

Оценочная деятельность в информационном поле российских СМИ

За период 24.04.2015-28.04.2015

Пресс-служба НП СРО «ДСО», телефон: +7 (499) 230 02 84

**Содержание:**

<b>I. Законодательство</b> .....	2
Оценщиков исключили из перечня	2
Мэр Москвы предложил уменьшить имущественный налог для владельцев зданий в четыре раза	3
<b>II. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков</b>	4
ФНС: Занижать официальную цену сделки с недвижимостью будет бессмысленно	4
В Туле обсудили практику оспаривания кадастровой стоимости недвижимости	5
ДГИ будет использовать федеральную методику оценки, учитывая специфику Москвы	6
«Оспаривать кадастровую стоимость надо!»	7
Аукцион по продаже ЦУМа перенесли на июнь	8
Стоимость передаваемого государственного имущества, определенная оценщиком, включает в себя НДС	9
<b>III. Кадастровая Стоимость</b> .....	10
В Ульяновской области госсобственность продали в 30 раз дешевле реальной стоимости	10
Если кадастровая стоимость участка уменьшена, это не всегда хорошо	11
Конфликт недели: кадастровая стоимость земли в Самаре поспорил чиновников и депутатов	12
<b>IV. Росреестр</b> .....	15
Росреестр информирует: Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения Курской области	15

## I. Законодательство

### **Оценщиков исключили из перечня**

Дата публикации: 28.04.2015

Источник: [lentacom.ru](http://lentacom.ru)

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.lentacom.ru/news/27505.html>

Председатель Правительства РФ Дмитрий Медведев подписал распоряжение, подготовленное Минэкономразвития России о внесении изменений в перечень товаров, работ, услуг при проведении аукциона в электронной форме.

Документ подготовлен в рамках «дорожной карты» «Совершенствование оценочной деятельности» и позволит проводить закупки работ по оценке недвижимого имущества на конкурсной основе, а также учитывать при выборе победителя квалификацию исполнителя и опыт выполнения аналогичных работ.

Согласно "дорожной карте", принятой еще в 2013 году, Правительство должно установить требования к репутации и опыту исполнителя, а также квалификации оценщиков, занимающихся работой по определению кадастровой стоимости недвижимого имущества. Тогда же распоряжением Правительства был утвержден перечень товаров, работ, услуг, в случае закупок которых заказчик обязан проводить аукцион в электронной форме. В этот перечень были включены и услуги по оценке за вознаграждение или на договорной основе жилых и нежилых зданий и земельных участков, а также свободных земельных участков для жилой и нежилой застройки.

Подписанным распоряжением соответствующие виды работ исключаются из перечня.

## **Мэр Москвы предложил уменьшить имущественный налог для владельцев зданий в четыре раза**

Дата публикации: 24.04.2015

Источник: ТАСС

Место издания: Москва

Ссылка: <http://tass.ru/ekonomika/1931543>

Мэр Москвы Сергей Собянин направил в городскую думу проект внесения изменения в закон "О налоге на имущество организаций". Новое предложение направлено на дальнейшую поддержку реального сектора экономики столицы за счет введения новой налоговой льготы, сообщили в столичном департаменте экономической политики.

Изменения распространяются на здания, расположенные на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общепита и бытового обслуживания. Законопроект предлагает установить льготу по налогу на имущество в размере 75% от суммы начисленного налога (то есть снижение в четыре раза), если в объекте такая площадь занимает менее 20%.

Срок действия льготы - пять лет - предлагается распространить на правоотношения, возникшие с 1 января 2015 года. "С момента начала работы нового закона к столичным властям обратились организации, у которых на территории организовано производство, размещены склады и ведется научно-исследовательская деятельность, а незначительную площадь занимают торговые и офисные помещения", - прокомментировал руководитель департамента экономической политики и развития города Москвы Максим Решетников. По его словам, власти внимательно рассмотрели каждое обращение и проанализировали ситуацию.

"Для того, чтобы воспользоваться льготой уже в этом году организации необходимо до 15 июня обратиться в Госинспекцию по недвижимости. Именно акт Госинспекции по недвижимости будет основным документом, подтверждающим обоснованность применения льготы", - пояснил Решетников.

