

**«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы**

**государственной регистрации, кадастра и картографии»**

**по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре**

(Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»

по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре)

г. Ханты-Мансийск, Техник отдела контроля и анализа деятельности

ул. Мира, 27 Хлызова В.Е.
 8(3467)300-444,
 e-mail: Press@86.kadastr.ru

Пресс-релиз

03.07.2017

**Минэкономразвития разработало методику оценки**

**кадастровой стоимости бюджетными учреждениями**

Для того чтобы новый порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, предусмотренный Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон о кадастровой оценке), начал полноценно функционировать, органам исполнительной власти предстоит разработать и принять еще немало подзаконных актов. Но первые шаги в этом направлении уже сделаны: на днях Минэкономразвития России утвердило и опубликовало методические указания о государственной кадастровой оценке недвижимости.

С 1 января 2017 г. вступил в силу Закон о кадастровой оценке, который предусмотрел новый порядок проведения оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости - ее должны будут проводить специальные бюджетные учреждения по единой установленной методике (подробнее читайте в материале «Проведение кадастровой оценки отдали государственным оценщикам», «ЭЖ», 2016, № 27). В целях реализации предусмотренного в Законе о кадастровой оценке порядка проведения кадастровой оценки Минэкономразвития России утвердило соответствующие методические указания (приказ от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Указания)).

Объект недвижимости должен оцениваться исходя из предположения о возможности его добровольного отчуждения

Согласно Указаниям, кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.

Таким образом, кадастровая стоимость должна отражать наиболее вероятную цену объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования с учетом того, что фактическое использование не может противоречить установленным требованиям по использованию данного объекта.

Объект недвижимости должен оцениваться исходя из предположения о возможности его добровольного отчуждения (передачи права собственности) на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а также с учетом того, что покупатель получает возможность полного и незамедлительного его использования в состоянии, в котором он был приобретен (передан) на дату определения кадастровой стоимости, независимо от того, ограничен ли такой объект недвижимости в обороте, существует ли рынок такого рода объектов недвижимости и может ли он быть фактически отчужден.

При определении кадастровой стоимости на базе рыночной кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату.

При определении кадастровой стоимости по общему правилу должны использоваться методы массовой оценки. Если применение методов массовой оценки невозможно (например, если объект недвижимости обладает уникальными характеристиками), определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально - в соответствии с разделом VIII Указаний.

Применяемый при оценке недвижимости подход может быть любым, но при этом обоснованным

Подход к оценке может быть любым - затратным, сравнительным или доходным, - но обоснованным и осуществляться исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которые определяются по итогам анализа рынка недвижимости.

Соответственно, в Указаниях установлены требования к порядку:

- подготовки к проведению кадастровой оценки (сбор информации об объектах недвижимости);

- обработки информации, содержащейся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в который включаются сведения из ЕГРН (Перечень формируется Росреестром в соответствии со ст. 13 Закона о кадастровой оценке);

- сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости, определения ценообразующих факторов и обоснования моделей оценки кадастровой стоимости;

- сбора сведений о значениях ценообразующих факторов;

- проведения оценочного зонирования (если рыночной информации достаточно);

- определения кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки;

- определения кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета;

- группировки объектов недвижимости;

- определения кадастровой стоимости вновь учтенных, а также ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных или качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки; а также проведения внеочередной кадастровой оценки (проводится в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости в отношении более 30% объектов недвижимости, а также в случае снижения индекса рынка недвижимости).

Напомним, что переходный период для вступления в силу Закона о кадастровой оценке и внедрения нового порядка проведения кадастровой оценки установлен до 1 января 2020 г. В этот период кадастровая оценка может проводиться по старым правилам, пока высший исполнительный орган субъекта РФ не примет решение о переходе на новый порядок проведения кадастровой оценки.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

При использовании материала просим сообщить о дате и месте публикации на адрес электронной почты Press@86.kadastr.ru или по телефону 8(3467)300-444. Благодарим за сотрудничество.