

КАК УЗНАТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ?

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

Эксперты Росреестра рассказали, каким образом граждане могут узнать актуальную кадастровую стоимость своего объекта недвижимости и где посмотреть историю её изменений.

В 2022 году во всех регионах России пройдет государственная кадастровая оценка земельных участков, а в 2023 году – объектов капитального строительства. Такая норма введена федеральным законом № 269-ФЗ, принятым в июле 2020 года. Кадастровая оценка необходима для определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, на основе которой рассчитывается налог на имущество и земельный налог.

По новому закону кадастровая оценка будет проводиться раз в 4 года, а в городах федерального значения - раз в 2 года (в случае принятия такого решения). Для сравнения – раньше решение о дате проведения кадастровой оценки каждый регион принимал самостоятельно, что часто приводило к нарушению установленной периодичности таких работ (раз в 5 лет) и к различному уровню налоговой нагрузки в разных субъектах по однотипным объектам недвижимости.

Теперь же установлен единый цикл кадастровой оценки, что обеспечит по всей стране актуальную кадастровую стоимость на единую дату по единой методологии, а значит - актуальную налоговую базу объектов недвижимости.

Как определяется кадастровая стоимость?

Если рыночную стоимость объекта недвижимости (наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции) можно определить на любую дату, то кадастровая стоимость оценивается на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется на основе рыночной и иной информации о характеристиках объекта недвижимости, его окружении, так называемых ценообразующих факторов. Например, при расчете может учитываться город и район (местоположение), в котором расположена недвижимость, материалы, из которых построен объект, его физический износ, площадь, нахождение в границах зон с особыми условиями использования территории и т.д. Методология определения кадастровой стоимости установлена приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226.

Уполномоченными органами власти субъектов РФ, Росреестром, ФГБУ «ФКП Росреестра» и государственными бюджетными учреждениями проведена подготовительная работа, необходимая для определения в 2022 году кадастровой стоимости земельных участков. Оценка проведена

одновременно в отношении всех участков, учтенных в ЕГРН на территории субъектов Российской Федерации по состоянию на 01.01.2022. Это порядка 64 млн объектов недвижимости.

Кадастровую стоимость объектов недвижимости определяют специально созданные в регионах государственные бюджетные учреждения, а утверждают уполномоченные органы исполнительной власти.

Федеральная налоговая служба самостоятельно начисляет налог на имущество и направляет квитанцию по почте или в личный кабинет налогоплательщика. Если вам удобнее заранее планировать свои расходы, то рассчитать примерный размер налога вы сможете, только узнав кадастровую стоимость объекта и ставку налога, установленную законами субъектов Российской Федерации в соответствии со статьей 380 Налогового кодекса Российской Федерации.

Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости?

Это можно сделать несколькими способами.

1. С помощью публичной кадастровой карты. Этот сервис позволяет узнать кадастровую стоимость земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, сооружений). Чтобы получить информацию, достаточно выбрать объект на карте по кадастровому номеру или использовать расширенный поиск.

2. С помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Росреестра. С помощью этого сервиса можно посмотреть кадастровую стоимость объектов недвижимости (в том числе помещений (квартир, офисов), а также дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость. Поиск проводится как по кадастровому номеру объекта недвижимости, так и по его адресу.

3. С помощью сервиса «Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки» на сайте Росреестра. Для этого нужно выбрать вкладку «Поиск по кадастровому номеру», ввести его и нажать на поиск. В результате появится информация о кадастровой стоимости объекта недвижимости, дата ее определения и применения. Здесь же будут отображаться данные о том, как менялась кадастровая стоимость объекта после каждого проведения государственной кадастровой оценки.

В этом же сервисе можно скачать отчет об итогах государственной кадастровой оценки, ознакомиться с информацией о том, какой региональный орган власти принял решение о проведении государственной кадастровой оценки, узнать наименование бюджетного учреждения, подготовившего отчет об итогах государственной кадастровой оценки, а также реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Информация сервиса предоставляется бесплатно в режиме реального времени.

4. С помощью выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Она предоставляется бесплатно в течение трех рабочих дней. Ее можно получить онлайн на сайте Росреестра, а также в офисах МФЦ.

Из-за чего может поменяться кадастровая стоимость?

Как правило, это происходит, если между турами оценки изменяются характеристики объекта. К примеру, кадастровая стоимость может увеличиться, если стала больше площадь объекта (сделали пристройку к дому, увеличили размер земельного участка), если развитие получила инфраструктура (рядом появились новые социальные объекты, метро и т.д.), если была сделана реконструкция объекта недвижимости.

И наоборот, кадастровая стоимость может снизиться, если площадь объекта уменьшилась, а также когда объект сильно изношен.

В случае если вы сомневаетесь в правильности определения кадастровой стоимости вашего объекта (к примеру, она сильно изменилась в большую или меньшую сторону), ее можно пересмотреть. Для этого нужно обратиться в государственное бюджетное учреждение, которое проводило кадастровую оценку, или в многофункциональный центр.