Городской закон о переходе на исчисление налога на имущество организаций от кадастровой стоимости был принят в конце 2013 года. Перечень объектов недвижимости был составлен по двум основным критериям - виду разрешенного использования земельного участка и фактического использования самого объекта. Всего на 2015 год в Перечень объектов недвижимости, облагаемых налогом от кадастровой стоимости, по критерию разрешенного использования земельного участка включено 1 687 объектов.

## II. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков

### **ФНС: Занижать официальную цену сделки с недвижимостью будет бессмысленно**

Дата публикации: 27.04.2015

Источник: Оценщик.ру

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.ocenchik.ru/news/2149.html>

Замруководителя Федеральной налоговой службы (ФНС) Светлана Бондарчук в интервью журналу "Коммерсант-Деньги" прокомментировала текущую ситуацию с налогообложением сделок с недвижимостью - в частности, довольно популярную практику со стороны продавцов занижать в договорах купли-продажи цену сделки, чтобы платить меньший налог.

Эксперт ФНС указывает, что таким продавцам необходимо помнить: в сделке две стороны, и покупатель обратится в налоговый орган за вычетом, где должен будет представить подлинный пакет документов (в том числе, например, вторую расписку продавца на неотделимые улучшения).

"В такой ситуации у нас появляются доказательства сокрытия налоговой базы продавцом, и соответствующие налоговые последствия для него непременно наступят. Кроме того, покупателю необходимо помнить, что, приобретая квартиру по заниженной стоимости, он ограничивает себя в размере налогового вычета в случае ее последующей продажи", - заявила Бондарчук.

При этом, по ее словам, с 1 января 2016 года все это становится неактуальным: "Занижать официальную цену сделки будет бессмысленно, так как изменились правила определения налоговой базы. Налог будет уплачиваться исходя из максимальной величины из двух сумм - указанной во время сделки или той, которая равна 70% кадастровой стоимости имущества", - сказала представитель ФНС.

Она также напомнила, что налоговые резиденты в случае, если имущество находится у них в собственности более трех лет, освобождены от уплаты налога (НДФЛ) при его продаже. Если же собственности менее трех лет, то необходимо представлять декларацию с отражением суммы полученного дохода. При этом у них есть право на налоговый вычет в виде документально подтвержденных расходов на приобретение имущества. Либо - при отсутствии документов - вычет представляется в размере 1 млн рублей в отношении недвижимости и 250 тыс. рублей для иного имущества.

Бондарчук отметила, что на нерезидентов освобождение от налога при реализации имущества, находящегося в собственности более трех лет, не распространяется - с дохода от продажи российской квартиры они будут уплачивать налог по ставке 30%, причем права на вычет у них не будет.

Напомним, с 1 января 2016 года от НДФЛ будут освобождаться доходы от продажи недвижимости, находившейся в собственности гражданина более пяти лет, а не трех. Соответствующий закон был принят в РФ осенью прошлого года.

## **В Туле обсудили практику оспаривания кадастровой стоимости недвижимости**

Дата публикации: 24.04.2015

Источник: Бизнес 71

Место издания: Тула

Ссылка: <http://business71.ru/news/4014>

23 апреля 2015 года в Центре развития ОАО «Сбербанк России» состоялся «круглый стол» на тему - «Практика оспаривания кадастровой стоимости недвижимости. Специфика оценки объектов капитального строительства».

В настоящее время вопрос кадастровой оценки недвижимости чрезвычайно актуален для российского государства. С одной стороны от качества кадастровой оценки зависят доходы местного бюджета, с другой налоговое бремя для бизнеса и общества.

В прошедшие полтора в Тульской области, как и во многих других регионах России, шел активный процесс пересмотра кадастровой стоимости земельных участков по инициативе налогоплательщиков. В этот процесс были вовлечены Росреестр, Федеральная кадастровая палата, органы местного самоуправления и суды. За это время выявились определенные тенденции в снижении стоимости, проявились трудности и типовые ошибки, сформировалась судебная практика. Процессы пересмотра кадастровой стоимости административно-торговых зданий и помещений сейчас только начинаются. Методика оценки для этих целей существенно более сложна, чем определение стоимости земли. Она требует учета большего количества параметров, что содержит много спорных вопросов.

Этим определялась актуальность прошедшего круглого стола.

