

«Два по цене одного» - кадастровая стоимость земельных участков с несколькими видами разрешенного использования

В настоящее время на территории Тамбовской области утверждены Правила землепользования и застройки для всех муниципальных образований, что позволяет при образовании земельных участков либо при изменении вида разрешенного использования указывать несколько значений видов разрешенных использований. Данные действия необходимы в связи с тем, что зачастую один вид разрешенного использования не отражает в полном объеме фактическое использование земельных участков. В данном случае часто возникает вопрос, каким образом будет рассчитана кадастровая стоимость.

Министерством экономического развития разработаны и утверждены методические указания по определению кадастровой стоимости таких земельных участков. Таким образом, в случае, если в участке более чем один вид разрешенного использования его кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель того вида разрешенного использования, для которого указанное значение наибольшее, на площадь земельного участка. Но и здесь есть исключения, а именно: если у земельного участка одним из видов разрешенного использования является жилая застройка. Для указанного случая кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель именно для жилой застройки (многоэтажной и среднеэтажной или малоэтажной, в том числе индивидуальной жилой застройкой), на площадь земельного участка.

Начальник отдела определения кадастровой стоимости филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тамбовской области Марина Белевитина