**Категория и вид разрешенного использования как основные показатели для определения кадастровой стоимости объекта недвижимости**

Недвижимость - это объект, имеющий свою цену, характеристику. Каждый земельный участок имеет свои индивидуальные характеристики. К таким характеристикам, в том числе, относятся: категория земельного участка и вид разрешенного использования. В соответствии с назначением земли и видом его использования и рассчитывается кадастровая стоимость конкретного земельного участка.

Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается актами органов государственной власти и местного самоуправления. Вместе с тем, отнесение земельного участка указанными актами к конкретному виду разрешенного использования, должно соответствовать функциональному назначению возведенного в установленном порядке объекта недвижимости на данном земельном участке.

В соответствии с назначением земли и видом его использования и рассчитывается кадастровая стоимость конкретного земельного участка.

Кадастровая стоимость - это стоимость объекта недвижимости, установленная в процессе государственной кадастровой оценки. Кадастровая стоимость служит основой для расчета налога на недвижимое имущество и может быть пересмотрена в случае изменения количественных или качественных характеристик объекта недвижимости (технических параметров, местоположения, развитости инфраструктуры, наличия коммуникаций и пр.).

Кадастровая стоимость определяется исходя из площади земельного участка, категории земель, а также цели использования, для которой земельный участок предоставлялся (вид разрешенного использования земельного участка). На стоимость объекта (земельного участка) существенно влияют различные характеристики (факторы стоимости). При проведении государственной кадастровой оценки оценщик учитывает рыночную стоимость объекта, наличие коммуникаций, расстояние до областного центра и населенных пунктов, объектов социального назначения, и т.д.

По каждому объекту, в зависимости от вида и категории, оценка ведется индивидуально, откуда следует, что кадастровая стоимость характеризует текущее состояние использования объекта, которое не всегда является наилучшим.

При проведении государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков, а также текущих изменений, связанных с изменением категории земель, вида разрешенного использования или уточнением площади земельных участков, определение их кадастровой стоимости осуществляется на основе результатов государственной кадастровой оценки земель.

В случае изменения разрешенного использования земельного участка в пределах одной группы видов разрешенного использования его кадастровая стоимость не определяется.

Публичная кадастровая карта расширяет список сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости, которые можно получить в режиме онлайн бесплатно. Теперь кроме величины кадастровой стоимости в карточке объекта представлены общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о датах определения, утверждения, внесения в ЕГРН и применения кадастровой стоимости.

Сервис "Публичная кадастровая карта" позволяет получать общедоступные сведения ЕГРН об объектах недвижимости в режиме онлайн. Пользователям сервиса доступна информация о виде и статусе того или иного объекта недвижимости, форме собственности, назначении, виде разрешенного использования, кадастровом номере, адресе, площади, а также кадастровой стоимости.

Общедоступные сведения об объектах недвижимости, содержащиеся на публичной кадастровой карте, могут использоваться только в качестве справочной информации. Для официального подтверждения этих сведений необходимо заказать выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Согласно части 4 статьи 63 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости предоставляется бесплатно по запросам любых лиц. Кроме того, получить выписку из ЕГРН можно самостоятельно, с помощью сервисов Росреестра или на портале госуслуг.

Таким образом, категория и вид разрешенного использования земельного участка, являются основными показателями для определения кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Андреева Н.М., начальник отдела повышения качества данных ЕГРН

Управления Росреестра по Ивановской области