

## Отчет о деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

за I квартал 2026 года.

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (далее - Учреждение) в I квартале 2026 года в соответствии с Приказом министерства имущественных и земельных отношений от 28.01.2025 № 154 проводило работы по государственной кадастровой оценке одновременно в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) земельных участков, расположенных на территории Воронежской области.

В целях проведения государственной кадастровой оценки в 2026 году Учреждением от Филиала ППК «Роскадастр» по Воронежской области получен на электронном носителе, в том числе с использованием государственной информационной системы (ФГИС ЕЦП НСПД (процедура 3022)) перечень всех учтенных в ЕГРН земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2026 году (далее - Перечень). В Перечень включена информация о 1 085 620 земельных участках.

В I квартале 2026 года Учреждением проводилась первичная группировка объектов недвижимости, содержащихся в Перечне (сегментация земельных участков с присвоением кодов расчета вида использования).

В рамках проведения работ по государственной кадастровой оценке земельных участков на территории Воронежской области для сбора ценообразующих факторов, актуальных на дату оценки – 01.01.2026, руководствуясь частью 7 статьи 12 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237 ФЗ), Учреждением были направлены запросы в Федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, в частности организации, подведомственные федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ценообразования и сметного нормирования в сфере градостроительной деятельности, в сфере земельных

отношений, государственного мониторинга земель, изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также подведомственные им организации и др. (Министерство сельского хозяйства Воронежской области, Министерство лесного хозяйства Воронежской области, Министерство предпринимательства, торговли и туризма Воронежской области и др.) с целью предоставления имеющейся в их распоряжении информации, необходимой для определения кадастровой стоимости. После получения ответов проводилась работа по обработке, анализу представленной информации для последующей загрузки в программный комплекс.

Кроме того, Учреждением в I квартале 2026 года выполнены следующие работы (оказаны услуги):

- Рассмотрено 42 заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;
- Даны разъяснения в отношении 28 объектов недвижимости;
- Проведена проверка 6 отчетов об оценке рыночной стоимости, предоставленных на комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Воронежской области;
- Обеспечено представление позиции Учреждения в ходе судебного оспаривания кадастровой стоимости в 155 судебных заседаниях.

В рамках определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости (в соответствии со ст. 16 Закона № 237-ФЗ), в порядке, предусмотренном методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, получены следующие результаты:

- кадастровая стоимость определена для земельных участков всех категорий земель – 47 430 объекта;

- кадастровая стоимость определена для объектов капитального строительства – 119 763 объекта.

В рамках работы по ст. 16 Закона № 237-ФЗ осуществлено:

- определение местоположения объектов оценки – 29 159 шт.;
- определение значений ценообразующих факторов – 365 771 шт.;
- обработка графических данных, поступивших из Росреестра РФ - 261 626 объекта.

При определении кадастровой стоимости в рамках ст. 16 Закона № 237-ФЗ Учреждение на постоянной основе ведет работы по выявлению злоупотреблений недобросовестными правообладателями своими правами, осуществляющими изменение вида разрешенного использования для снижения кадастровой стоимости. О выявленных случаях Учреждение сообщает в органы местного самоуправления в целях установления фактов использования земельных участков не в соответствии с содержащимся в ЕГРН видом разрешенного использования путем применения инструментов муниципального земельного контроля.

В рамках сбора, обработки, систематизации и накопления информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, в разрезе групп (для объектов капитального строительства) и сегментов (для земельных участков) Учреждением получены следующие результаты:

*Структура рыночной информации (собранных аналогов)  
по Воронежской области*

***Для земельных участков в разрезе сегментов***

- 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»- 197 шт.;
- 4 сегмент «Предпринимательство», 6 сегмент «Производственная деятельность», 2 сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»,

3 сегмент «Общественное использование», 5 сегмент «Отдых (рекреация)» – 65 шт.;

- 13 сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» - 675 шт.

*Для объектов капитального строительства в разрезе групп*

Предложения по продаже:

- Объекты недвижимости свободного назначения: Группа 4 «Объекты коммерческого назначения», Группа 6 «Административные и бытовые объекты», Группа 8 «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты» – 1 029 шт.;

- Объекты жилого назначения: Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) – 333 шт.;

- Объекты жилого назначения: Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы) – 1 041 шт.;

- Объекты гаражного назначения: Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта – 351 шт.

Предложения по аренде:

- Объекты недвижимости свободного назначения: Группа 4 «Объекты коммерческого назначения», Группа 6 «Административные и бытовые объекты», Группа 8 «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты» – 1 417 шт.;

- Объекты гаражного назначения: Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта – 427 шт.

Общее количество собранных аналогов по Воронежской области (включая г. Воронеж) составляет 5 535 шт.

Кроме того, в рамках проведения мероприятий с целью определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, Учреждением:

- рассмотрено 32 обращения об исключении объектов недвижимого имущества из перечня, либо о включении объектов в перечень;
- обследованы 51 объект недвижимости, составлены акты обследований;
- подготовлено 8 запросов в адрес органов местного самоуправления о предоставлении информации по объектам включенных в перечни объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Обеспечено представление позиции Учреждения по делам об оспаривании перечней объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, в том числе об оспаривании решений об отказе исключить объекты из перечней объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, в 26 судебных заседаниях.

В рамках осуществления функции по хранению и использованию находящихся в собственности Воронежской области технических паспортов, оценочной и иной хранившейся по состоянию на 1 января 2013 года в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации, учреждением за I квартал 2026 года подготовлено и предоставлено 690 копий документов, справок и иных сведений по запросам физических и юридических лиц, 4 319 копий, справок и иных сведений по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных лиц, которым в соответствии с законодательством услуга предоставляется бесплатно.

Директор



И.А. Латынина