

Оценка земельных участков

Земельный участок как объект права является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством. Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Для включения земельного участка в земельно-правовые отношения и, как следствие, признания его объектом налогообложения он должен быть индивидуально определен, то есть иметь закрепленные в правоустанавливающих документах границы, местоположение, площадь, целевое назначение и разрешенное использование.

Земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В настоящее время можно выделить следующие виды стоимостных категорий земельных участков:

- рыночная стоимость земельного участка;
- кадастровая стоимость земельного участка;
- нормативная цена земли.

Рыночная стоимость земельного участка

Согласно ст. 66 ЗК РФ рыночная стоимость земельных участков определяется оценщиками в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности в РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость содержит понятие «вероятной цены» сделки, т.е. неотделимое от процесса оценки свойство ее неопределенности.

Под оценкой рыночной стоимости земельных участков подразумевается оценка прав, возникающих в рамках земельных правоотношений, которые принято разделить на две основные группы:

- право собственности на земельные участки;
- права владения и пользования земельными участками, в том числе: аренда земельных участков, постоянное (бессрочное) пользование земельными участками, пожизненное наследуемое владение земельными участками, ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), безвозмездное срочное пользование земельными участками.

Рыночная стоимость определяется на конкретную дату, изменяется во времени и зависит: от изменения целевого назначения земли; от местоположения участка; от срока и ожидаемой величины получения дохода от продажи надела; от спроса и предложения на рынке.

Оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется в следующих случаях:

- Для определения выкупной цены земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд;
- При невозможности возврата реквизируемого земельного участка его собственнику возмещается рыночная стоимость этого земельного участка;
- При приватизации земельных участков;
- При переуступке долговых обязательств,
- При купле-продаже,
- При передаче в аренду или доверительное управление,
- Для залога (ипотеке),
- При мене, передаче на условиях договора ренты или договора пожизненного содержания с иждивенцем,
- Для внесения в качестве вклада в уставные капиталы и фонды юридических лиц;
- При разрешении споров о стоимости земли;
- Для обоснования инвестиционных проектов, бизнес-планов и предпринимательских рисков;
- Для удовлетворения претензий в результате действий, наносящих ущерб гражданам и юридическим лицам;
- При оспаривании кадастровой стоимости земли.

Оценка рыночной стоимости земли — эта услуга, предоставляемая нашей компанией, в настоящее время весьма актуальна в связи с активностью рынка земли. Особенно активно за оценкой рыночной стоимости земли обращаются лица, заинтересованные в снижении налога на землю, с целью оспаривания кадастровой стоимости земли в комиссии или судебном порядке.

Кадастровая стоимость земельного участка

Кадастровая стоимость земельного участка применяется для целей налогообложения и в иных случаях, а также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (п. 5 ст. 65 ЗК РФ).

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка (ст. 24.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

В случае несогласия с кадастровой стоимостью результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими и юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами публичной власти федеральной территории, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Помимо собственников соответствующих земельных участков к лицам, чьи права затрагиваются или могут быть затронуты, можно также отнести арендаторов земельных участков, правообладателей,

владеющих земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения, лиц, которые хотя и не имеют оформленных прав на земельный участок, но в собственности которых находятся объекты недвижимости, расположенные на таком участке. Суд может самостоятельно определить иных лиц, чьи права и законные интересы могут быть затронуты при рассмотрении заявления об оспаривании кадастровой стоимости, и привлечь их к участию в деле по правилам, установленным АПК РФ (Постановление Президиума ВАС РФ от 11.02.2014 № 13839/13).

Основаниями для пересмотра результатов кадастровой стоимости являются:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;
- отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

В Отчете, на основании которого оспаривается кадастровая стоимость, определяется рыночная стоимость земельного участка квалифицированным оценщиком недвижимости в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, на ту же дату, по состоянию на которую была определена кадастровая стоимость этого объекта при проведении государственной кадастровой оценки.

Нормативная цена земли

Нормативная цена земли – условный показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Правительством РФ.

В соответствии с п. 13 ст. 3 ФЗ РФ «О введении в действие Земельного Кодекса РФ», использование нормативной цены земли осуществляется, если не установлена его кадастровая стоимость.

Определение нормативной цены земли, используемое в других правовых актах, дается в ст. 25 Закона РФ «О плате за землю». Порядок расчета нормативной цены земли и необходимость ее корректировки в конкретном регионе указан в Постановлении Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли». Все нормативные акты периодически подвергаются дополнениям и изменениям.

Нормативная цена земли в 60% от кадастровой стоимости устанавливается на участки юридических лиц, если на земле располагаются объекты регионального или федерального значения; под садоводство, ЛПХ, ИЖС, гаражное строительство, лиц, являющихся владельцами объектов недвижимости, построенных на этих участках.

Нормативная цена земли в 2,5% от кадастровой стоимости применяется при продаже земли хозяину объектов, расположенных на участке; некоммерческим гражданским организациям, которые приобретают землю под комплексное освоение территории для ИЖС.

Нормативная стоимость участка устанавливается исполнительными органами власти на основании зонирования цен, согласно Постановлению Правительства РФ от 15.03.1997 № 319 «О порядке определения нормативной цены земли».

Формула расчета нормативной стоимости земли: цена участка равняется размеру ренты, деленному на процент ссуды и умноженному на 100%.

При подсчете нормативного показателя должны соблюдаться определенные условия:

- При проведении расчетов не должны учитываться используемые льготы налогообложения;
- Налоговая ставка не может быть увеличена более чем в 200 раз;
- Величина нормативной цены земли не может быть больше чем 75% от рыночной цены, установленной в конкретном регионе;
- Муниципалитет не имеет право увеличить стоимость земли более чем на 25% от установленной цены при первичных расчетах;
- Не должны учитываться показатели увеличения налога за превышение норм отвода земли.

Квалифицированные оценщики недвижимости оценят по Вашим заявкам рыночную стоимость земельных участков в целях указанных выше.