

47. Оценка земли

В соответствии с Законом об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. За рыночную стоимость объекта оценки принимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют разумно и в своих интересах.

Платеж за объект оценки выражается в денежной форме.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности и могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Основанием для проведения оценки объекта оценки служит договор между оценщиком и заказчиком.

Такой договор заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

Договор должен содержать:

- основания заключения договора;
- вид объекта оценки;
- вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
- денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки и иные сведения.

Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения в полном объеме доступа к документации, необходимой для осуществления этой оценки и др. Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он выступает учредителем, собственником, акционером, страховщиком или должностным лицом юридического лица либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- юридическое лицо выступает учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы. Государственной кадастровой оценке подлежат все категории земель на территории Российской Федерации в целях налогообложения и иных целей, установленных законом.

Кадастровая оценка земель проводится органами Росземкадастра.

Оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости. Оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

Оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или с учетом затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.