



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ**

О КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ

Проведение государственной кадастровой оценки: период с 2022 по 2025 годы



Нормы, введенные Законом № 269-ФЗ*

2022

Проведение **обязательной** ГКО земельных участков на всей территории РФ

2023

Проведение **обязательной** ГКО объектов капитального строительства на всей территории РФ



ППМ от 08.02.2022 № 110-ПП о периодичности проведения ГКО в городе Москве (через 2 года)

2024

Проведение **очередного** тура ГКО земельных участков в городе Москве

2025

Проведение **очередного** тура ГКО объектов капитального строительства в городе Москве



Ограничение на увеличение налоговых платежей (НК РФ)

- Рост налога на квартиры ограничен 10% (ст. 408 НК РФ)

* Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»



Основные этапы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

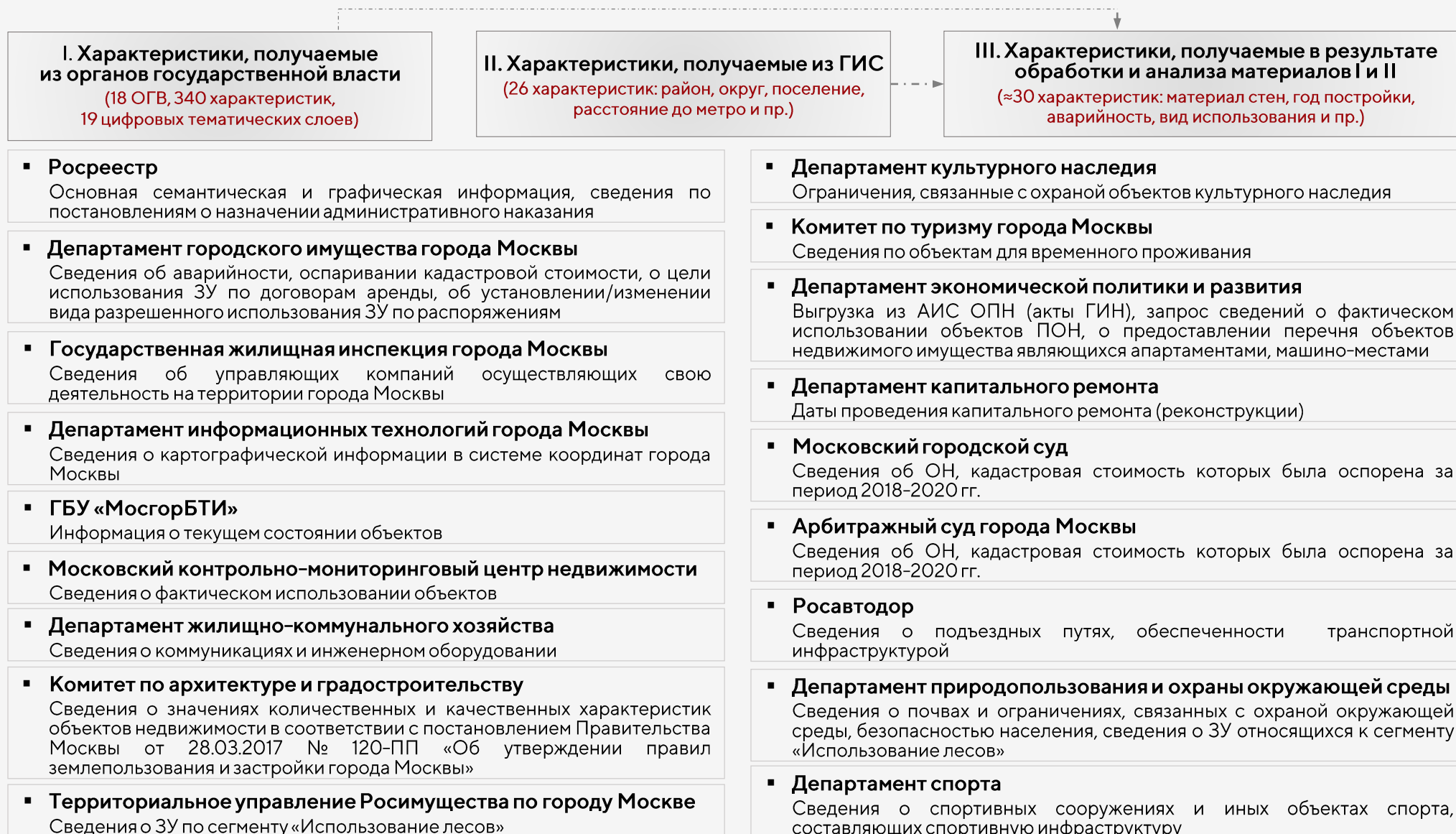


ОСНОВАНИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГКО 2024

- Приказ Департамента городского имущества города Москвы от 19.04.2023 № 155 «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков в 2024 году»
- Письмо Филиала ППК «Роскадастр» по Москве от 02.02.2024 № 2.15-/03008/24 «О направлении перечня земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2024 году, перечень объектов реестра границ Единого государственного реестра недвижимости и перечень сделок с объектами недвижимости» / Письмо Департамента городского имущества города Москвы от 14.02.2024 № ДГИ-И-10078/24 «О направлении перечней»



