

Переплачиваете по налогам на имущество?

5 шагов, чтобы проверить

Made with GAMMA

Вы узнаете

01

где найти кадастровую стоимость

02

как узнать рыночную стоимость

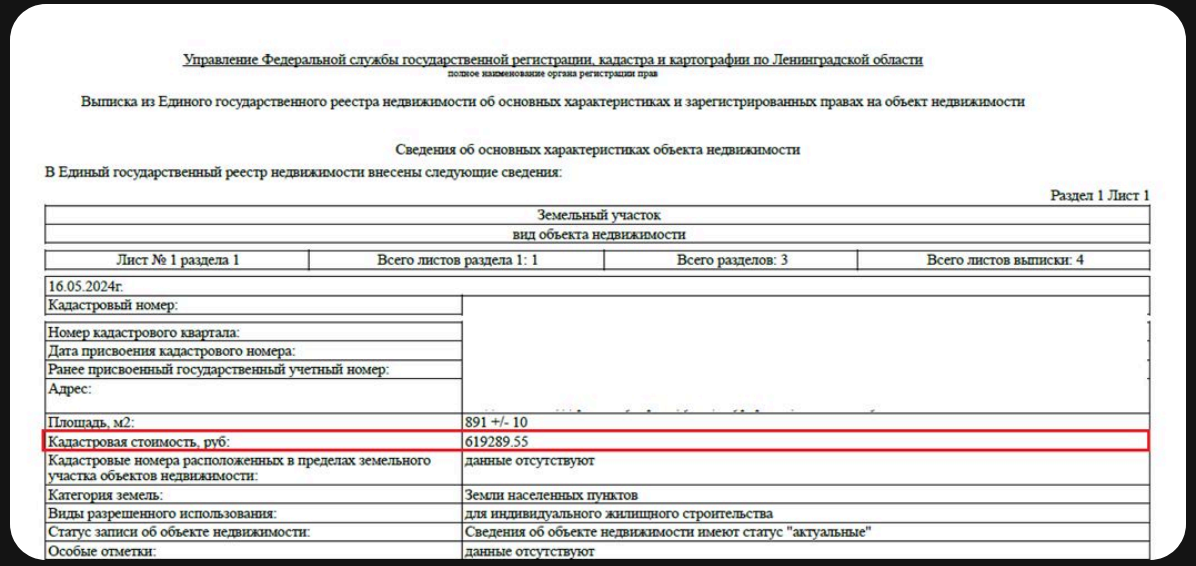
03

как рассчитать возможную экономию на налоге

Made with GAMMA

Шаг 1. Найдите кадастровую стоимость

- Найдите кадастровую стоимость на публичной кадастровой карте или в Выписке из ЕГРН.
- Посчитайте кадастровую стоимость 1 кв. м.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.05.2024г.			
Кадастровый номер:			

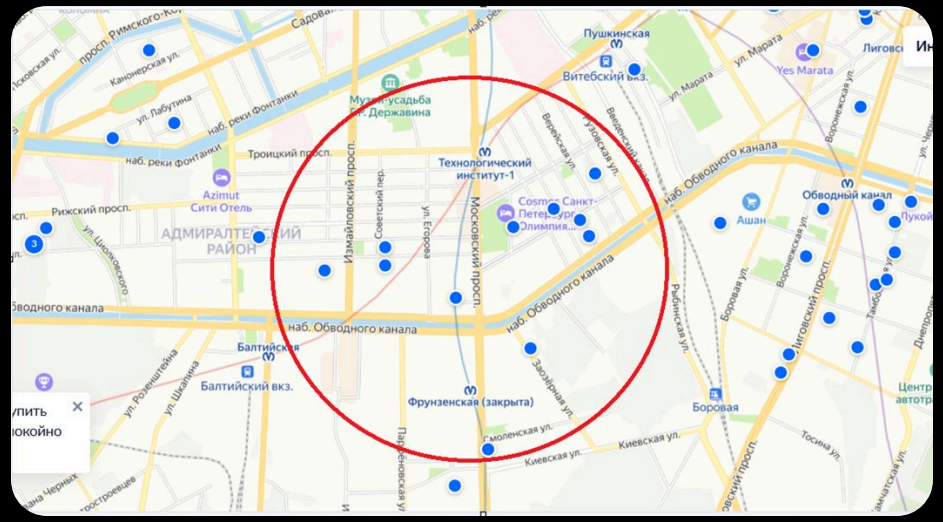
Номер кадастрового квартала:	
Дата присвоения кадастрового номера:	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	
Адрес:	
Площадь, м2:	891 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб:	619289.55
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

Made with GAMMA

Шаг 2. Найдите похожие объекты

Посмотрите объявления на ЦИАН или Авито.

