ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
ПРИМОРСКОГО КРАЯ
ЦКО

Государственная кадастровая оценка: порядок, методика, результаты

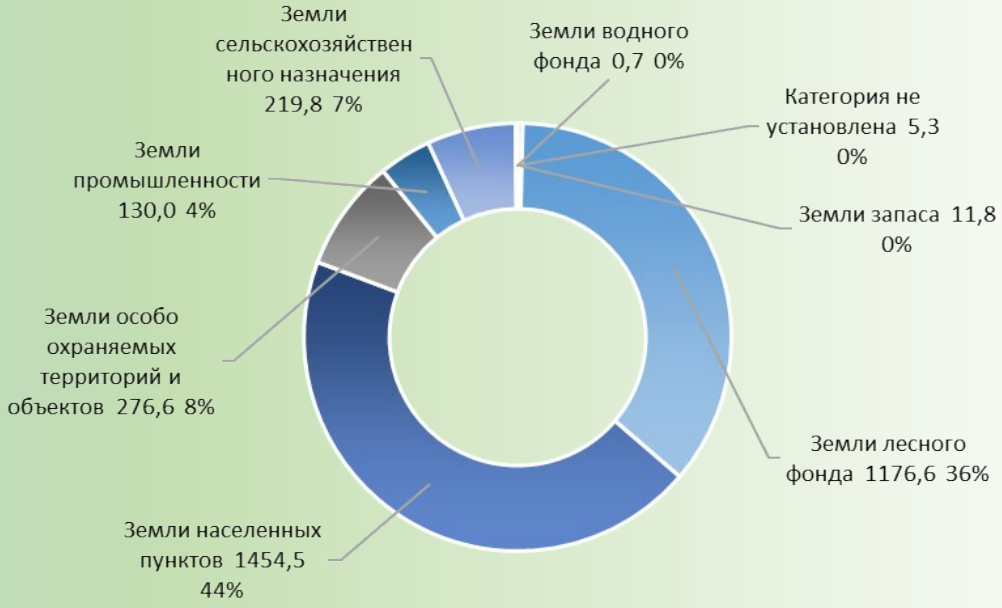
И.В. Куклина

Общая информация о государственной кадастровой оценке в 2026 году

По состоянию на **1 января 2026 года** на территории Приморского края проводится государственная кадастровая оценка земельных участков всех категорий, охватывающая **671 796** объектов недвижимости.

