

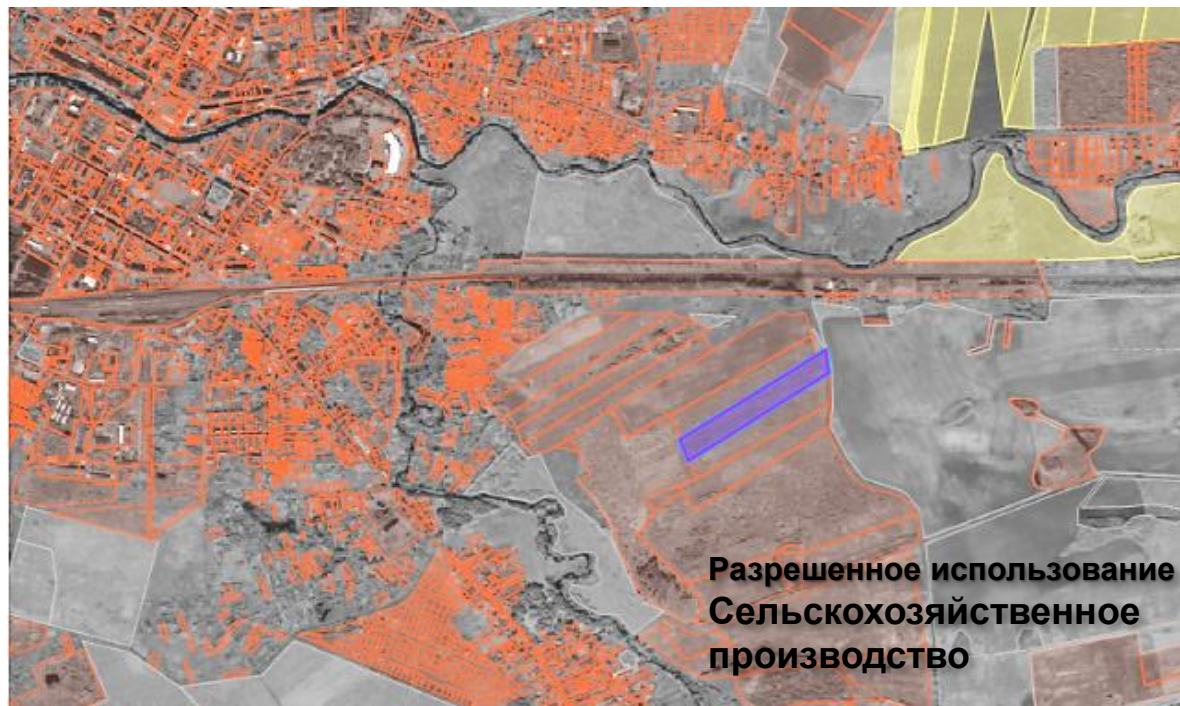
Снижение кадастровой стоимости в 26 раз: миф, юридическая удача или системная реальность?

Бригидина Светлана Юрьевна

- государственный судебный эксперт ФБУ «Калининградская лаборатория судебной экспертизы Минюста России»,
- сертифицированный оценщик РОО по оценке недвижимости,
- член Экспертного совета Ассоциации «РОО»,
- автор проекта «Информационный банк оценщика»

Фактическое состояние и характеристики участка

Результаты экспертного осмотра и анализ открытых источников



Земли населенных пунктов

Площадь – 49 656 кв.м.

Вытянутый
четыреугольник,
относительно ровный
рельеф, отсутствие
объектов капитального
строительства (ОКС)

Участок не
обрабатывается,
покрыт разнотравьем

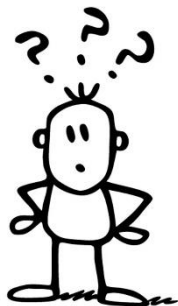
Информация к размышлению

Актуальная кадастровая стоимость:

6 919 067,04 руб. (**139,34** руб./кв.м)

Рыночная стоимость, определенная
в отчете об оценке:

1 755 000 руб. (**35,3** руб./кв.м)



Почему возникла такая кадастровая стоимость?

<https://cko.gov39.ru/cadastral->

Государственное бюджетное учреждение Калининградской области
«Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

Новости Об учреждении Деятельность Документы Услуги Гражданам Контакты

Главная > Поиск сведений о кадастровой стоимости

Поиск сведений о кадастровой стоимости

Кадастровый номер Поиск

Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования участка по документу	для сельскохозяйственного производства
Код расчета вида использования	01:150
Сегмент	06. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность"

В соответствии с Приказом от 4 августа 2021 г. N П/0336 «Об утверждении методических указаний о ГКО», производственная деятельность в сегменте **06**, с кодом **01.150** называется:

Хранение и переработка с/х продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки с/х продукции,

т.е. предполагается наличие на земельном участке зданий и сооружений.

Логика ГБУ при массовой кадастровой оценке

Разрешенное
использование
земельного участка по
документам –
**сельскохозяйственное
производство**



Код ВРИ 01.150 («Сельскохозяйственное
производство») **есть только в сегменте 06**
«Производственная деятельность» и
предусматривает наличие на участке зданий
для производства, хранения и переработки
продукции



Предполагает наличие на участке ОКС
производственного и/или складского
назначения



Учитывая категорию – земли населенных
пунктов, в качестве аналогов, скорее всего,
используются ЗУ под размещение
консервного завода, мукомольного завода,
склада колбасных изделий,
масложирокомбината и т.п.

Ключевой критерий: фактическое использование

Разрешенное
использование
земельного участка по
документам –
**сельскохозяйственное
производство**



ФЗ № 264-ФЗ ОТ 29.12.2006, ст. 4: «...**под
сельскохозяйственным производством**
признаётся совокупность видов экономической
деятельности **по выращиванию**, производству и
переработке сельхозпродукции, сырья и
продовольствия...»



- ✓ Не предполагает наличие на участке зданий
- ✓ Соответствует п.20 ФСО-7 о необходимости учета фактического использования
- ✓ Отражает реальную экономическую доходность земли

**Сегмент 01 «СХ использование»,
например, код 01:020
«Выращивание зерновых и иных
СХ культур», не предполагающий
наличие зданий**

Мнение искусственного интеллекта

А что думает по этому поводу начальник транспортного цеха нейросеть?

Если ВРИ в ЕГРН — 01.150, а участок пустует и покрыт разнотравьем, это создает правовую неопределенность и риск оспаривания кадастровой стоимости.

Для целей кадастровой оценки следует исходить из **фактического использования**, которое в данном случае **не соответствует** коду 01.150.

Рекомендуется:

- при необходимости инициировать изменение ВРИ на соответствующий фактическому использованию (например, под сенокосение, пастбище или иное сельскохозяйственное использование);
- либо подготовить обоснование для оценки исходя из фактического использования.

Таким образом, сам по себе код 01.150 не требует обязательного наличия зданий, но требует, чтобы участок фактически использовался или был предназначен для производства, хранения и переработки сельхозпродукции. Если этого нет — применение данного кода при оценке необоснованно.



О чем говорит рынок?

Продажи на торгах
земельных участков
категории земель
сельскохозяйственного
назначения в 2024-2025 гг.

- **ВРИ** - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур
- **Диапазон цен** от **1,6** до **13,0** руб./кв.м

Продажи на торгах
земельных участков **СХ**
назначения категории
земель населенных пунктов
в 2024-2025 гг.

- **ВРИ** - Сельскохозяйственное использование; Выращивание зерновых и иных СХ культур
- **Диапазон цен** от **1,8** до **4,1** руб./кв.м

Предложения земельных
участков **СХ** назначения
категории земель
населенных пунктов в 2024-
2025 гг.

- **ВРИ** – Для СХ производства; Выращивание зерновых и иных СХ культур
- **Диапазон цен** от **5,0** до **6,9** руб./кв.м

Почему не использованы цены сделок на торгах?

Субъективное мнение автора, не претендующее на истину в последней инстанции...

Торги по реализации государственного и муниципального имущества, характеризуются соблюдением определенных условий и требований, и по мнению автора, не соответствуют условиям цен сделок купли-продажи, совершенных на открытом рынке свободными участниками, по следующим причинам:

- ✗ Срок от размещения объявления о торгах до окончания приема заявок составляет **менее 1 месяца**, что существенно **отличается от типичного срока экспозиции** на рынке аналогичных объектов;
- ✗ Большинство торгов осуществляется на электронных площадках и сильно зависят от **наличия стабильного интернет-соединения** участника, что в текущее время **непредсказуемо**;
- ✗ **Не исключено влияние человеческого фактора** в части допуска/недопуска на торги определенных участников

Ориентир — кадастровая стоимость соседа

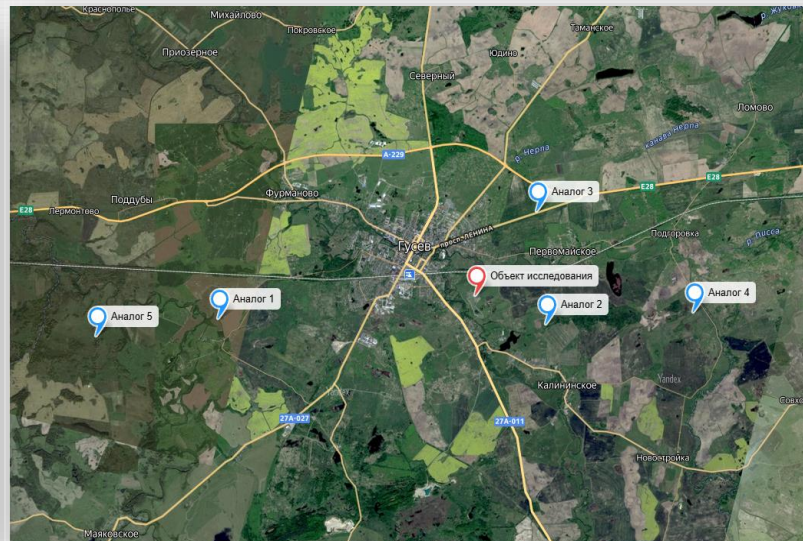
Смежный участок максимально сопоставим по местоположению, площади, форме; оба не застроены и покрыты разнотравьем

В результате исследования показателей кадастровой стоимости земельных участков Гусевского района Калининградской области **сельскохозяйственного назначения** с помощью публичной кадастровой карты: <https://nspd.gov.ru/>, было установлено что подавляющее большинство данных участков характеризуется кадастровой стоимостью **от 4 до 8 руб./кв.м**



Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Местоположение	Гусевский городской округ, пос. Калининское	Гусевский городской округ, пос. Калининское
Площадь, кв.м	49 656	50 013
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства	Для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	139,34	8,08

Корректный выбор аналогов – главный аргумент



Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в Гусевском районе, который можно объехать по периметру за 1-1,5 часа; максимально сопоставимы по площади (от 4,6 до 8,4 га); не обрабатываются, покрыты разнотравьем; объекты капитального строительства отсутствуют

← Поиск сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости

⚙	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения	Дата начала применения	Основание определения
🔍	6 919 067,04	01.01.2022	01.01.2023	Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, полученных в соответствии с положениями Закона 237-ФЗ
🔍	8 826 850,56	01.01.2019	01.01.2020	Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, полученных в соответствии с положениями Закона 237-ФЗ
🔍	204 582,72	01.01.2012		Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости
🔍	206 000,00	01.01.2012		Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости

В результате расчета сравнительным подходом получена рыночная стоимость объекта оценки в размере **267 200 руб.** или **5,4 руб./кв.м.**, что полностью соответствует проведенному анализу рынка.

Снижение кадастровой стоимости в 26 раз в данном случае — это не спекулятивное занижение, а установление **справедливой рыночной стоимости** с использованием законного правового инструмента.



<https://nspd.gov.ru/>

Вынесение решения судом без возражений ГБУ

Два месяца от подачи заявления в суд до принятия решения в пользу собственника земельного участка

Административные дела (КАС РФ) - первая инстанция

ДЕЛО № За-1681/2026 ~ М-1007/2026

ДЕЛО

ДВИЖЕНИЕ ДЕЛА

СТОРОНЫ ПО ДЕЛУ (ТРЕТЬИ ЛИЦА)

СУДЕБНЫЕ АКТЫ

ДВИЖЕНИЕ ДЕЛА

Наименование события	Дата	Время	Место проведения	Результат события	Основание для выбранного результата события
Регистрация административного искового заявления	22.04.2026	11:22			
Передача материалов судье	24.04.2026	11:31			
Решение вопроса о принятии к производству	27.04.2026	14:04		Административное исковое заявление принято к производству	
Вынесено определение о подготовке дела к судебному разбирательству	27.04.2026	14:04			
Вынесено определение о назначении дела к судебному разбирательству	27.04.2026	14:04			
Судебное заседание	08.05.2026	10:30	6	Производство по делу приостановлено	назначение судом экспертизы
Производство по делу возобновлено	15.06.2026	17:43			
Судебное заседание	25.06.2026	14:00	6	Вынесено решение по делу	Административный иск УДОВЛЕТВОРЕН ЧАСТИЧНО
Изготовлено мотивированное решение в окончательной форме	25.06.2026	15:19			
Дело сдано в отдел судебного делопроизводства	29.06.2026	16:13			