- На мой взгляд, цели поставленные организаторами семинара оказались достигнутыми. Участники семинара получили информацию о результатах и перспективах пересмотра кадастровой стоимости в Комиссии Росреестра Тульском областном суде "из первых рук". Смогли задать интересующие вопросы, многие из которых оказались достаточно острыми, и получить профессиональные ответы,- прокомментировал Андрей Доценко, председатель Правления Тульского РО РОО.

Участники получили информацию о ближайших перспективах изменения законодательства в сфере оценочной деятельности и методических рекомендациях по государственной кадастровой оценке недвижимости и по ее оспариванию непосредственно от авторов и разработчиков этих документов - Нейман Е.И. и Карцев П.В.

Проведение авторского семинара Карцева П.В. было направлено на то, чтоб и представители государства и оценщики получили единые методические рекомендации по оценке недвижимости для облегчения достижения консенсуса между ними в ходе пересмотра кадастровой стоимости.

## **ДГИ будет использовать федеральную методику оценки, учитывая специфику Москвы**

Дата публикации: 27.04.2015

Источник: Департамент городского имущества г. Москвы

Место издания: Москва

Ссылка: <http://dgi.mos.ru/presscenter/news/detail/1797966.html>

Заместитель руководителя Департамента городского имущества города Москвы Кирилл Пуртов принял участие в круглом столе, посвященном методике проведения кадастровой оценки в Москве, а также механизмам ее оспаривания.

В ходе своего выступления замглавы Департамента рассказал об объемах проведенной работы и ее специфике.

"В 2014 году городом была заказана оценка 6 млн. объектов недвижимости и 324 тысяч земельных участков. Как уже не раз отмечалось, при проведении работ оценщиком были учтены замечания и предложения, выявленные за 2 последних года проведения оценки", - пояснил Кирилл Пуртов.

Он также отметил, что в настоящее время Департамент городского имущества уже приступил к тестированию методики оценки на следующий период.

"Министерство экономического развития предложило новую методику оценки стоимости объектов и участков на 2017-2018 гг. Безусловно, процедура носит общий характер для всех регионов нашей страны, но мы постараемся учесть специфику и нюансы города Москва, - отметил К. Пуртов.

В ходе мероприятия были также заслушаны доклады представителей компаний, которые проводили оценку в 2014 году.

**«Оспаривать кадастровую стоимость надо!»**

Дата публикации: 27.04.2015

Источник: Малина

Место издания: Екатеринбург

Ссылка: <http://malina.am/Series/nedvizhimost995623>

7 мая комиссия свердловского управления ФАС рассмотрит региональный закон «Об установлении налога на имущество», перечень объектов, которые с этого года будут платить налог по кадастровой стоимости, и критерии его формирования.

В конце прошлого года региональные власти решили, что торговые и деловые центры площадью более 5 тыс. кв. м будут платить налог на имущество не по балансовой остаточной стоимости, а в размере 1% от их кадастровой стоимости. С 2016 года цифру увеличат до 1,5%.

Изначально в перечень налогоплательщиков планировали внести порядка 130 объектов, среди которых были, в частности, бизнес-центры «Манхэттен», «Арена» и интерьерный центр Architector. Однако в финальный список вошёл только 41 объект, например, ТРЦ «Гринвич», «Карнавал», «Универбыт», Limegance, «Радуга», «Гермес-Плаза», «Бум», «Глобус», «Парк Хаус», «Алатырь». Другие крупные торговые и офисные центры в перечне не значатся, и бизнесмены видят в этом дискриминацию.

## **Аукцион по продаже ЦУМа перенесли на июнь**

Дата публикации: 27.04.2015

Источник: Российская Газета

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.rg.ru/2015/04/27/tcum-site.html>

Столичные власти перенесли аукцион по продаже трети площадей ЦУМа с 30 апреля на 2 июня и продлили заявочную кампанию до 28 мая. Первоначально планировалось, что прием заявок прекратится 27 апреля в 15:00, но никто из потенциальных покупателей так и не заявил о своем желании участвовать в торгах.

В департаменте по конкурентной политике "РГ" рассказали, что продлили прием заявок по просьбам самих инвесторов - им нужно больше времени, чтобы просчитать срок окупаемости актива. Напомним, одно из зданий ЦУМа власти выставили на торги не в первый раз - все предыдущие попытки продать объект оборачивались неудачей, поскольку не находилось покупателей. Теперь же на аукцион выставлены помещения общей площадью почти 20 тысяч кв. м. Большая их часть расположена в 7-этажном здании 1906 года постройки, имеющем статус архитектурного памятника. Начальная цена лота составляет 4,3 млрд рублей, а в ходе торгов может еще вырасти. Эксперты говорят, что сделки с сопоставимой стоимостью традиционно проходят тяжело, и ничего удивительного в продлении сроков заявочной кампании нет.

