

Отчет о деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО» за IV квартал 2025 года.

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (далее - Учреждение) за 12 месяцев 2025 года выполнены следующие работы (оказаны услуги).

1. В рамках определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости (в соответствии со ст. 16 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ), в порядке, предусмотренном методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, получены следующие результаты:

- кадастровая стоимость определена для земельных участков всех категорий земель – 428 375 объекта;
- кадастровая стоимость определена для объектов капитального строительства – 427 972 объектов.

В рамках работы по ст. 16 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ осуществлено:

- определение местоположения объектов оценки – 104 890 шт;
- определение значений ценообразующих факторов – 1 365 080 шт.

В ходе подготовки основного тура оценки 2026 года сформированы векторные файлы, планируемые для вычисления ценообразующих факторов, и переданы в НСПД.

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"- 131 шт.;
- 4 сегмент "Предпринимательство" -86 шт.;
- 6 сегмент "Производственная деятельность" – 290 шт.;
- 7 сегмент "Транспорт" - 1008 шт.;
- 13 сегмент "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" 9 112 шт.;
- 2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)", 3 сегмент "Общественное использование", 5 сегмент "Отдых (рекреация)" – 26 шт.;

Для объектов капитального строительства в разрезе:

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» – 2 224 предложения по аренде объектов по г. Воронеж и Воронежской области.

*Структура собранной рыночной информации по муниципальным
образованиям Воронежской области*

Общее количество собранных аналогов по Воронежской области (включая г. Воронеж) составляет 12 877 шт.

Также Учреждением за 12 месяцев 2025 года:

- Рассмотрено 206 заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;
- Даны разъяснения в отношении 99 объектов недвижимости;
- Проведена проверка 108 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 858 судебных заседаниях.

2. В рамках проведения мероприятий с целью определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, Учреждением за 12 месяцев 2025 года в целях сбора ценообразующих факторов об объектах недвижимости отобраны для дальнейшего установления их фактического использования 12 963 здания/объекта незавершенного строительства/сооружения и 12 004 помещения производственного назначения, расположенные на территории городского округа г. Воронеж.

С целью получения и дальнейшей обработки сведений о характеристиках вышеуказанных объектов недвижимости в порядке межведомственного взаимодействия запрошены сведения из ЕГРН в отношении 25 392 объектов. Подготовлено 58 запросов правообладателям.

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

- рассмотрено 226 обращений об исключении объектов недвижимого имущества из перечня, либо о включении объектов в перечень;
- обследованы 174 объекта недвижимости, составлены акты обследований;
- подготовлено 17 запросов в адрес органов местного самоуправления.

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 130 судебных заседаниях.

3. 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 11 месяцев (с 1 февраля 2025 года) подготовлено и предоставлено 2 680 копий документов, справок и иных сведений по запросам физических и юридических лиц, 20 507 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