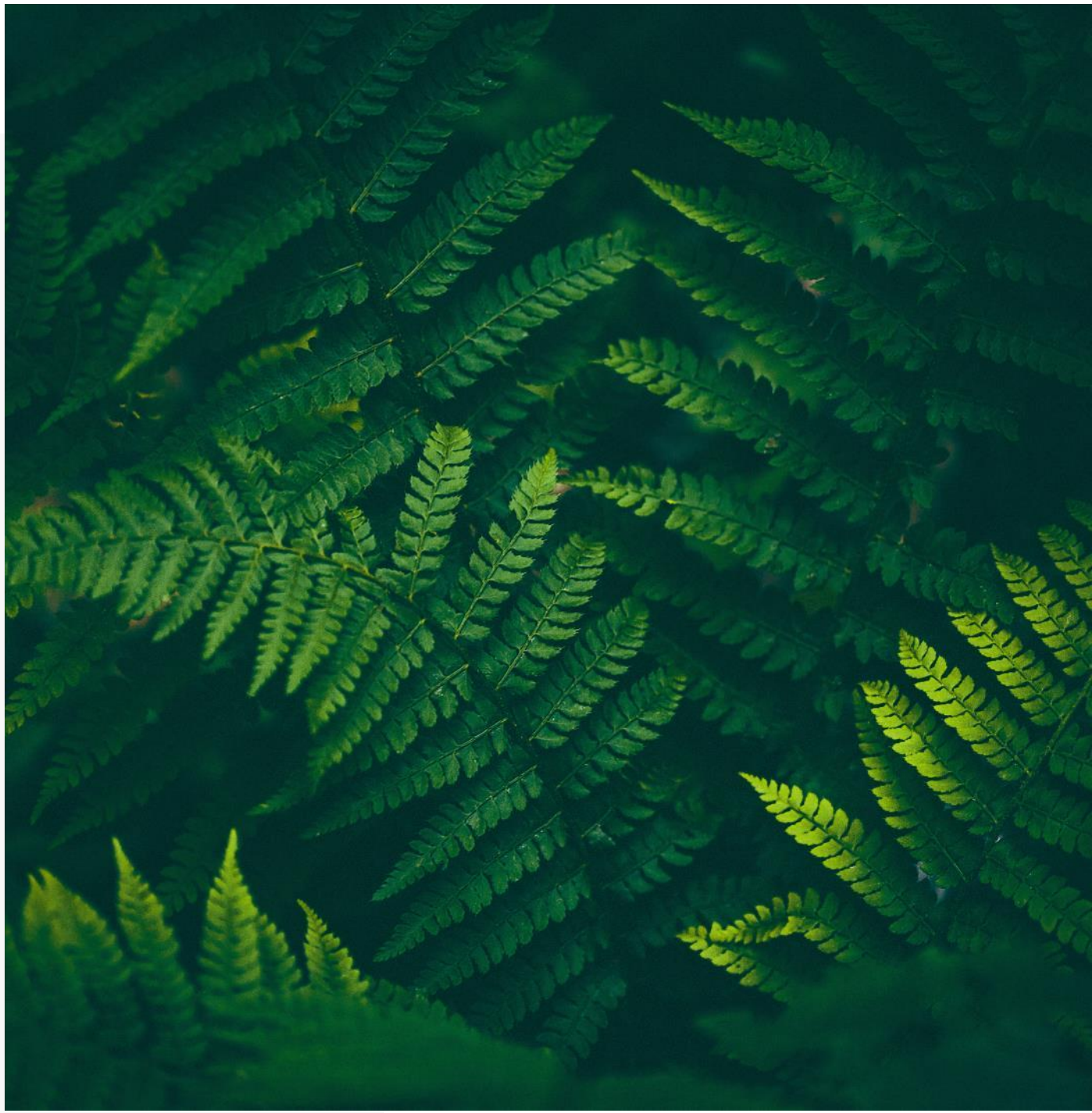


Расчет кадастровой стоимости земель населенных пунктов



Порядок проведения кадастровой оценки

В настоящее время и до 1 января 2020 г

Старый

- » в соответствии с Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»

Новый

- » в соответствии с Законом №237-ФЗ «О кадастровой оценке»
- » Новый порядок применяется, если в субъекте РФ высший исполнительный орган власти (правительство, администрация и т.д.) принял соответствующее решение. Оно может быть принято и в отношении отдельных видов недвижимости (ч. 3 Новый порядок применяется, если в субъекте РФ высший исполнительный орган власти (правительство, администрация и т.д.) принял соответствующее решение. Оно может быть принято и в отношении отдельных видов недвижимости (ч. 3, 4 ст. 24 Закона о кадастровой оценке).

