Очень актуальным является вопрос оспаривания кадастровой стоимости недвижимости, на сегодняшний день. Но все ли понимают, что именно входит в понятие кадастровой стоимости?

Вопреки различным мнениям, кадастровая и рыночная стоимость могут существенно отличаться друг от друга. Кадастровая стоимость выполнена на основании массовой оценки объектов недвижимости. Рыночная стоимость объекта определена исходя из строгих индивидуальных признаков недвижимости: расположение, наличие близлежащей социальной инфраструктуры, глубокая оценка учета износа и т.д.

В отличие от рыночной стоимости, кадастровая цена определена уполномоченным государственным учреждением – кадастровым органом. Рыночная стоимость может быть определена независимым оценщиком, выполнившим работу на основании лицензии.

Рыночная цена может быть установлена для продажи недвижимости (поскольку чаще всего она выше кадастровой). В виду массовой оценки, и невозможности применения коммерческого метода для целей налогообложения используют кадастровую стоимость. Если при расчете налога на недвижимость использована коммерческая, а не кадастровая стоимость – такой расчет может быть оспорен.

Специалисты компании **MSV Consult** <http://osporimvse.ru/snijenie-kadastovoi-stoimosti> **предлагают Вам свои услуги по оценке, а также оспариванию кадастровой стоимости недвижимости в кратчайшие сроки с гарантией на свои услуги. Наши специалисты имеют огромнейший опыт – это более 10 лет работы, 94% дел с положительным решением.**

ЗВОНИТЕ: +7 (495) 620 09 97, МЫ РАБОТАЕМ С 09-00 ДО 19-00, ЕЖЕДНЕВНО!

#оценканедвидимости#оценканедвижомистивмоскве#оценканедвижимостимоскваиобласть#кадастроваястоимость#оспариваниекадастровойстоимости#кадастроваястоимостьмосква#оспариваниекадастровойстоимости#оценканедвижимостинедорого#оценканедвижимостибыстро#оценканедвижимостикачесвенно#оспариваниекадастровойстоимости100%

Комментарии:

Не совсем корректно с точки зрения оценки процедур оспаривания утверждать, что рыночная и кадастровая – разные виды стоимостей, которые отличаются от друг друга существенно. Это не так. В законе четко указано следующее:

«Под кадастровой стоимостью объекта недвижимости понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость такого объекта определённая методами массовой оценки или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определённая индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности» (В соответствии с федеральным стандартом оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ФСО № 4), утверждённым приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г., № 508)

Иными словами, кадастровая и есть рыночная, они должны быть эквивалентны. Единственным специфическим условием является, что например для зданий вычитается стоимость земельного участка (это отдельная налогооблагаемая база). Это и есть главное условие оспаривания для нашей компании в том числе! В том случае, если бы кадастровая и рыночная были различными стоимостями, никто не имел законодательной возможности оспаривания.

Кадастровая оценка также имеет коммерческий подход, так как оценивается равно теми же методами и походами, что и рыночная.

Поэтому, предлагаю построить пост в том ключе, что даем ссылку на ФСО 4 (выше формулировка). Делаем упор на то, что определением стоимости выполнено методами массовой оценки и не учитывает индивидуальных особенностей объекта, которые учитываются при оценке одного конкретного объекта при оспаривании кадастровой стоимости. Этот факт существенно влияет на стоимость, но неизвестен оценщиками, определяющим кадастровую стоимость.

Лучше бы привести пример: например, здания бизнес-центров в рамках одного кадастрового квартала имеют одинаковый удельный показатель кадастровой стоимости, при этом существенно отличаются по классу (В и С), имеют различную потребность в капитальном ремонте, обладают различными планировками и показателями арендопригодной площади.