Вместе с тем, только за первый квартал этого года московский бюджет пополнился на 1,6 млрд рублей благодаря продаже и сдаче в аренду городского имущества, включая землю и недвижимость. Об этом рассказал глава департамента по конкурентной политике Геннадий Дегтев.

По его словам, московский бизнес стал гораздо больше интересоваться приватизацией и арендой городской собственности, на что город поспешил ответить - предложений стало больше примерно на 60%. За три месяца прошло 170 аукционов при среднемесячном прошлогоднем показателе 120, а доля состоявшихся торгов выросла с 75 до 80%.

- В среднем на один лот у нас претендовали 4-5 участников, а превышение стартовой цены составило около 55%, в то время как в предыдущие годы оно не превышало 35-40%, - рассказал Дегтев. - Бизнес стал интересоваться приватизацией недвижимости, что принесло городу в первом квартале 1,16 млрд рублей. В первую очередь это связано с тем, что предприниматели стремятся в нестабильной экономической ситуации капитализировать свои вложения и сформировать активы для развития бизнеса в будущем.

Что же касается крупных сделок по приватизации, которые планируется провести в этом году, то известно пока всего о двух. Кроме ЦУМа речь идет о продаже помещений Елисейевского магазина на Тверской улице. Официально аукцион еще не объявлен, но о подготовке аукционной документации рассказали в департаменте городского имущества. Оценщики пока не вынесли вердикта, но торги вряд ли начнутся с суммы менее 2,5 млрд рублей.



**Стоимость передаваемого государственного имущества, определенная оценщиком, включает в себя НДС**

Дата публикации: 24.04.2015

Источник: Бух1С

Место издания: Москва

Ссылка: [http://buh.ru/news/uchet\\_nalogi/41656/](http://buh.ru/news/uchet_nalogi/41656/)

При реализации (передаче) государственного имущества, составляющего казну РФ, налоговая база по НДС определяется как сумма полученного дохода с учетом НДС. В этом случае налоговыми агентами являются покупатели (получатели) данного имущества, которые должны удержать и перечислить в бюджет соответствующую сумму НДС (п. 3 ст. 161 НК РФ).

В свою очередь, законодательством об оценочной деятельности установлено, что под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Исходя из этого специалисты финансового ведомства пришли к выводу, что рыночная цена объекта оценки, определенная независимым оценщиком, не зависит от условий налогообложения, применяемых сторонами сделки.

Следовательно, при определении налоговой базы по НДС в отношении казенного имущества, передаваемого в собственность организации по договору мены, необходимо исходить из того, что рыночная стоимость этого имущества, определенная независимым оценщиком, включает НДС (если в отчете оценщика не указано обратное).

Такие разъяснения представлены Минфином России в письме от 23.03.2015 № 03-07-11/15780.

### **III. Кадастровая Стоимость**

#### **В Ульяновской области госсобственность продали в 30 раз дешевле реальной стоимости**

Дата публикации: 24.04.2015

Источник: Русская Планета

Место издания: Москва

Ссылка: <http://ulyanovsk.rusplt.ru/index/v-ulyanovskoy-oblasti-gossobstvennost-prodali-v-30-raz-deshevle-realnoy-stoimosti-340810.html>

В действиях администрации одного из сельских районов Ульяновской области выявлены многочисленные факты коррупции при распоряжении земельными участками и муниципальным имуществом. Чиновники Старокулаткинского района злоупотребили своими должностными полномочиями, продав крупный земельный участок коммерческой структуре по явно заниженной стоимости.

Как сообщили в региональной прокуратуре, в октябре 2013 года администрация Старокулаткинского района продала сельскохозяйственному предприятию за 347 тыс рублей земельный участок площадью около 22 тысяч кв.м. При этом кадастровая стоимость муниципального имущества составляла свыше 10,5 млн рублей. То есть земля была продана в 30 дешевле реальной стоимости.

