

Отчет о деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО» в 2020 году.

В период с 09.01.2020 по 30.12.2020 ГБУ ВО «ЦГКО ВО» (далее - Учреждение) осуществляло деятельность, направленную на реализацию мероприятий по государственной кадастровой оценке (далее - ГКО) объектов недвижимости на территории Воронежской области (земельных участков категорий населенных пунктов, лесного и водного фонда), а также на выполнение поручений учредителя.

Основанием для проведения ГКО явился приказ департамента экономического развития Воронежской области от 30.12.2019 №51-13-09/212-О «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков категории земель населенных пунктов, земель водного фонда и земель лесного фонда на территории Воронежской области в 2020 году».

1. В рамках мероприятий по ГКО было выполнено следующее.

Учреждением были подготовлены и направлены запросы в администрации муниципальных образований о предоставлении значений ценообразующих факторов (34 запроса).

26.02.2020 Учреждением был получен перечень земельных участков, подлежащих ГКО категорий земель населенных пунктов, земель лесного фонда, земель водного фонда, сформированный Росреестром по состоянию на 01.01.2020 (далее – Перечень). Перечень земельных участков включал **906 451** объект недвижимости, в том числе **12 335** объектов недвижимости лесного фонда, **59** объектов водного фонда, **894 057** объектов категории земель населенных пунктов.

Учреждением был проведен анализ предоставленного Перечня земельных участков, в ходе которого выявлена необходимость его корректировки в связи с наличием объектов, снятых с учета, наличием объектов, площадь которых менее 1 кв.м, наличием объектов из других регионов, и пр.

По результатам проверки Перечня и по итогам заседания рабочей группы по оперативному взаимодействию по устранению замечаний по Перечню были приняты решения:

- исключить из Перечня объект недвижимости с кадастровым номером 36:28:0103009:12, являющимся архивным с 2019 года;
- исключить из Перечня объекты, внесенные в Акт о выявлении не подлежащих государственной кадастровой оценке объектов недвижимости от 07.05.2019 в количестве 16 объектов;
- исключить из Перечня объекты других регионов с кадастровыми номерами 34:09:021022:42, 34:09:021022:19, 24:11:0090203:21181;

- направить в Центральный аппарат Росреестра в составе замечаний к Перечню информацию об объектах недвижимости с кадастровыми номерами: 36:34:0513001:5147, 36:34:0509035:56 о возможности догрузки необходимых сведений;

- направить в Центральный аппарат Росреестра в составе замечаний к Перечню информацию о 12 239 объектах с указанной характеристикой «площадь», не соответствующей порядку ведения ЕГРН, утвержденному приказом Минэкономразвития РФ от 16.12.2015 №943, по вопросу возможности оценки данных объектов;

- филиалу ФГБУ «Кадастровая палата по Воронежской области» в срок до 23.03.2020 представить в ГБУ информацию о местоположении земельных участков.

Учреждением были получены уточненные сведения в отношении объектов недвижимости, подлежащих ГКО (в отношении **203 697** объектов недвижимости категорий земель населенных пунктов, земель лесного фонда, земель водного фонда), графическая часть Перечня, а также дополнительный перечень земельных участков, подлежащих ГКО.

13.04.2020 был подписан четырёхсторонний акт (Управление Росреестра по Воронежской области, департамент экономического развития региона, Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области, ГБУ ВО «ЦГКО ВО»), которым в Перечне были обозначены объекты недвижимости, не подлежащие ГКО:

- 49 объектов недвижимости (площадь объектов недвижимости составила менее 1 кв. м.);

- 1 объект недвижимости (снят с кадастрового учета);

- 3 объекта недвижимости (являются объектами других регионов);

- 31 объект недвижимости включенный (у объектов недвижимости отсутствует информация о виде разрешенного использования).

Кроме того, Управлением Росреестра по Воронежской дополнительно выявлено 128 объектов, являющихся на 01.01.2020 архивными (снятыми с государственного кадастрового учета).

22.05.2020 был подписан Акт о количестве объектов недвижимости, подлежащих ГКО в 2020 году и включенных в Перечень, согласно которому общее количество земельных участков категории земель населенных пунктов, земель водного фонда и земель лесного фонда составило **908 369**, в том числе **59** объектов недвижимости водного фонда, **12 340** объектов недвижимости лесного фонда, **895 970** объектов недвижимости категории земель населенных пунктов.

Распределение земельных участков различных категорий, оцененных в 2020 году, по сегментам в каждой категории приведено на рисунках далее.



