

Единый цикл кадастровой оценки и сфера применения

Единый цикл кадастровой оценки и сфера применения

С 2022 года все субъекты Российской Федерации перешли на единую периодичность проведения работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Управление Росреестра по Курской области информирует, что в 2022 году проведена массовая переоценка всех земельных участков всех категорий земель, а в 2023 году на всей территории России прошёл единый цикл государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства (здания, помещения, объекты незавершенного строительства и т.д.), содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости на 01.01.2023. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости и ее изменение регулируются Федеральным законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

На территории Курской области непосредственное определение кадастровой стоимости осуществляет ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» (ОБУ «ЦГКО»). При необходимости получения разъяснений (консультаций), по определению кадастровой стоимости всех объектов недвижимости, правообладатели вправе обращаться в ОБУ «ЦГКО» по адресу: 305018, Курская область, г. Курск, проезд Элеваторный, 14а, тел. 44-65-06, а также через официальный сайт (<http://кадастркурс.рф/>), где размещены примерные формы обращений и есть возможность записи на прием.

Кроме того, в соответствии с положениями статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ кадастровая стоимость объектов недвижимости может быть установлена ОБУ «ЦГКО» в размере рыночной стоимости.

Кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны. Кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной методом ее определения (массовым характером), механизм ее определения предполагает, что она должна быть максимально приближена к рыночной стоимости.

Однако, в реальности оказывается, что кадастровая стоимость, которая должна соответствовать рыночной, часто может отличаться как в большую, так и меньшую сторону.

«Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости», - отметил заместитель руководителя Управления Росреестра по Курской области Александр Емельянов.

Обращаем внимание, что результаты определения кадастровой стоимости применяются в соответствии со ст. 18 Закона № 237-ФЗ с 1 января года следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость влияет на размер суммы налога на имущество, земельного налога, а также на размер арендных платежей. Кроме того, кадастровая стоимость влияет на размер государственной пошлины при рассмотрении дел в судах в отношении объектов недвижимости, от кадастровой стоимости объектов также зависят платежи при оформлении наследства.

При этом стоит отметить, что кадастровая стоимость сама по себе не определяет степень нагрузки на правообладателя объекта недвижимости. Ее соразмерность определяется соответствующими ставками налогов и сборов, а также вычетами и льготами.