Какие факторы влияют на кадастровую стоимость земельных участков. Как много земельных участков в Бурятии подлежит оценке, можно ли ознакомиться с предварительными расчетами? Об этих и других вопросах данной сферы мы побеседовали с руководителем учреждения «Центр государственной кадастровой оценки» Мариной Коротич.

**- Марина Викторовна, как много земельных участков участвует в оценке 2022 года?**

- Кадастровая стоимость определяется в текущем году в отношении 457575 объектов. В 2020-м, то есть в прошлом туре государственной оценки, участвовало 436942 земельных участка.

**- Можно ли будет ознакомиться с новой стоимостью земли до ее утверждения?**

- Да. После составления проекта отчета об определении кадастровой стоимости документ будет размещён в сети интернет. Это будет в июле-августе текущего года.

Проект размещается на сайте нашего учреждения, а также в фонде данных Росреестра с предоставлением возможности направления замечаний. Таким образом, у всех правообладателей недвижимости есть возможность повлиять на проектную кадастровую стоимость.

В новостном разделе официального сайта нашего учреждения также будет дана информация о возможности направления замечаний к проекту отчета и сроках подачи возражений.

**- Как собственникам недвижимости узнать действующую кадастровую стоимость своих объектов, чтобы сравнить ее с проектной?**

- Узнать кадастровую стоимость объекта можно на сайте Росреестра [www.rosreestr.gov.ru](http://www.rosreestr.gov.ru) в разделе – Услуги и сервисы – Сервисы – Справочная информация по объектам недвижимости. По кадастровому номеру или адресу объекта недвижимости доступна информация о его кадастровой стоимости.

**- Напомните, какие факторы влияют на кадастровую стоимость земельных участков?**

- При оценке земельных участков учитываются сведения о местоположении земельного участка, нахождение его в границах зоны с особыми условиями использования территории. Также кадастровая стоимость будет зависеть от площади земельного участка и вида разрешенного строительства.

При оценке обязательно анализируется социально-экономическое положение республики и районов в отдельности, изучается рынок недвижимости. Кадастровая стоимость не может быть выше рыночной.

**- Как правообладателям недвижимости можно уточнить сведения о своем объекте?**

- Есть возможность подать в наш Центр декларации о характеристиках объекта недвижимости в письменном виде по форме, утвержденной приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.05.2021 №П/0216. Подать можно лично или направить почтой.

Также хотелось бы подчеркнуть, что с 1 марта 2022 года значительно сократился срок рассмотрения деклараций. Если раньше он составлял 50 рабочих дней, то сейчас 30 рабочих дней со дня подачи декларации.

**- Какие проблемные вопросы возникают при определении кадастровой стоимости земельных участков?**

**-** В целом отмечу, что вся процедура четко регламентируется методическими рекомендациями о государственной кадастровой оценке, принятой на федеральном уровне.

При этом, хотела бы обратить внимание правообладателей недвижимости-плательщиков земельного налога и органов местного самоуправления – получателей земельного налога на то, что вид разрешённого использования земельного участка в значительной мере влияет на кадастровую стоимость.

Все земельные участки делятся на 14 сегментов по виду использования: «Сельскохозяйственное использование»; «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»; «Общественное использование»; «Предпринимательство»; «Отдых (рекреация)»; «Производственная деятельность»; «Транспорт»; «Обеспечение обороны и безопасности»; «Охраняемые природные территории и благоустройство»; «Использование лесов»; «Водные объекты»; «Специальное, ритуальное использование, запас»; «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»; «Иное использование» - вид использования земельных участков, неуказанный в предыдущих 13 сегментах.

Часто в документах на земельный участок указано, что он используется «Под нежилое здание». Какое нежилое здание – торговый центр или поликлиника – оценщику в таких случаях непонятно. Соответственно, данный земельный участок должен быть рассчитан в сегменте «Иное использование». А это может привести к некорректной кадастровой стоимости. Так, согласно Методике, определения кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется на основе определенных для него видов использования, который позволяет использовать его наиболее эффективно, что приводит к его максимизации.

**- Законодательством изменена процедура досудебного оспаривания кадастровой стоимости. Поясните, в чем отличия?**

- Главное отличие в том, что теперь при досудебном оспаривании полномочия по установлению кадастровой стоимости в размере рыночной закреплены за нашим учреждением, тогда как ранее данный вопрос рассматривался комиссией, созданной при органах Росреестра.

Если собственник не согласен с размером определенной кадастровой стоимости объекта земельного участка, есть возможность подать в наш Центр заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости. К заявлению в этом случае прилагается отчет об оценке рыночной стоимости.

**- Спасибо за беседу.**