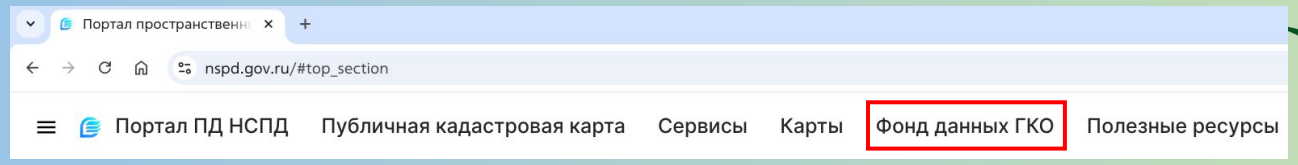
Количество земельных участков

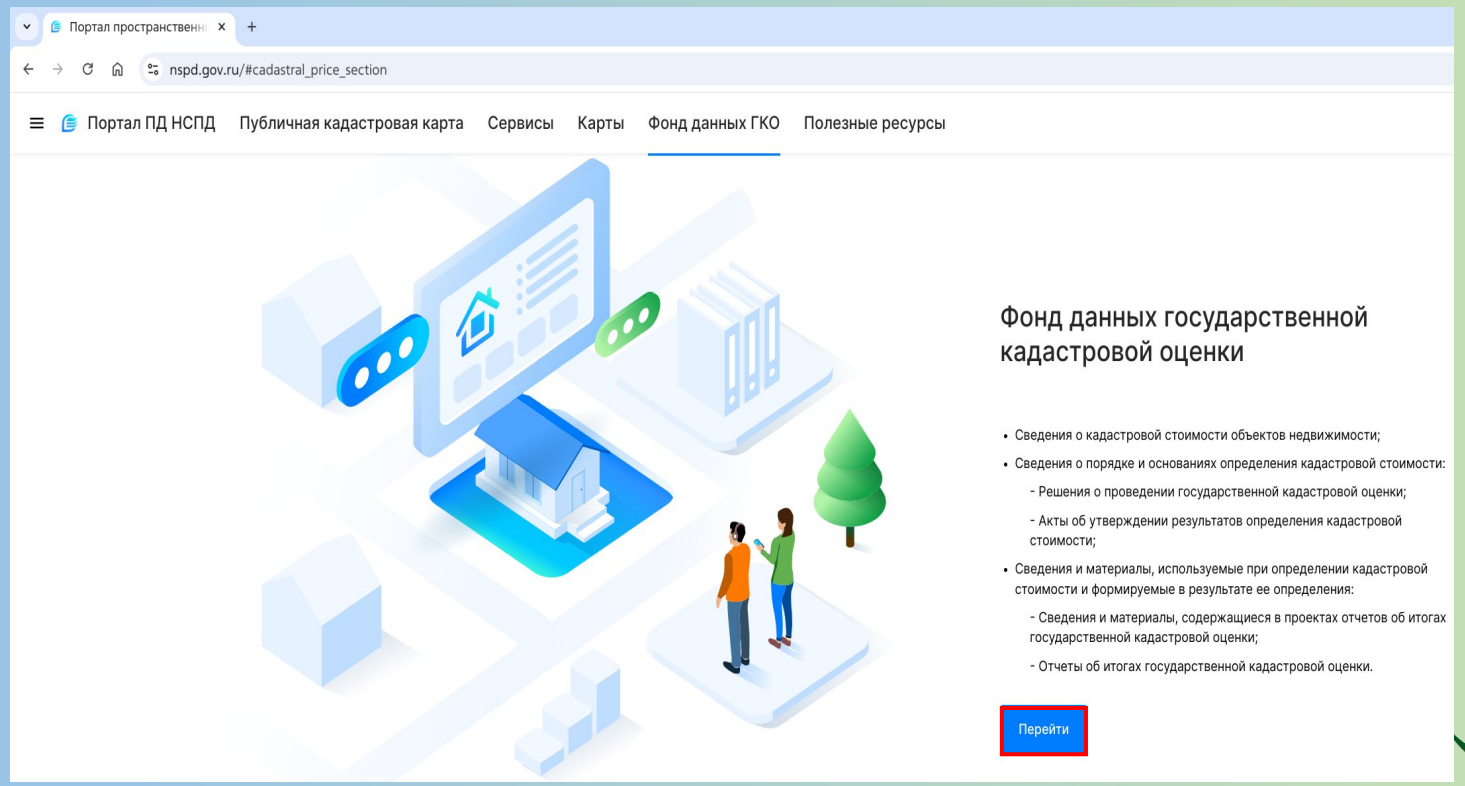
Проектная КС, млрд рублей

