

image not found or type unknown



Оценка земли регламентируется земельным кодексом ст.66 тесно переплетаясь с ФЗ об оценочной деятельности, а также ФЗ О государственном земельном кадастре.

Цель оценки земель - определить их плодородие и местоположение по показателям, которые характеризуют качество земельных участков. Оценка земель по плодородию складывается из бонитировки почв и экономической оценки.

Земля является недвижимым имуществом и как любое недвижимое имущество подлежит государственной регистрации и присвоение кадастрового номера.

Работы по проведению государственной кадастровой оценки земель ведутся Федеральной службой земельного кадастра России, ее территориальными органами и находящимися в его ведении предприятиями и организациями. К указанным работам также могут привлекаться лица, имеющие лицензию на оценочную деятельность.

Результаты государственной кадастровой оценки земель заносятся в государственный земельный кадастр, где, основываясь на сведениях о земельных участках и их правообладателях, должны использоваться в целях установления объектов налогообложения, налогоплательщиков, определения налоговой базы, налоговых льгот, а также ставок земельного налога.

В мировой оценочной практике выделяют два вида оценки стоимости земельных участков: массовую (для целей налогообложения или иных государственных целей) и единичных объектов земельной собственности (индивидуальную оценку).

По материалам оценки земель составляется оценочная карта. Оценочная карта сельскохозяйственного предприятия - специальная крупномасштабная карта, отображающая контура сельскохозяйственных угодий, их качество, местоположение, площадь.

Кроме того, в Земельном кодексе Российской Федерации закреплено конституционное положение о том, что земля может находиться в частной, муниципальной, государственной и иных формах собственности.

Оценка стоимости земли или земельного участка может быть необходима в следующих случаях:

- совершения сделки с единым объектом недвижимости;
- вовлечения земельных участков в сделку, в том числе их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- определения начальной цены земельного участка на торгах;
- изъятия земли для государственных и муниципальных нужд;
- получения кредита под залог объектов недвижимости;
- внесения земельных участков в уставные капиталы компаний;
- определения наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков;
- разработки и осуществления инвестиционных проектов;
- оценка земли также проводится в иных случаях, предусмотренных законодательством об оценочной деятельности.

В заключении хочу подвести итог вышеизложенному, а именно земля подлечит государственному учету посредством регистрации в Росреестре с присвоением кадастрового номера. Данная регистрация необходима для корректного налогообложения землевладельца, защиты его прав, четкое понимание границ своего земельного участка, а также, наверное, самое главное – это закрепление права собственности на недвижимое имущество.

На мой взгляд, оценка земли - является основополагающим способом защиты собственника земельного участка, так как много споров возникает на основании границ участка, права собственности и т.д., а государственная регистрация с полной характеристикой земли дает возможность избежать многих проблем в будущем.