

# Дата определения кадастровой стоимости недвижимости

Необходимо учитывать, что объектами оценки при определении кадастровой стоимости являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости.

При проведении государственной кадастровой оценки датой определения кадастровой стоимости является дата, по состоянию на которую сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее - Перечень), сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости (абзац второй статьи 24.15 Закона об оценочной деятельности).

В случае определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, учтенного в государственном кадастре недвижимости на дату проведения государственной кадастровой оценки, но не вошедшего в Перечень, датой определения кадастровой стоимости является дата формирования Перечня (абзац первый статьи 24.13 и абзац первый статьи 24.17 Закона об оценочной деятельности).

Датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, указанных в статье 24.19 Закона об оценочной деятельности, является дата внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об образовании нового или выявлении ранее не учтенного объекта недвижимости либо дата внесения сведений об изменении качественных и (или) количественных характеристик объекта недвижимости, повлекших изменение кадастровой стоимости.

По смыслу абзаца первого статьи 24.17 Закона об оценочной деятельности, дата утверждения удельных показателей, использованных при определении кадастровой стоимости отдельных объектов, указанных в статье 24.19 данного закона, не является датой определения кадастровой стоимости таких объектов.

Если изменение качественных и (или) количественных характеристик не повлекло изменения кадастровой стоимости объекта недвижимости, то дата определения кадастровой стоимости этого объекта не изменяется.

При оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была определена его кадастровая стоимость (абзац четвертый статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности).

Как следует из Определения Верховного Суда РФ от 04.02.2015 № 75-АПГ14-6, стороны при согласовании вопросов, подлежащих разрешению при проведении экспертизы, указали разную дату, на которую следует определить рыночную стоимость объекта недвижимости. В апелляционной жалобе представитель Государственного комитета по управлению государственным имуществом и размещению заказов для

государственных нужд просит определить рыночную стоимость земельного участка на дату государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов (1 января 2010 года). В возражении на апелляционную жалобу отмечается, что оценка рыночной стоимости земельного участка должна быть проведена на дату определения его кадастровой стоимости, указанную в справке о кадастровой стоимости земельного участка (2 июля 2013 года).

Судебная коллегия считает, что перед экспертом следует поставить вопрос об определении рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 2 июля 2013 года. В обоснование соответствующего вывода Судебная коллегия сослалась на статью 24.19 Закона об оценочной деятельности, согласно которой, «при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в случаях, предусмотренных настоящей статьей, является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с настоящей статьей».

---

Источник: <https://alexeyborisov.ru/text/441/>