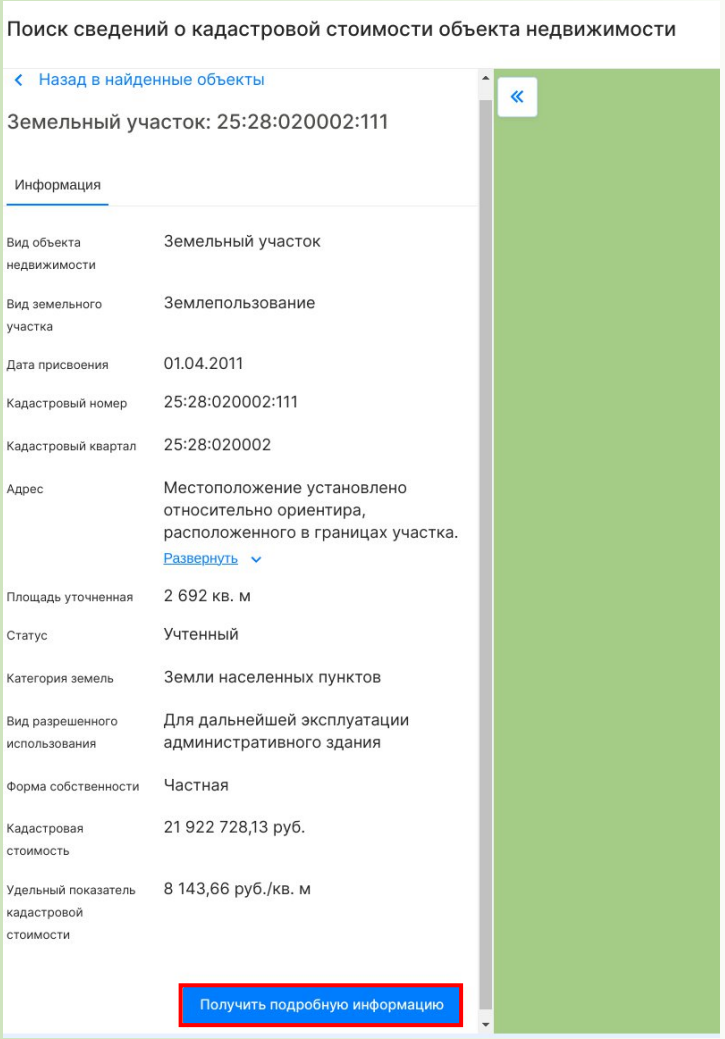


Проверка действующей кадастровой стоимости

Через Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных **https://nspd.gov.ru**