Рис. 1 Количество земельных участков из состава земель водного фонда в разрезе сегментов



Рис. 2 Количество земельных участков из состава земель лесного фонда в разрезе сегментов

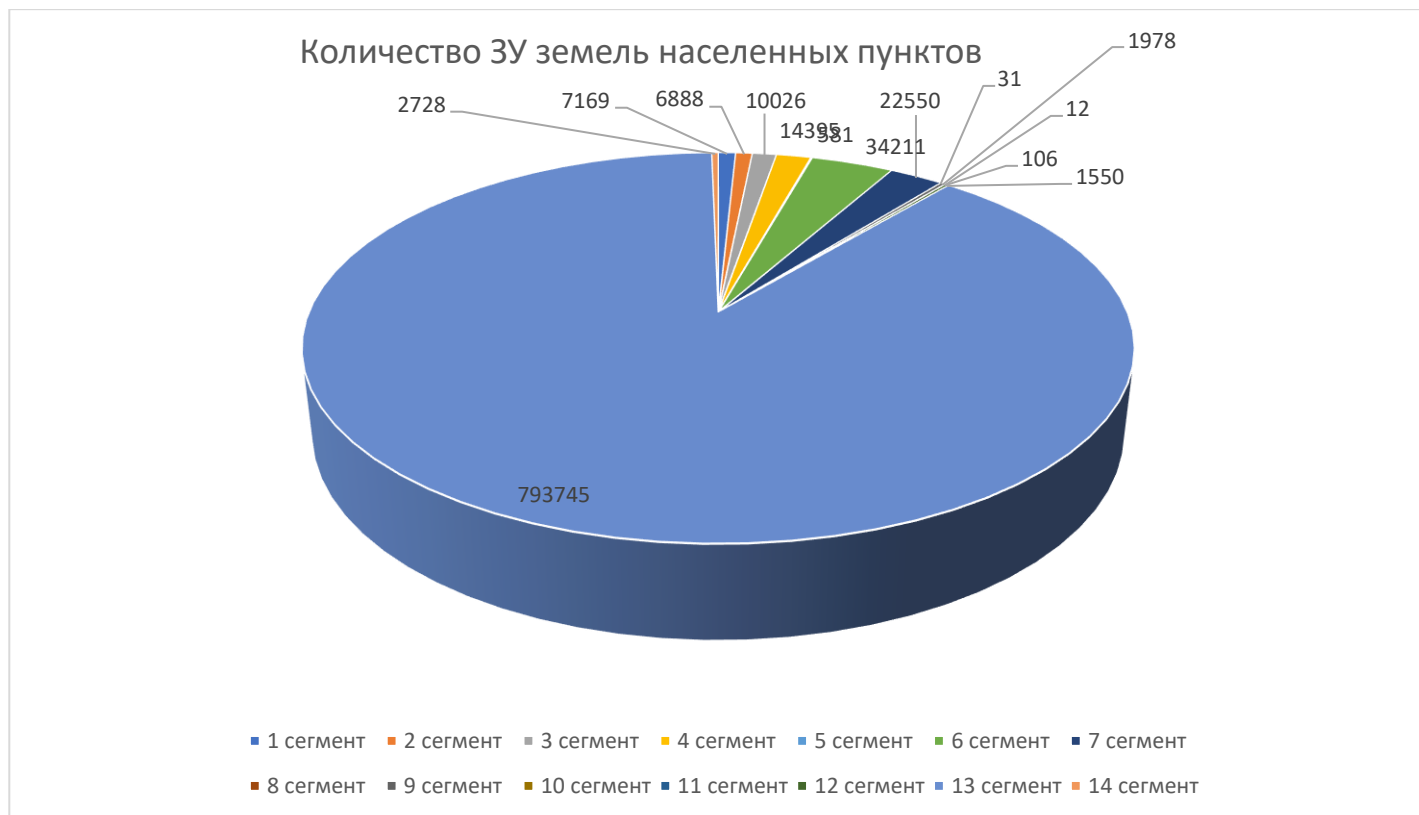


Рис. 3. Количество оцениваемых земельных участков из состава земель населенных пунктов в разрезе сегментов

В дальнейшем проводилась обработка Перечня объектов недвижимости, подлежащих ГКО, включающая присвоение кодов расчета вида использования. С органами местного самоуправления согласованы результаты обработки информации, содержащейся в указанном Перечне, в части определения вида использования объектов недвижимости.

