



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Что влияет на кадастровую стоимость

Многие знают, что от кадастровой стоимости будет зависеть и налог на недвижимость, и арендные платежи. Кадастровая стоимость помогает владельцам определить примерную стоимость своего имущества. Этот показатель важен при сделках купли-продажи. Что же влияет на величину кадастровой стоимости?

Основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость объектов недвижимости, являются: уровень социально-экономического развития территории, местоположение и наличие инженерного благоустройства.

Самым непосредственным образом на стоимость конкретного земельного участка влияют характеристики, содержащиеся в государственном реестре недвижимости: вид разрешенного использования, определенный в установленном законом порядке; площадь земельного участка; категория земель; размер удельного показателя кадастровой стоимости, определенного для конкретного вида разрешенного использования, применительно к кадастровому кварталу населенного пункта или муниципальному району (городскому округу) Иркутской области. Например, если на земельном участке расположено нежилое здание, в техническом паспорте которого указано функциональное назначение «офис», то участок будет отнесен к группе № 7 – «Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения». Стоимость за один кв.м. таких земель варьирует от 11160.18 руб. в г.Иркутске до 47.06 руб. в населенных пунктах Нижнеудинского района. Если земельный участок многофункциональный – «под магазин, склад и стоянку», то для расчета его кадастровой стоимости применяется наибольший удельный показатель из всех видов разрешенного использования, установленных для данного участка. Исключение составляет случай, когда одним из видов разрешенного использования земельного участка является жилая застройка. Тогда кадастровая стоимость определяется по удельному показателю стоимости земель, занятых многоэтажной и среднеэтажной или малоэтажной, в том числе индивидуальной жилой застройкой.

Для владельцев земельных участков под жилыми домами важно, чтобы в кадастре содержались достоверные сведения о виде разрешенного использования и площади. Например, на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом, при этом разрешенное использование земельного участка в документах и в реестре недвижимости – «Для жилого дома». Казалось бы, какая разница как звучит вид использования. Однако методикой определения кадастровой стоимости предусмотрено, что земельные участки для размещения многоэтажных и среднеэтажных домов относятся к одной группе, а земельные участки для домов малоэтажной и индивидуальной жилой застройки относятся к другой группе. И поскольку формулировка вида использования земельного участка не позволяет понять для какого дома предназначен участок, для многоэтажного или индивидуального, то при проведении массовой оценки велика вероятность что оценщик отнесет участок к земельным участкам для многоэтажной жилой застройки. При этом стоимость одного кв.м. в таких случаях различается в 2-3 раза.

Категория участка также влияет на его кадастровую стоимость. Земля «для застройки» или «для индивидуального жилищного строительства» в населенных пунктах стоит дороже, чем земля промышленного или сельскохозяйственного назначения.

Основные факторы, оказывающие влияние на величину кадастровой стоимости объектов капитального строительства: назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом) и помещения (жилое, нежилое), протяженность сооружения, степень готовности объекта незавершенного строительства, возраст объекта (год постройки), а также площадь. Немаловажно к какому сегменту рынка относятся объекты – жилой, производственный, коммерческий. Имеет значение и степень удаленности объекта от центра города, посёлка, железнодорожного вокзала станции. В кадастровую стоимость входит: планировка и расположение объекта; наличие инфраструктуры; престижность района. Ремонт при этом не учитывается, как и состояние сантехники, вид из окна, шумные соседи.

В заключении необходимо обратить внимание жителей Приангарья, на тот факт, что налог на земельные участки мы уже давно платим исходя из кадастровой стоимости, а вот имущественный налог (дома, квартиры, гаражи) по-прежнему от инвентаризационной, рассчитанной органами технической инвентаризации.

Г.Л. Санду, начальник отдела определения кадастровой стоимости
филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области