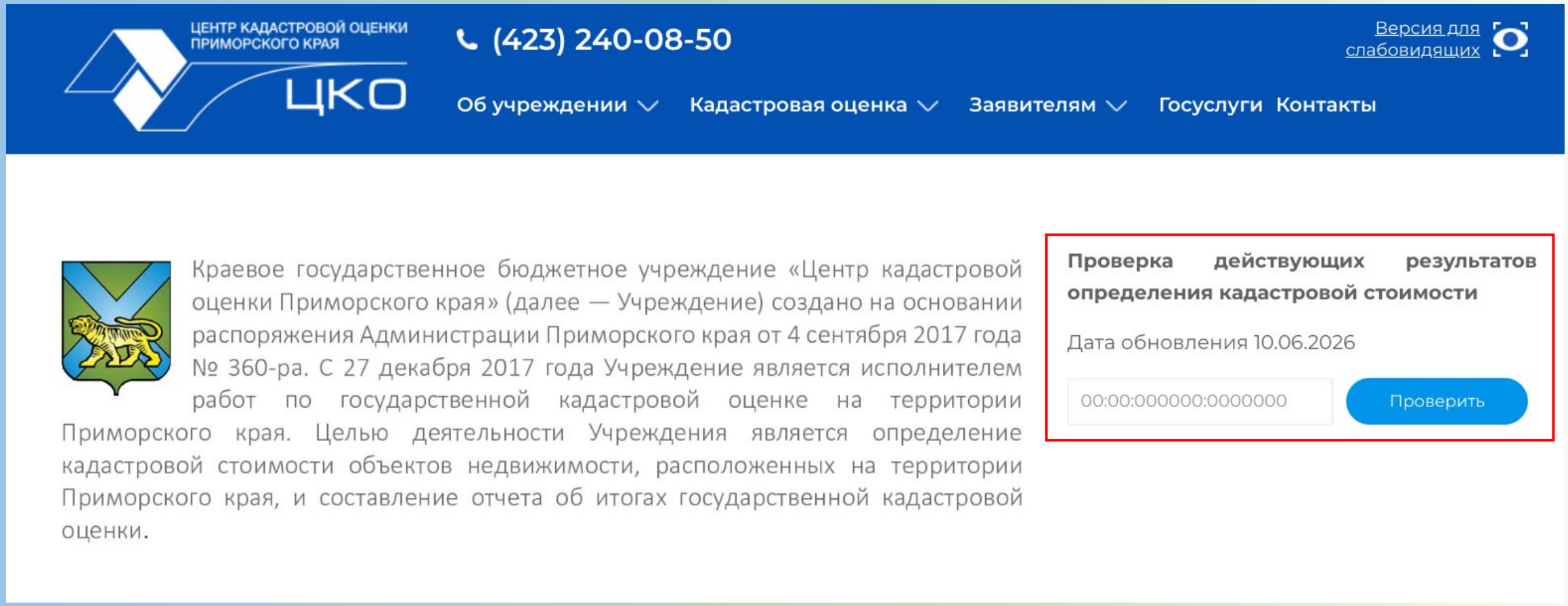






Проверка действующей кадастровой стоимости

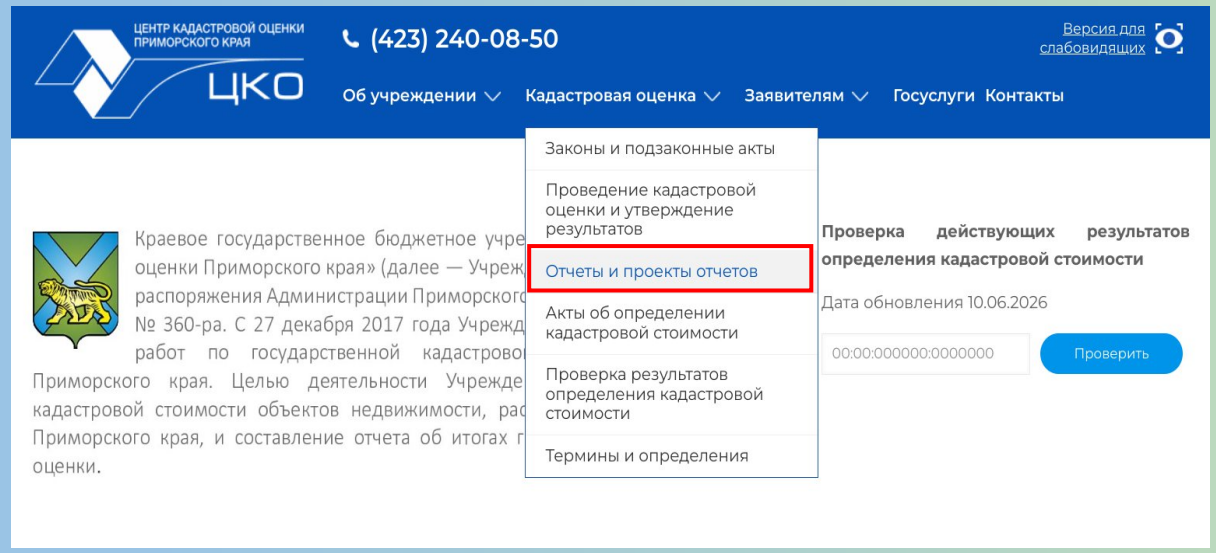
Через сайт Центра кадастровой оценки Приморского края **https://primcko.ru**



