Доклад директораГБУ ИО «Центр кадастровой оценки»

на коллегии Департамента управления имуществом Ивановской области об итогах работы за 2022 год и основных перспективах деятельности в 2023 году.

Добрый день, уважаемые коллеги!

В соответствии с государственным заданием на 2022 год основными видами деятельности учреждения являлись:

- определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки;

- определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости;

- сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости;

- предоставление государственных услуг, связанных с разъяснением и исправлением ошибок при определении кадастровой стоимости.

1. В рамках исполнения государственного задания, в соответствии сраспоряжениемДепартамента управления имуществом Ивановской области от 17.06.2021 № 135, учреждением осуществлена оценка кадастровой стоимости всех учтенных в ЕГРН земельных участков Ивановской области (порядка 509 тысяч), результаты которой утвержденыприказом Департаментом управления имуществом Ивановской области от 28.11.2022 №102).

Следует отметить, что отчет по оценке был предметом публичного обсуждения, в рамках которогопоступило34обращенияправообладателей земельных участков, по результатам рассмотрения которых 5 из них учтены.

2. В течении 2022 года Учреждением проведена подготовка к проведению государственной кадастровой оценкивсех учтенных в ЕГРН объектов капитального строительствана территории Ивановской области:

Осуществлен сбор информации:

- о конструктивных элементах многоквартирных жилых домов и помещений (тип объекта недвижимости, жилая площадь, год постройки и год ввода в эксплуатацию, материал стен, сведения об управляющей компании);

- годе ввода в эксплуатацию и годе завершении строительства;

- о многоквартирных домах, в которых выполнен капитальный ремонт;

- о ветхом и аварийном фонде;

- об адресах потребителей электрической энергии, перечней объектов, задействованных в генерации и передаче электрической энергии;потребителей горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения;специальных объектов, задействованных в хранении и переработке ТБО;о газифицированных объектах;

- об объектах инфраструктуры в областях здравоохранения, культуры и культурного наследия, спорта, туризма, образования, торговли, производства.

Осуществлен сбор и анализ рыночной информации о ценах сделок и предложений объектов недвижимости за период с 01.01.2001, проведена работа по обработке, систематизации и индексации информации к дате оценки; собрана и обработана рыночная информация с сайтов сети «Интернет», публикующих объявления о продаже объектов недвижимости.

Проведена первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости, предусмотренной методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (727761 объект).

На постоянной основе осуществляется взаимодействие с органами государственной власти, местного самоуправления и организациями с целью уточнения характеристик объектов недвижимости, факторов стоимости, а также получение иной информации, являющейся существенной при оценке ОКСов.

3. Кроме перечисленного выше, ГБУ в течение 2022 года обеспечило расчет более 3000вновь учтенных (ранее учтенных) объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения. Также обеспечено исполнение государственного задания в части предоставления государственных услуг, а именно рассмотрение:

- 45 обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;

- 20 заявлений об исправлении ошибок;

- 21декларации о характеристиках объектов недвижимости.

Для удобства заявителей с июля 2022 года обращения в адрес учреждения, включая замечания к проекту отчета об оценке, возможно подать посредством официального сайта.

4. Также учреждение на постоянной основе сопровождает деятельностьКомиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимостипри Департаменте управления имуществом Ивановской области, действующую в соответствии с пунктом 1 статьи 22 Федерального закона   
№ 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

За 2022 год в совокупности на рассмотрение комиссии подано 52 отчета по 3 категориям земель: земли промышленности, транспорта, связи и энергетики; земли сельскохозяйственного назначения; земли особо охраняемых территорий.

Комиссией принято 23 положительных решения об определении кадастровой стоимости в размере рыночной (17 по землям сельскохозяйственного назначения, 2 по землям особо охраняемых территорий, 4 по землям промышленности), отклонено 12 отчетов с отрицательными решениями комиссии (3 решения по землям особо охраняемых территорий, 8 решений по землям сельскохозяйственного назначения, 1 решение по землям промышленности), 17 заявлений отозвано (11 по землям сельскохозяйственного назначения, 2 по землям особо охраняемых территорий, 4 по землям промышленности).

Снижение кадастровой стоимости по землям сельскохозяйственного назначения составило 65,2 %, по землям особо охраняемых территорий52,7%, по землям промышленности 45,3 %.

Следует отметить, что значительное количество отчетов о рыночной стоимости объектов недвижимости (при первоначальном обращении заявителей в Комиссию) не соответствовали требованиям статьи 11 135-ФЗ, а также Федеральным стандартам оценки. Наиболее частые ошибки, способствующие искажению рыночной стоимости связаны с отсутствием корректировок по основным ценообразующим факторам, несоответствием и расхождением подобранных объектов-аналогов характеристикам объекта оценки. Данный факт свидетельствует о невысоком качестве отчетов о рыночной стоимости объектов недвижимости.

С 1 марта 2023 года регион перешел на применение положений Закона О государственной кадастровой оценке в части возможности установления кадастровой стоимости в размере ее рыночной стоимости путем обращения за данной государственной услугой в учреждение.Вся необходимая информация размещена на официальном сайте в разделе «Кадастровая оценка/Услуги».

Рассмотрение заявленияосуществляется по принципу «одного окна», в рамках которого в соответствии с установленными регламентами учреждение осуществляет полный перечень государственных услуг повопросам кадастровой оценкиземельных участков и объектов капитального строительства.

Данная процедура дает возможность правообладателю неоднократно изменять кадастровую стоимость в рамках тура оценки, что позволяет учитывать конъюнктуру рынка при определении налогооблагаемой базы.

Спасибо за внимание!