|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Оценка землиРыночная оценка земельных участков Стоимость оценки земельного участка от 10 000 руб.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Тип оцениваемого объекта | Стоимость | Срок выполненения | | **Садовые участки** | | | | Участок до 10 соток | 10000 | от 1 до 2 рабочих дней | | 12000 | 1 рабочий день | | Участок от 10 до 30 соток | 13000 | от 1 до 2 рабочих дней | | 15000 | 1 рабочий день | | Участок свыше 30 соток | По договоренности | | | **Участки под коллективную застройку и земли сельскохозяйственного назначения** | | | | Земля до 1 Га | 20000 | от 2 до 3 рабочих дней | | Земля до 100 Га | 25000 | от 2 до 3 рабочих дней | | Земля свыше 100 Га | По договоренности | |  Документы, необходимые для оценки земельных участков: 1. Свидетельство о собственности на земельный участок  2. Кадастровый план земельного участка  3. В случае, если собственником земельного участка является юридическое лицо - справка о балансовой стоимости и дате постановки на бухгалтерский учет.  4. При вступлении в права наследства - свидетельство о смерти собственника земельного участка  5. При наличии обременении - предоставляются документы на основании которых возникли данные обременения.  6. Реквизиты заказчика Случаи рыночной оценки земельных участков: \* совершения разных сделок с одним и тем же объектом недвижимости;  \* определения начальной цены земли:  \* изъятия земельных участков;  \* внесения земельных участков в уставные капиталы компаний;  \* разработки а также осуществления инвестиционных проектов;  \* оценка права пользования земельным участком;  \* в иных случаях.  Оценка стоимости земельного участка учитывает количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство объектов недвижимости. Немаловажным фактором при экспертной оценке земельного участка, при условии его застройки и улучшения, являются данные инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий, позволяющие определить состав, состояние и свойства грунтов и данные о ситуации и рельефе местности, необходимые для прогнозирования возможного строительства а также затрат связанных со строительством на земельных участках. | | |
| Порядок оспаривания кадастровой стоимости, оценка для оспаривания кадастровой стоимости земельного участка В настоящий момент у землепользователей часто складывается ситуация, при которой кадастровая стоимость участков земли, которыми они владеют в несколько раз превышает их рыночную стоимость. Такое положение дел невыгодно собственнику и хорошим вариантом для него будет снижение кадастровой стоимости земельного участка.  ***Таблица 3.1.***   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | Москва | Московская обл. | Регионы | | Стоимость оценки одного земельного участка для целей оспаривания кадастровой стоимости, руб. | От 65 000 | От 55 000 | От 55 000 | | Сроки, раб.дн | От 10 дн | | |  Порядок оспаривания кадастровой стоимости земельных участков Весь процесс по оспариванию кадастровой стоимости мы рекомендуем разделить на следующие этапы:  1. Проведение предварительного анализа возможности и целесообразности этого процесса  2. Проведение оценки рыночной стоимости земельного участка  3. Прохождение экспертизы отчета об оценке в саморегулируемой организации оценщиков (CPO)  4. Оспаривание кадастровой стоимости через суд или в комиссии субъектов федерации (Обратите внимание, если Вы нуждаетесь в юридическом сопровождении вашего дела в суде об оспаривании кадастровой стоимости, мы можем посоветовать вам грамотного адвоката.)  5. Уведомление органов местного самоуправления и территориальной налоговой инспекции об изменении кадастровой стоимости земельного участка | | |
| Документы, необходимые для проведения оценкиВАРИАНТ 1. **Оценивается земельный участок без построек. В этом случае необходимо предоставить документы в соответствии со следующим перечнем:**  1. Правоустанавливающие документы: Свидетельство о собственности на землю/договор аренды земельного участка с приложениями  2. Кадастровый паспорт с ситуационным планом  3. В случае если участок находится в собственности, необходимо предоставить справку о первоначальной балансовой и остаточной стоимости с указание даты постановки на бухгалтерский учет ВАРИАНТ 2. **Оценивается земельный участок, на котором есть строения. В этом случае необходимо предоставить документы в соответствии со следующим перечнем:**  1. Правоустанавливающие документы: Свидетельство о собственности на землю/договор аренды земельного участка с приложениями  2. Кадастровый паспорт с ситуационным планом  3. В случае если участок находится в собственности, необходимо предоставить справку о первоначальной балансовой и остаточной стоимости с указание даты постановки на бухгалтерский учет  4. Правоустанавливающие документы на строения: Свидетельство о собственности, договор купли-продажи  5 Технические паспорта на строения  Обратите внимание! Все документы должны быть предоставлены в копиях, заверенных надлежащим образом организацией заказчиком |