

Это комплекс административных и технических действий муниципальных органов для определения кадастровой стоимости участков земли, находящихся в ведении данного органа, по состоянию на конкретную дату. Кадастровая оценка земли преследует несколько целей.

На уровне государства – это создание единой общегосударственной системы налогообложения земель, находящихся в государственной и негосударственной собственности, что облегчает для фискальных органов выполнение возложенных на них функций, прежде всего в части наполнения бюджетов.

На уровне территориальных субъектов РФ – это получение точного представления об эффективности использования земель на каждой отдельной территории на определенную дату, принятие обоснованных решений о распределении и перераспределении земельных участков, о более продуктивном их использовании, по поводу приватизации, выдаче разрешений на строительство, и т.д.

Для собственников конкретных земельных участков – это установление справедливого уровня налогообложения земли, получение ориентира для определения ее оптимальной рыночной стоимости, что важно для упорядочивания операций купли-продажи и аренды земли, наследования, внесения земли под залог, инвестиций в земельные участки и т.д.

Комментарии к Постановлению правительства РФ от 08.04.2000 г. №316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель»

### **Порядок проведения**

Государственная кадастровая оценка земель должна проводиться не реже одного раза в 5 лет. Она проводится единовременно для всех земельных участков, расположенных на всей территории административно-территориальной единицы. Эту процедуру осуществляет Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы. Также к оценке могут привлекаться лица и организации, получившие лицензию на проведение оценочной деятельности.

В ходе проведения оценки учитываются сервитуты (права ограниченного пользования участком земли для прокладки и эксплуатации линий электропередач, прохода или проезда через территорию и т.п.) и иные ограничения прав собственников, установленные действующим законодательством, судом или соответствующим административным актом.

Этапы работ:

1. Подготовка и создание информационной базы (анализ конъюнктуры местного рынка земель, уровня цен на разные земельные участки в зависимости от их категорий и местоположения, изучение законодательства, судебной практики, прецедентов и т.д.).

1. Разделение оцениваемой территории на зоны и кадастровые кварталы.

2. Обоснование и определение стоимостных показателей, необходимых для кадастровой оценки.

3. Выделение ценовых зон в пределах территории.

4. Графическое и цифровое оформление итогов кадастровой оценки земель, внесение их в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН).

### **Методики оценки**

В ходе проведения оценки кадастровой стоимости земли может применяться затратный, доходный или сравнительный метод, либо их комбинации.

**Затратный метод** используется, как правило, для уникальных земельных участков, которые не имеют аналогов для сравнения или не пользуются спросом, и заключается в определении себестоимости участка.

**Сравнительный метод** используется при оценке типовых земельных участков, о рыночной стоимости которых имеется достаточно информации. Он достаточно прост и точен, но отражает только текущее состояние рынка, которое может измениться со временем.

**Доходный метод** основан на определении ожидаемого дохода (ренты) от коммерческой эксплуатации земельного участка. Обычно строится на основе анализа ранее полученных доходов.

Кроме того оценщик использует данные об арендной плате за использование земельных участков, о ценах заключенных сделок купли-продажи земли, об инфраструктурных объектах, коммуникациях, расположении, физических характеристиках, рельефе, виде и состоянии почвы, наличии улучшений на участке и т.д.

Основной показатель для определения кадастровой стоимости - удельный показатель кадастровой стоимости 1 м<sup>2</sup> земли. Он определяется для определенных категорий земель, видов разрешенного использования или отдельных кадастровых кварталов на основе Методических рекомендаций для каждой из категорий. Путем умножения площади конкретного участка на удельный показатель кадастровой стоимости 1 м<sup>2</sup> определяется кадастровая стоимость участка.

Если для земельного участка предусмотрено несколько видов разрешенного использования, то при оценке кадастровой стоимости выбирается тот вид разрешенного использования, для которого удельный показатель кадастровой стоимости 1 м<sup>2</sup> будет максимальным.

**Особенности оценки земель разных категорий назначения**

При государственной кадастровой оценке земель городских и сельских поселений, огороднических, садоводческих и дачных объединений используются данные статистического анализа текущих рыночных цен в динамике и иные сведения о земельных участках, а также результаты других методик оценки земель, то есть, преобладает сравнительный метод.

При оценке сельскохозяйственных угодий, расположенных за чертой городских и сельских поселений, а также и земель лесного фонда учитывается величина капитализации расчетного рентного дохода (доходный метод).

Кадастровая оценка участков земли, находящихся за пределами территории городских и сельских поселений, которые относятся к другим категориям земель, основывается на капитализации расчетного рентного дохода или с учетом затрат, требуемых для воспроизводства и/или поддержания и обеспечения сохранности ценности их природного потенциала (доходный или затратный метод).

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий требует определения интегральных показателей, учитывающих плодородие почвы, местоположение и технологические свойства. На их основе рассчитывается кадастровая стоимость и рентный доход.

### **Результаты кадастровой оценки земель**

Итоги проведения государственной кадастровой оценки утверждаются соответствующим нормативным актом административно-территориального субъекта, являются доступными для всех в СМИ и на сайте Росреестра и действительны, как правило, в течение 5 лет, до следующей кадастровой оценки. Кадастровая стоимость земельного участка до истечения этого периода может быть оспорена и изменена только в следующих случаях:

- при изменении площади и границ участка;
- при изменении вида разрешенного использования участка;

- при переводе участка в другую категорию;
- при объективных изменениях характеристик участка (в результате наводнений, землетрясений, оползней, обвалов, прохождении дороги через участок, и т.д.);
- при обнаружении ошибок в документах, которые использовались при расчете кадастровой стоимости;
- в случае существенного изменения рыночной конъюнктуры, повлекшего за собой падение рыночной стоимости до уровня ниже кадастровой стоимости.

Изменение кадастровой стоимости земельного участка может осуществляться:

- в рабочем порядке – путем обращения в территориальный орган Росреестра по местонахождению земельного участка;
- в административном порядке;
- в суде.

Новая кадастровая стоимость вступает в силу с момента внесения соответствующих изменений в ГКН и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.