

Кадастровая стоимость земли в Подмосковье по районам таблица



Подмосковье является весьма привлекательным местом для всех, кто желает уйти от суеты и шума Москвы. Всем желающим приобрести земельный участок в пределах Подмосковья нужно понимать, что цена на землю в данной местности будет зависеть от ряда факторов.

Какая в Подмосковье кадастровая стоимость земли?

Имеется несколько определяющих стоимость участка в Подмосковье факторов. Однако критерий разделения по регионам считается далеко не самым важным, поскольку при выборе рассматриваются такие параметры как:

1. Класс, к которому относится выбранная земля;
2. Расстояние от МКАД;
3. Пути для транспорта.

Главным способом классификации цены на участки в Московской области будет их класс. Поскольку доход у каждого москвича разный, по этой причине не всем доступен премиальный участок.

Для того, чтобы оценить стоимость того или иного участка земли, приняты такие критерии:

- Степень отдаленности от столицы;
- Есть ли необходимые коммуникации;
- Наличие достаточной инфраструктуры;
- Расположение участка, ведь наличие неподалеку озер, рек

и других природных объектов значительно увеличит его стоимость.

В таблице указана стоимость согласно кадастру в соответствии с данным критерием.

Класс	Зона удаленности от МКАД	Стоимость
эконом	до 30 км	227.754
31-60 км	165.746	
61-90 км	114.967	
свыше 91 км	65.273	
бизнес	до 30 км	449.824
31-60 км	456.693	
61-90 км	398.953	
свыше 91 км	—	
элит	до 30 км	910.394
31-60 км	703.844	
61-90 км	—	
свыше 91 км	—	

Следующим важным критерием, влияющим на стоимость дома, является расстояние от МКАД. Как уже ранее говорилось, большинство людей покупают участки как можно ближе к Москве, чтобы выезжать в столицу для работы. Участки, расположенные в 60 километрах и дальше от МКАД, используются под дачи. Поскольку ехать до них долго и весьма затратно, то земля для проживания там покупается довольно редко.

Средняя цена сотки участка в Подмосковье с учетом зоны удаленности от МКАД в рублях приведена в таблице ниже:

Зона удаленности от МКАД	Стоимость
до 30 км	497.858
31-60 км	228.594
61-90 км	120.191

свыше 91 км	67.125
-------------	--------

Еще одним критерием, считающимся важным среди риэлторов, считается наличие ближайшего к земельному участку шоссе. Это определяет наиболее популярные направления для строительства и приобретения земельных участков. Средняя цена сотки с учетом близлежащего шоссе указана в таблице ниже:

Направление	Расстояние до МКАД, км	Шоссе	Поселок	Цена земли в тыс. руб. за 1 сотку
Восточное	До 15	Егорьевское	«Марусин сад»	286
До 50	Носовихинское	«Прилесье»	99	
До 90	Носовихинское	«Назарьево Парк»	45	
От 90				
Южное	До 15	Каширское	«Ирининское Лайф»	360
До 50	Каширское	«Ульянкины горки»	225	
До 90	Каширское	«Лапинские дачи»	21	
От 90	Каширское	«Эко-Дачи»	21	
Западное	До 15	Минское	«Лесной ручей 4»	1500
Киевское	«Лесная Слобода»	813		
До 50	Рублево-Успенское	«Звенигородский Лес»	410	
До 90	Минское	«Ruza Resort»	58	

От 90	Минское	«Прибрежный»	20	
Северное	До 15	Дмитровское	«Vita Verde»	393
До 50	Дмитровское	«Лесной Островок»	150	
До 90	Ярославское	«Лесные дворики»	40	
От 90	Ярославское	«Рыбацкий Рай»	83	
Ленинградское	«Московское море»	120		

Как видно из таблицы, наиболее известным и популярным считается Калужское шоссе. В этом месте за сотку земли придется уплатить более чем 500 тысяч рублей. Расположенное в том же направлении Киевское шоссе хотя и имеет такую же стоимость по участкам, однако средняя цена здесь меньше на 130 тысяч рублей.