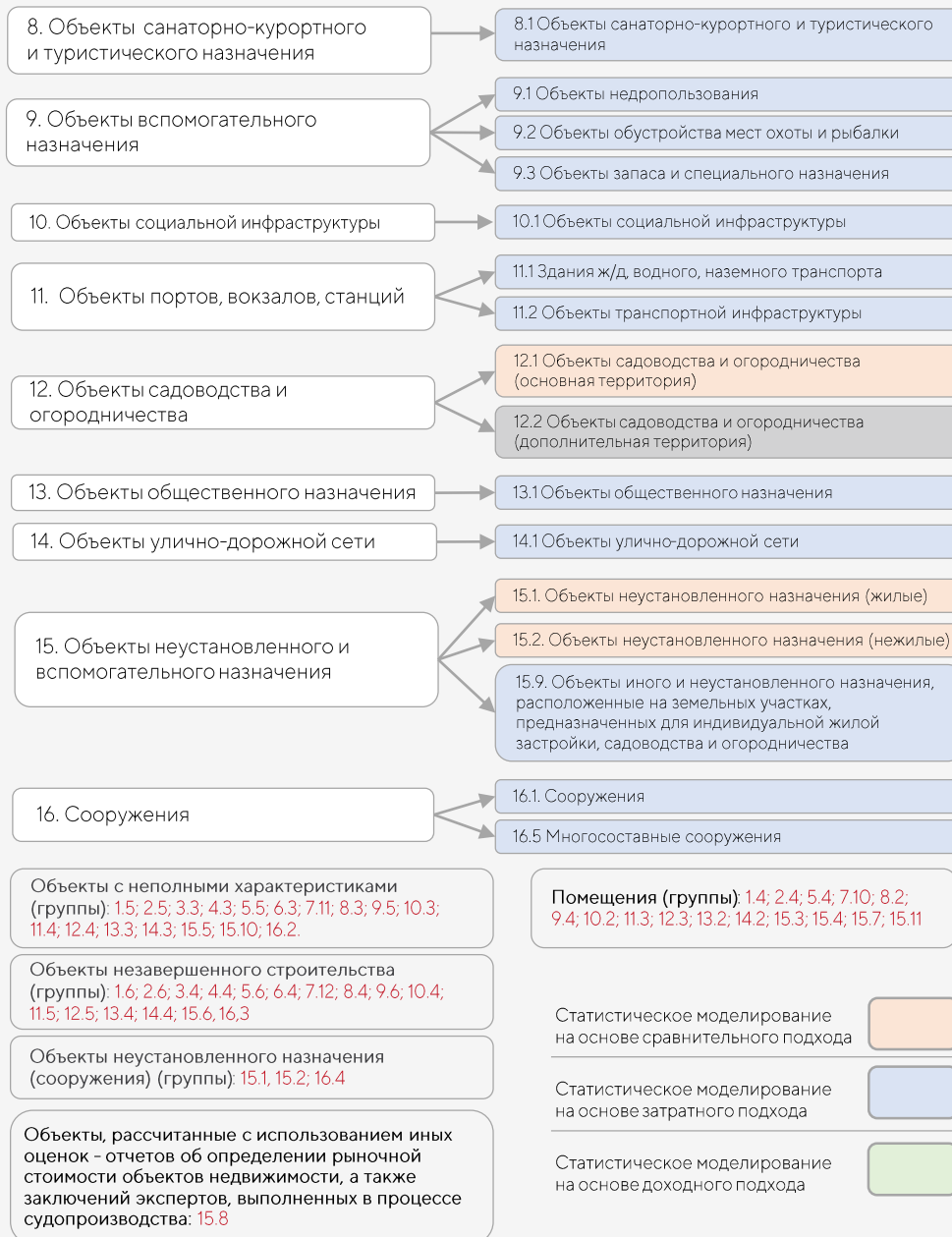
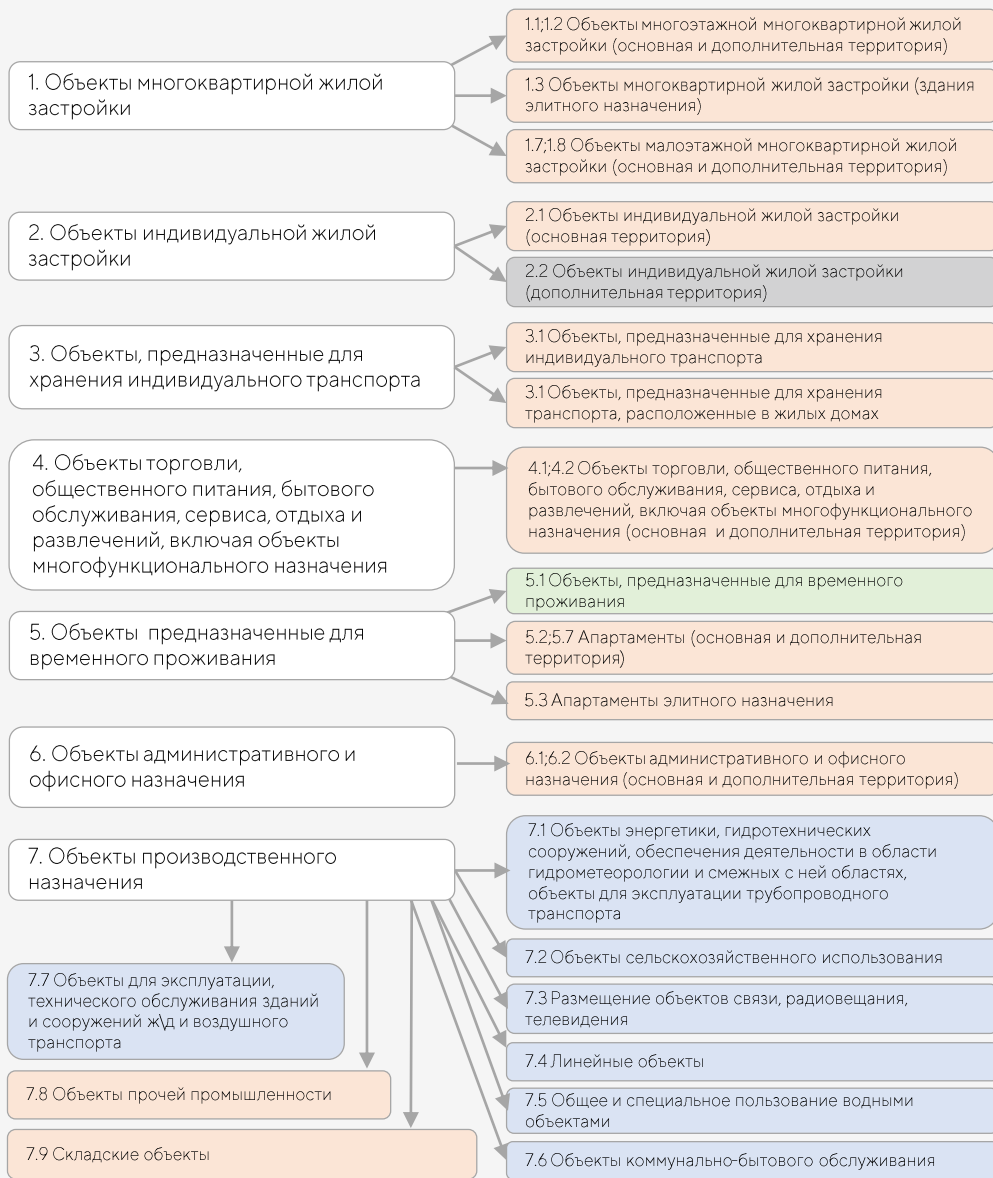
Источники информации о характеристиках объектов оценки