Основанием реализации муниципальной земли в поселке Старая Кулатка в упрощенном порядке послужило право коммерческой структуры на расположенное на ней нежилое производственное здание. Но площадь последнего едва превышает 400 кв.м., что несоизмеримо с размером переданного в собственность участка. Фирма и не представляла в орган местного самоуправления технико-экономическое обоснование отведения земли.

Целью сделки было использование не производственного помещения, а самой земли в коммерческой деятельности. Суд признал договора купли-продажи земельного участка, заключенного администрацией Старокулаткинского района с ООО «Агропромпарк-Кулатка», недействительным.

### **Если кадастровая стоимость участка уменьшена, это не всегда хорошо**

Дата публикации: 27.04.2015

Источник: Бухучет.ру

Место издания: Москва

Ссылка: <http://bukhuchet.ru/2015/04/27/esli-kadastruvaya-stoimost-uchastka-umenshena-eto-ne-vsegda-horosho/>

Минфином было указано на то, что по КС позиции акты регионального уровня, связанные с утверждением стоимости кадастровой направленности для земельных участков в части, которая порождает последствия правовой направленности для плательщиков налогов, действует с использованием в качестве базы определения пятой статьей НК.

На основании пятой статьи, акты законодательства, связанные с налогами, которыми улучшается положение налогоплательщиков, могут привести к обратным последствиям, если это прямо предусматривается.

Поэтому нормативные акты правовой направленности исполнительных властных органов российских субъектов, связанных с утверждением стоимости кадастрового типа земельных участков, которыми предусматривается уменьшение, могут привести к обратным последствиям.

**Конфликт недели: кадастровая стоимость земли в Самаре поссорила чиновников и депутатов**

Дата публикации: 27.04.2015

Источник: Федерал Пресс

Место издания: Москва

Ссылка: [http://fedpress.ru/news/conflict\\_map/socpolitical\\_conflicts/1430150021-konflikt-nedeli-kadastrovaya-stoimost-zemli-v-samare-possorila-chinovnikov-i](http://fedpress.ru/news/conflict_map/socpolitical_conflicts/1430150021-konflikt-nedeli-kadastrovaya-stoimost-zemli-v-samare-possorila-chinovnikov-i)

На минувшей неделе жаркие дебаты в губернской думе вызвала ситуация вокруг кадастровой оценки земли в Самарской области. В частности, возмущение парламентариев вызвал тот факт, что стоимость участков в Самаре в несколько раз выше, чем в соседних субъектах РФ. Например, разница по этому показателю между Самарской и Ульяновской областями достигает 10–18 раз. При этом при последней оценке в 2013 году кадастровая стоимость выросла примерно в 1,5–3 раза. Депутаты заявили, что этот фактор негативно сказывается на инвестиционной привлекательности региона. В свою очередь члены регионального кабмина уверены, что муниципалитеты должны зарабатывать деньги на налоговых поступлениях. Подробности – в материале «ФедералПресс.Приволжье».

Стороны конфликта: самарские предприниматели, депутаты губернской думы, министерство имущественных отношений Самарской области, Росреестр Самарской области.

Описание конфликта. Кадастровая стоимость земельных участков в Самарской области вызвала ожесточенные споры в региональном парламенте. В комитет по промышленности губернской думы обратились местные предприниматели. По их словам, налоги на пользование земельными участками в регионе значительно выросли по сравнению с прошлым годом. Причиной этому послужила запредельная кадастровая стоимость участков.

Так, последняя оценка в Самарской области проводилась в 2013 году. Ее выполняла нижегородская компания «Группа комплексных решений». После оценки стоимость кадастровых участков в муниципалитетах губернии выросла в 1,5–3 раза. Сейчас цена за участок под размещение офиса или торгового помещения в Самаре составляет от 9,5 до 10,8 тыс. руб за квадратный метр. Местные предприниматели утверждают, что ситуация доходит до смешного и увеличение платежей за аренду растет, значительно опережая инфляцию.

Как рассказал депутат губернской думы Александр Дроботов, например, кадастровая стоимость земельного участка под чапаевским полигоном увеличилась в три тысячи раз за год. По словам парламентария, такое увеличение произошло по непонятным причинам. При этом предприятие сейчас находится в предбанкротном состоянии.

