

Секреты различий кадастровой и рыночной стоимости недвижимости

В Кадастровую палату по Пермскому краю поступает множество обращений с просьбой разъяснить почему у одних и тех же объектов недвижимости возникает разница между размерами кадастровой и рыночной стоимости.

В этой связи специалисты учреждения поясняют, что действующее законодательство Российской Федерации не содержит требований о приравнивании кадастровой стоимости к рыночной. Цели расчёта кадастровой стоимости и рыночной стоимости различны.

Кадастровая стоимость является базой для исчисления земельного налога, расчета платы за аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, выкупной цены, государственной пошлины при вступлении в наследство и т. д. Особенностью кадастровой стоимости является то, что она рассчитывается на конкретную дату и при этом устанавливается на период до внесения в ЕГРН сведений о другом значении кадастровой стоимости. Оценка объекта недвижимости производится при постановке на государственный кадастровый учёт, а изменение кадастровой стоимости происходит при учёте изменений характеристик объектов недвижимости, по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также в ходе государственной кадастровой оценки. Государственная кадастровая оценка учтённой недвижимости проводится по решению органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации не чаще чем один раз в течение трех лет и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена последняя государственная кадастровая оценка. Работы по кадастровой оценке проводятся государственным бюджетным учреждением «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края» в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой объект недвижимости может быть продан на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Определение рыночной стоимости также производится на конкретную дату, но при этом размер рыночной стоимости может изменяться в любое время неограниченное количество раз в зависимости от ситуации на рынке недвижимости и прочих факторов.

Таким образом, причина различий в размерах кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости кроется в различном назначении этих видов стоимости и различных требованиях к периоду действия.

Консультации по вопросам изменения кадастровой стоимости при изменении характеристик объектов недвижимости можно получить в офисах Кадастровой палаты по Пермскому краю. Нужные телефоны: 8 (342) 235-71-32, 235-71-35.

О Кадастровой палате по Пермскому краю

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю (Кадастровая палата) осуществляет функции по приёму документов на государственный кадастровый учёт и (или) государственную регистрацию прав в других регионах Российской Федерации (по экстерриториальному принципу), подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных), оказанию консультационных услуг по вопросам кадастрового учёта недвижимости, выдаче квалифицированных сертификатов электронно-цифровой подписи, осуществлению землеустроительных и кадастровых работ.

Контакты для СМИ

Пресс-служба филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Пермскому краю
Тел.: + 7 (342) 235-71-32

press@59.kadastr.ru

www.kadastr.ru