

Кадастровая стоимость земельного участка

- Кадастровая стоимость земельного участка выражает его нормативную цену, рассчитанную в зависимости от категории и месторасположения земли. Она необходима для урегулирования земельных отношений, упорядочивания сделок купли-продажи и аренды, а также для расчета величины налога на землю. Государственная кадастровая оценка проводится не реже, чем раз в 5 лет. Полученные по итогам оценки данные вносятся в государственный кадастр недвижимости, который ведется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром).

Взаимосвязь кадастровой, нормативной и рыночной СТОИМОСТИ

- Законодательством РФ, помимо кадастровой стоимости, закреплены также понятия нормативной и рыночной стоимости.

Нормативная стоимость

- Применяется тогда, когда кадастровая стоимость не определена. Ее расчет необходим в ряде случаев, предусмотренных законодательством: при получении кредитов в банке под залог земли, выкупе государственных и муниципальных земель и т. д. Обычно она определяется на основе 200-кратной ставки налога на землю на 1 м^2 площади земельного участка, рассчитанного на основе его целевого назначения, с учетом повышающих коэффициентов и без учета налоговых льгот.

Рыночная стоимость

- Определяется взаимодействием спроса и предложения на рынке земли определенного назначения в конкретном регионе на данный момент времени. Ее величина не должна превышать наиболее вероятную рыночную стоимость покупки аналогичного участка. При изменении конъюнктуры рынка либо целевого назначения участка она может изменяться.
- Рыночная стоимость в основном характерна для вторичного рынка, на котором перепродаются участки земли, находящиеся в частной собственности. Для первичного рынка, где происходит выкуп государственных и муниципальных земель в частную собственность, больше применима нормативная стоимость.

-

Порядок определения кадастровой СТОИМОСТИ

- 1. Территориальный субъект РФ принимает решение о [проведении кадастровой оценки участков земли](#), относящихся к его территории.
- 2. Территориальное управление Росреестра подготавливает список земельных участков, которые подлежат обязательной кадастровой оценке. Согласно действующему законодательству все земельные участки, включенные в состав земель населенных пунктов, подразделяются на 17 видов разрешенного использования. В каждом населенном пункте они разделены на административно-территориальные единицы, в составе каждой из которых выделены соответствующие кадастровые кварталы.
- 3. В списке земельных участков отражаются такие характеристики по каждому участку: его площадь, место расположения, наличие, характер и назначение строений, если они есть.
- 4. Росреестр задействует оценочную организацию, которая рассчитывает удельный показатель кадастровой стоимости по каждому кадастровому кварталу и каждому виду разрешенного использования. Этот показатель рассчитывается на основе средней рыночной стоимости либо нормативной стоимости 1 м² земельного участка в том или ином квартале для определенного вида разрешенного использования.
- 5. Для утверждения результатов кадастровой оценки составляется соответствующий нормативный акт территориального субъекта РФ.
- 6. После утверждения результатов они заносятся в систему кадастрового учета территориального управления Росреестра.

Расчет кадастровой стоимости

- Кадастровая стоимость конкретного участка земли определяется на основе **удельного показателя кадастровой стоимости 1 м^2** . Умножив его на площадь данного участка, получаем его кадастровую стоимость. Размер удельного показателя может различаться для каждого кадастрового квартала и того или иного вида разрешенного

Изменение кадастровой стоимости земельного участка

- Кадастровая стоимость может быть изменена в следующих случаях:
- при объективных изменениях основных характеристик участка: изменения площади и границ, изменение разрешенного вида использования участка, переводе участка в другую категорию;
- при обнаружении ошибок в документах, ведущих к завышению кадастровой стоимости.
- В первом случае в территориальный орган Росреестра по местонахождению земельного участка подается заявление и пакет необходимых документов ([межевой план](#), копию документа, подтверждающего разрешение земельного спора, право собственности на участок и др.).
- Кадастровые ошибки могут быть оспорены и исправлены в административном порядке либо в суде.
-

Если кадастровая стоимость завышена, то соответственно завышается величина уплачиваемого собственником налога на землю, арендной платы для арендатора, стоимость выкупа государственного земельного участка и ряд других расходов. Поэтому ее уменьшение способно обеспечить существенную экономию для того, кто владеет или пользуется земельным участком.

Наиболее часто встречающиеся случаи завышения кадастровой стоимости

- **1. Завышается удельный показатель кадастровой стоимости для определенного вида разрешенного использования, либо неверно определен вид разрешенного пользования.**

Такое может произойти в случае технической или кадастровой ошибки, когда в документах неверно указан удельный показатель кадастровой стоимости, который не соответствует фактическому. Так, например, если вместо удельного показателя для участка земли с видом разрешенного использования, предусмотренного «для размещения производственных и административных зданий» будет установлен показатель «для размещения офисов», то его значение будет завышено почти в 3 раза.

Если участок застроен и на нем расположено здание или иное строение, то его назначение можно определить по записи в техническом паспорте на данный объект недвижимости. Для исправления ошибки нужно подать заявление в территориальный орган [кадастрового учета](#). В случае его отказа в исправлении ошибки можно обратиться в суд.

- **2. Кадастровая стоимость превышает его рыночную стоимость**

В этом случае следует руководствоваться Постановлением Верховного Арбитражного Суда РФ, в соответствии с которым кадастровую стоимость земельного участка следует признавать равной его рыночной стоимости с того момента, как будет определена его рыночная стоимость. Определить рыночную стоимость участка можно, обратившись к независимому оценщику. На основании его отчета кадастровая стоимость земельного участка в судебном порядке может быть переустановлена в размере его рыночной стоимости

Комиссия может пересмотреть кадастровую стоимость земельного участка в двух случаях:

когда доказано, что кадастровая оценка проводилась на основании недостоверных сведений;

при наличии заключения независимого оценщика об определении рыночной стоимости участка земли.