

Правила определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Территориальный отдел №3 Кадастровой палаты по Ростовской области напоминает, что новый порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (далее - Порядок) утвержден приказом Минэкономразвития России от 24.09.2018 № 514 и вступил в силу **2 марта 2019 года**.

Новый Порядок устанавливает **правила определения кадастровой стоимости** объектов недвижимости в случаях:

1. осуществления государственного кадастрового учета в связи с образованием или созданием объекта недвижимости;
2. внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости о ранее учтенном объекте недвижимости;
3. внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
 - о значении площади (в отношении земельного участка, здания, помещения, машино-места);
 - о значении, проектируемом значении основной характеристики (в отношении сооружения, объекта незавершенного строительства);
 - о степени готовности (в отношении объекта незавершенного строительства);
 - о категории земель (в отношении земельного участка);
 - о виде разрешенного использования (в отношении земельного участка);
 - о назначении, проектируемом назначении (в отношении здания, помещения, сооружения, объекта незавершенного строительства);
 - об основной характеристике (в отношении сооружения, объекта незавершенного строительства).

Для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости по установленным Порядком правилам используются средние и минимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости, утвержденные в установленном порядке, а при их отсутствии используются рассчитанные в соответствии с Порядком значения удельных показателей кадастровой стоимости.

Также для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости Порядком определена последовательность применения средних, наименьших из средних и минимальных значений удельных показателей кадастровой стоимости начиная с кадастрового квартала, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости, до субъекта Российской Федерации.

При этом общий принцип определения кадастровой стоимости объектов недвижимости останется прежним: умножение площади объекта недвижимости на значение удельного показателя кадастровой стоимости, утвержденный исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации

или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, решением органа местного самоуправления.

Необходимо отметить, что в Порядке появились механизмы определения кадастровой стоимости единых недвижимых комплексов, машино-мест и объектов незавершенного строительства.

Так, например, кадастровая стоимость объекта незавершенного строительства будет рассчитываться с учетом степени готовности такого объекта. В случае изменения степени готовности объекта незавершенного строительства или изменения его основной характеристики, кадастровая стоимость будет изменяться пропорционально.

Вместе с этим Порядком установлены правила определения кадастровой стоимости для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства либо огородничества, при разделе земельного участка, при образовании земельного участка путем объединения либо перераспределения, а также при наличии у земельного участка более чем одного вида разрешенного использования.