

Кадастровая оценка по новым правилам

2 марта вступил в действие новый порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 24.09.2018 № 514.

Важным нововведением стало регулирование вопросов оценки машино-мест, недостроенных объектов и единых недвижимых комплексов. Ранее действовавший закон не содержал таких механизмов, что создавало неравные условия пользования объектами недвижимости.

Напомним, что кадастровая стоимость влияет на размер аренды, земельного налога и налога на имущество.

Новый порядок кадастровой оценки недвижимости будет применяться при:

- осуществлении кадастрового учета вновь образованного либо созданного объекта недвижимости;
- внесении данных в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) о ранее учтенном объекте недвижимости;
- внесении изменений в ЕГРН, в связи с изменением данных о площади участка земли, здания, степени готовности недостроенного объекта, виде разрешенного использования участка земли и т. д.

Рассмотрим подробнее как будет производиться оценка объектов недвижимости теперь.

1. Стоимость здания представляет собой произведение его площади и среднего значения удельного показателя (СЗУП) кадастровой стоимости зданий такого назначения по кадастровому кварталу, в котором находится здание. Здесь все останется по-прежнему.

Стоимость **недостроенного объекта** представляет собой произведение его стоимости, определенной по правилам, указанным выше, и процента готовности данного объекта. При увеличении степени готовности пропорционально увеличивается кадастровая стоимость объекта.

2. Стоимость **единого недвижимого комплекса** представляет собой сумму стоимостей всех объектов недвижимости, которые в него входят.

3. Кадастровая оценка **машино-места** производится по правилам, установленным для определения стоимости помещений. Они остались прежними: кадастровая стоимость помещения представляет собой

произведение площади помещения и СЗУП стоимости помещений в здании, в котором находится данное помещение.

Стоит обратить внимание, что кадастровая стоимость машино-места рассчитывается с применением СЗУП для нежилых помещений.

4. Оценка участков земли, предназначенных для садоводства или огородничества, которые находятся за пределами населенного пункта, производится исходя из СЗУП стоимости участков такого вида разрешенного использования для муниципального района.

Если участок земли имеет несколько видов разрешенного использования, его стоимость определяется с применением наибольшего СЗУП кадастровой стоимости. Исключение из этого правила составляют участки земли, которые имеют в качестве одного из видов разрешенного использования жилищное строительство, ведение садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства. В этом случае оценка участка земли определяется с применением СЗУП кадастровой стоимости участков данных категорий.

Обратите внимание! При изменении площади участка земли его кадастровая стоимость меняется пропорционально изменению площади.