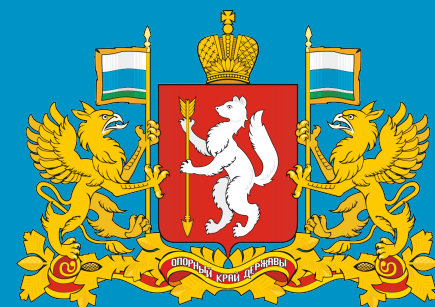


Новые требования законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности с 2019 года.  
Все изменения направлены на повышение качества кадастровой стоимости



Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области

# Основная задача кадастровой оценки:



определение вероятной цены  
приобретения объекта недвижимости  
на открытом  
и конкурентном рынке

---

## Что изменилось в процедуре проведения кадастровой оценки?

- возможность корректировки кадастровой стоимости в процессе ее определения и после ее утверждения по заявлениям правообладателей, в том числе на безвозмездной основе;
- увеличен срок проведения оценки: год для подготовки и год для расчета стоимости, публикации и утверждения результатов оценки.
- единая методика расчёта кадастровой стоимости объектов недвижимости

---

В 2019 году проведена оценка объектов капитального строительства.

Общее количество объектов оценки:



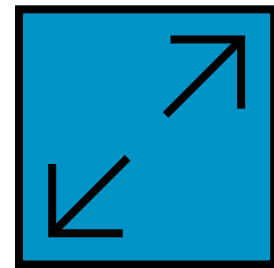
3222582

---

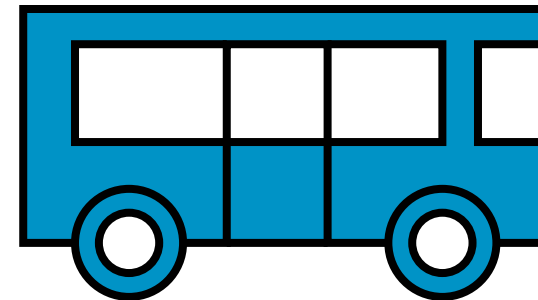
Новая кадастровая стоимость находится  
в пределах рыночного диапазона и зависит от:



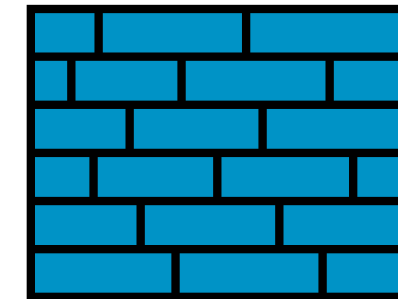
местоположения объекта



площади



обеспеченности инженерной  
и транспортной инфраструктурой.

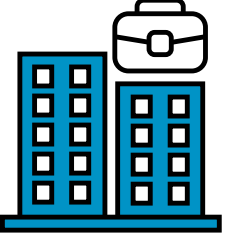


материала конструкций

По сравнению с результатами предыдущего тура оценки стоимость характеризуется равномерностью

	Виды объектов недвижимости	Min (руб./кв.м)	Средний (руб./кв.м)	Max (руб./кв.м)
Екатеринбург	 Здание торговых и деловых центров	24000	40000	58000
	 ИЖС	2000	18000	53000
	 Квартиры	16000	70000	160000
Свердловская Область	 Здание торговых и деловых центров	10000	20000	48000
	 ИЖС	200	10000	40000
	 Квартиры	5000	32000	64000

Для сравнения:

		Предыдущая КС, руб./кв.м	Новая КС, руб./кв.м
    	<p>ТЦ «Покровский пассаж» г. Екатеринбург, ул. Р. Люксембург, 4</p>	570	47 000
	<p>ТЦ «Мытный двор» г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 8д</p>	8 000	41 000
	<p>ТЦ «Восточный» г. Екатеринбург, ул. Восточная, 7г</p>	107 000	48 000
	<p>ТЦ «Бум» г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 19</p>	112 000	45 000
	<p>Банк «ВТБ» г. Екатеринбург, ул. Маршала Жукова, 5</p>	0,57	48 000
	<p>БЦ «Президент» г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, 1а</p>	8 000	54 000
	<p>БЦ «Антей» г. Екатеринбург, ул. Красноармейская, 10</p>	111 000	52 000

# Новая кадастровая стоимость соответствует результатам ее оспаривания прошлых лет:

Наименование, адрес	Оспоренная КС, руб./кв.м	КС по результатам оспаривания, руб./кв.м	Новая КС, руб./кв.м
ТЦ «Оби» г. Екатеринбург, ул. Халтурина, 53	97 000	50 000	53 000
ТЦ «Метро Кэш энд Керри» г. Екатеринбург, ул. Космонавтов, 102а	55 000	38 000	38 000
ТЦ «Castorama» г. Екатеринбург, ул. Шефская, 107	70 000	40 000	39 000
ТЦ «ДОМ» г. Екатеринбург, ул. Победы, 63	63 000	39 000	37 000

Результаты оценки ежемесячно рассматривались в 2019 году на специально созданной рабочей группе с участием депутатов Законодательного собрания Свердловской области, областных министерств, Управления Росреестра по Свердловской области и представителей предпринимательского сообщества

---

## По результатам данной работы:

- 1 27 сентября 2019 года кадастровая стоимость утверждена приказом Мингосимущества № 2500
- 2 принято решение о переходе на исчисление налоговой базы по налогу на имущество физических лиц от кадастровой стоимости с 1 января 2020 года
- 3 в целях поддержки бизнеса с 1 января 2020 года снижены налоговые ставки по налогу на имущество

# Результаты оценки применяются с 1 января 2020 года для налогообложения имуществомными налогами:

№ п/п	Вид ОН	Цель применения	Лица	Начало применения
1	Здания торговых и деловых центров (статья 378.2 НК РФ)	Налог на имущество организаций	ЮЛ	2020 год
2	Жилые дома, квартиры, комнаты, гаражи, машино-места, ЕНК, ОНС, иные здания, сооружения, помещения (статья 401 НК РФ)	Налог на имущество физических лиц	ФЛ	2021 год

---

Федеральным законодателем предусмотрен ряд механизмов корректировки кадастровой стоимости после ее утверждения:

- безвозмездное исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

ошибки устранены в отношении

**731** объекта недвижимости

оспаривание кадастровой оценки

- в комиссии при Мингосимуществе или в суде

---

С 1 января 2020 года по 1 февраля 2021  
года рассмотрено:

- 242 заявлений в отношении 498 объектов недвижимости (0,01%)

- В суд подано 89 заявления в отношении 401 объекта недвижимости (0,01 %)

Общее количество ОКС стоимость которых была откорректирована — 1 630 единиц или 0,05%.

---

В 2020 году проведена государственная кадастровая оценка земельных участков всех категорий земель.

Общее количество земельных участков:



1333945

## Изменения кадастровой стоимости земельных участков:

Сегмент	Количество земельных участков, шт.	Динамика, %
Сельскохозяйственное использование	58102	- 12%
Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	22486	+ 4%
«Общественное использование» (здравоохранение, образование, культура)	15071	+ 2%
«Предпринимательство» (торговля и офисы), в том числе:	17 263	+ 2%
Отдых (рекреация)	2 388	+ 5%
Производственная деятельность	72 265	- 7%
Использование лесов	912	- 7%
Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	1 045 164	+8%

---

## Повышение стоимости обусловлено:

- ранее необоснованно заниженной кадастровой стоимостью
- неравномерной стоимостью

**Пример:** ТРЦ «Радуга Парк» (г. Екатеринбург, ул. Репина, 94):

КН	Предыдущая КС, руб./кв.м	Новая КС, руб./кв.м	Динамика, %
66:41:0304032:32	10000	9000	- 11%
66:41:0304032:33	6000	9000	+ 47%
Итого:			+ 37 %

# Понижение стоимости обусловлено:

- ранее завышенной кадастровой стоимостью, которая не оспаривалась

**Пример:** земельные участки ТРЦ «Алатырь» (г. Екатеринбург, ул. Малышева, 5):

КН	Предыдущая КС, руб./кв.м	Новая КС, руб./кв.м	Динамика, %
66:41:0304003:5	24000	12000	- 99%
66:41:0304003:10	6000	12000	+ 87%
Итого:			- 14%

---

## Наша задача

- привести кадастровую стоимость к рыночному уровню
- максимально соблюсти баланс интересов налогоплательщиков и консолидированного бюджета Свердловской области.

Новая стоимость более равномерна и в целом не превышает верхний рыночный уровень.

! В рамках безвозмездной процедуры исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости устранены ошибки в отношении 135 земельных участков (0,01%)

! За 2021 год комиссией рассмотрено 10 заявлений в отношении 13 земельных участков (0,01%)

! В суде заявления в отношении новых результатов оценки не рассматривались

Результаты оценки подлежат применению для налогообложения и определения размера арендной платы за земельные участки с 1 января 2021 года:

Вид ОН	Цель применения	Лица	Начало применения
Земельные участки	Земельный налог	ЮЛ	2021 год
		ФЛ	2022 год
	Арендная плата	ЮЛ	2021 год
		ФЛ	



Работа по повышению качества кадастровой оценки продолжается!