В дальнейшем проведены:

- группировка объектов недвижимости, включенных в Перечень, по кодам расчета видов использования и иным характеристикам,
- формирование групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, целях применения единых способов расчета для группы объектов,
- определение местоположения объектов-аналогов - **12 124** шт.,
- определение местоположения объектов оценки - **327 980** шт.,
- подготовка цифровых слоев ценообразующих факторов – **568** шт.,
- определение значений ценообразующих факторов - **4 761 456** шт.,
- подготовка схем оценочного зонирования – **3** шт.,
- анализ собранной ранее рыночной информации и определение перечня ценообразующих факторов,
- выбор подходов, методов, моделей определения кадастровой стоимости,

- расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости,
- формирование промежуточных отчетных документов по итогам определения кадастровой стоимости.

Оргвн регистрации прав по итогам проверки промежуточных отчетных документов 14.07.2020 направил в адрес Учреждения уведомление о соответствии промежуточных отчетных документов требованиям к отчету об итогах ГКО и акт проверки соответствия материалов требованиям законодательства. 15.07.2020 Росреестр разместил проект отчета в фонде данных ГКО.

В период времени с **15.07.2020 по 02.09.2020** в Учреждение было подано **286** замечаний к промежуточным отчетным документам, которые были рассмотрены Учреждением, в отношении **96** замечаний принято решение об их учете и пересчете кадастровой стоимости, в отношении **188** замечаний принято решение об отказе в их учете, результат рассмотрения **2** замечаний (учтены) не повлиял на кадастровую стоимость таких земельных участков.

Результаты рассмотрения замечаний были размещены на официальном интернет ресурсе Учреждения в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также включены в отчет об итогах ГКО от 26.09.2020 № 1-2020 (приложение 4), который был направлен в Росреестр для проверки на соответствие нормативным требованиям.

Росреестр по итогам проверки отчета направил в адрес Учреждения уведомление об отсутствии нарушений требований к отчету об итогах ГКО от 30.09.2020 № 15-01185/20.

Учреждение 05.10.2020 направило указанный отчет в адрес учредителя с целью утверждения результатов определения кадастровой стоимости, официального опубликования и информирования о принятии акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Департаментом имущественных и земельных отношений Воронежской области издан приказ от 06.11.2020 № 2562 об утверждении результатов ГКО, которые подлежат применению с 01.01.2021.

Необходимые сведения направлены в орган регистрации прав и подведомственное органу регистрации прав федеральное государственное бюджетное учреждение в целях внесения соответствующих сведений о новой кадастровой стоимости в ЕГРН.

В 2020 году Учреждением рассмотрено **10** обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. По итогам проведенной проверки на наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости в отношении **8** заявлений принято решение о пересчете кадастровой стоимости и произведен пересчет кадастровой стоимости, что привело к ее снижению на **40%**. По **2** обращениям принято решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости.

В рамках сбора, обработки, систематизации и накопления информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка

недвижимости, за 2020 год в разрезе групп (для объектов капитального строительства) и сегментов (для земельных участков) получены следующие результаты.

Структура рыночной информации (собранных объектов-аналогов) по Воронежской области в разрезе следующих групп:

Группа № 1 "Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)" - **10 372** объекта-аналога.

Группа № 2 "Дома малоэтажной жилой застройки" - **10 620** объектов-аналогов.

Группа № 3 "Хранение транспорта" - **2 432** объекта-аналога.

Группа № 4 "Объекты коммерческого назначения" – **886** объектов-аналогов.

