

## **Кадастровая стоимость объектов недвижимости в Омской области ниже рыночной**

Кадастровая стоимость объекта недвижимости – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов. Используется кадастровая стоимость для расчета имущественных налогов, определения госпошлины, например, при наследовании объекта, размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Федеральным законом от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлен **единый цикл государственной кадастровой оценки** (далее – ГКО), что позволяет определять актуальную кадастровую стоимость на единую дату по одной методологии для всей страны. В соответствии с данным законом в 2023 году во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

За проведение ГКО отвечают специализированные бюджетные учреждения, которые созданы субъектами РФ, в Омской области это – бюджетное учреждение Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (БУ «Омский центр КО и ТД»).

В Омской области завершена кадастровая оценка объектов капитального строительства. Специалистами БУ «Омский центр КО и ТД» актуализирована кадастровая стоимость всех объектов недвижимости нашего региона, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на начало текущего года; всего оценено 1 281 690 объектов, в том числе: зданий – 403 208, помещений – 829 560, сооружений – 45 011, объектов незавершенного строительства – 3 263, машино-мест – 648. Результаты кадастровой оценки утверждены приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 22.09.2023 № 159-п, ознакомиться с которым можно на сайте указанного ведомства или на официальном интернет-портале правовой информации (<http://pravo.gov.ru/>).

Исполняющая обязанности директора БУ «Омский центр КО и ТД» **Ольга Ефремова** по итогам проведенной кадастровой оценки рассказала, как кадастровая стоимость изменилась в сравнении с предыдущим туром, проходившим в 2021 году: *«Кадастровая стоимость основана на том рынке, который складывается в регионе в период проведения оценки. Рынок не статичен, его изменения влияют на кадастровую стоимость. Следует отметить, что в Омской области уровень кадастровой стоимости не превышает рыночную стоимость по сделкам. Например, средняя цена торговой недвижимости в Омске в зависимости от округа варьируется в диапазоне от 44 до 62 тыс. рублей за квадратный метр, при этом удельные показатели кадастровой стоимости составляют диапазон от 39,9 до 49,5 тыс. рублей за квадратный метр, что ниже цены сделок, которые фактически прошли в 2022 году. Изменения кадастровой стоимости жилой недвижимости в абсолютной величине умеренные. Например, кадастровая стоимость квартиры площадью*

*43,4 кв. м в Ленинском районе по ул. Моторной изменилась с 1 млн 551 тыс. рублей в 2021 году до 1 млн 984 тыс. рублей в 2023 году. Кадастровая стоимость квартиры площадью 75,8 кв. м по ул. Лермонтова изменилась с 3 млн 34 тыс. рублей в 2021 году до 3 млн 579 тыс. рублей в 2023 году. Очевидно, что кадастровая стоимость ниже рыночной».*

Законодательством установлено, что кадастровая оценка является массовой, поэтому возможность определять стоимость по каждому объекту недвижимости в индивидуальном порядке не предполагается, в связи с чем у правообладателей могут возникнуть спорные вопросы определения кадастровой стоимости. Каждый правообладатель, в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», может обратиться в БУ «Омский центр КО и ТД» за предоставлением разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, с обращением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, и заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области