Группировка объектов капитального строительства

КОЛИЧЕСТВО ГРУПП **16** КОЛИЧЕСТВО ПОДГРУПП **92**

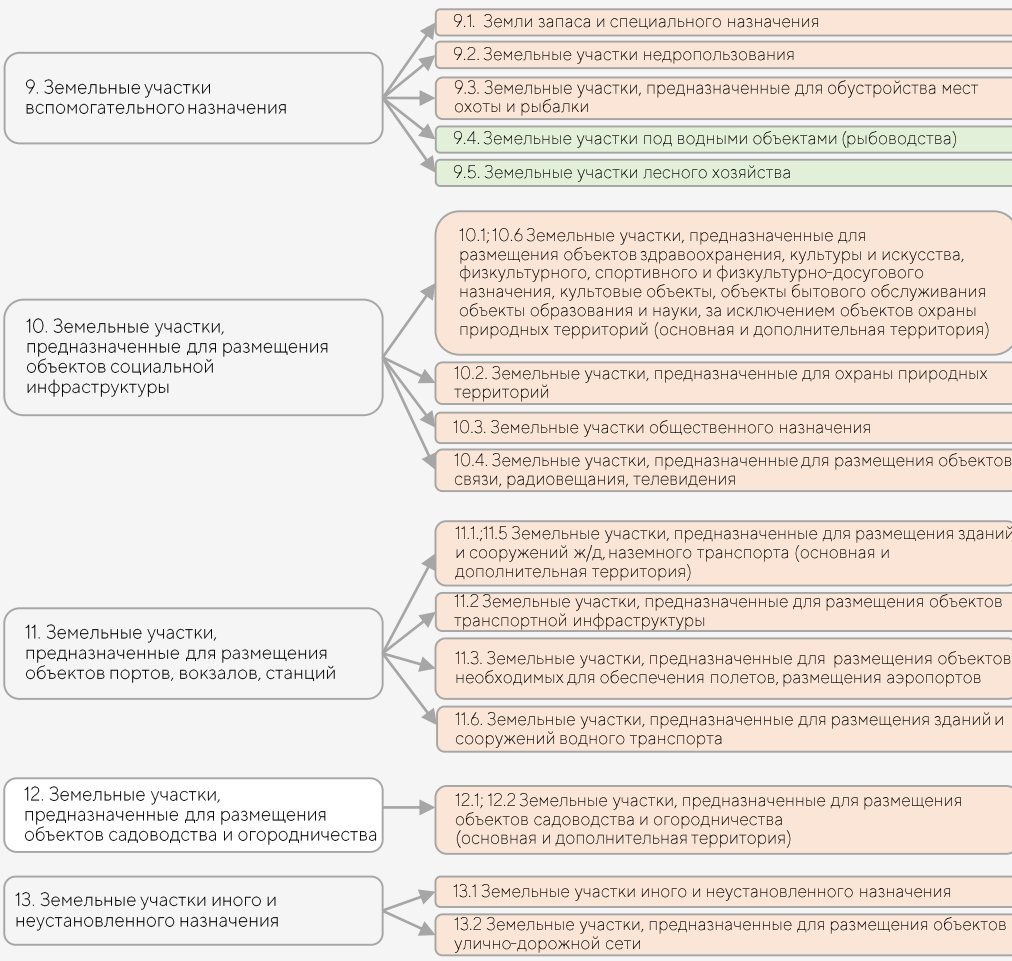




Группировка объектов земельных участков



КОЛИЧЕСТВО ГРУПП **13** КОЛИЧЕСТВО ПОДГРУПП **55**



Земельные участки с неполными характеристиками (группы): 1.3, 2.3, 3.2, 4.4, 5.3, 6.3, 7.9, 8.3; 9.6, 10.5, 11.4, 12.3

Земельные участки, рассчитанные с использованием иных оценок - отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, а также заключений экспертов, выполненных в процессе судопроизводства: 13.3

