

**Эксперты рассказали, что влияет на кадастровую оценку**

**земельного участка**

Кадастровая палата по Иркутской области разъясняет подробности предстоящей государственной кадастровой оценки в Приангарье

**В 2020 году в Иркутской области запланировано проведение государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда. Эксперты Кадастровой палаты объяснили, от каких показателей зависит кадастровая оценка и как собственники участков могут повлиять на кадастровую стоимость земельного участка уже сегодня.**

Законодателем внесены изменения в правила проведения массовой кадастровой оценки объектов недвижимости. Оценка по новым правилам, во всех субъектах Российский Федерации, должна проводиться с 2020 года, но регионы по своему усмотрению могут перейти на новый формат раньше указанного срока. Так, например, на территории Иркутской области по новым требованиям в 2018 году уже проведена переоценка более 10,6 тыс. земельных участков категории земель промышленности.

Правительством Приангарья принято решение о проведении в 2020 году очередной государственной оценки земельных участков трех категорий: земель населенных пунктов, земель особо охраняемых территорий и объектов, а также лесного фонда, что в общей сложности составит около 600 тыс. объектов недвижимости. Максимальное количество объектов оценки расположено в населенных пунктах - более 580 тыс. или 73% от общего количества земельных участков Иркутской области, сведения о которых содержатся в реестре недвижимости. Особо охраняемые земли составляют не многим более 0,1%, лесной фонд – 1,2%. Таким образом, в предстоящем году кадастровая стоимость почти 3/4 земельных участков региона будет пересчитана.

В соответствии с законом расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости произведут с учетом характеристик, содержащихся в реестре недвижимости на 1 января 2020 года. «*Одним из основных ценообразующих факторов является вид разрешенного использования земельного участка и его корректное установление и, как следствие, отнесение к той или иной группе объектов для расчета кадастровой стоимости может существенно повлиять на результаты данного расчета», -* отметила эксперт Кадастровой палаты по Иркутской области Галина Санду.

Казалось бы, какая разница, как звучит вид использования, например, земельных участков под жилыми домами. 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. Стоимость одного квадратного метра в таких случаях отличается в 2-3 раза.

В ходе работ по подготовке к проведению государственной кадастровой оценки областное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» уже в текущем году сформировало предварительный перечень земельных участков и разместило информацию на своем сайте [www.cgko.ru](http://www.cgko.ru). По кадастровому номеру или адресу можно найти свой объект и проверить, правильно ли указаны характеристики участка: площадь, разрешенное использование, адрес или местоположение, категория земель.

Необходимо помнить, что от качества исходных данных зависит, насколько объективными будут результаты оценки земельного участка, а следовательно, и справедливым земельный налог. Поэтому важно, чтобы в реестре недвижимости содержались достоверные сведения о земельных участках. В случае обнаружения несоответствия в документах и сведениях государственного реестра недвижимости, нужно обратиться в орган регистрации прав.

В следующем году, до утверждения правительством региона результатов массовой оценки, у землепользователей также будет возможность знакомиться с промежуточными расчетами кадастровой стоимости и, при необходимости, подавать к ним замечания.