Процедура кадастровой оценки в новом порядке включает в себя:

- ❖ принятие уполномоченным органом субъекта РФ решения о ее проведении ([ч. 1 ст. 6](#) Закона о кадастровой оценке);
- ❖ подготовку к проведению кадастровой оценки, в том числе формирование Росреестром перечня оцениваемых объектов недвижимости ([ст. 12](#) подготовку к проведению кадастровой оценки, в том числе формирование Росреестром перечня оцениваемых объектов недвижимости (ст. 12, [ч. 1 ст. 13](#) названного Закона);
- ❖ определение кадастровой стоимости. Ее рассчитывает бюджетное учреждение, специально созданное в субъекте РФ ([ч. 1 ст. 14](#) указанного Закона);
- ❖ составление проекта отчета о результатах определения кадастровой стоимости и его проверку Росреестром ([ч. 7](#) составление проекта отчета о результатах определения кадастровой стоимости и его проверку Росреестром (ч. 7, [9 ст. 14](#) Закона о кадастровой оценке);
- ❖ утверждение отчета уполномоченным органом субъекта РФ ([ст. 15](#) названного Закона)



Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.

Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости.

«Методические указания о государственной кадастровой оценке» (утвержденные приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226)

- ✓ Земельный участок характеризуется его назначением (категорией и (или) разрешенным использованием), а также видом осуществляемой на нем деятельности.
- ✓ Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременения (ограничений) объекта недвижимости, за исключением публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства.

При определении кадастровой стоимости земельного участка бюджетным учреждением должны учитываться:

- » обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка);
- » степень освоения окружающей территории земельного участка (характеристики окружения земельного участка);
- » существующий рельеф земельного участка (при наличии информации о влиянии на стоимость).

При определении кадастровой стоимости земельного участка не учитываются:

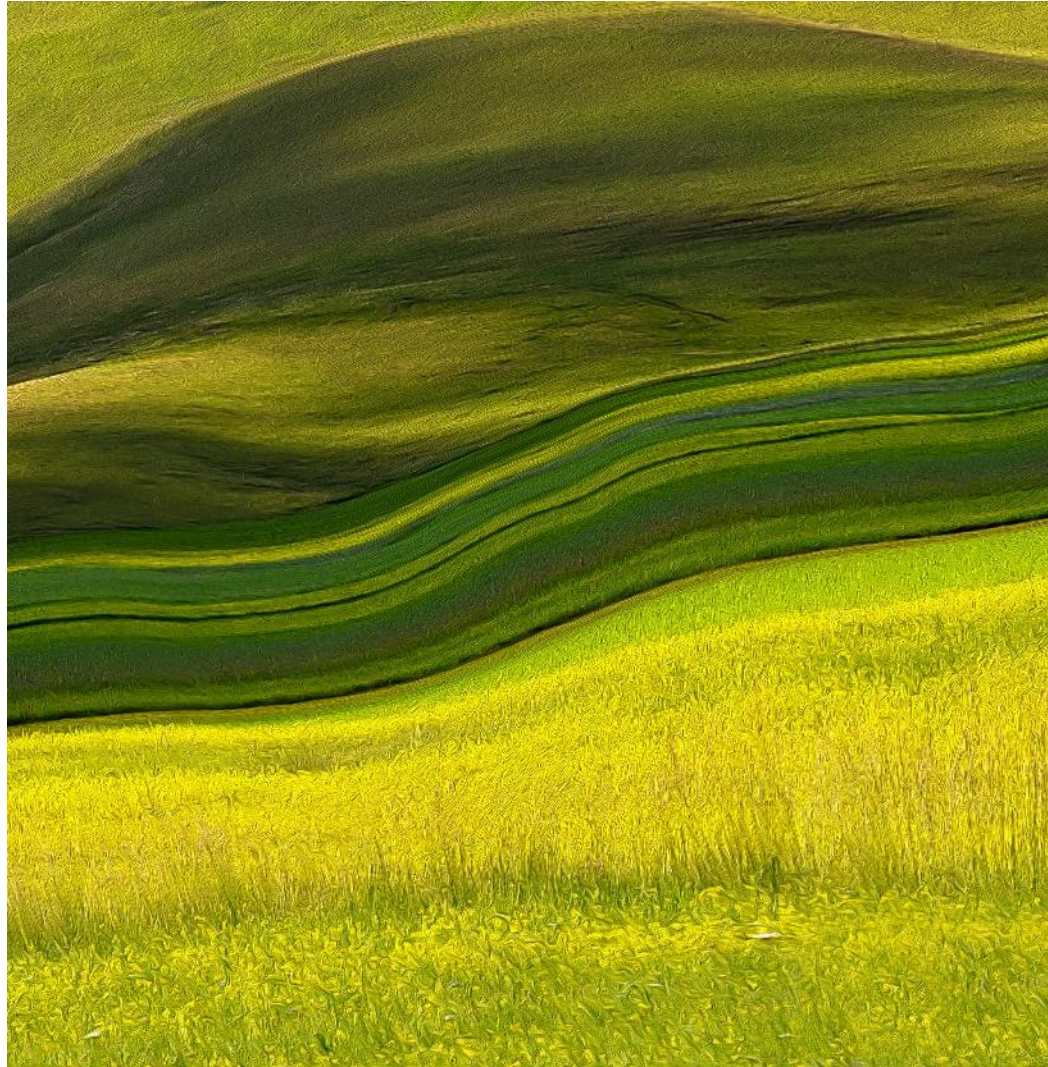
- » улучшения земельного участка, которые поставлены на кадастровый учет и (или) бухгалтерский учет;
- » степень благоустройства (внутриплощадочные инженерные коммуникации (расположенные внутри установленных границ земельного участка), искусственные покрытия, малые архитектурные формы, за исключением сложившегося на дату определения кадастровой стоимости рельефа);

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментах

- » 1) 1 сегмент "Сельскохозяйственное использование";
- » 2) 2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)";
- » 3) 3 сегмент "Общественное использование";
- » 4) 4 сегмент "Предпринимательство";
- » 5) 5 сегмент "Отдых (рекреация)";
- » 6) 6 сегмент "Производственная деятельность";
- » 7) 7 сегмент "Транспорт";
- » 8) 8 сегмент "Обеспечение обороны и безопасности";
- » 9) 9 сегмент "Охраняемые природные территории и благоустройство";
- » 10) 10 сегмент "Использование лесов";
- » 11) 11 сегмент "Водные объекты";
- » 12) 12 сегмент "Специальное, ритуальное использование, запас";
- » 13) 13 сегмент "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка";
- » 14) 14 сегмент "Иное использование" - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах.

Определение кадастровой стоимости включает в себя следующие мероприятия:

