



Фото из открытых источников

# Государственная оценка земли

Все правообладатели недвижимого имущества знакомы с понятием «кадастровая стоимость». Кадастровая стоимость устанавливается в ходе государственной оценки земли и влияет на имущественные налоги, на расходы при наследовании, на госпошлину при судебных спорах, если речь идет о недвижимости.

В нашей республике кадастровую стоимость определяет Государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки», подведомственное министерству имущественных и земельных отношений Республики Бурятия.

По вопросам, связанным с государственной оценкой недвижимости, мы побеседовали с Мариной Викторовной Коротич - руководителем Центра государственной кадастровой оценки.

**- Все субъекты Российской Федерации в 2022 году проводят оценку земельных участков. Как обстоят дела в нашей республике? Каковы результаты? Какие факторы повлияли на кадастровую стоимость и когда начнет действовать новая оценка?**

- В нашей республике необходимая работа проведена. Рост суммарной кадастровой стоимости составил 4,67 %. При этом необходимо отметить, что количество подлежащих оценке земельных участков увеличилось по сравнению с прошлым туром на 19168. Таким образом, на динамику, в том числе, повлияла кадастровая стоимость новых объектов.

Применяться в целях налогообложения новая кадастровая стоимость будет с 1 января 2023 года.

Оценка, как того требует Методика, основана на данных рынка. Был проведен анализ предложений о продаже земли, изучены сделки с земельными

## → ОБРАЩЕНИЕ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗЪЯСНЕНИЙ В ОБЯЗАТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ ДОЛЖНО СОДЕРЖАТЬ ДАННЫЕ О ЗАЯВИТЕЛЕ:



- ✓ фамилию, имя и отчество (последнее - при наличии),
- ✓ адрес места жительства физического лица,
- ✓ полное наименование, местонахождение юридического лица,
- ✓ номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии).

✓ Также необходимо указать кадастровый номер и адрес объекта недвижимости.

✓ В 30-дневный срок Государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки» подготавливает и направляет заявителю разъяснения по форме, установленной законодательством.

Сайт учреждения [кадастр03.рф/](http://кадастр03.рф/).  
Номер телефона: 23-50-06.

участками. Не могу сказать, что рынок является активным, в основном предметом купли-продажи выступают земельные участки под индивидуальными жилыми домами. В отношении земельных участков под коммерческие, производственные цели в районах было очень мало сделок, и разброс цен достаточно большой.

На величину кадастровой стоимости оказали влияние сведения о местоположении земельных участков, в частности, удаленность от столицы республики, ограничения использования, наличие коммуникаций, уровень социально-экономического развития районов.

Полная информация по проведенной оценке содержится в отчете, с которым можно ознакомиться на сайте нашего учреждения в разделе «Государственная кадастровая оценка» - Отчеты об итогах государственной кадастровой оценки. Отчет размещен в Фонде данных Росреестра.

**- Скажите, при массовой оценке должны учитываться индивидуальные характеристики объекта? Например, земельный участок со**

**сложным рельефом или долгое время не использовался. Это влияет на оценку?**

- Кадастровая оценка - это массовая оценка, при которой одновременно происходит пересчет стоимостей больших групп земельных участков либо объектов капитального строительства. По общему правилу в массовой оценке не учитываются индивидуальные характеристики, такие как отсутствие ремонта, длительное неиспользование объекта, образование рядом стихийной свалки и подобные факторы. Между тем, если собственник недвижимости считает, что принадлежащий ему объект уникален или значительно отличается от общей совокупности однотипных объектов, есть возможность подать декларацию о характеристиках объекта. Декларация позволит уточнить целевое назначение и фактическое использование объекта, установить наличие или отсутствие коммуникаций, применить правильные ценообразующие факторы. Уточнение данных об объекте позволит более правильно рассчитать кадастровую стоимость.

**- Напомните, пожалуйста, нашим читателям, как часто обновляется кадастровая стоимость земельных участков, зданий, помещений?**

- Обновление производится через четыре года с момента проведения последней кадастровой оценки. Исключение составляют оценка земли в 2022 году и предстоящая в 2023-м оценка объектов капитального строительства. Эту оценку все субъекты Российской Федерации обязаны провести по требованию федерального закона, даже в том случае, если последняя оценка была менее чем четыре года назад. В результате, выстроится единая периодичность в целом во всех регионах, что, на наш взгляд, является хорошим фактором, с точки зрения равенства экономических условий.

Согласно федеральному закону «О государственной кадастровой оценке» мы также определяем кадастровую стоимость вновь образованных объектов и объектов, у которых изменились характеристики. Например, при разделе земельного участка на два новых требуется определить кадастровую стоимость двух новых земельных участков. При уточнении площади земельного участка, в частности, в результате комплексных кадастровых работ, соответственно, корректируется кадастровая стоимость.

В за 10 с половиной месяцев этого года оценщиками нашего Центра определена кадастровая стоимость в отношении 456110 земельных участков по основному туру массовой оценки, в отношении 26893 вновь учтенных и измененных земельных участков, в отношении 37000 вновь учтенных и измененных объектов капитального строительства. Нагрузка на специалистов учреждения очень большая. И очень большая ответственность.

**- Можно ли правообладателю объекта недвижимости получить разъяснения о том, как произведен расчет кадастровой стоимости?**

- Да, можно направить в наш Центр соответствующее обращение.

Отмечу, что разъяснения даются нами в отношении той кадастровой стоимости, которая непосредственно рассчитывалась нашим учреждением и вступила в действие. В настоящее время мы даем разъяснения по кадастровой стоимости земельных участков, оцененных в 2020 году, и объектов капитального строительства, оцененных в 2021-м. В текущем году предоставлено более 220 разъяснений. С начала 2023-го вступят в силу результаты оценки земельных участков 2022 года, соответственно, мы будем предоставлять разъяснения по расчету новой кадастровой стоимости.

Напомню, что государственные услуги предоставляются нашим Центром бесплатно.

**- 27 ноября профессионалы отмечают День оценщика. Что бы вы желали коллегам?**

- Праздник хотя официально не установлен, но традиционно празднуется с того времени, как минтруда в 1996 году своим постановлением установило профессию «оценщик» и утвердило квалификационную характеристику соответствующей должности. Профессия очень нужная, а работа оценщика - сложная, интересная и возлагает большую ответственность на тех, кто трудится в данной сфере.

Поздравляю сотрудников нашего учреждения и всех оценщиков, работающих в нашей республике, с Днём оценщика и желаю крепкого здоровья, благополучия, профессиональных успехов, мира и добра!

**- Спасибо за беседу. С праздником и успехов вам в работе!**



Владимир МАТВЕЕВ