Что такое кадастровая стоимость квартиры по закону?

Понятие кадастровая стоимость квартиры включает в себя оценку стоимости недвижимости, которую рассчитывают независимые эксперты в процессе проведения государственной кадастровой оценки. Сведения о стоимости необходимо внести в Единый Государственный Реестр Недвижимости (ЕГРН).

Что значит кадастровая стоимость квартиры

Росреестр устанавливает цену на недвижимость, это и есть кадастровая стоимость. Именно благодаря этому возлагается задача оценки и учета недвижимости. Росреестр часто называют Кадастровой палатой, однако это совершенно разные учреждения.

Палата занимается учетом земли, а также недостроенных строительных объектов, а в юрисдикции Росреестра уже достроенные сооружения. Стоимость недвижимости рассчитывается лицензированными инженерами, которым доверяет Росреестр.

Они используют собственные методы расчета и различные формулы, ключевыми элементами которых выступают:

- Средние показатели стоимости недвижимости на один квадратный метр в каком-либо конкретном населенном пункте. Многое тут будет зависеть от удаленности объекта;
- Когда было построено сооружение. Чем старше недвижимость, тем ниже ее стоимость;
- Расположение квартиры с точки зрения своей территориальной протяженности. Город или поселок, отдаленность к центру – все это имеет значение;

- Непосредственный метраж, то есть отношение общей площади и жилой;
- Экономическая ситуация на территории географического объекта, то есть уровень заработной платы.

Простой способ, который позволит вам узнать все необходимые данные – изучить детально нужный раздел в кадастровом паспорте. В него вносят все необходимые данные в процессе оформления. Это происходит во время покупки недвижимого имущества, а также при получении его по наследству. Если же на руках такового нет, тогда документы можно заказать.

Получить бумаги у вас есть возможность в кадастровой палате, отправив заявку через официальный сайт либо же МФЦ (многофункциональный центр). Еще один способ – воспользоваться порталом Росреестра.

Следует учесть, что данный способ требует времени, а его стоимость вам удастся узнать другими способами. Можете воспользоваться и другими вариантами, которые позволят вам получить максимально полную информацию о точной кадастровой стоимости жилья.

Для этого следует зайти на Росреестр и заказать получение выписки из ЕГРН. На главной странице представлена максимально подробная информация и особый раздел для физических лиц. От вас лишь требуется начать кнопку «Получение сведений из ЕГРН» и указать свои личные данные в форме. Отправляя заявку, следует еще раз все перепроверить, чтобы убедиться в правильности указанных данных.

После принятия письменного прошения на обработку информации законом установлен срок в 5 рабочих дней, после чего заявителю будет направлен ответ. Публичная кадастровая карта на сайте Росреестра в вашем полном распоряжении, можете смело ею воспользоваться. На карте можно отыскать нужный вам объект, и получить всю справочную информацию.

Важно также помнить, что она не имеет официального статуса

документа. Специальный раздел Росреестра также позволяет получить справочную информацию по кадастровому номеру, либо же по адресу недвижимого объекта. Еще один вариант, позволяющий получить все необходимые сведения – обратиться за помощью в Кадастровую палату.

Также каждое заинтересованное лицо может отправиться в МФЦ и оставить свою заявку. Ее необходимо передать лично, либо же отправить по почте. Как правило, ответ клиенты получают через 5 дней, после того как обращение будет рассмотрено.

Как быть владельцу недвижимости, если собственность была оценена гораздо выше реальной стоимости? Государство теперь имеет полное право требовать большие налоги. Подобные ситуации происходят очень часто, но не стоит сразу паниковать. Любой гражданин страны может оспорить действия властей и добиться снижения показателей кадастровой стоимости.

Согласно закону об оценочной деятельности, есть два ключевых варианта, которые позволяют оспаривать кадастровую стоимость:

- Если были указаны неправильно данные о самом объекте;
- Или рыночная стоимость квартиры на момент оформления бумаг оказалась неверной.

С первым случаем редко сталкиваются, данные площади жилья, также информация о постройке дома указывается верно. В противном случае, всегда можно ее исправить. Определение рыночной стоимости жилья – в этой сфере деятельности часто допускаются ошибки. Следует обратиться в суд, предоставить доказательства, либо же просто написать жалобу в Росреестр.

У вас есть возможность представить обращение в любое время, но все же лучше сделать это в начале года, до того как будут начислены новые налоги на квартиру. Обращение рассматривается лишь в том случае, если действительно были выявлены какие-либо нарушения и тогда стоимость будет снижена. Для рассмотрения письменного обращения следует приложить отчет о рыночной стоимости жилья на момент кадастровой оценки.

Этот документ можно заказать у независимого эксперта, услуга должна быть оплачена собственном. Для владельцев квартиры сумма гораздо ниже, чем для тех граждан у кого частные дома с участками. Не забудьте приложить к заявлению правку о том, что кадастровая стоимость квартиры уже была ранее определена и копии всех остальных документов.

Обращение обычно рассматривают в течение одного календарного месяца, и только потом комиссия выносит свой вердикт. Можно также напрямую обращаться в суд с исковым заявлением, в котором указывается в качестве ответчика отделение Кадастровой палаты региона. К нему прилагается пакет документации, которая выступает подтверждением каждого обоснованного решения.

Проводить процедуру независимой оценки нужно будет обязательно, без расходов тут точно не удастся обойтись. Госпошлина составляет всего 200 рублей, квитанцию следует приложить. Процесс оспаривания кадастровой стоимости может занять много времени и тогда заявление рассматривается на протяжении 2 месяцев, либо же немного дольше как показывает практике.

Не всегда можно убедить суд в своей правоте, но обращение должно быть признано обоснованным и тогда кадастровая стоимость будет пересмотрена и вам удастся добиться снижения ее цены. Эта система совсем недавно обрела законную силу, поэтому подобные юридические процессы уже стали распространенным делом.