Статистическое моделирование на основе сравнительного подхода

Статистическое моделирование на основе доходного подхода



Коэффициент экспликации ОКС

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

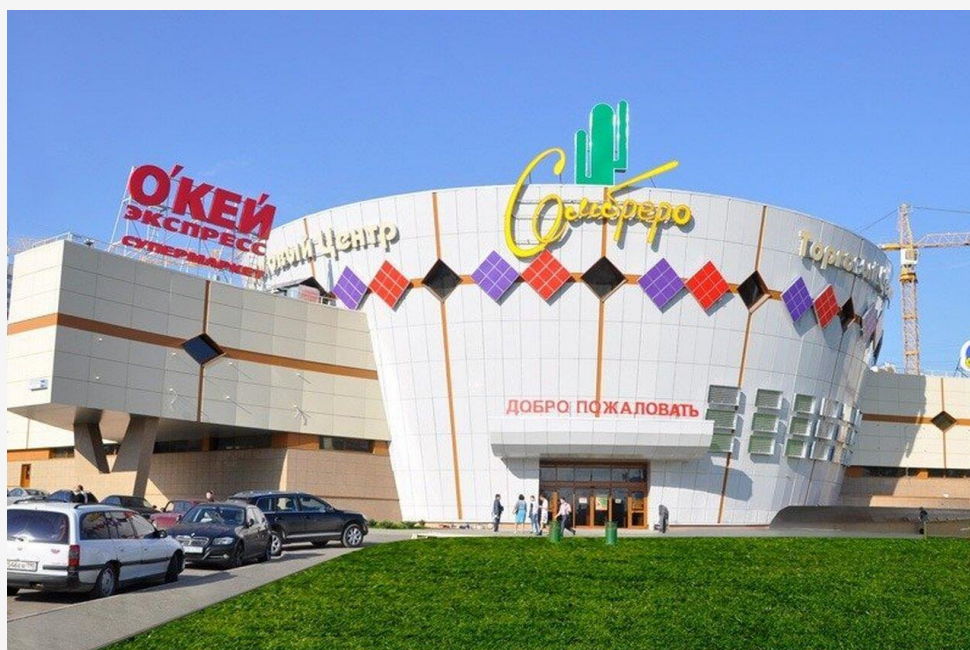
Кадастровый номер	77:00:0000000:16187
Адрес	г. Москва, ш. Варшавское, д. 152а
Площадь, кв. м	16 629
Наименование	Торговый центр «Сомбреро»

БАЛАНС ПЛОЩАДЕЙ ПО ГИН

Площадь по ГКН, кв.м	Торговая площадь, кв.м	Паркинг, кв.м	Помещения вспомогательного назначения, кв.м
16 629	9 737.5	6 299.2	592.3

УДЕЛЬНЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

УПКС 2018, руб./кв.м	УПКС 2021, руб./кв.м	УПКС 2021 с учетом экспликации, руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб./кв.м*
102 240.87	108 848.02	79 028.03	80 717.11



СТАТИСТИКА ПО ОСМОТРАМ ОН

Количество осмотров
ОКС, всего

17 444 ГКО 2021
12 370 ГКО 2018

Коэффициент
экспликации ОКС
(для подгрупп 4.1; 4.2; 6.1; 6.2)

4 015 ГКО 2021
1 923 ГКО 2018

* Стоимость, установленная судом, по состоянию на 01.01.2018 в размере 74 482.89 руб., умноженная на индекс изменения цен во времени с 01.01.2018 для ОКС в размере +8,4%

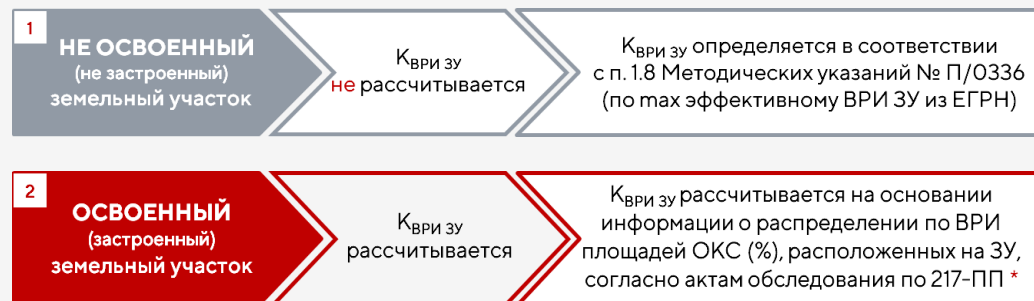


□ ПРИМЕНЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА УЧЕТА ВРИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ($K_{ВРИ\ ЗУ}$) ПРИ ГКО ЗУ 2022

ПРИЧИНА ВВЕДЕНИЯ $K_{ВРИ\ ЗУ}$

Изменения в Методические указания** для ГКО (ред. от 09.09.2019)

п. 1.8 «Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется **на основе того из установленных в ЕГРН для него видов использования, который позволяет использовать его наиболее эффективно, что приводит к максимизации его стоимости.**»



* ППМ от 24.03.2020 № 217-ПП «О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2012 г. № 184-ПП» по осуществлению сбора и передачи ГБУ сведений о фактическом использовании объектов недвижимости для ГКО

□ ПРИМЕР



Объект	Земельный участок, 77:02:0004001:264
Адрес	г. Москва, проезд Студеный, вл. 5-7
Общая площадь	9 441,89 кв. м
ВРИ** (ЕГРН)	Проектирования и последующего строительства многоэтажного гаража-стоянки с комплексом потребительских услуг (автосервис легковых автомобилей с автомойкой, автостоянкой и автосалоном по продаже автомобилей) и организации подъездных путей
Объект на ЗУ	Здание, 77:02:0004001:1013
Площадь (ЕГРН, акт ГИН)	15 754,8 кв. м., в том числе: торговля – 8%, гаражи, автостоянки – 92%

Сопоставление видов использования ЗУ и ОКС на нем расположенного

Вид использования	ВИ для ЗУ (группа оценки)	ВИ для ОКС на ЗУ (группа оценки по акту ГИН)	% площади ФВИ в составе ЗУ (исходя из % ВФИ ОКС)	Площадь части ЗУ под ФВИ ОКС, кв. м	УПКС для группы оценки ЗУ, руб.	КС ВФИ, тыс. руб.
Торговля (max эффективный)	4.1	4.1	8	755.4	36 380.5	27 480
Гаражи, автостоянки	3.1	3.1	92	8 686,5	16 162,3	140 394,6
Иное использование	13.2	нет	-	-	-	-
Итого			100	9 441,9		167 874,6

$K_{ВРИ\ ЗУ} = 0.49$

+ 11% от РС
- 51% от КС без $K_{ВРИ\ ЗУ}$

343.5 млн руб. КС ЗУ без учета $K_{ВРИ\ ЗУ}$ (по max ВРИ – коммерция)	150.7 млн руб. РС ЗУ по отчету для суда	167.9 млн руб. КС ЗУ с учетом $K_{ВРИ\ ЗУ}$
---	---	---

** Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»



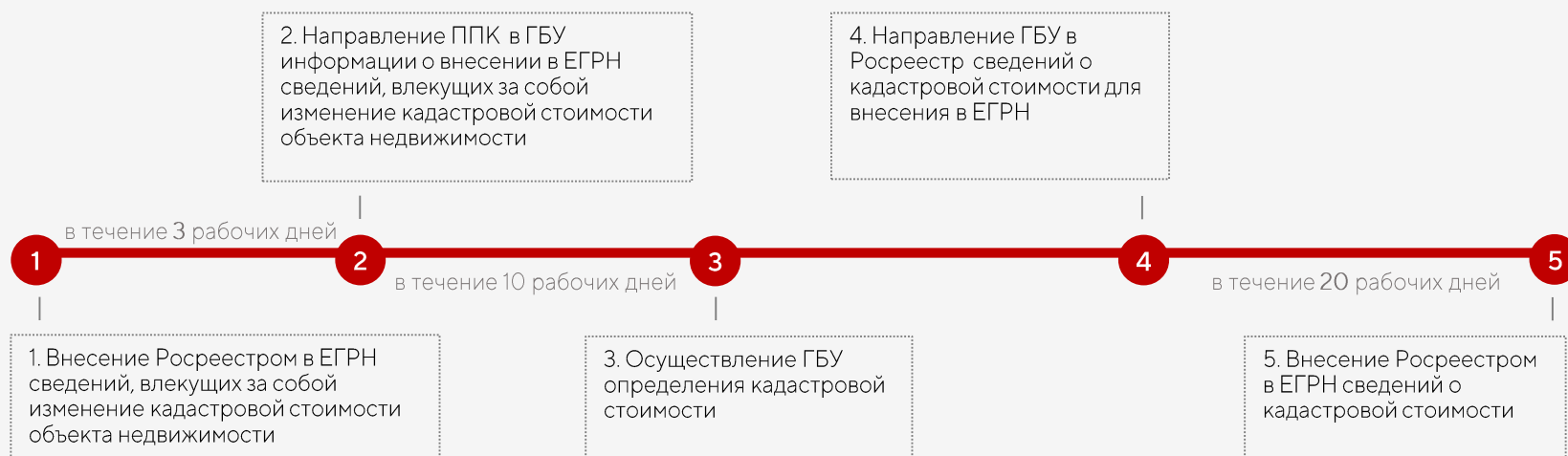
Определение кадастровой стоимости вновь учтенных и изменивших характеристики объектов недвижимости

