если участник не явился вовремя, это никак не повлияет на рассмотрение и вынесение решения. Если хотя бы половина состава комиссии участвует в вынесении решения его можно считать правомочным.