Депутатов также возмутило то, что кадастровая стоимость земли в регионе в несколько раз выше, чем в соседних субъектах РФ. Например, разница между стоимостью участков в Самарской и Ульяновской областях достигает 10–18 раз. В целом по показателю кадастровой стоимости Самарский регион находится на третьем месте в Поволжье. Башкортостан и Татарстан опережают Самару по этому критерию практически в два раза. В республиках удельный показатель кадастровой стоимости земли за квадратный метр составляет 4,1–4,2 тысячи рублей.

Как рассказала заместитель председателя Росреестра по Самарской области Татьяна Омельченко, в минувшем году в комиссию по оспариванию стоимости земельных участков поступило более 1160 заявлений. Этот составляет примерно 10 % от общего количества всех обращений в стране. Большинство обращений касается территорий, предназначенных для торговой деятельности, размещения офисов и промышленных предприятий. В 2014 году было рассмотрено 887 заявлений. Порядка 50 % от общего числа были удовлетворены.

Представители регионального парламента потребовали от областных властей изменить ситуацию с кадастровой стоимостью земли в регионе. По их словам, это негативно влияет на развитие бизнеса и ведет к снижению инвестиционной привлекательности всей Самарской области. Если областное правительство не пересмотрит стоимость некоторых участков, ряд компаний в условиях экономического кризиса могут обанкротиться.

«Вы как будто подставляете и губернатора, и президента своими действиями. Государственные служащие должны упрощать, а не усложнять ситуацию и не наращивать колоссальное недовольство среди населения. Исходя из вашего доклада, возникает очень много вопросов. Нам непонятно, как объяснить предпринимателям, почему у них аренда год назад стоила 400 тысяч, а теперь выросла на миллион рублей», – заявила председатель комитета по сельскому хозяйству и продовольствию губернской думы Галина Светкина.

У представителей Росреестра другое мнение на этот счет. По словам Татьяны Омельченко, для муниципалитетов увеличение кадастровой стоимости земли способствует росту доходов бюджета. Эти средства затем идут на социальные нужды и благоустройство.

В министерстве имущественных отношений Самарской области считают, что ситуация с кадастровой стоимостью земельных участков в регионе не является критичной. Регион не находится в числе лидеров в России по этому показателю. Разницу по этому показателю между Самарой и Ульяновском связывают с разницей в рыночной стоимости земельных участков и двухлетним перерывом в их кадастровой оценке.

Впрочем, в областном правительстве все-таки пришли к выводу, что ситуацию с кадастровой стоимостью следует поменять. По словам председателя регионального кабмина Александра Нефедова, доходы, которые область получает с неверно оцененной земли, в дальнейшем могут обернуться потерями, так как предприниматели свернут свой бизнес.

В областном парламенте должны создать рабочую группу, которая проработает вопрос кадастровой стоимости земли и займется подготовкой инициативы по внесению поправок в федеральное законодательство. «ФедералПресс. Приволжье» будет следить за развитием событий.

Мнения экспертов:

Олег Волков, заместитель министра промышленности Самарской области:

«С вопросом о неверной оценке кадастровой стоимости земельных участков к нам обращались всего два предприятия – чапаевский боеприпасный полигон и Роснефть. Вопрос с полигоном сейчас решен. Конечно, это не совсем правильно, что крупные промышленные предприятия рассматриваются как основные налогоплательщики за счет высокой стоимости земли. Должна быть сбалансированность платежей по теплу, энергетике и земельным налогам. Налоговая база для социальной политики и благоустройства в муниципальных образованиях не должна оказывать негативное влияние на развитие бизнеса».

Максим Раевский, член совета директоров девелоперской компании «СтройИнвестТопаз»:

«Высокая кадастровая стоимость снижает инвестиционную привлекательность региона, но в то же время повышает налоговую отдачу с земли, поэтому местных земельных чиновников можно понять. В текущих условиях в экономике, когда экономический рост замедляется, власти ищут возможность наполнять местные бюджеты. Они понимают, что с бизнеса этих налогов можно и не получить, так как многие предприятия закрываются. Но необходимо соблюдать баланс, учитывать интересы обеих групп – и бизнеса, и власти, поэтому расхождение кадастровой стоимости в десятки раз можно считать аномальным.

Чтобы снизить кадастровую стоимость участков, необходимо повлиять на процесс их оценки, поправочные коэффициенты, которые применяются в Самарской области. Если 10 % всех претензий на кадастровую оценку по РФ приходится на Самарскую область, это индикатор наличия проблем со справедливостью оценки».

