

# ЦЕНА ЗЕМЛИ

## КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗАВЫШЕНА В 6-8 РАЗ!

Результаты оценки были утверждены постановлением коллегии администрации Кемеровской области от 27.11.2008 №520 «О государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Кемеровской области». Данные результаты применяются для целей налогообложения с 1 января 2009 года. А с 1 июня 2012 года применяются для определения выкупной цены земельного участка. От величины кадастровой стоимости зависит также размер арендных платежей.

Кадастровая стоимость земельных участков устанавливается на основании государственной кадастровой оценки земель, которая производится методами массовой оценки земель различного целевого назначения. Результаты кадастровой оценки земель утверждаются на уровне субъекта РФ и используются для определения величины плат землепользователей.

Хотя законодателем и предусмотрена система обязательного контроля за порядком проведения государственной кадастровой оценки земли, но она ограничивается проверкой соблюдения формальностей.

В результате государственной оценки кадастровая стоимость земельных участков имеет значения, в обоснованность которых сложно поверить не только специалистам оценочной деятельности, но и людям хотя бы раз сталкивающимся с куплей-продажей земельных участков. Например, земельный участок, расположенный в городе Новокузнецке в районе Кузнецкой крепости, под домом индивидуальной жилой застройки площадью 1 000 кв. м имеет значение кадастровой стоимости 590 000 рублей. В то же время на рынке существуют предложения о продаже земельных участков в этом районе в пределах 200 000 — 300 000 рублей. Но поскольку в

городе Новокузнецке ставка земельного налога для земельных участков жилищного фонда установлена на уровне 0,1% от кадастровой стоимости, эта проблема не столь актуальна в рамках налоговой оптимизации.

Однако если вы планируете приобрести государственный земельный участок, целесообразность проведения оценки его рыночной стоимости трудно переоценить. Выгода от предварительных оценочных работ прямо пропорциональна размеру участка. Учитывая относительно малый срок прекращения действия переходных положений, регулирующих порядок выкупа государственных земельных участков, становится ясно, почему эта тема только начинает набирать популярность.

Иначе складывается ситуация с юридическими и физическими лицами, являющимися землепользователями участков с иным назначением. Например, земли для размещения промышленных объектов, где ставка земельного налога установлена на уровне 1,5% от кадастровой стоимости. Уже больше года на территории Кузбасса установилась положительная для землепользователей судебная практика, позволяющая экономить. Конкретный пример: земельный участок площадью 6 348 кв. м в Калтане, разрешенное использование — под промышленные здания, государственная кадастровая стоимость — 5 290 423 руб. Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 29.11.2012 кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере, равном его рыночной стоимости — 917 000 руб. Оплата комплекса услуг по снижению кадастровой стоимости обошлась собственнику в 70 000 руб.

Другими словами, уменьшение кадастровой стоимости — это значительная экономия, как для крупной компании, так и для личного бюджета.

**P.S.** В канун новогодних и рождественских праздников коллектив центра кадастра и права «Преимущество» шлет всем своим партнерам теплые поздравления и пожелания стабильности, благополучия и процветания.



**ПРЕИМУЩЕСТВО**  
кадастр  
недвижимость  
право

Центр кадастра и права «Преимущество» предлагает вам комплекс услуг по снижению кадастровой стоимости земельного участка, который включает в себя:

- ▶ определение экономической эффективности снижения кадастровой стоимости, консультирование по возможности снижения кадастровой стоимости;
- ▶ подготовку отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка;
- ▶ экспертизу оценки;
- ▶ юридическое сопровождение действий по снижению кадастровой стоимости земельного участка в судебном и административном порядке юридических лиц и граждан.

**МЫ ПРИВЕДЕМ ВАШИ ДЕЛА В ПОРЯДОК!**

г. Новокузнецк, ул. Циолковского, 61, тел.: (3843) 700-120; 8-913-426-6649