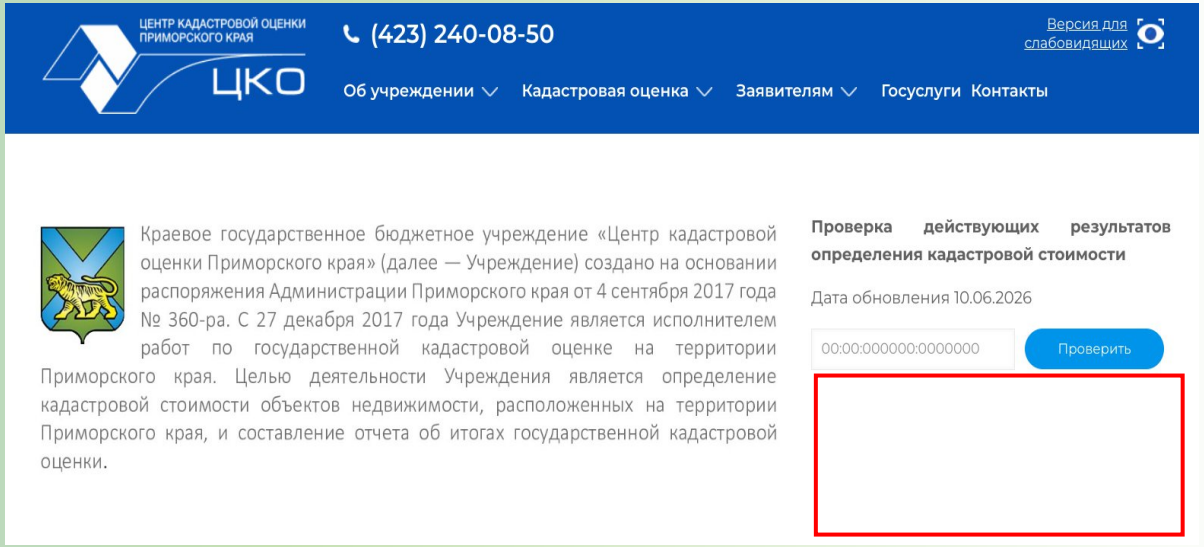
Проект Отчета о государственной кадастровой оценке

01.06.2026 на официальном сайте ГКБУ «ЦКО» **primcko.ru** размещен проект Отчета № 1-2026

Где посмотреть проект отчета?



Где можно будет проверить кадастровую стоимость своего объекта недвижимости?



После утверждения проекта Отчета будет активный блок с проверкой результатов

Замечания к проекту Отчета о государственной кадастровой оценке

Срок приема замечаний, которые могут быть поданы любыми доступными способами (МФЦ, Госуслуги, НСПД, почта, лично), составляет **30 календарных дней со дня размещения проекта отчета** в фонде данных ГКО и **продлевается на 15 календарных дней в случае внесения изменений** в проект отчета.

Требования к замечаниям:

- фамилия, имя и отчество заявителя (либо полное наименование юридического лица) с указанием адреса (адрес электронной почты при наличии) и номер телефона для обратной связи;
- кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого представляется замечание;
- к замечанию могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, а также иные документы, содержащие сведения о характеристиках объектов недвижимости, которые не были учтены при определении их кадастровой стоимости.

Замечания к проекту Отчета о государственной кадастровой оценке

В краевое государственное бюджетное учреждение
«Центр кадастровой оценки Приморского края»

Замечание к проекту отчета об итогах государственной кадастровой оценки

I. Сведения о заявителе		
1.1	Фамилия, имя и отчество (последнее - при наличии) физического лица; полное наименование юридического лица	
1.2	Номер контактного телефона	
1.3	Адрес электронной почты (при наличии)	
II. Объект недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого представляется замечание		
2.1	Кадастровый номер	
III. Суть замечания к проекту отчета с указанием номеров страниц (разделов) проекта отчета, к которым представляется замечание (при необходимости)		
IV. Реестр документов, прилагаемых к замечанию (по желанию)		
№ п/п	Наименование и реквизиты документов, прилагаемых к замечанию	
V. Место для подписи заявителя/представителя заявителя		
5.1	Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем замечании, подтверждаю _____ (подпись) _____ (фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии)) _____ (дата)	
5.2	Согласие на обработку персональных данных В краевое государственное бюджетное учреждение «Центр кадастровой оценки Приморского края» _____ (фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) субъекта персональных данных) _____ (адрес места жительства субъекта персональных данных) _____ (документ, удостоверяющий личность субъекта персональных данных, его серия и номер, дата выдачи и выдавший орган)	

Подтверждаю согласие на обработку моих персональных данных, предусмотренную пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», в целях рассмотрения замечания к проекту отчета об итогах государственной кадастровой оценки в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Мне известно, что настоящее согласие действует бессрочно и может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

_____ (подпись) _____ (фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии)) _____ (дата)

Нормативная база определения кадастровой стоимости

В части порядка проведения ГКО

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

В части методики расчета кадастровой стоимости

- приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»
- Глава VII «Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки
- Глава X «Особенности применения подходов»

Особенности определения кадастровой стоимости

- Оценка является массовой
- Оценка не учитывает индивидуальные особенности качество отделки, планировку, эффективность использования
- Оценка проводится без осмотра

В оценке используются данные:

- ЕГРН;
- Органов государственной власти различного уровня;
- Организаций, осуществлявших государственный технический учёт и инвентаризацию;
- Официальной государственной статистики;
- Иных организаций, информация у которых может быть запрошена ГБУ.

Подходы, использованные при определении кадастровой стоимости

Земельные участки

- Доходный подход – леса, рыбоводство, сельскохозяйственные угодья
- Сравнительный подход – коммерческое назначение, производство, транспорт, ИЖС, садоводство и огородничество, отдых (рекреация)

Объекты капитального строительства

- Сравнительный подход – жилые и нежилые помещения в МКД
- Затратный подход – здания, сооружения, ОНС

Подходы, использованные при определении кадастровой стоимости. *Доходный подход*

Метод капитализации земельной ренты – капитализируется разность между валовым доходом и затратами, связанными с использованием земли.

- Сельскохозяйственные угодья – расчет доходов учитывает почвенный состав и плодородие почв на земельном участке
- Леса – определяются доходы от реализации древесины при рубке, учитывается продуктивность лесообразующих пород
- Рыбоводство - определяются доходы от реализации выращенной рыбы

Подходы, использованные при определении кадастровой стоимости. *Сравнительный подход*

Метод эталонного земельного участка - определяется удельная рыночная стоимость эталонного объекта, которая корректируется для каждого конкретного объекта исходя из отличий значений ценообразующих факторов.

Сегмент	Состав сегмента	Способ расчет эталонного объекта
Отдых (рекреация)	Базы отдыха, санатории, пансионаты	На основе модели капитализации чистого дохода от эксплуатации гипотетической базы отдыха. Ценообразование доходной и затратной части модели производится на основе рыночных данных о базах отдыха Приморского края
Транспорт (для неактивных рынков)	Гаражи, парковки, стоянки	Метод сравнения продаж рыночных предложений

Подходы, использованные при определении кадастровой стоимости. *Сравнительный подход*

Метод статистического (регрессионного) моделирования – строится математическая модель, прогнозирующая удельную стоимость объекта недвижимости путем определения влияния ценообразующих факторов на удельную цену рыночных предложений.

Особенности метода:

- Модель строится на основе всей совокупности имеющейся рыночной информации;
- При необходимости рыночная информация может очищаться от выбросов;
- Ценообразующие факторы, входящие в модель, определяются на основе корреляционного анализа;
- Зависимость цены от значений ценообразующих факторов может объясняться разными типами функций, например:

Линейной	$y = a_0 + a_1 x_1 + a_2 x_2 + \cdots + a_n x_n,$	где: y – цена
Степенной	$y = a_0 \times x_1^{a_1} \times x_2^{a_2} \times \cdots \times x_n^{a_n},$	$x_1 \ldots x_n$ - значения ценообразующих факторов
Экспоненциальной	$y = e^{a_0 + a_1 x_1 + \cdots + a_n x_n}$	$a_0 \ldots a_n$ - определяемые моделью коэффициенты

Подходы, использованные при определении кадастровой стоимости. *Сравнительный подход*

Метод статистического (регрессионного) моделирования
Источники рыночной информации:

- Предложения о продаже (Farpost, Cian, Avito);
- Сделки купли-продажи (Росреестр);
- Установления кадастровой стоимости в размере рыночной (ст. 22.1).

