

(Вопрос – ответ) тема: «Кадастровая стоимость объектов недвижимости»

—Подскажите, где можно узнать кадастровую стоимость квартиры.

— Внесённые в Государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости предоставляются в виде кадастровой справки. Получить такую справку можно, обратившись в любой из офисов приёма-выдачи филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калужской области или в многофункциональный центр (МФЦ, «Мои документы»). Сведения предоставляются бесплатно в течение 5 рабочих дней.

Кроме того, информацию о кадастровой стоимости можно заказать в разделе предоставления госуслуг в электронном виде на сайте Росреестра www.rosreestr.ru.

Сведения о кадастровой стоимости можно получить и с помощью электронного сервиса Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и публичной кадастровой карты, размещённой на сайте Росреестра.

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

— Для чего определяется кадастровая стоимость земли?

— В настоящее время кадастровая стоимость земли используется при расчёте арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, а также для расчёта земельного налога. Кроме того, кадастровая стоимость является основанием для расчёта выкупной цены земельного участка из Государственной и муниципальной собственности. На размер рыночной стоимости земли кадастровая стоимость не влияет.

— Может ли быть пересчитана кадастровая стоимость земельных участков?

— Кадастровая стоимость — стоимость объекта недвижимости, сведения о котором внесены в Государственный кадастр недвижимости. Кадастровая стоимость определяется в ходе государственной кадастровой оценки независимыми оценщиками. Порядок проведения государственной кадастровой оценки регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Решение о проведении государственной кадастровой оценки принимают региональные органы власти или органы местного самоуправления, которые выбирают оценщика и заключают с ним договор. В соответствии с Законом об оценке переоценка проводится не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года.

Оценщиком в ходе работ определяется удельный показатель кадастровой стоимости объекта недвижимости (кадастровая стоимость объекта недвижимости в расчёте на единицу площади объекта недвижимости), умножение которой на площадь объекта недвижимости и даёт результирующую кадастровую стоимость.

Таким образом, удельный показатель кадастровой стоимости также является результатом государственной кадастровой оценки, утверждается Актом субъекта РФ и передаётся в орган кадастрового учёта для дальнейшего использования в работе при перерасчёте кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земельных участков может быть пересчитана ФГБУ «ФКП Росреестра» в случае внесения изменений в Государственный кадастр недвижимости, а именно — сведений об основных характеристиках земельного участка, таких как:

- изменение вида разрешённого использования земельного участка,
- перевод земельного участка из одной категории в другую,
- изменение площади земельного участка при уточнении его границ.

— Как определяется кадастровая стоимость объектов капитального строительства?

— При постановке на кадастровый учёт здания или помещения, при внесении в Государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтённых зданиях или помещениях либо при кадастровом учёте изменений вида объекта, площади, назначения объекта, номера кадастрового квартала, в котором расположено здание или помещение, кадастровая стоимость определяется следующим образом.

Выбирается соответствующий зданию или помещению удельный показатель кадастровой стоимости, который зависит только от:

- вида объекта недвижимости: здание или помещение;
- номера кадастрового квартала, где расположено здание или помещение;
- назначения здания или помещения: для здания — нежилое здание, жилой дом; для помещения — нежилое помещение, жилое помещение.

Выбранный по указанным критериям удельный показатель кадастровой стоимости умножается на площадь здания или помещения, сведения о которой содержатся в Государственном кадастре недвижимости.