

**Сарбашев С.З.  
Вице-президент РОО**

**Участие профессиональных оценочных организаций в государственной кадастровой оценке. Споры по результатам кадастровой оценки, их досудебное и судебное урегулирование.**

**г. Геленджик, 20 апреля 2012г.**



# 1. Нормативно-правовая база

1. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона от 22.07.2010г. №167-ФЗ;
2. Федеральный стандарт оценки (ФСО N4) "Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости утвержденных приказом Минэкономразвития от 22.10.2010 г. N 508;
3. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 03.11.2006г. №358 «Об утверждении Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения»;
4. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.09.2010г. №484 «О сборнике классификаторов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии автоматизированных системах ведения ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости»;
5. Приказ Министерства экономического развития РФ от 04.02.2010г. №42 «Об утверждении порядка ведения ГКН»;
6. Постановление правительства РФ от 14.12.2006 N 767 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель»;
7. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития России №39 от 15 февраля 2007.;
8. Методика по государственной кадастровой оценке земель промышленности и иного специального назначения Утвержденная приказом Росземкадастра от 20.03.2003г. и т.д.

## 1.1. Изменения в государственной кадастровой оценке в связи с принятием Федерального закона от 22.07.2010 г. №167 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

### 1. Понятие Государственной кадастровой оценки.

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

### 2. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления **не реже чем один раз в пять** лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка (далее - дата проведения последней государственной кадастровой оценки).

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости.

### **3. Страхование ответственности за причинение ущерба в результате оценочной деятельности по определению кадастровой стоимости.**

Исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан заключить договор страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости на страховую сумму в **размере не менее чем тридцать миллионов рублей.**

Договор страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости должен быть заключен до подписания договора на проведение оценки.

### **4. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости.**

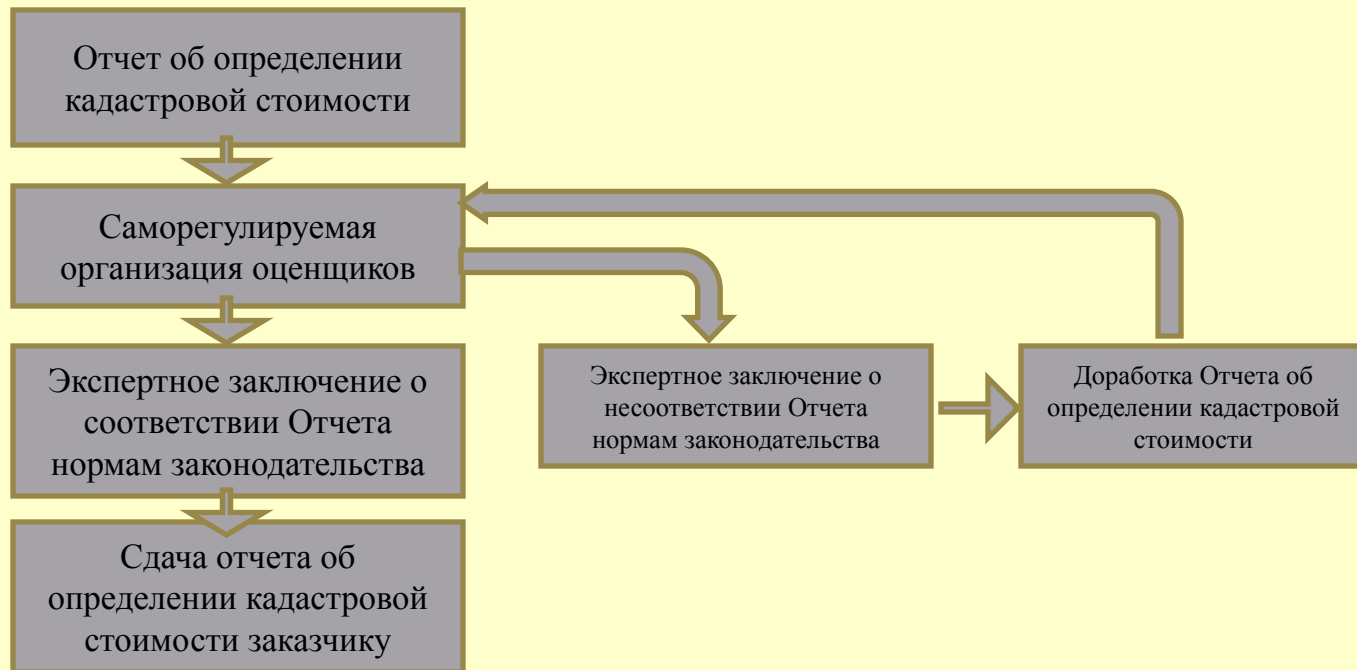
Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.