Требования к рыночной информации:

- Дата рыночной информации ранее даты оценки (01.01.2026);
- Объект недвижимости предлагается к продаже либо продан (т.е. не сдается в аренду);
- Продаваемый/проданный участок свободен от строений (либо занят только ветхими строениями);
- Рыночная информация непротиворечива (площадь объекта соответствует ЕГРН, характер цены соответствует рынку и т.п.).

Подходы, использованные при определении кадастровой стоимости. *Сравнительный подход*

Метод статистического (регрессионного) моделирования

Земельные участки

Сегмент	Состав сегмента	Основные ценообразующие факторы, рассматриваемые для определения стоимости
Коммерческое назначение	Торговые объекты, размещение органов власти, объектов социально-общественного значения и т.д.	– Местоположение относительно локальных центров, увеличивающих стоимость – центр населенного пункта, объекты социальной, транспортной и деловой инфраструктуры, морское побережье; – Правила землепользования и застройки; – В масштабах края: величина населенного пункта и близость к г. Владивостоку.
Производственная деятельность	Склады, производственные базы, предприятия, коммунальное хозяйство, порты и причалы	– Местоположение относительно локальных центров, увеличивающих стоимость – центр населенного пункта, объекты транспортной и деловой инфраструктуры, зоны портов; – Местоположение относительно крупных транспортных магистралей и узлов; – Правила землепользования и застройки; – В масштабах края: населенный пункт и близость к г. Владивостоку.

Подходы, использованные при определении кадастровой стоимости. *Сравнительный подход*

Метод статистического (регрессионного) моделирования

Земельные участки

Сегмент	Состав сегмента	Основные ценообразующие факторы, рассматриваемые для определения стоимости
ИЖС , садоводство и огородничество	ИЖС, личное подсобное хозяйство, садоводство, дачное хозяйство и т.д.	– Вид использования (садоводство или ИЖС); – Местоположение относительно локальных центров, увеличивающих стоимость – центр населенного пункта, объекты социальной, транспортной и деловой инфраструктуры, морское побережье; – Наличие коммуникаций; – В масштабах края: величина населенного пункта и близость к г. Владивостоку.
Транспорт (для относительно развитых рынков)	Гаражи, парковки, стоянки	– Местоположение относительно локальных центров, увеличивающих стоимость – центр населенного пункта, объекты социальной, транспортной и деловой инфраструктуры; – Наличие коммуникаций; – Наличие подвала.

Подходы, использованные при определении кадастровой стоимости. *Сравнительный подход*

Метод статистического (регрессионного) моделирования

Объекты капитального строительства

Сегмент	Состав сегмента	Основные ценообразующие факторы, рассматриваемые для определения стоимости
Жилые помещения	Квартиры в МКД	– Площадь; – Местоположение относительно локальных центров, увеличивающих стоимость – центр населенного пункта, объекты социальной, транспортной и деловой инфраструктуры, морское побережье; – Материал стен; – Год строительства; – Этаж расположения; – В масштабах края: величина населенного пункта и близость к г. Владивостоку.
Нежилые помещения	Нежилые помещения коммерческого назначения в МКД	– Площадь; – Местоположение в разрезе ценовых зон; – Год строительства; – Материал стен; – Этаж расположения.

Подходы, использованные при определении кадастровой стоимости. *Сравнительный подход*

Метод статистического (регрессионного) моделирования
Примеры статистических моделей из проекта отчета:

$$УПКСЗ = e^{\left(\begin{array}{c} 14{,}2272258 - 4{,}436211462 \times (2 - 2^{\left(e^{(-([\text{Площадь}]\div 150000))_{-1}}\right)} + \\ + 0{,}629039062 \times (2 - 3^{\left(e^{(-([\text{Сетевые_розничные_магазины_и_Почтовые_отделения_и_ПВЗ_количество_объектов_в_радиусе_500_метров}]\div 6))_{-1}}\right)}) - \\ - 1{,}862155152 \times (2 - 2^{\left(e^{(-([\text{Администрация_МО_ГО_расстояние_по_графу_дорог}]\div 7000))_{-1}}\right)}) \end{array}\right)}$$

$$УПКСЗ = e^{\left(\begin{array}{c} -3{,}721291134 - 0{,}283186548 \times (2 - 4^{\left(2 \times e^{(-([\text{Площадь}]\div 150000))_{-1}}\right)} + \\ + 0{,}133074759 \times (2 - 10^{\left(e^{(-([\text{Численность населения}]\div 100000))_{-1}}\right)} + \\ + 7{,}841019119 \times (2 - 2^{\left(e^{(-([\text{Назначение(КОД)}]\div 2{,}5)^{1{,}3})_{-1}}\right)}) - \\ - 0{,}446939273 \times (2 - 3^{\left(e^{(-([\text{Основные_дороги_расстояние_по_прямой}]\div 1500)^{1{,}5})_{-1}}\right)}) + \\ + 0{,}220102457 \times ([\text{Администрация МО ГО расстояние по графу дорог(КОД)}]) - \\ - 0{,}284006868 \times (2 - 6^{\left(2 \times e^{(-([\text{Администрация_ГО_Владивосток _расстояние_по_графу_дорог(КОД)}]\div 700))_{-1}}\right)}) \end{array}\right)}$$

Подходы, использованные при определении кадастровой стоимости. *Затратный подход*

Метод сравнительной единицы – затраты на замещение объекта недвижимости (ОКСа) определяются на основе сметных нормативов строительства, в частности, на основе справочников укрупненных показателей сметной стоимости.

Особенности метода:

- При расчете затрат на строительство учитывается прибыль предпринимателя
- Затраты на замещение корректируются на величину накопленного устаревания объекта

Виды устареваний:

- Физический износ – износ, связанный с временным фактором или условиями эксплуатации
- Функциональное устаревание – утрата полезности вследствие обнаружившихся функциональных недостатков
- Внешнее устаревание – утрата полезности вследствие наличия внешних факторов (географических, политических, социально-экономических)

Способы обращений с целью повлиять на кадастровую стоимость

Предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (ст. 20 237-ФЗ):

- Разъясняет порядок и методику расчета конкретного объекта недвижимости с указанием всех ценообразующих факторов и поправок, а также их значений;
- При выявлении КГБУ «ЦКО» ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, они исправляются без необходимости повторного обращения.

Рассмотрение заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (ст. 21 237-ФЗ):

- Проводится проверка расчета кадастровой стоимости конкретного объекта недвижимости на основании поданного заявления;
- В случая подтверждения указанных в заявлении ошибок или обнаружения иных ошибок, они исправляются, в соответствии с этим кадастровая стоимость пересчитывается;
- К заявлению возможно приложить документы, позволяющие актуализировать данные об объекте недвижимости.

Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости (ст. 22.1 237-ФЗ)

- Рассматривается заявление с приложенным к нему отчетом об оценке конкретного объекта недвижимости, отчет об оценке проверяется на соответствие требованиям законодательства;
- В случае соответствия отчета об оценке требования законодательства принимается решение об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной.

Контактные данные КГБУ “ЦКО”

+7 (423) 240-08-50

info@primcko.ru

www.primcko.ru

690078, г. Владивосток,
пр-кт Острякова, 49, офис 505