Тимур Нигматуллин, аналитик ИХ «ФИНАМ»:

«Кадастровая стоимость земли в Самарской области действительно в среднем значительно, более чем на порядок, выше, чем в соседней Ульяновской области. Косвенно о завышенных оценках говорит и большое число опротестованных оценок, приходящихся на данный регион. Влияние высокой кадастровой стоимости земельных участков на инвестиционную привлекательность региона неоднозначно. С одной стороны, растет фискальная нагрузка на владельцев бизнеса, что, при прочих равных, ведет к ухудшению финансовых показателей. С другой стороны, менее привлекательной становится покупка участков в инвестиционных целях. Таким образом, снижается средняя стоимость участков пригодных для ведения бизнеса (снижается их так называемая дисконтированная стоимость)».

## V. Росреестр

### **Росреестр информирует: Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения Курской области**

Дата публикации: 27.04.2015

Источник: Курская Правда

Место издания: Курск

Ссылка: <http://www.kpravda.ru/new/society/026645/>

Согласно земельного законодательства использование земли в Российской Федерации является платным, поэтому оценка земли и установление обоснованной платы за нее является одной из основных задач управления земельными ресурсами.

Проведение работ по государственной кадастровой оценке направлено на формирование и поддержание в актуальном виде объективной налогооблагаемой базы по объектам недвижимости.

Определение кадастровой стоимости земельных участков является неотъемлемой и важной частью формирования и ведения государственного кадастра недвижимости, оно необходимо при проведении любых видов сделок с земельными участками, а так же для расчета налогооблагаемой базы по земельному налогу.

Кроме того, кадастровая стоимость применяется в качестве базы для расчета выкупных цен и арендных платежей за земельные участки в связи с тем, что в настоящее время это единственный показатель, максимально приближенный к уровню рыночных цен.

На территории Курской области постановлением Администрации Курской области от 20.01.2015 № 15-па утверждены новые результаты государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения Курской области (далее – земли промышленности), которые заменили ранее действовавшие результаты, утвержденные постановлением Правительства Курской области от 14.09.2011 №147-пп.

Отмечаем, что с указанным нормативным правовым актом можно ознакомиться:

на официальном сайте Администрации Курской области <http://adm.rkursk.ru/>;

в газете «Курская правда» от 27.01.2015 № 7;

на подсайте Управления Росреестра по Курской области <http://www.to46.rosreestr.ru/>.

В результате проведенной в 2014 году работы актуализирована кадастровая стоимость по 42472 земельным участкам земель промышленности по состоянию на 01.01.2014.

Сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости, в частности, для результатов новой кадастровой оценки земель промышленности с 28.01.2015.

В результате проведенного сравнительного анализа полученных значений кадастровой стоимости со значениями кадастровой стоимости, действующими на дату формирования перечня объектов оценки (01.01.2014), установлено следующее.

В целом наблюдается увеличение кадастровой стоимости земель промышленности на территории Курской области по группам разрешенного использования в разрезе муниципальных образований по сравнению с предыдущим туром оценки. Процент изменения кадастровой стоимости земельных участков по группам в разных районах отличается.

Неравномерное изменение удельного показателя кадастровой стоимости земель промышленности связано с разницей в социально-экономических показателях развития районов. В более развитых районах рост кадастровой стоимости произошел сильнее, в менее развитых – слабее. Это вызвано отсутствием спроса на земельные участки промышленного назначения в связи с неудобным географическим положением района, а также экономической политикой органов власти муниципального образования. К тому же нельзя забывать о временном интервале между турами проведения оценки. За это время произошли изменения в количестве земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, виде разрешенного использования указанных земельных участков и другие факторы, оказывающие влияние на стоимость земельного участка.

В целом по Курской области произошел рост кадастровой стоимости на 5 %. Результаты выполненных работ по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель промышленности имеют большую экономическую и социальную значимость для региона.

Также Управление Росреестра по Курской области отмечает, что в отношении новой оценки земель промышленности и иного специального назначения у физических и юридических лиц со дня внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости (28.01.2015) появилась возможность внесудебного урегулирования споров о результатах государственной кадастровой оценки, которые рассматриваются созданной приказом Росреестра от 25.07.2012 № П/324 комиссией при Управлении Росреестра по Курской области. В состав комиссии включены представители как органов власти, так и профессионального сообщества оценщиков.