Что такое кадастровая стоимость объектов недвижимости

Многие куряне уже знают, что с 2016 года налоговая база для начисления налога на имущество физических лиц будет определяться исходя из кадастровой стоимости. По этой причине в Управление Росреестра по Курской области стали чаще поступать вопросы от граждан: что такое кадастровая стоимость, как она формируется и в чем ее отличие от инвентаризационной. Постараемся подробно разъяснить эти моменты.

До 1 января 2016 года налоговая база для начисления налога на имущество физических лиц определялась исходя из инвентаризационной стоимости. В чем ее отличие от кадастровой?

Действительная инвентаризационная стоимость определялась органом технической инвентаризации в соответствии с «Порядком оценки зданий, помещений, сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности», утвержденным приказом Министра архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.04.92 г. № 87.

Определение инвентаризационной стоимости строений и сооружений для целей налогообложения осуществлялось по восстановительной стоимости, уменьшенной на величину стоимостного выражения физического износа на момент оценки. Определение восстановительной стоимости строений и сооружений производилось по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости с ее последующим пересчетом в уровень цен 1991 года по индексам и коэффициентам.

Переход к кадастровой оценке объектов позволяет установить реальную стоимость, по которой данный объект может быть продан, подарен, принят в залог и т.п. Кадастровая стоимость меняет подход к расчету налоговых платежей, поскольку отражает всю полноту картины.

Для расчета кадастровой стоимости реализуется целый комплекс мероприятий. Так, решение о проведении государственной кадастровой оценки принимает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, он же осуществляет отбор исполнителя и заключает с ним договор. Кадастровая палата формирует перечень объектов недвижимости. Независимый оценщик определяет кадастровую стоимость и составляет отчет, экспертизу которого проводит саморегулируемая организация оценщика. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления утверждает результаты государственной кадастровой оценки, после чего Кадастровая палата вносит их в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровая оценка объектов капитального строительства является более объективной, поскольку предусматривает не только наличие объекта как такового, но и множество других моментов, в том числе то, какой участок занимает объект.

При проведении государственной кадастровой оценки квартир и жилых домов учитываются следующие факторы стоимости:

1. Близость к водным объектам.

2. Количество надземных этажей.

3. Материал стен для модели.

4. Общая площадь.

5. Районы города (территориальное деление города).

6. Расстояние до ближайшей из основных дорог города.

7. Расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы.

8. Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта.

9. Этаж (первый, последний, остальные).

10. Площадь земельного участка.

11. Численность населения в муниципальном районе, городском округе.

12. Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе.

13. Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения и т.д.

Обращаем внимание, что если Вы не согласны с кадастровой оценкой своего объекта недвижимости, то можете обжаловать ее результаты в комиссии при Управлении Росреестра по Курской области.

Пересмотр результатов осуществляется по двум основаниям:

- недостоверность сведений, использованных при определении кадастровой стоимости объекта;

- установление в отношении объекта рыночной стоимости на дату проведения государственной кадастровой оценки.

Необходимый перечень можно уточнить на официальном сайте Росреестра, в Управлении Росреестра по Курской области по телефону 52-92-44 или по бесплатному номеру Ведомственного центра телефонного обслуживания Росреестра 8-800-100-34-34.

Заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости и приложенные к нему документы можно представить в Управление как лично, так и направить почтой по адресу: 305016, г. Курск, ул. 50 лет Октября, д. 4/6.