



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ
КОМПЛЕКС МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ

О КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ





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

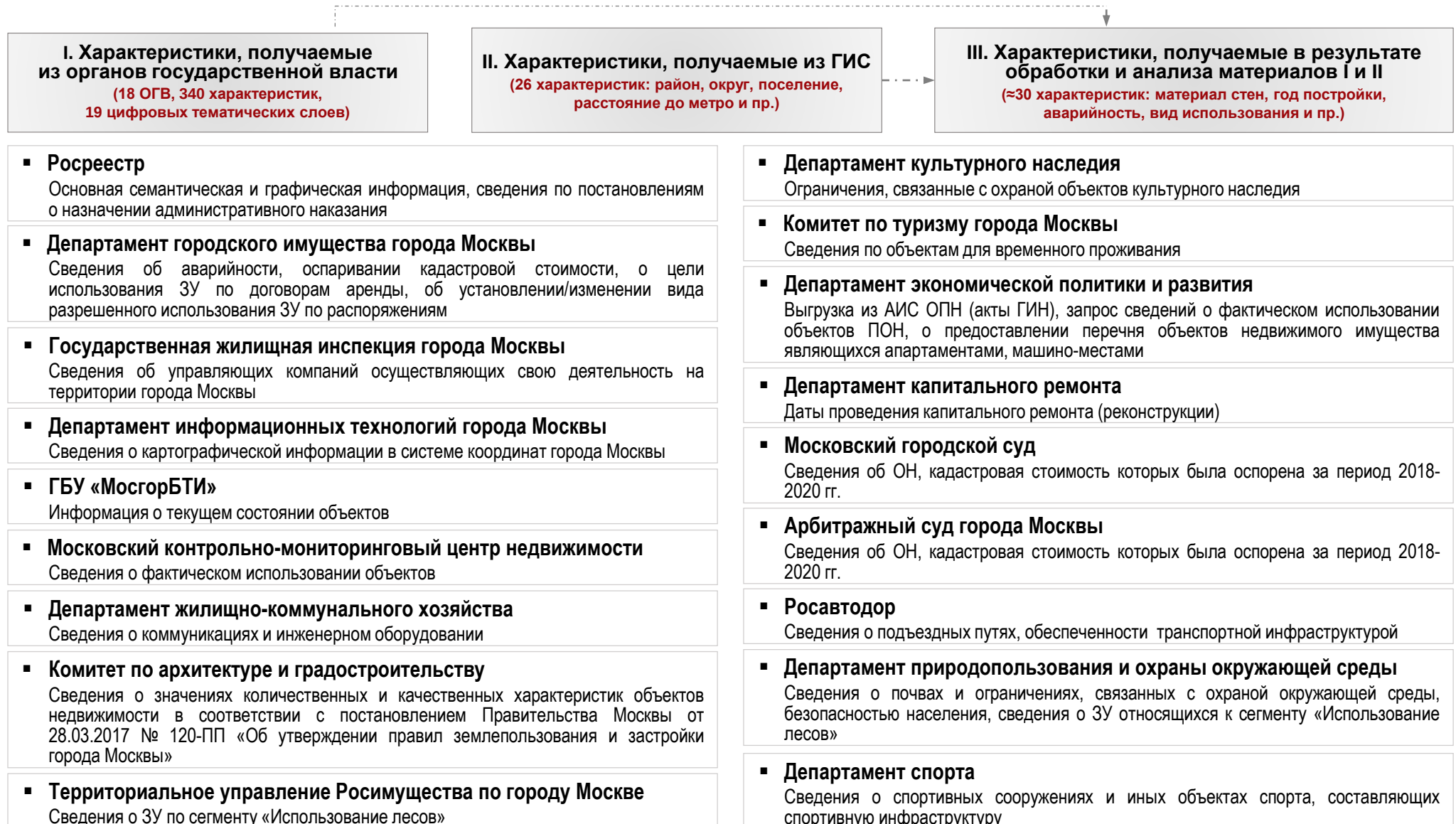


ОСНОВАНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ГКО

- Приказ Департамента городского имущества города Москвы от 19.04.2023 № 155 «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков в 2024 году»
- Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 29.10.2024 № 177470 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01 января 2024 г.»
- Приказ Департамента городского имущества города Москвы от 18.03.2024 № 92 «О проведении государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест в 2025 году»