Составление отчета об определении кадастровой стоимости осуществляется на бумажном и электронном носителях **не менее чем в трех экземплярах.**

Требования к отчету об определении кадастровой стоимости устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

5. В течение тридцати дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение экспертизы этого отчета, в том числе повторной, саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости.

Отчет об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости только при условии наличия экспертного заключения о его соответствии требованиям настоящего Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.



## 2. Организация работ на уровне субъекта РФ

1. Проведение конкурса на проведение кадастровой оценки земель на основании закона ФЗ от 21.07.2005 N 94-ФЗ (ред. от 11.07.2011) "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд";
2. Совещание на уровне Заказчика (Министерство земельных и имущественных отношений) с участием Росреестра, ЗКП и Комитетов по управлению имуществом МО;
3. Утверждение Межведомственной комиссии по кадастровой оценке субъекта РФ. В Муниципальных образованиях утверждение комиссии по кадастровой оценке земель МО;
4. Получение перечня объектов недвижимости распределение по ВРИ;
5. Направление и получение перечня с недостающим или неправильными сведениями на доработку в Росреестр;
6. Сбор рыночной информации по объектам аналогам;
7. Сбор информации по факторам стоимости;
8. Обработка сведений п.6, п.7 и загрузка в программный продукт;
9. Моделирование и расчет кадастровой стоимости;
10. Визуализация и экономический анализ и согласование с МВК и комиссиями МО;
11. Направление отчета на экспертизу в СРО;
12. Сдача отчета Заказчику.

### 3. Основные положения ФСО «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)»

Национальным Советом по оценочной деятельности принят ФСО «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)»

**Основные положения ФСО №4:**

1. Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой **оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки**, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.
2. Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки должно содержать следующие шаги:
  - заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;
  - сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
  - определение ценообразующих факторов объектов оценки;
  - сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;
  - группировка объектов оценки;
  - сбор рыночной информации;
  - построение модели оценки;
  - анализ качества модели оценки;
  - расчет кадастровой стоимости;
- составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки.
3. Кадастровая стоимость объектов оценки определяется **на дату формирования перечня объектов недвижимости** для целей проведения государственной кадастровой оценки.
4. Выбор подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован. Определение кадастровой стоимости объектов оценки **выполняется как с использованием компьютерного моделирования (моделей), так и без него**.
5. При применении методов массовой оценки, в случае отсутствия у оценщика такой информации, не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

6. При определении кадастровой стоимости оценщик использует данные, включенные **в фонд данных государственной кадастровой оценки**, а также государственный кадастр недвижимости, фонд данных землеустроительной документации, фонды данных и базы данных, имеющих в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований. Допускается использование информации из иных источников, содержащих сведения доказательного значения.

7. Для незастроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается тот вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования.

Для застроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается вид разрешенного использования, исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах данного земельного участка.

8. При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки. В набор ценообразующих факторов должны быть включены **только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки, и могут быть достоверно определены и объективно измерены**.