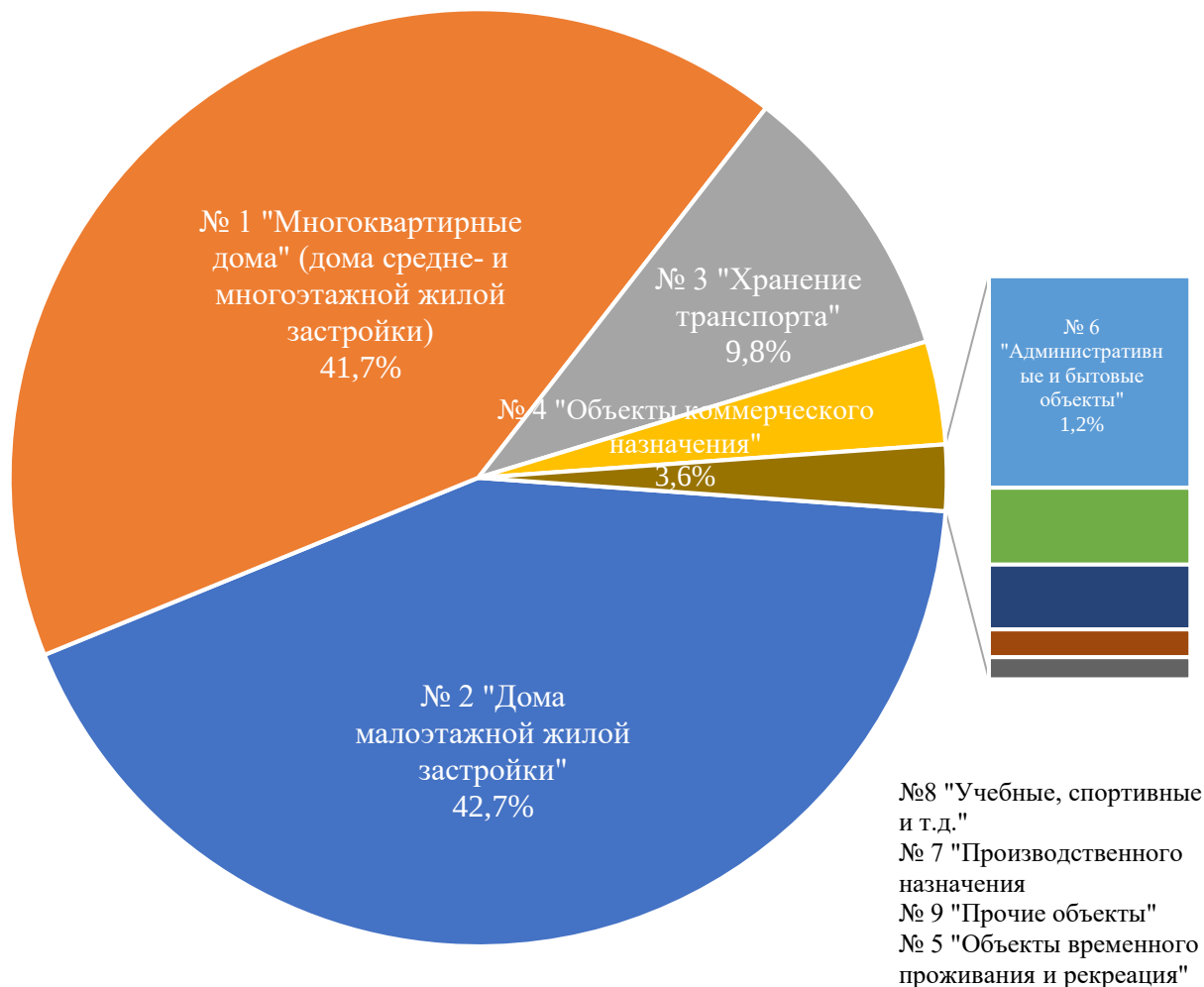
Группа № 5 "Объекты временного проживания и рекреация" - **31** объект-аналог.

Группа № 6 "Административные и бытовые объекты" - **297** объектов-аналогов.

Группа № 7 "Объекты производственного назначения" - **91** объект-аналог.

Группа № 8 "Учебные, спортивные, объекты культуры и искусства, культовые, музеи, лечебно-оздоровительные" - **108** объектов-аналогов.

Группа № 9 "Прочие объекты" - **39** объектов-аналогов.