А вот Горьковское шоссе по-прежнему считается самым дешевым. Участок земли вдоль данной трассы обойдется покупателю всего в 107 000 рублей.

Оптимальные по соотношению цены и качества участки могут получить те, кто хочет купить землю на севере и юге Подмосковья, потому что стоимость за сотку вдоль Дмитровского или Каширского шоссе почти не отличается.

Снижение кадастровой стоимости земельного участка может произойти, если:

- Есть отмеченный доказательствами факт порчи плодородной части почвы;
- В массиве есть такие опасные места, как овраг или болото;
- Произведено оформление сервитута безвозмездного типа.

Опытными юристами используются перечисленные характеристики с той целью, чтобы доказать низкий КПД участка и снизить его

кадастровую стоимость. Направленные на понижение стоимости участка по кадастру действия регулируются федеральным законом, касающимся оценочной стоимости, а также статьей 24.18.

Оспорить кадастровую стоимость необходимо в следующих случаях:

- Когда участок ставится на учёт в кадастровой палате;
- Если произошла порча земли в результате какого-либо воздействия, например военных действий, уничтожении плодородного слоя и других. После обнаружения дефектов владельцы земли ищут и производят сбор доказательств, касающиеся утраты земель плодородных слоев;
- Когда была произведена ревизия и завышена цена на ЗУ ГКН;
- Если была инициатива со стороны владельца земельного участка, при наличии необходимых доказательств.

Ставят участок на учёт через установление стоимости с помощью инвентаризации. Первоначально она будет ниже, нежели при проведении дальнейших работ, ведущих к благоустройству территории. Владелец участка вправе не согласиться и обжаловать начисление, если сочтет стоимость слишком высокой с самого начала. Заверенное результатом заявление подается в местное отделение кадастра и географии.

Из судебной практики известно, что можно достигнуть понижения кадастровой стоимости до трехкратного размера.

Стоимость земли в разных частях Подмосковья будет неодинаковой по причине достаточно широких колебаний, чей диапазон зависит от выбранного района. Цена участков складывается из целого ряда факторов.

Итак, рыночная цена находится в зависимости от следующих факторов:

- Отдаленность от столицы. Один из решающих факторов, влияющих на стоимость участка, которую придется уплатить

покупателю. Естественно, что стоимость земли в 20 километрах от МКАД выше, чем в 100 километрах. Надо быть готовым к тому, что при вводе запроса «Колюбакино», находящийся в 24 километрах от столицы перед вами цены будут выше, нежели при поиске в Курском районе, расположенном в 90 километрах от Москвы. Согласно исследованиям, москвичи предпочитают в основном приобретать участки в 40 километрах от МКАД;

- Востребованность направления. На картах есть ряд красивейших автомобильных дорог с прекраснейшими пейзажами, однако спрос на участки будет неодинаков. К примеру, небольшой участок земли, расположенный на юге или юго-западе Подмосковья, обладает более высокой стоимостью, нежели такой же участок в восточном направлении. Наиболее востребованные участки расположены вдоль Калужского, Ярославского, а также Киевского шоссе, в последнее время набирает обороты покупка и аренда земли недалеко от Минского шоссе по причине невысокой цены, которая еще не успела вырасти;
- Статус участка. Естественно, что большинство москвичей хотят купить участки в Подмосковье, а именно в готовом коттеджном поселке. Ничего необычного, поскольку вся инфраструктура уже имеется, сюда включают готовые школы, сады, учреждения здравоохранения, прекрасные дороги и даже охрану. Однако по большей части они находятся недалеко от Москвы, а значит, обладают высокой ценой и доступны далеко не каждому жителю столицы. Чаще всего, в таких поселках селятся с целью проживания и прописки на постоянной основе и периодических выездов в столицу на работу;
- Количество действительных предложений. Определяющий стоимость любого товара, он действует и для земли. С ростом числа клиентов, желающих попасть в тот или иной район, тем больше предложений будет появляться. Вместе с тем на менее востребованных участках продавцы будут понижать стоимость земли, особенно это будет актуально,

если им понадобится срочно избавиться от своего участка.