СТАТЬЯ 16 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 03.07.2016 № 237-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ»



Определение ГБУ «Центр имущественных платежей» (ГБУ) кадастровой стоимости:

- вновь учтенных объектов недвижимости
- ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о них
- объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости





САЙТ ГБУ «ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ»

удобный современный интерфейс для оперативного и легкого взаимодействия москвичей с ГБУ «ЦИМПЛ»

<https://gcgs.ru>



ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ
КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА ИМУЩЕСТВЕННЫЕ СУБСИДИИ

Об учреждении ▾ Кадастровая оценка Социальные выплаты Контакты

Кадастровая оценка



Как проводится
кадастровая оценка



Подать декларацию



Утвержденные
результаты



Кадастровая оценка
вновь учтенных и ранее
учтенных объектов,
изменивших
характеристики



Рассмотрение обращений
и заявлений об
исправлении ошибок



Предоставление
разъяснений



Нормативно-правовое
обеспечение
кадастровой оценки



Сведения о кадастровой
стоимости объекта
недвижимости по
кадастровому номеру



Рассмотрение споров



Проект отчета об итогах ГКО



С помощью сайта ГБУ «ЦИМПЛ» возможно:

- подать декларацию о характеристиках ОН
- ознакомиться онлайн с результатами ГКО
- подать заявление о получении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости
- подать заявление об исправлении ошибок, связанных с определением кадастровой стоимости
- получить по кадастровому номеру объекта информацию о кадастровой стоимости, определенной ГБУ «ЦИМПЛ»



Официальный сайт Мэра Москвы

mos.ru

www.mos.ru

- подать декларацию о характеристиках объекта недвижимости
- подать заявление о получении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости направить замечания к промежуточным отчетным документам
- направить обращение об исправлении ошибок, связанных с определением кадастровой стоимости
- направить замечания к проекту отчета об итогах проведения ГКО
- подать заявление об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере его рыночной стоимости (с 01.01.2026)



Порядок рассмотрения ГБУ заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости

СТАТЬЯ 21 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 03.07.2016 № 237-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ»