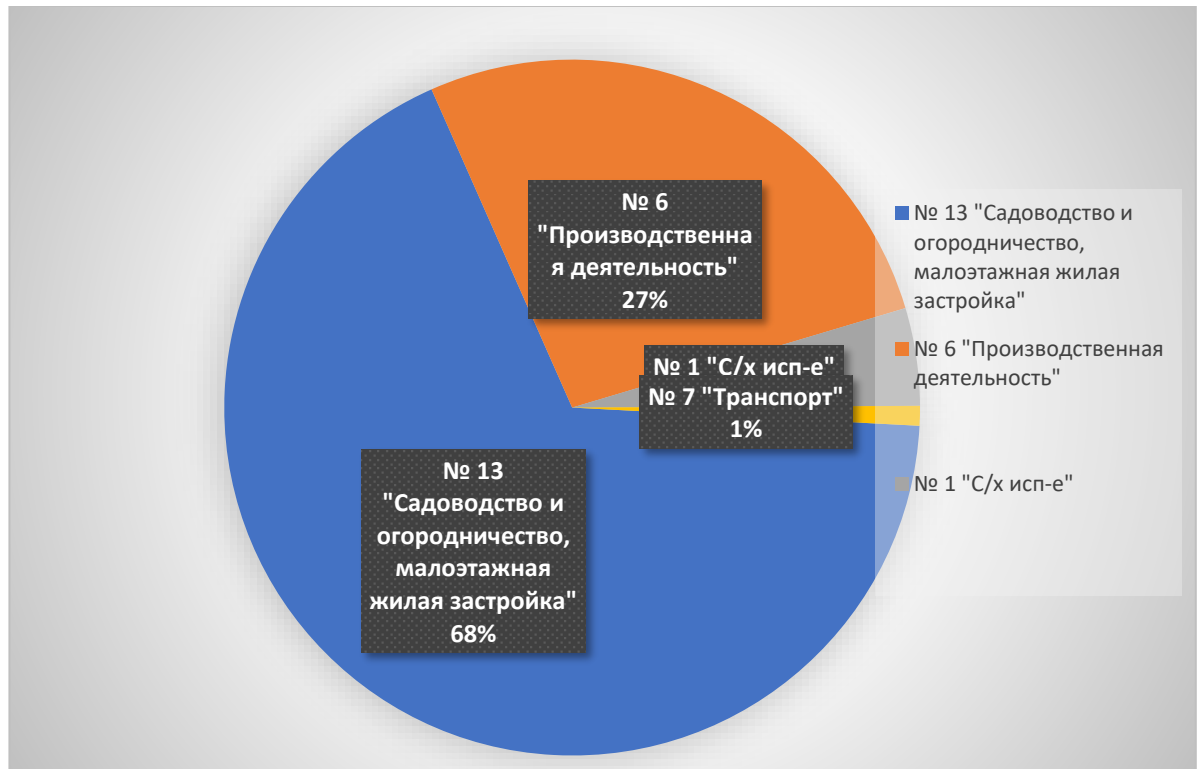
Структура рыночной информации (собранных объектов-аналогов) по Воронежской области в разрезе сегментов:

Сегмент № 1 "С/х использование"- **169** объектов-аналогов.

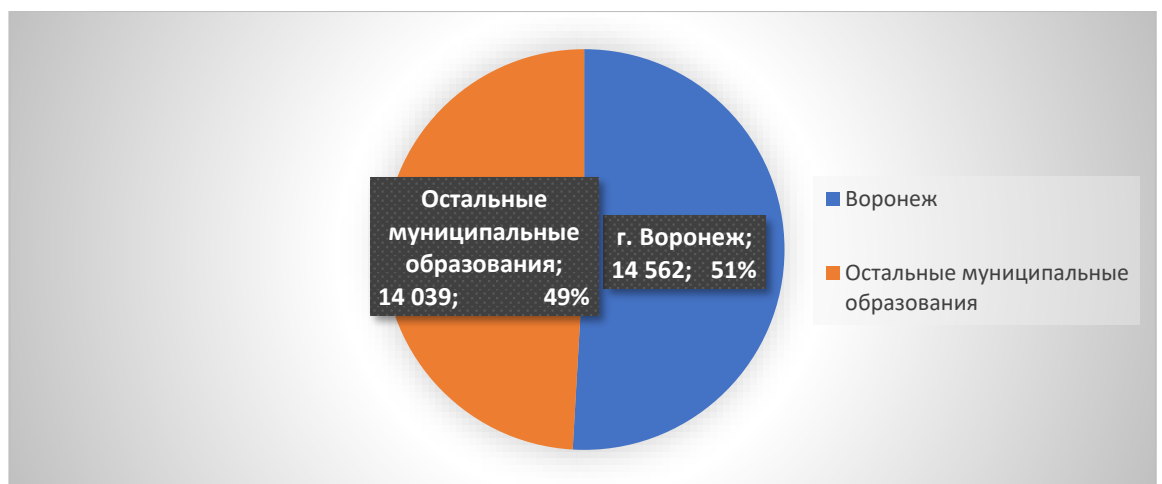
Сегмент № 6 "Производственная деятельность"- **1 009** объектов-аналогов.

Сегмент № 7 "Транспорт"- **34** объекта-аналога.

Сегмент № 13 "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"- **2 516** объектов-аналогов.



Общее количество собранных за 2020 год объектов-аналогов по Воронежской области составляет **28 604**.



В разрезе муниципальных образований:

