

В рубрике «Вопрос-ответ» отвечаем на вопросы о государственной кадастровой оценке. Что такое кадастровая стоимость и как она определяется? Кадастровая стоимость - полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов. Именно она определяет со стороны государства цену того или иного объекта недвижимости. Кадастровая стоимость определяется на основе рыночной и иной информации, которая связана с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости. Например, при ее расчете может учитываться город и район, в котором расположена недвижимость, ее нахождение в границах зон с особыми условиями использования территории, а также ее состояние и площадь. В отличие от рыночной, которая может меняться каждый месяц из-за различных экономических факторов, кадастровая стоимость определяется на конкретный отрезок времени. Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости? Это можно сделать несколькими способами. 1. Самый быстрый способ получить сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости – воспользоваться электронным сервисом Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Для этого достаточно ввести в поисковую строку адрес или кадастровый номер объекта. Сервис отобразит общедоступные сведения об объекте, в числе которых будет и его кадастровая стоимость с указанием ее величины, даты определения и даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). 2. Узнать кадастровую стоимость земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, сооружений) можно с помощью сервиса "Публичная кадастровая карта" Для этого необходимо выбрать любой отображенный на карте объект. 3. Также можно воспользоваться сервисом «Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки». В нем поиск проводится по кадастровому номеру. 4. В случае если требуется подтвердить сведения о кадастровой стоимости в бумажном виде, можно обратиться в любой офис МФЦ на территории республики и запросить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Такая выписка предоставляется бесплатно любому заинтересованному лицу и готовится не более трех рабочих дней. Если сведения о кадастровой стоимости нужны не на текущий момент, а на определенную дату, то эту дату следует указать в запросе. Тогда выписка из ЕГРН будет содержать сведения о кадастровой стоимости по состоянию на указанную в запросе дату. Чем отличается кадастровая стоимость от рыночной? У любого объекта недвижимости (земельного участка, квартиры, здания) есть рыночная цена, за которую можно купить или продать данный объект. Ее называют рыночной и определяют индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Кадастровая стоимость устанавливается в отличие от рыночной с помощью метода массовой оценки. После проведения повторной кадастровой оценки стоимость объект может измениться. 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. 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 Комитет Республики Адыгея по имущественным отношениям. Как оспорить кадастровую стоимость? Подать в Комитет Республики Адыгея по имущественным отношениям заявление об оспаривании кадастровой стоимости с приложением отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости, подготовленного независимым оценщиком. При этом датой определения рыночной стоимости должна быть дата, на которую определена кадастровая стоимость.