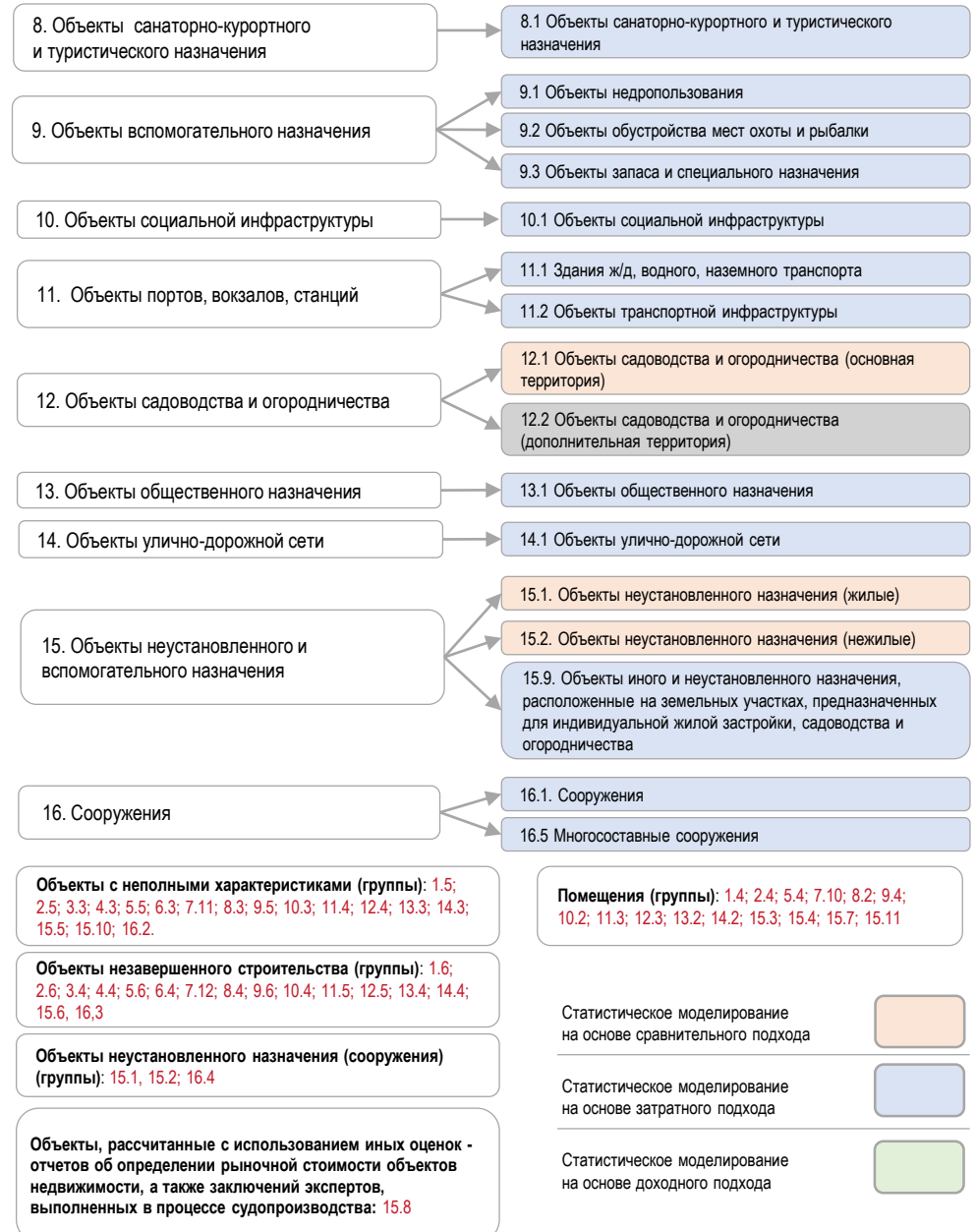
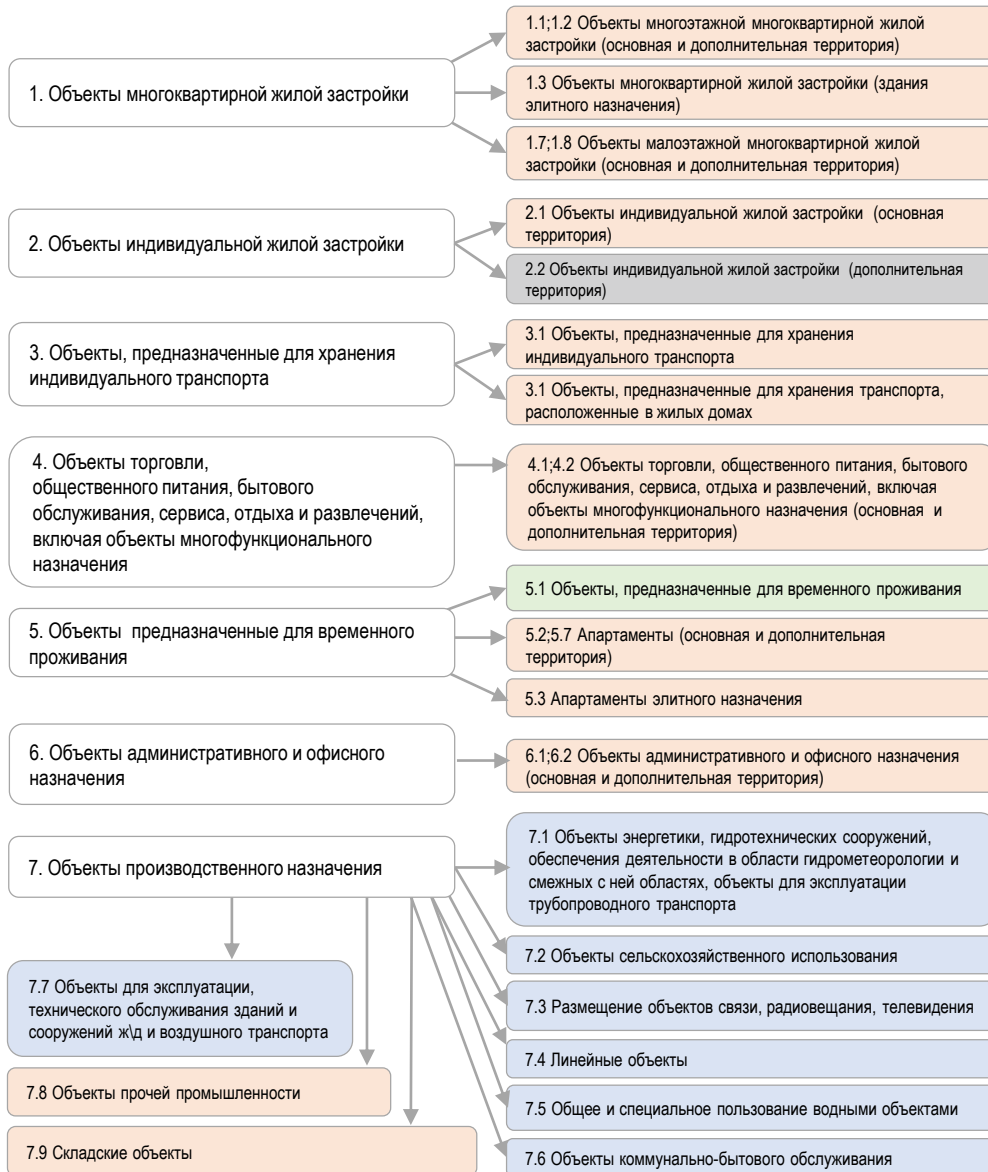
Источники информации о характеристиках объектов оценки





Группировка объектов капитального строительства

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

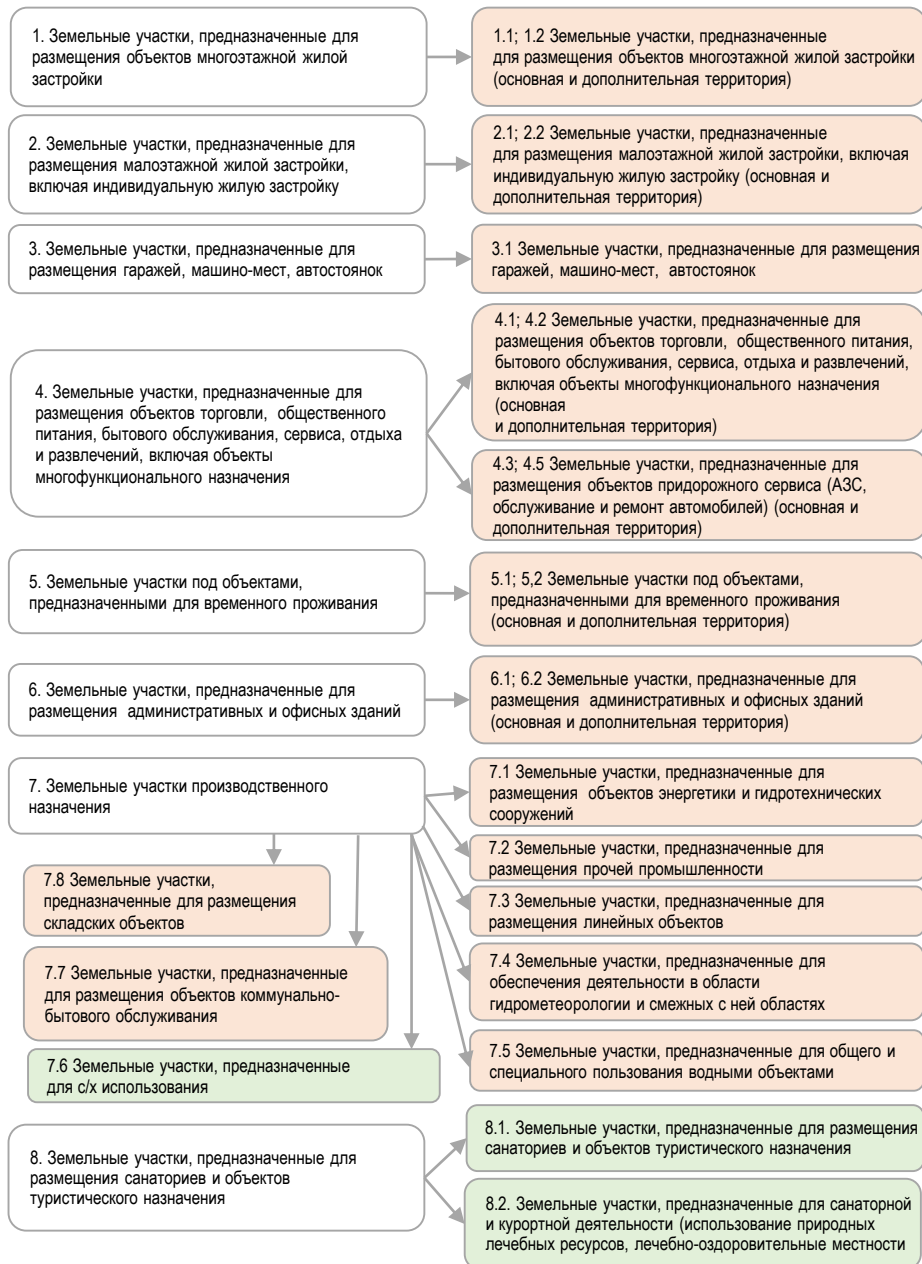




Группировка объектов земельных участков

КОЛИЧЕСТВО ГРУПП **13**

КОЛИЧЕСТВО ПОДГРУПП **55**



9. Земельные участки вспомогательного назначения

- 9.1. Земли запаса и специального назначения
- 9.2. Земельные участки недропользования
- 9.3. Земельные участки, предназначенные для обустройства мест охоты и рыбалки
- 9.4. Земельные участки под водными объектами (рыбоводства)
- 9.5. Земельные участки лесного хозяйства

10. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов социальной инфраструктуры

- 10.1; 10.6 Земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения, культуры и искусства, физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения, культовые объекты, объекты бытового обслуживания, объекты образования и науки, за исключением объектов охраны природных территорий (основная и дополнительная территория)
- 10.2. Земельные участки, предназначенные для охраны природных территорий
- 10.3. Земельные участки общественного назначения
- 10.4. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов связи, радиовещания, телевидения

11. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов портов, вокзалов, станций

- 11.1; 11.5 Земельные участки, предназначенные для размещения зданий и сооружений ж/д, наземного транспорта (основная и дополнительная территория)
- 11.2 Земельные участки, предназначенные для размещения объектов транспортной инфраструктуры
- 11.3. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов, необходимых для обеспечения полетов, размещения аэропортов
- 11.6. Земельные участки, предназначенные для размещения зданий и сооружений водного транспорта

12. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов садоводства и огородничества

- 12.1; 12.2 Земельные участки, предназначенные для размещения объектов садоводства и огородничества (основная и дополнительная территория)

13. Земельные участки иного и неустановленного назначения

- 13.1 Земельные участки иного и неустановленного назначения
- 13.2 Земельные участки, предназначенные для размещения объектов улично-дорожной сети

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

Статистическое моделирование на основе сравнительного подхода

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 доходного подхода



Коэффициент учета ВРИ для земельного участка

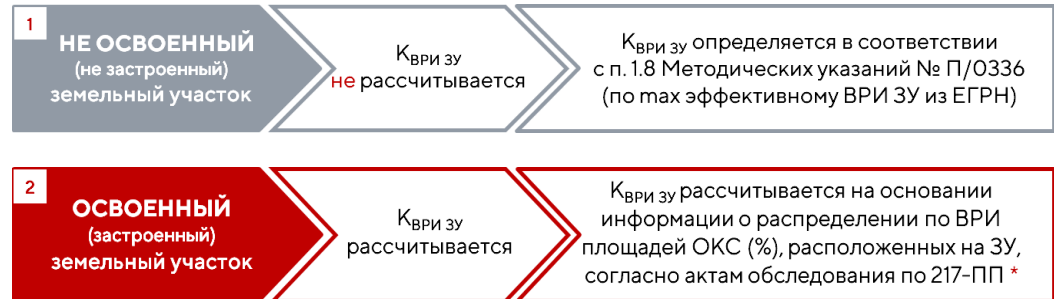
□ ПРИМЕНЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА УЧЕТА ВРИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ($K_{ВРИ\ ЗУ}$) ПРИ ГКО ЗУ 2022

ПРИЧИНА ВВЕДЕНИЯ $K_{ВРИ\ ЗУ}$

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

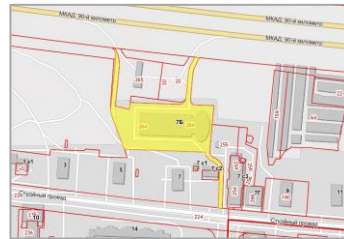


п. 1.8 «Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется **на основе того из установленных в ЕГРН для него видов использования**, который позволяет использовать его **наиболее эффективно**, что приводит к **максимизации его стоимости**.»



* 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 % ФВИ ОКС)	Площадь части ЗУ под ФВИ ОКС, кв. м	УПКС для группы оценки ЗУ, руб.	КС ФВИ, 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.

150.7
млн руб.

167.9
млн руб.

КС ЗУ
без учета $K_{ВРИ\ ЗУ}$
(по max ВРИ –
коммерция)

РС ЗУ
по отчету для
суда

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 оценка жилищные 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)



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ
КОМПЛЕКС МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ

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 – 09.12.2024 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
48 231	19	3 245	44 967	3 002	32	396	2 574	1 512	70	535	907	4 176	48 448
ВСЕГО РАССМОТРЕНО ОН												52 624	



ОСПАРИВАНИЕ КС ОН

СЕЙЧАС

СТАТЬЯ 22 ЗАКОНА № 237-ФЗ*

Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости



в суде

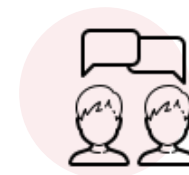


в комиссии
(не создана)

01.01.2026

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»