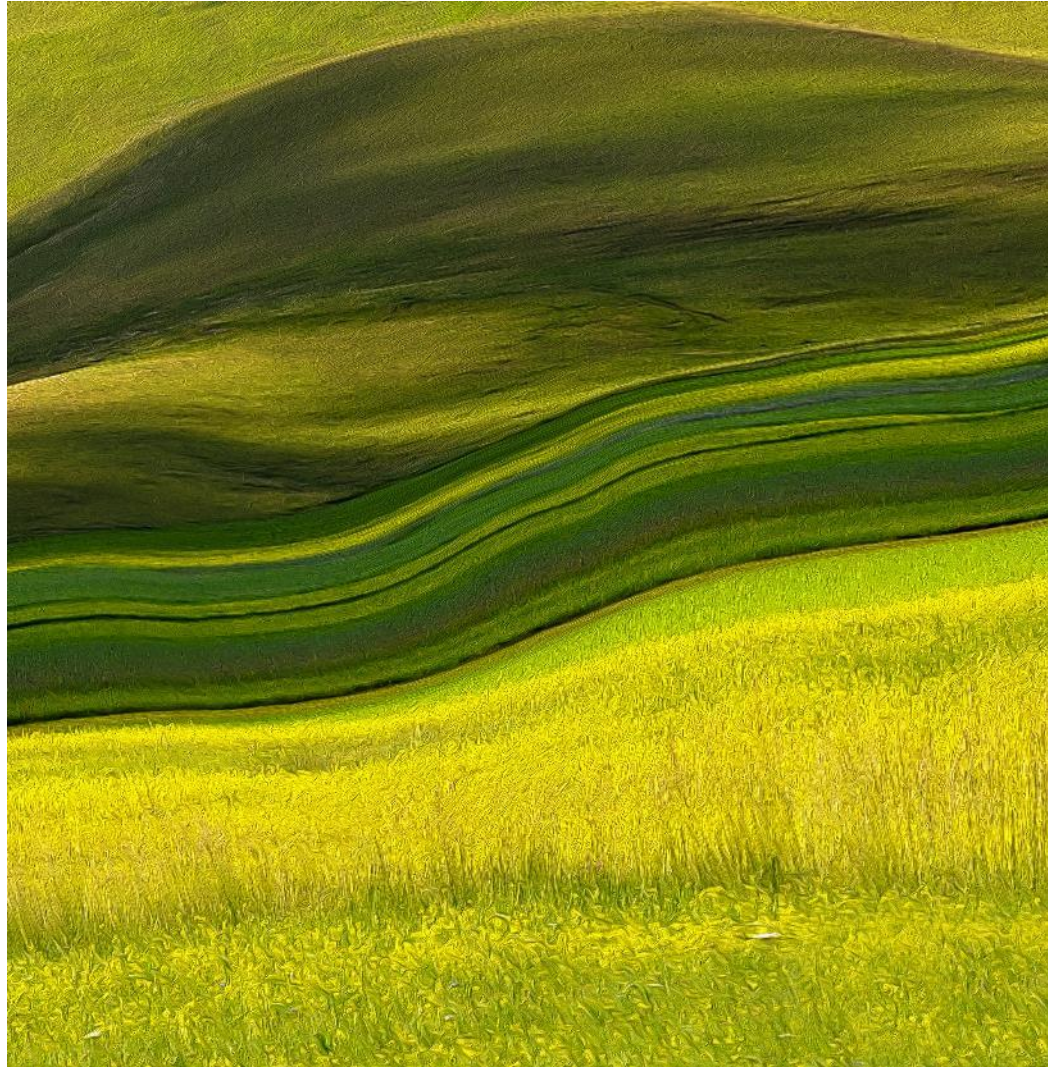
- » определение ценообразующих факторов объектов недвижимости (далее - ценообразующие факторы);
- » первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости, предусмотренной Указаниями;
- » сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;
- » сбор рыночной информации;
- » группировка объектов недвижимости;
- » построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
- » анализ качества модели оценки кадастровой стоимости;
- » расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчеты для объектов недвижимости, по которым невозможно выполнить определение кадастровой стоимости методами массовой оценки;
- » анализ результатов определения кадастровой стоимости;
- » составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.



Задание на практику!

Н/П

- » Ознакомиться с Методическими Указаниями гос. кадастровой оценки земель.
- » Определить перечень ценообразующих факторов для целей кад.оценки земель нп.
- » Характеристика и определение кадастровой стоимости земельных участков сегментов "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)" и "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка",
- » Определить УПКС земель НП своего муниципального района (городского округа, ЗАТО). (постановление правительства Красноярского края от 22.11.2011 708 п приложение 3) группы: 1,2,3,4,5,6,7,16,17.



Задание на практику!

С/Х

- » Определить перечень ценообразующих факторов для целей кад.оценки земель С/Х.
- » Определить особенности определения кадастровой стоимости земель С/Х
- » Определить УПКС земель своего муниципального района (городского округа, ЗАТО). (постановление правительства Красноярского края от 22.11.2011 708 п приложение 3) группа 15.