ПРЕСС-РЕЛИЗ

Кадастровая стоимость – это расчетная величина, которая определяется в результате государственной кадастровой оценки объектов недвижимости с учетом их классификации по целевому назначению, в том числе на основе информации о рыночной стоимости объектов недвижимости.

Кадастровая стоимость устанавливается в ходе государственной кадастровой оценки, порядок проведения которой регулируется Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Этот закон напрямую касается всех граждан и юридических лиц, у которых есть недвижимость: квартира, дом, дача, земельный участок. Показатель кадастровой стоимости необходим для определения размера налога на недвижимую собственность, размер арендной платы, а также платежей для сделки по обмену, дарению или наследству недвижимости.

Кадастровая оценка объектов недвижимости. Порядок определения.

Государственная кадастровая оценка (ГКО) в отношении учтенных в государственном кадастре недвижимости объектов недвижимости проводится по инициативе органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления (ОМС) в установленных законодательством случаях не реже, чем один

раз в пять лет.

Схема определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Орган кадастрового учета формирует Перечень объектов недвижимости, подлежащий государственной кадастровой оценке по запросу органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или ОМС.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или ОМС проводят конкурс по отбору исполнителя работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Исполнением работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, а также средних удельных показателей кадастровой стоимости в рамках ГКО, занимаются сотрудники оценочных организаций, выигравших соответствующий конкурс (оценщики).

Утверждаются результаты ГКО органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или ОМС путем принятия нормативно-правового Акта субъекта РФ или ОМС.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или ОМС публикуют утвержденные результаты ГКО.

Утвержденные результаты ГКО передаются в установленном порядке в филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра») для внесения их в сведения государственного кадастра недвижимости в течение 10 рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости от органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости.

Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Кировской области путем подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости. Основанием для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости могут быть недостоверные сведения об объекте недвижимости, использованные при определении его кадастровой стоимости, а также установление рыночной стоимости объекта недвижимости.

В случае внесения сведений в кадастр недвижимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик (изменение вида разрешенного использования, категории земель, уточнение площади) филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом результатов ГКО (по утвержденным средним удельным показателям кадастровой стоимости) в соответствии с методиками утвержденными приказами Минэкономразвития России.

Проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости оценщиком.

Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации, а именно Федеральным законом от 29 июля 1998 N 135-ФЗ «Об оценочной

деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки

При проведении работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости оценщик по каждому виду разрешенного использования, либо по объекту капитального строительства определяет факторы, которые формируют рыночную стоимость объектов недвижимости. Сущность влияния фактора определяется в процессе моделирования для каждого вида разрешенного использования для каждой группы объектов оценки на основе собранной рыночной информации.

В качестве исходной рыночной информации используются: объявления о купле-продаже объектов недвижимости в средствах массовой информации, сведения о стоимости объектов недвижимого имущества, содержащиеся в базе данных Единого государственного реестра недвижимости и иные показатели.

В результате анализа рыночной информации и выбора факторов стоимости строится модель расчета (математическая формула), выражающая зависимость кадастровой стоимости земельных участков от значений соответствующих факторов стоимости.

Ведомственная принадлежность земельного участка, сведения о правах, вид деятельности субъекта права, отсутствующий в сведениях государственного кадастра недвижимости, при определении вида разрешенного использования при массовой оценке не учитывается.

По результатам работ оценщиком определяется удельный показатель кадастровой стоимости, который в дальнейшем при умножении на площадь объекта дает результирующую кадастровую стоимость.

Средний удельный показатель кадастровой стоимости по видам объекта и местоположению определяется, как среднеарифметическое значение этих показателей.

Результаты ГКО оценки и средние удельные показатели кадастровой стоимости, утверждаются Актом субъекта РФ и передаются в орган кадастрового учета для предоставления сведений по запросам заявителей.

Документ, содержащий сведения о кадастровой стоимости.

Заинтересованное лицо может запросить выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости бесплатно, как в электронном виде, так и на бумажном носителе. Запрос можно подать на сайте Росреестра в сети Интернет, а также в офисах многофункциональных центров «Мои документы».

Кадастровая выписка может содержать сведения не только об актуальной кадастровой стоимости объекта недвижимости, но и о кадастровой стоимости на иную дату, указанную в запросе.

Подведем итоги:

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется оценщиками, выигравшими конкурс органов исполнительной власти субъектов РФ или в случаях, установленных законодательством, органов местного самоуправления.

Результаты кадастровой оценки, включающие в себя, сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости (вошедших в перечень объектов недвижимости на проведение работ по государственной кадастровой оценке) и средних удельных показателей кадастровой стоимости, утверждаются нормативно-правовым Актом

субъекта РФ или ОМС и передаются в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» для внесения результатов в сведения Единого государственного реестра недвижимости.

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» определяет кадастровую стоимость объектов недвижимости не вошедших в перечень объектов недвижимости, а также объектов недвижимости по которым произошли изменения их качественных и (или) количественных характеристик.

О Росреестре

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД».