

Правообладатели недвижимости, расположенной на территории Нижегородской области, смогли изменить величину кадастровой стоимости объектов суммарно на 11 135 719,53 тыс.руб в свою пользу.

Кадастровая стоимость – это установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Кадастровая стоимость рассчитывается методами массовой оценки, то есть задается массив объектов, имеющих схожие характеристики, и производится математическое моделирование стоимости на основе подходов к оценке каждого участка. В теории кадастровая стоимость должна быть близка к рыночной, однако на практике не учитываются индивидуальные особенности объектов, а используются укрупненные факторы стоимости, характерные для определенных групп объектов или земельных участков, что приводит к искажению конечных результатов.

Оспаривание кадастровой стоимости

Законодательством установлено, что действующие результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими и юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или (и) Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия).

Оспорить кадастровую стоимость в досудебном порядке можно, обратившись в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Такие комиссии создаются уполномоченным органом субъекта РФ (ч. 1, 2 ст. 22 Закона о кадастровой оценке). Порядок их работы определен Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 N 620.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату,

по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В Комиссию за 2019 год поступило - 1291 заявление, было рассмотрено – 1129 заявлений.

Исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, осуществляется по результатам рассмотрения обращений граждан и организаций.

Заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости может подаваться в уполномоченный орган субъекта РФ (т.е. исполнительный орган государственной власти субъекта РФ, по решению которого проводится государственная кадастровая оценка) или МФЦ как лично, так и почтовым отправлением или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в т.ч. сети Интернет, включая портал государственных и муниципальных услуг.

К данному заявлению необходимо приложить следующие документы:

1. выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
2. копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
3. отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

Если к заявлению не приложены перечисленные документы, то его не примут к рассмотрению.

Пресс-служба
Управления Росреестра по Нижегородской области
Анна Дейнер
телефон: 8 (831) 439 75 19
e-mail: press@r52.rosreestr.ru
сайт: <https://www.rosreestr.ru/>