

Кадастровая стоимость: разберемся вместе

Каждый из нас, держа в руках налоговое уведомление, не раз задавался вопросом, из чего рассчитывается налог на земельный участок, дом или квартиру. Базой для расчета земельного налога является кадастровая стоимость, а налог на имущество жителями Приангарья уплачивается пока исходя из инвентаризационной стоимости объектов. Решение о переходе на расчет имущественного налога от кадастровой стоимости объекта недвижимости должно быть принято до первого января 2020 года. Кроме того, кадастровая стоимость учитывается для расчета арендной платы и платежей при оформлении наследства.

Кадастровая палата по Иркутской области разъясняет, что кадастровая стоимость земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в ходе проведения государственной кадастровой оценки, определяется при кадастровом учете, а также в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

С первого июля 2017 года кадастровая оценка объектов недвижимости на территории Иркутской области проводится государственным бюджетным учреждением по новым правилам, в соответствии с федеральным законом «О государственной кадастровой оценке». Результаты проведения такой оценки в Единый реестр недвижимости вносит Росреестр.

Для определения стоимости при кадастровом учете используются удельные показатели кадастровой стоимости (стоимость за один кв.м.), утвержденные в результате проведения массовой оценки. Выбор такого показателя зависит от характеристик объекта оценки: категории земель, разрешенного использования, вида объекта недвижимости, назначения. Таким образом, кадастровая стоимость – это произведение удельного показателя на площадь объекта недвижимости. Изменение какой либо из характеристик может существенно повлиять на величину кадастровой стоимости.

Узнать кадастровую стоимость можно несколькими способами. Один из них, это воспользоваться электронными услугами Росреестра на официальном сайте (rosreestr.ru). На сайте представлено несколько удобных в использовании сервисов: «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», «Публичная кадастровая карта». Воспользовавшись этими сервисами, Вы сможете получить актуальную информацию о кадастровой стоимости, а также увидеть сведения о характеристиках, на основании которых она определена.

Второй способ – это получение выписки из реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости на определенную дату. Для этого необходимо обратиться в многофункциональный центр лично с запросом о предоставлении сведений из Единого реестра недвижимости или сформировать запрос на сайте Росреестра. Выписка о кадастровой стоимости предоставляется бесплатно.

С результатами проведения массовой оценки можно ознакомиться на сайте Росреестра с помощью сервиса «Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки».

Если Вы не согласны с кадастровой стоимостью своего объекта недвижимости, то можете ее оспорить либо в судебном порядке, либо путем рассмотрения спора в специально созданной комиссии. В нашем регионе комиссия создана при Управлении Росреестра по Иркутской области.

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Физические лица могут выбирать: либо обращаться в комиссию, либо сразу в суд.

При изменении кадастровой стоимости по решению комиссии или суда, сведения о новой стоимости можно использовать в установленном законом порядке с первого января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в кадастр недвижимости оспариваемой кадастровой стоимости.

Ю.С. Костикова, ведущий инженер отдела определения кадастровой стоимости филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области