

# Рыночная и кадастровая оценка земли по закону РФ



Земле, так же как и другим объектам, присуща определенная цена. Исчисление стоимости земельного надела происходит при помощи разных методов на основании задач этого мероприятия. Сегодня выделяют кадастровую и рыночную цену участка. Каким образом их рассчитывают и в чем заключается их различие?

## Чем отличается кадастровая стоимость земли от рыночной

Кадастровая стоимость представляет собой информацию, полученную в результате осуществления государственной оценки недвижимого имущества. Ее проведение не требует учета разнообразных показателей, наличие которых может оказывать серьезное влияние на качественные характеристики недвижимости. Государство осуществляет оценку, руководствуясь лишь данными о площади и разрешенном использовании участка.

**На текущий момент показатели кадастровой и рыночной стоимости могут существенно расходиться:**

- Рыночной стоимостью принимаются во внимание любые факторы, которые некоторым образом могут воздействовать на предмет оценки, снижая показатели его качества. Этот вид можно называть рациональным;
- Когда выясняют размер кадастровой стоимости, никаких влияющих на объект обстоятельств не учитывают. Например, не рассматривается степень уменьшения плодородности земельных слоев, изменение в худшую сторону экологии местности, в которой располагается надел, вследствие чего, в некоторых ситуациях, такая стоимость будет существенно превосходить рыночную.

На сегодняшний день многие граждане не соглашались с установленной кадастровой стоимостью, так как она нередко бывает преувеличена. При подобном исходе обращайтесь в судебные органы.

На основании вышесказанного, можно считать рыночную стоимость более целесообразной, она предусматривает весь комплекс возможных причин, которые могут отражаться на состоянии объекта. Кадастровая же этим не характеризуется, ведь ее вычисление сопровождается твердыми цифрами, исключая принятие важных моментов.

Для каждого землевладения предполагается процедура произведения кадастровой оценки государством, которая выполняется не менее, чем один раз в пятилетний срок. Под кадастровой стоимостью подразумеваются примерные данные об оценке участка, эта разновидность считается типовой.

Результаты обозначенной стоимости исходят из того, каков коэффициент практичности при эксплуатации земли, а также при этом играет роль разрешенное использование, категория, к которой относится недвижимое имущество, и его метраж.

Помимо отмеченного, на размер стоимости воздействуют показатели действующих в момент ее исчисления рыночных цен того субъекта, где располагается надел, и степень развития систем данной территории.

**Так как же устанавливается кадастровая стоимость?**

**Последовательность этого процесса для любых объектов регламентируется нормами законодательства, и осуществляется путем четкого соблюдения предусмотренных этапов:**

- Государственными или муниципальными органами принимается решение о необходимости осуществить кадастровую оценку;
- Разрабатывается список наделов, требующих такой оценки;
- Назначается исполнитель и кадастровый инженер для указанных работ;

- Формируется отчет о проведении государственной оценки земель;
- На основании итогов расчета определяется размер кадастровой стоимости;
- Сайтом Росреестра публикуется информация, отражающая кадастровую стоимость наделов;
- Сведения фиксируются в государственном кадастре.

Для деятельности оценщиков установление стоимости земельного участка представляется самым непростым видом работ.

**При этом необходимо принимать во внимание существование многообразных показателей, включая данные о целевом назначении и разрешенном использовании, действующей и предполагаемой рыночной ситуации относительно участков, нюансах пользования ими в данное время:**

- Когда оцениваются жилой дом и земельный участок, находящиеся в одном из населенных пунктов, специалисты отмечают число договоров о продаже и аренде, сумму арендных платежей, природные условия, уровень состояния отраслей хозяйства, присутствие транспортных средств, историческую значимость конкретной местности;
- При проведении рыночной оценки объекта, предназначенного для сельского хозяйства, экспертами исследуется уровень урожайности выращиваемых культур на данной территории, посевные площади, ценовые показатели в отношении сельхозпродукции;
- В случае, когда оцениваемый надел расположен на территории дачного товарищества, экспертами анализируется ценовое различие земель, выясняется, имеется ли общественный транспорт и дороги, какова отдаленность от других населенных пунктов, оснащенность электроэнергией, водой и газом.

**Какая документация требуется для установления рыночной стоимости земельного участка?**

**Для производства оценки рыночной стоимости объекта соберите и предоставьте оценщикам такие бумаги:**

- правоподтверждающие документы на участок;
- кадастровый паспорт, отображающий границы и площадь объекта;
- сведения в отношении имеющихся обременений земли. Это может быть аренда, нахождение в залоге, особое налогообложение и тому подобное.

По завершении оценки получите заключение, подписанное экспертами. Важность данной процедуры заключается в том, что она приводит данные о рыночной стоимости надела, и ее итоги могут применяться при совершении различных сделок с имуществом.

Услуги за проведение оценки рыночной стоимости участка подлежат оплате заказчиком. Различные организации обозначают сумму по собственному усмотрению.

**Окончательный размер оплаты состоит из расходов:**

- на производство осмотра предмета оценки;
- на выплату вознаграждения;
- на услуги транспорта;
- иные расходы, понесенные в процессе исполнения процедуры.

**Точная сумма, подлежащая оплате, формируется с учетом всех имеющихся обстоятельств. Как правило, для разных объектов эта цифра различна.**

К примеру, для того, чтобы оценить стоимость надела, не выезжая к месту, оплата составит от 3000 рублей. Когда требуется осмотр оцениваемого участка экспертом, это обойдется в сумму от 5000 рублей. Помните, что в различных субъектах государства эта величина неодинакова, однако существенного различия не будет.

# **Что делать, если кадастровая стоимость участка превышает рыночную**

Какая стоимость имущества выше: рыночная или кадастровая? Чаще всего размер рыночной стоимости любой недвижимости больше кадастровой, и они характеризуются некоторым различием. Но иногда складывается так, что в силу объективных причин (нередко это тождественность показателей цены), оба вида оказываются одинаковы, или же рыночная стоимость даже превышает кадастровую.

**Каково расхождение величины кадастровой и рыночной стоимости, определяется в зависимости от предмета оценки.**

Часто кадастровая стоимость тождественна или выше коммерческой вследствие допущения ошибки (к примеру, при неверном выборе метода вычисления), конечно, в таком случае данные кадастровой стоимости будут завышены. Как поступить, когда кадастровая стоимость объекта явно преувеличена и составляет больше, чем рыночная, или они совпадают?

**В подобной ситуации попытайтесь оспорить обозначенные цифры, обратившись к кадастровому перерасчету.**

Имейте в виду, что неправильно установленная стоимость однозначно порождает возникновение серьезных убытков в процессе оборота земель и произведения налоговых отчислений.

Назначение такого перерасчета допустимо посредством административного или судебного порядка. При первом варианте посетите орган Росреестра и подайте заявление, написанное по установленному образцу, приобщив документацию, свидетельствующую о неверном расчете или применении в момент осуществления работ несоответствующей действительности информации.

Это может иметь место, к примеру, тогда, когда понижение рыночной цены участка с определенным целевым назначением произошло по причине испорченности почвы. Тогда в качестве подтверждения будет выступать итог произведения оценки. Судебный процесс предполагает подачу надлежащего иска.