

# Центр кадастровой оценки поясняет, как проводится оценка новых объектов недвижимости

В Республике Бурятия кадастровую стоимость определяет государственное бюджетное учреждение Республики Бурятия «Центр государственной кадастровой оценки». Центр дал ответы на наиболее часто задаваемые вопросы о кадастровой стоимости.

## 1. Почему Центр кадастровой оценки проводит оценку вновь учтенных (измененных) объектов недвижимости?

В соответствии с федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» учреждение наделено полномочиями по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, а также ранее учтенных объектов недвижимости в случае, если в отношении таких объектов в Единый государственный реестр недвижимости внесены изменения в части количественных и (или) качественных характеристик, по земельным участкам - с января 2021 года, по объектам капитального строительства - с января 2022 года.

## 2. Каким образом происходит оценка вновь учтенных (измененных) объектов недвижимости?

От филиала ППК «Роскадастр» по Республике Бурятия в адрес учреждения направляется перечень вновь учтенных (измененных) объектов недвижимости за определенную дату.

Перед непосредственными расчетами кадастровой стоимости объектов недвижимости учреждением производится обработка и анализ перечней объектов оценки, сформированных и направленных филиалом ППК «Роскадастр» по Республике Бурятия, выявляются объекты недвижимости, в отношении которых имеются основания для установления (изменения) кадастровой стоимости. Так, в состав перечней включаются объекты недвижимости, в отношении которых изменены сведения ЕГРН о правах, о кадастровой стоимости (в случае внесения результатов массовой государственной кадастровой оценки), а также иные сведения.

Алгоритмы проведения работ по определению кадастровой стоимости вновь учтенных (измененных) объектов установлены Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Так, производится сегментация и отнесение земельных участков к определенному коду расчета, отнесение объектов капитального строительства к определенной функциональной группе и подгруппе, направление запросов о предоставлении дополнительной информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, подбор подходящей по виду использования объекта недвижимости модели оценки кадастровой стоимости на основе результатов последней государственной кадастровой оценки, приведение модели в соответствие с установленной группой, внесение необходимых корректировок в модель, расчет кадастровой стоимости.

Часто поступают на рассмотрение объекты в связи с изменившимися данными о недвижимом имуществе. Необходимо отметить, что не все изменения характеристик влияют на пересчет кадастровой стоимости.



Например, в отношении земельных участков изменение правообладателя, изменение границ земельного участка при сохранении прежней площади не изменят стоимости. Изменение таких характеристик как: площадь, категория земельного участка, вид разрешенного использования, практически всегда влекут изменение кадастровой стоимости.

В отношении объектов капитального строительства изменение правообладателя, изменение кадастрового номера земельного участка не изменят стоимости. Изменение таких характеристик, как площадь, назначение, наименование, материал стен, год постройки ведут к изменению кадастровой стоимости.

## 3. В какие сроки проводится определение кадастровой стоимости вновь учтенных (измененных) объектов недвижимости?

Порядок определения кадастровой стоимости вновь учтенных и измененных объектов недвижимости установлен статьей 16 федерального закона «О государственной кадастровой оценке». С учетом всех сроков, отводимых на сам процесс определения кадастровой стоимости (10 рабочих дней), обмен сведениями между учреждением и органами Росреестра (3+3 рабочих дня), внесение сведений о кадастровой стоимости вновь учтенных (измененных) объектов недвижимости в ЕГРН (5 рабочих дней), общий срок составляет 21 рабочий день со дня постановления на государственной кадастровый учет объекта недвижимости или государственного учета изменений сведений ЕГРН об объекте недвижимости завершается процедура актуализации сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН.

## 4. Каким образом происходит оценка вновь учтенных (измененных) объектов недвижимости, по которым были внесены изменения в сведения Единого государственного

## реестра недвижимости в период проведения массовой государственной кадастровой оценки?

Алгоритмы проведения работ по определению кадастровой стоимости вновь учтенных (измененных) объектов недвижимости аналогичны оценке объектов, поступающих ежедневно от филиалов ППК «Роскадастр» по Республике Бурятия, за исключением сроков, отводимых на оценку. Так, срок, отводимый на оценку ежедневных перечней, составляет 10 рабочих дней, а срок оценки для вновь учтенных (измененных) объектов в год проведения массовой государственной кадастровой оценки составляет 40 рабочих дней.

## 5. В какие сроки проводится определение кадастровой стоимости вновь учтенных (измененных) объектов недвижимости, по которым были внесены изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости в период проведения массовой государственной кадастровой оценки?

Филиал ППК «Роскадастр» по Республике Бурятия в течение 10 рабочих дней со дня начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, обеспечивает формирование и предоставление бюджетному учреждению перечня вновь учтенных, ранее учтенных в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости, в сведения Единого государственного реестра недвижимости, о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки;

- определение кадастровой стоимости осуществляется в течение 40

рабочих дней со дня поступления в учреждение сведений об объекте недвижимости, направленных филиалом ППК «Роскадастр» по Республике Бурятия;

- Учреждение в течение 3 рабочих дней со дня определения кадастровой стоимости размещает акт об определении кадастровой стоимости на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направляет данный акт в филиал ППК «Роскадастр» по Республике Бурятия для внесения сведений о кадастровой стоимости, указанных в данном акте, в Единый государственный реестр недвижимости.

- филиалом ППК «Роскадастр» по Республике Бурятия в течение 5 рабочих дней осуществляется внесение сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Тем самым, в течение 58 рабочих дней с 1 января года начала применения новой кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, обновляются сведения по вновь учтенных (измененных) объектов недвижимости.

## 6. Как и где можно ознакомиться с определенной кадастровой стоимостью вновь учтенных (измененных) объектов недвижимости?

Ознакомиться с результатами определенной кадастровой стоимости вновь учтенных (измененных) объектов недвижимости можно на официальном сайте учреждения - кадастр03.рф, во вкладке «Акты об определении кадастровой стоимости ст.16 и ч.7 ст.15 закона № 237-ФЗ» раздела «Государственная кадастровая оценка».

ГБУ РБ «Центр государственной кадастровой оценки»