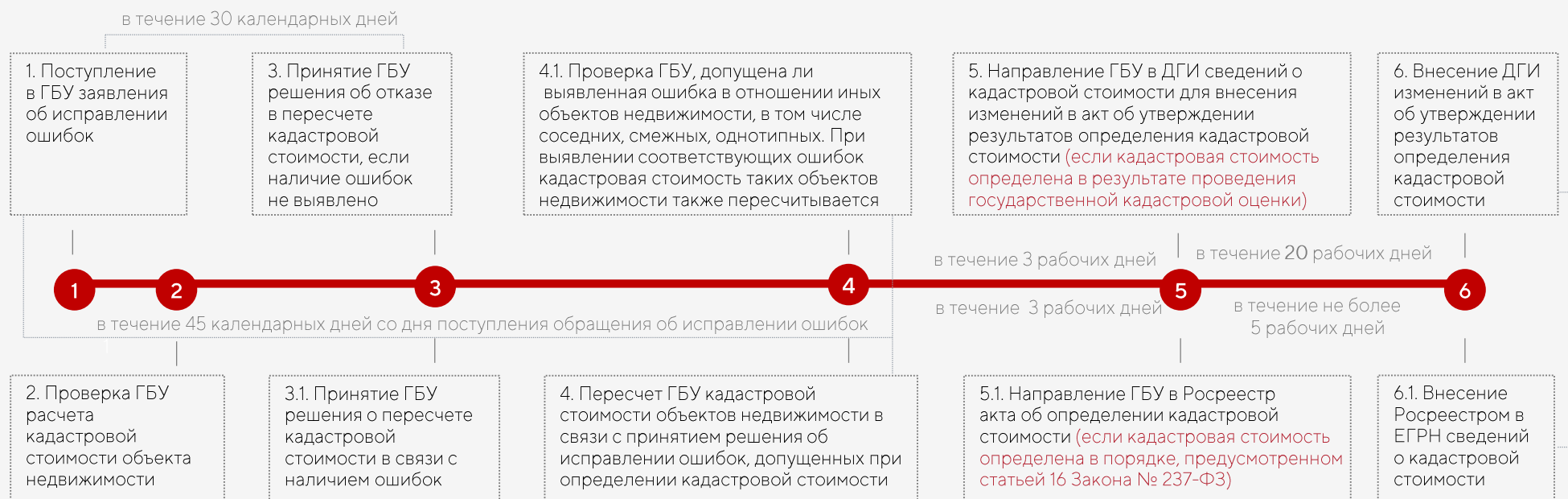
Сроки рассмотрения заявления

- в течение 30 календарных дней



Когда можно подать заявление

- в течение 5 лет со дня внесения в ЕГРН сведений о КС



КОЛИЧЕСТВО ОН, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ В ПЕРИОД 01.01.2019 - 10.02.2024 ГБУ РАССМОТРЕНЫ ЗАЯВЛЕНИЯ

Помещения				Здания				ЗУ				Итого	
поступило	в работе	отказ	положительное решение	поступило	в работе	отказ	положительное решение	поступило	в работе	отказ	положительное решение	отказ	положительное решение
20 378	20	1 118	19 240	2 748	19	351	2 378	1 241	6	460	775	1 929	22 393
ВСЕГО РАССМОТРЕНО ОН												24 322	



ОСПАРИВАНИЕ КС ОН

СЕЙЧАС

01.01.2026

СТАТЬЯ 22 ЗАКОНА № 237-ФЗ*

Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости



в суде



в комиссии
(не создана)

СТАТЬЯ 22.1 ЗАКОНА № 237-ФЗ

Установление КС ОН в размере его рыночной стоимости бюджетным учреждением (рассмотрение заявления об установлении РС в бюджетном учреждении)



Количество
споров,
тыс. ОН



* Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»



Прием замечаний к проекту отчета об итогах проведения ГКО

- ✓ **Где можно ознакомиться с проектом отчета об оценке?**
 - ✓ На официальном сайте Учреждения, в разделе «Кадастровая оценка»: www.gcgs.ru
 - ✓ В фонде данных ГКО: rosreestr.ru

- ✓ **Кто, когда и как может подать замечания к проекту отчета об оценке?**
 - ✓ Любое лицо в течение 30 календарных дней со дня размещения сведений и материалов в фонде данных ГКО
 - ✓ Путем представления:
 - в Учреждение или МФЦ
 - почтовым отправлением
 - через «Интернет»



ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К СОДЕРЖАНИЮ ЗАМЕЧАНИЙ

В содержании замечаний к проекту отчета помимо **изложения сути замечаний** обязательно указывается:

- 1) **фамилия, имя и отчество** (последнее – при наличии) физического лица;
- 2) **полное наименование** юридического лица;
- 3) **номер контактного телефона** лица, представившего замечание к проекту отчета;
- 4) **адрес электронной почты** (при наличии) лица, представившего замечание к проекту отчета;
- 5) **кадастровый номер и (или) адрес объекта** недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого представляется замечание к проекту отчета, если замечание относится к конкретному объекту недвижимости;
- 6) **указание на номера страниц (разделов)** проекта отчета, к которым представляется замечание (при необходимости)



АЛГОРИТМ ПРОВЕРКИ РАСЧЕТА КС ОН

Перед подачей замечаний в целях проверки правильности расчета КС ОН Учреждение рекомендует проверить:

- Отнесение ОН к группе
 - Характеристики ОН
- ✓ В случае если по указанным критериям информация указана верно, повод для подачи замечаний отсутствует



После утверждения результатов ГКО КС можно исправить через подачу заявления об исправлении ошибок в порядке ст. 21 № 237-ФЗ