

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

Министерство экономического развития Российской Федерации утвердило указания о государственной кадастровой оценке

Приказом от 12.05.2017 № 226 Министерство экономического развития Российской Федерации утвердило Методические указания о государственной кадастровой оценке. Ими должны впредь пользоваться бюджетные учреждения, проводящие кадастровую оценку.

По новым правилам будут оценивать именно здания и земельные участки, предназначенные для градостроительной деятельности. Сельхозугодия, особо охраняемые природные территории, земли, расположенные за пределами населенных пунктов, и участки, которые заняты водоемами, должны оцениваться по иным нормам.

Расчет кадастровой стоимости - определение вероятной цены недвижимости при продаже на свободном рынке. При этом могут использоваться специальные методы оценки: массовые или индивидуальные, в зависимости от характеристик. Учитывается обеспеченность инженерной и транспортной инфраструктурой, степень освоения прилегающих к участку земель, рельеф.

Кроме того, для установления стоимости оценщикам теперь потребуется информация о рынке недвижимости: уровень и динамика цен, особенности кредитования.

Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

* факторы внешней среды;
* характеристика непосредственного окружения и сегмента рынка;
* характеристика самого объекта.

В документе предусмотрены коэффициенты, понижающие стоимость жилья, у которого отсутствуют важные жилищно-коммунальные показатели – электричество, горячее водоснабжение и отопление, газификация, канализация. При определении кадастровой стоимости земельных участков ценность расположенных на них многолетних насаждений учитываться не будет.

Стоимость, определенная оценщиками, не может быть больше рыночной стоимости.

Напомним, от кадастровой стоимости земельного участка или объекта недвижимости с 2015 года зависит размер налога, который должен платить владелец. Налоговая база определяется в отношении каждого объекта недвижимости как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января. При этом если владелец помещения или земли считает, что она завышена, кадастровую стоимость можно оспорить.