



**Государственное бюджетное учреждение
Самарской области
«Центр кадастровой оценки»**



**Оспаривание кадастровой
СТОИМОСТИ:
прошлое, настоящее, будущее**

2025



Об учреждении



ГБУ СО «Центр кадастровой оценки» создано в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Основной вид деятельности учреждения — реализация полномочий и исполнение обязанностей бюджетного учреждения в сфере государственной кадастровой оценки, установленных Федеральным законом от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ

- *В штате организации 17 сотрудников, имеющих образование по программе профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности, и 5 специалистов с юридическим образованием и опытом работы в судах*
- *С 2020г. ГБУ СО «ЦКО» рассматривает отчеты об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, подготовленные с целью оспаривания кадастровой стоимости*
- *На данный момент Учреждением рассмотрено более 11 000 отчетов об оценке*
- *Сотрудники ГБУ СО «ЦКО» участвовали в 2000 заседаний в суде*



Установление кадастровой стоимости в размере рыночной в соответствии с ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» и с ФЗ-237 «О государственной кадастровой оценке»



ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" – до 01.01.2017 Результаты определения кадастровой стоимости могли быть оспорены физ. **(ИЛИ В КОМИССИИ ИЛИ В СУДЕ)** и юр. лицами **(В КОМИССИИ, А ЗАТЕМ В СУДЕ)**

ст. 22, Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" – с 01.01.2017 и по настоящее время. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц,.. **В КОМИССИИ** в случае ее создания в субъекте Российской Федерации **ИЛИ В СУДЕ**. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.



Статистика оспаривания



Количество исков в **2024** году – 1765 (в отношении 1242 земельных участков и в отношении 2578 объектов недвижимости)

Статистика оспаривания КС в разрезе сегментов рынка за весь период

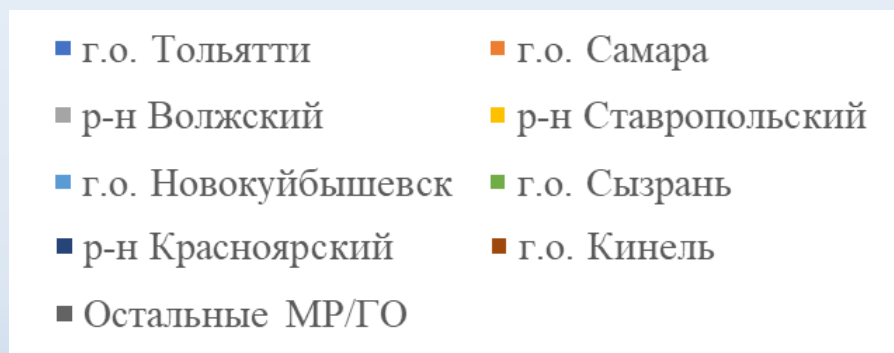
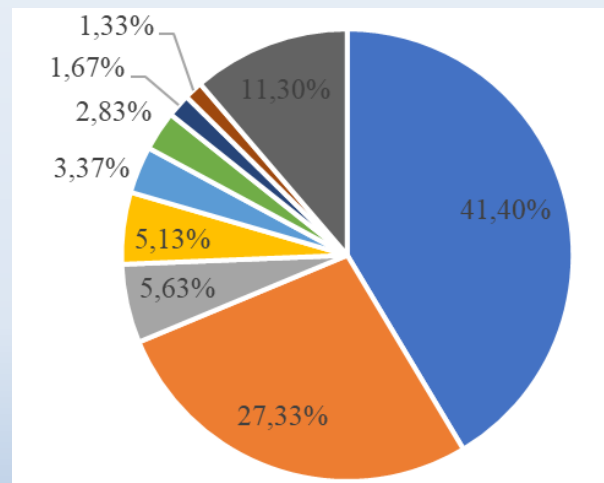
Сегмент	Земельный участок	ОКС, помещения, машино-места	Всего
ИЖС, садоводство	1 129	125	1 254
Коммерческое использование	1 320	6 766	8 086
Многоэтажная и малоэтажная жилая застройка	199	27	226
Общественное использование	163	459	622
Отдых (рекреация)	404	71	475
Производственное использование	2 974	690	3 664
Сельхозпереработка	1 342	19	1 361
Сельхозугодья	292		292
Транспорт	213	109	322
Общий итог	8 036	8 266	16 302



Статистика оспаривания 2020-2024 год в разрезе МР/ГО



МР/ГО	Земельный участок	ОКС, помещения, машино-места	Всего	Доля от общего количества
г.о. Тольятти	3005	3744	6749	41,40%
г.о. Самара	1508	2948	4456	27,33%
р-н Волжский	779	139	918	5,63%
р-н Ставропольский	693	144	837	5,13%
г.о. Новокуйбышевск	249	300	549	3,37%
г.о. Сызрань	203	259	462	2,83%
р-н Красноярский	188	84	272	1,67%
г.о. Кинель	130	87	217	1,33%
Остальные МР/ГО	1 281	561	1 842	11,30%
Общий итог	8 036	8 266	16 302	100%





Новый порядок установления кадастровой стоимости (КС) в размере рыночной стоимости (РС)



до 01.01.2026	с 01.01.2026
Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости	Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости
статья 22 ФЗ №237	статья 22.1 ФЗ №237
Оспоренная кадастровая стоимость	Кадастровая стоимость, установленная в размере рыночной стоимости
Комиссия и Самарский областной суд	ГБУ СО «ЦКО»
Комиссия создавалась при министерстве имущественных отношений Самарской области	Работа Комиссии прекращается
Обязательный досудебный порядок отсутствовал	Обращение в ГБУ СО «ЦКО» является обязательным досудебным порядком
Дата подачи заявления не связана с датой определения РС в отчете	Заявление об установлении КС в размере РС должно быть подано не позднее 6 месяцев с указанной в отчете даты
РС в отчете определяется на дату, по состоянию на которую проведена ГКО	РС в отчете определяется на любую дату
В суде или комиссии оспаривается КС путем установления РС	В суде может быть оспорено решение ГБУ об отказе в установлении КС в размере РС



Установление кадастровой стоимости в размере рыночной в соответствии со статьей 22.1. Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»



ст. 22.1 – с 01.01.2026 Кадастровая стоимость здания, помещения, сооружения, объекта незавершенного строительства, машино-места, земельного участка может быть **установлена бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости** по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц

Заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости **может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета.** (Если на дату составления отчета объект снят с КУ, то заявление будет оставлено без рассмотрения и возвращено заявителю)

К заявлению об установлении рыночной стоимости должны быть приложены **отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости**, составленный на электронном носителе в форме электронного документа

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости должен содержать **выписку из Единого государственного реестра недвижимости**

Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано **в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости** и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости



Установление кадастровой стоимости в размере рыночной в соответствии со статьей 22.1. Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»



Заявитель

1. ЮЛ, ФЛ, если кадастровая стоимость затрагивает их права или обязанности
2. ОГВ и ОМС, если объект недвижимости, находится в государственной или муниципальной собственности

Срок подачи заявления

1. В любой момент с даты постановки на кадастровый учет до даты снятия с кадастрового учета
2. В течение 6 месяцев с даты оценки объекта, указанной в Отчете об оценке

Срок рассмотрения заявления

В течение 30 календарных дней со дня поступления, в случае принятия его к рассмотрению. По итогам выносится решение (положительное/отрицательное), подписывается директором или иным доверенным лицом в организации

Обжалование решения

1. Решение ГБУ может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства.
2. Одновременно с оспариванием решения ГБУ в суд возможно заявить требование об установлении КС ОН в размере его РС.



Установление кадастровой стоимости в размере рыночной в соответствии со статьей 22.1. Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»



Заявление об установлении рыночной стоимости подлежит рассмотрению в течение **тридцати календарных дней** со дня его поступления

Решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости **может быть оспорено в суде** в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также **заявлено требование об установлении кадастровой стоимости** объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (не является самостоятельным требованием и не может быть заявлено отдельно)

Госпошлина уплачивается по требованию об оспаривании решения бюджетного учреждения как при подаче искового заявления имущественного характера, не подлежащего оценке, а также искового заявления неимущественного характера (**для физических лиц - 3000 рублей, для организаций - 20 000 рублей**). По требованию об установлении рыночной стоимости государственная пошлина не уплачивается, так как такое требование не носит самостоятельный характер.

КОЛИЧЕСТВО ОБРАЩЕНИЙ В ГБУ ЗАКОНОМ НЕ ОГРАНИЧЕНО



Судебная практика регионов, перешедших на ст.22.1 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»



- в большинстве случаев Истец обращается с требованием о признании решения ГБУ незаконным и установлении КС в размере рыночной стоимости;
- при обращении в суд без соблюдения досудебного порядка иск не подлежит рассмотрению и возвращается истцу;
- в 100% случаев по делу назначается судебная экспертиза, заключение которой ложится в основу судебного решения;
- на разрешение эксперту ставятся вопросы о соответствии отчета законодательству и об определении рыночной стоимости объекта (при этом вопрос о размере рыночной стоимости объекта ставится в зависимость от ответа на первый вопрос).
- в случае признания решения ГБУ законным, судебные расходы (стоимость экспертизы, госпошлина, услуги представителя и пр.) всегда ложатся на Истца.

***РАСХОДЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ (ПОДГОТОВКУ ОТЧЕТА) НЕ ВЗЫСКИВАЮТСЯ,
ТАК КАК НЕ ЯВЛЯЮТСЯ СУДЕБНЫМИ РАСХОДАМИ***



Основные виды несоответствия отчетов об оценке законодательству в области оценочной деятельности



Неполная или некорректная идентификация объекта оценки, неудовлетворительное качество результатов осмотра

Невозможно проверить определение количественных и качественных характеристик объекта оценки

Анализ рынка в отчете не коррелирует с итогами оценки

Полученный результат оценки объекта оценки не соответствует рыночному диапазону цен

Выбранные аналоги не соответствуют объекту оценки

Полученный результат оценки объекта оценки не соответствует рыночному диапазону цен

При наличии аналогов для расчетов выбирается только затратный подход

Полученный результат оценки объекта оценки не соответствует рыночному диапазону цен



Аналитические исследования, проводимые ГБУ СО «ЦКО»



<https://cko63.ru/>

Главная ▾ Виды деятельности Новости **Аналитика** Документы Кадастровая оценка ▾ Вопрос — ответ Контакты

Анализ влияния обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости

Корректирующие коэффициенты для рынка недвижимости

Обзор сегмента Гаражи и машино-места

Обзор сегмента Жилая многоэтажная застройка (квартиры)

Обзор сегмента Предпринимательство (здания и помещения)

Обзор сегмента Производственная деятельность (здания и помещения)

Обзор сегмента Садоводство, малоэтажная застройка (земельные участки)

Обзор рынка земельных участков (прочие сегменты)



До новых встреч!



443090, Самарская область,
город Самара, улица Советской Армии,
дом 180 строение 1, офис 1-18

Телефон: +7 (846) 276-30-01

Сайт: www.cko63.ru

E-mail: info@cko63.ru