Найдите 5–10 объектов, похожих на ваш.



Критерии

- Назначение: квартиру сравнивайте с квартирой, склад — со складом.
- Местоположение: тот же дом, соседние дома или максимально похожая часть района.
- Площадь не должна отличаться более, чем на 40%.
- Состояние и особенности: ремонт, этаж, отдельный вход, коммуникации.

Цена 1 м² = цена в объявлении ÷ площадь объекта.

Made with GAMMA

Пример сравнения объектов

Отбросьте объекты с самыми низкими и самыми высокими стоимостями квадратного метра.

Посчитайте среднее значение и умножьте на 0,95. Так мы учитываем возможную скидку на торг.

№	Площадь	Цена в объявлении	Цена за 1 м²
1	60 м²	12 000 000 ₽	200 000 ₽
2	58 м²	11 500 000 ₽	198 276 ₽
3	62 м²	13 000 000 ₽	209 677 ₽
4	59 м²	11 900 000 ₽	201 695 ₽
5	61 м²	12 200 000 ₽	200 000 ₽

Made with GAMMA

Шаг 3. Сравните две стоимости

Стоимость можно получить, умножив подходящую цену 1 м² на площадь объекта. Это только предварительный ориентир.

Рыночная стоимость ≈ рыночная цена 1 м² × площадь объекта

Разница = кадастровая стоимость – рыночная стоимость

Разница, % = разница ÷ кадастровая стоимость × 100%

Показатель	Пример
Кадастровая стоимость	15 000 000 ₽
Ориентировочная рыночная стоимость	12 000 000 ₽
Разница	3 000 000 ₽
Расхождение	20%

Made with GAMMA

Шаг 4. Рассчитайте экономию на налоге

Для примерной оценки умножьте разницу в стоимости на налоговую ставку.

Формула: разница в налоговой базе × ставка налога.

Разница в стоимости	Ставка	Условная экономия в год
3 000 000 ₽	0,1%	3 000 ₽
3 000 000 ₽	0,3%	9 000 ₽
3 000 000 ₽	1%	30 000 ₽

Made with GAMMA

Где проверить налоговую ставку

Санкт-Петербург. Ставка зависит от вида объекта и, в предусмотренных случаях, от кадастровой стоимости.

Проверьте актуальную ставку и льготы в официальном сервисе ФНС по Санкт-Петербургу.

Ленинградская область. Выберите свое муниципальное образование в официальном сервисе ФНС по Ленинградской области и проверьте ставку за нужный налоговый период.

Made with GAMMA

Шаг 5. Если проверка показала экономию

1. Обратитесь к оценщику за профессиональным расчетом и отчетом.
2. Подайте отчет об оценке с заявлением о признании кадастровой стоимости в размере рыночной в государственное учреждение по месту расположения объекта.
3. После рассмотрения, Росреестр вносит изменения реестр о кадастровой стоимости в течение 7-ми дней.

Порядок регулируется Федеральным законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Требования к документам и применимая процедура зависят от региона.

Made with GAMMA

Вы дошли до финала!

Теперь вы знаете, как посчитать возможную экономию на налогах на имущество.

Если у вас остались вопросы или нужна помощь с оценкой — пожалуйста, свяжитесь с нами. Мы поможем разобраться в исходных данных и предложить решение.

ООО «Экспресс оценка»

ИНН 7802596912 ОГРН 1167847399895 от 13.10.2016г.

8 812 640 44 46

akn@ocenka-group.ru

www.ocenka-group.ru

Made with GAMMA