

Государственная кадастровая оценка земель



Выполнили:
Саламонова Ю.Ю
Богданова А.В

ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ



ПРИМЕНЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА (ГКО)

ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

- решение о проведении ГКО
 - формирование перечня объектов оценки
 - отбор исполнителя работ по оценке
 - определение кадастровой стоимости и экспертиза результатов
 - утверждение результатов и внесение их в государственный кадастр недвижимости
- рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости:
1. в досудебном порядке

2. в суде



ФЗ №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

- решение об образовании нового земельного участка
- изменение площади земельного участка при упорядочении его границ
- изменение вида разрешенного использования земельного участка
- перевода из одной категории земель в другую или определение категории земель
- выявление ранее учтенных земельных участков в результате инвентаризации земель

Порядок установления кадастровой стоимости

- *Для установления кадастровой стоимости проводится государственная кадастровая оценка земельных участков и объектов недвижимости.*
- *Государственная кадастровая оценка проводится по решению органов исполнительной власти субъектов РФ не реже одного раза в 5 лет.*
- *Органы исполнительной власти субъектов РФ утверждают результаты кадастровой оценки.*
- *Правила проведения государственной кадастровой оценки устанавливаются Правительством РФ и федеральными органами исполнительной власти.*



В какие сроки рассматриваются кадастровые заявления?

- Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления. Необходимо отметить, что заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в комиссию или суд в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении следующей государственной кадастровой оценки (на территории Челябинской области установлен период 5 лет).
Дополнительно сообщаем, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьёй 24.18 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством РФ, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.*

Платное использование земельных участков и объектов недвижимости

- *Кадастровая стоимость земельного участка и объекта недвижимости – основа для определения налоговой базы по земельному налогу и размера годовой арендной платы за землю, а также исчисления государственной пошлины за совершение нотариальных действий и расчета размера платы за выкуп земельных участков, налога на недвижимость.*
- *В связи с планируемым переходом в 2014 году на налог на недвижимость налоговая база будет установлена в размере кадастровой, а не инвентаризационной.*



Что делать, чтобы снизить плату за землю, и иные объекты недвижимости?

1. Узнать новую кадастровую стоимость земельного участка или объекта недвижимости.

2. Запросить в органе кадастрового учета и Министерстве имущественных отношений Ставропольского края сведения, использованные при определении кадастровой стоимости земельного участка, объекта недвижимости с целью выявления оснований для пересмотра кадастровой стоимости.

3. Провести анализ на предмет использования недостоверных сведений об объекте недвижимости, земельном участке при определении его кадастровой стоимости.

4. В случае использования недостоверных данных об объекте оценки, обратиться в Комиссию или суд по данному основанию с соответствующим заявлением.



Основные положения методических указаний

п. 1.2. Методические указания позволяют определить кадастровую стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в разрезе следующих видов разрешенного использования:

- 1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки*
- 2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки*
- 3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок*
- 4. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений*
- 5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания*
- 6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц*
- 7. Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обслуживания, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии*
- 8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения*
- 9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок*
- 10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов*
- 11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов*
- 12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте*
- 13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней и т.д.*
- 14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами*
- 15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования*
- 16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные*

Земельный налог (глава 31)

Налогоплательщики – организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения, на правах собственности, постоянного пользования и пожизненного наследуемого владения

Налоговая база – кадастровая стоимость земельных участков

↓
Восстановительная стоимость объекта с учетом износа и динамики цен на строительную продукцию, работы и услуги

Налоговые ставки – зависят от типа земельных участков

- ↓
1. **0,3%** - земли сельхозназначения, жилой фонд или структура ЖКХ, личное подсобное хозяйство, огородничество, дачное хозяйство
 2. **1,5%** - все остальные земли

Организации-налогоплательщики сами исчисляют налог и уплачивают по итогам каждого отчетного и налогового периода
Физическим лицам налог исчисляется налоговыми органами, которые ³⁰ направляют налогоплательщику уведомления

СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- метод рыночной выжимки (деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи), данный метод рассмотрен в разделе 4.1. настоящего учебного пособия;
- метод увеличения безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Расчеты стоимости земли методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы:

$$\text{Стоимость земли} = \frac{\text{Рентный доход}}{\text{Коэффициент капитализации}}$$



ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРВИЧНОГО АНАЛИЗА

- *Кадастровый паспорт, полученный до даты формирования перечня объектов оценки;*
- *Кадастровый паспорт, полученный после даты внесения результатов ГКО в государственный кадастр недвижимости;*
- *Постановление об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;*
- *Разъяснение органа КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ/ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА, о порядке расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости с указанием на порядок оспаривания результатов оценки.*



All-clipart.net



*Спасибо за
внимание!*