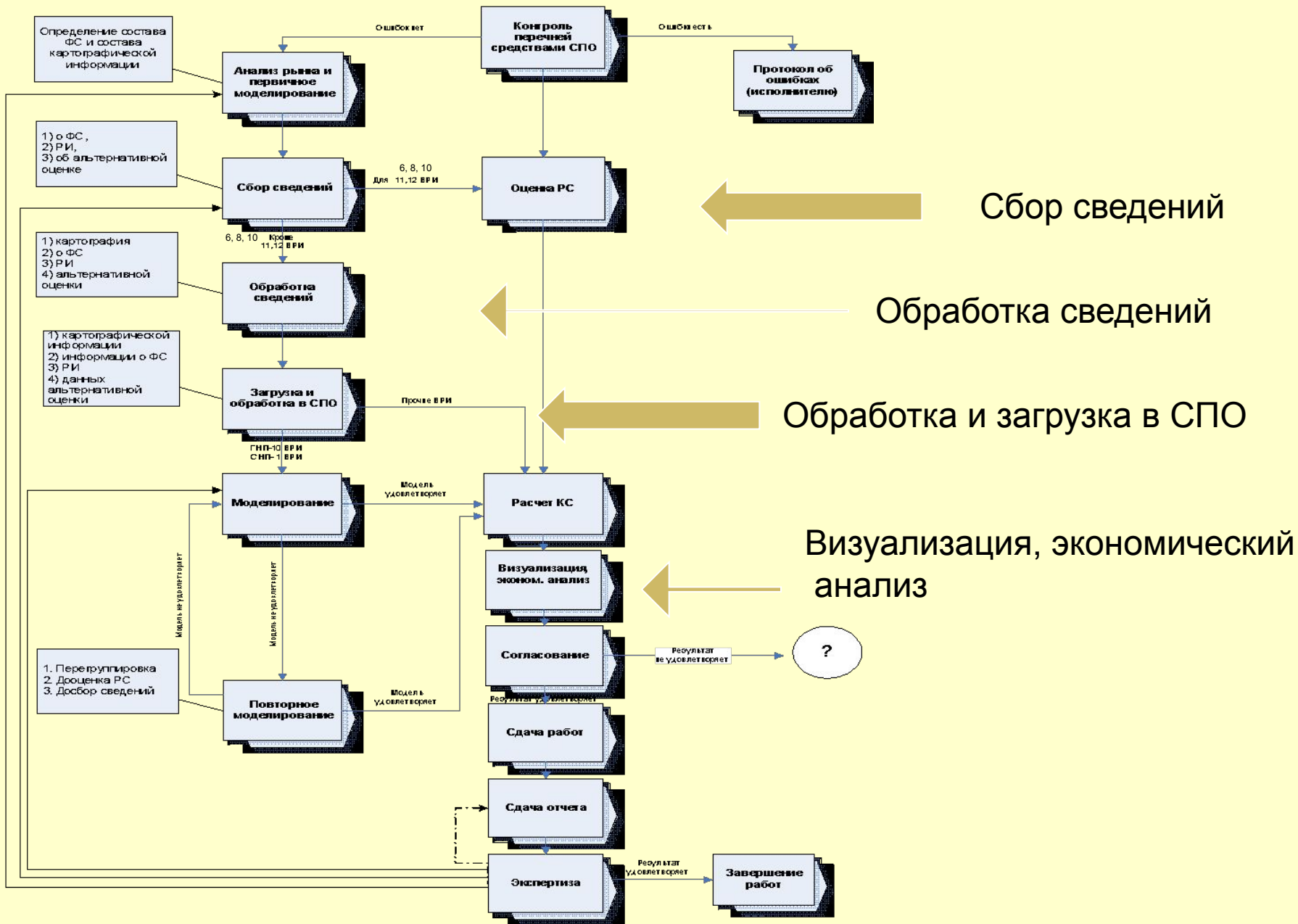
9. Для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется оценщиком исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.

10. При наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки расчет кадастровой стоимости объекта оценки осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода.

11. Если оценщиком использовано более одного подхода к оценке, результаты применения подходов должны быть согласованы с целью определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

12. Отчет об определении кадастровой стоимости должен быть **составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки**.





## **4. Формирование перечня объектов кадастровой оценки**

### ***Формирование перечня***

1. Получение перечня земельных участков по состоянию на дату выгрузки в разрезе МО.
2. Получение Классификатора адресов Российской Федерации (далее - КЛАДР).
3. Группировка земельных участков по видам разрешенного использования.
5. Присвоение земельным участкам кода КЛАДР.

### ***Результаты работ***

1. Перечень объектов оценки.
2. Перечень земельных участков, не вошедших в оценку.

# Обработка перечня объектов оценки, проверка на наличие необходимых параметров

Рустем\_Sexpert-o.ru - Подключение к удаленному рабочему столу

Расчет КС ЗУ населенных пунктов

Задачи

- Администрирование
- Справочники
- Импорт данных
  - Импорт объектов из ГКН
  - Импорт объектов оценки
  - Импорт факторов стоимости по
- Слияние БД
- Сравнение результатов
- Объекты оценки
- Расчет КС
- Отчеты
- Экспорт данных
- Экономический анализ

Импорт объектов оценки

Тип источника данных:

Импорт из Excel

Настройки импорта

Импорт (протокол)

Настройки:

Тип импорта:

Из файла  Из папки

Выбрать путь:

D:\ГКОЗ\ГКОЗ НП 2011\Отчет\Приложение

Настройка параметров импорта

Поля базы данных:		Поля файла импорта:	
Наименование	Описание	Наименование	
Наименование населенного пункта	Текст в ...	№ п.п.	
Код КЛАДР улицы	Код из а...	Кадастровый номер участка	
УПКС предыдущего тура оценки	Число	Предыдущий номер участка	
Кадастровая стоимость предыдущего тура оценки	Число	Наименование	
		Кадастровый номер единого землепользования	
		Адрес КЛАДР	
		Адрес по документу	
		Ориентир	
		Направление	
		Расстояние	
		Категория земель	

Соответствие импортируемых полей и полей базы данных:

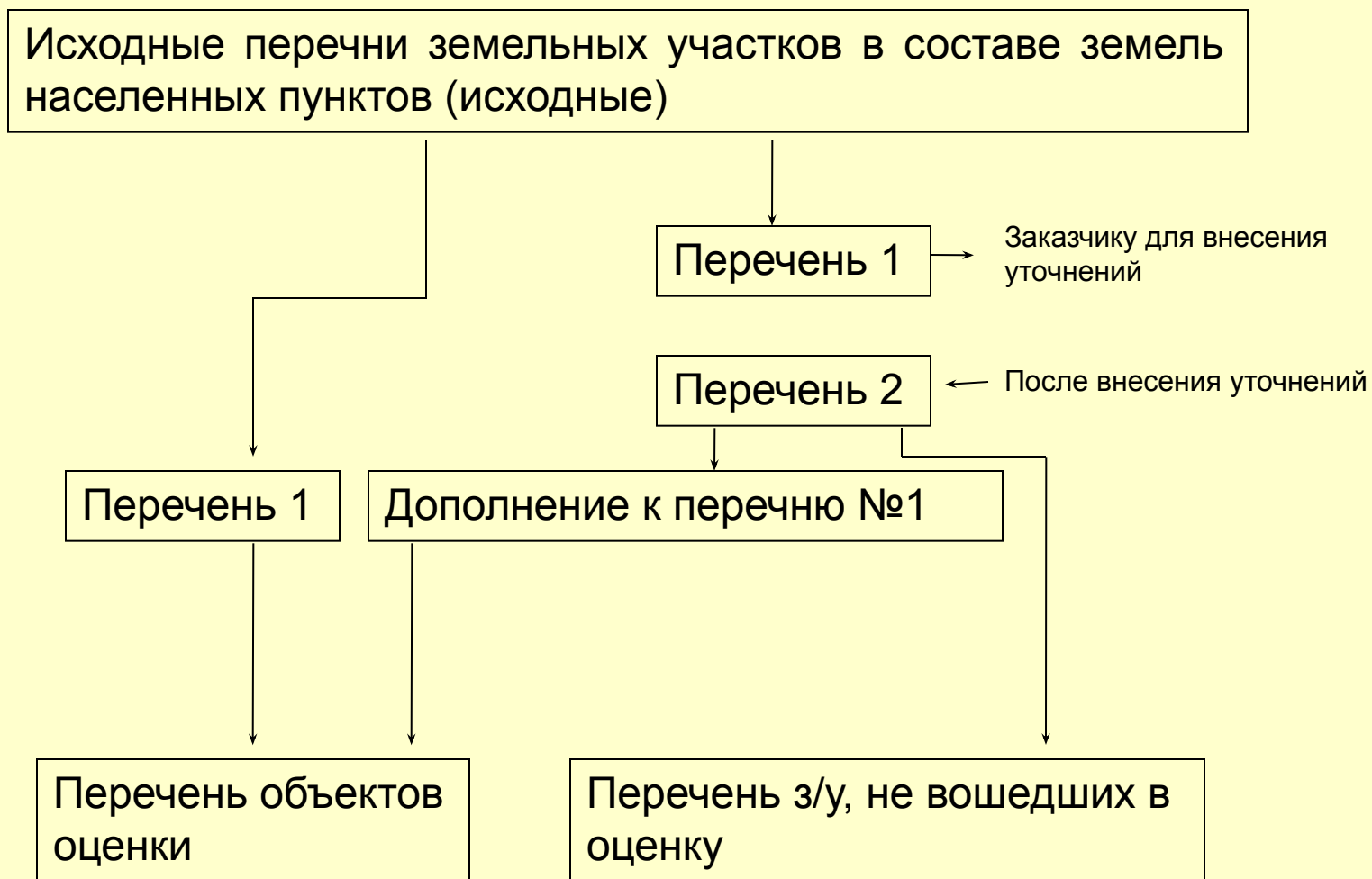
Поле БД	=	Поле источника данных
Кадастровый номер участка	=	Кадастровый номер участка
Площадь	=	Площадь, кв.м.
Наименование	=	Наименование
Местоположение	=	Адрес КЛАДР
Разрешенный вид использования по документам	=	Разрешенное использование
Фактический вид использования	=	Фактическое использование
Сведения о правах	=	Сведения о правах
Номер ВРИ	=	Группа ВРИ
Код КЛАДР населенного пункта	=	КЛАДР/населенный пункт

№ п.п.	Кадастровый	Предыдущий	Наименование	КЛАДР/на
1	02:55:0101С		Землеп	20010010С
2	02:55:0101С		Землеп	20010010С
3	02:55:0101С		Землеп	20010010С
4	02:55:0101С		Землеп	20010010С
5	02:55:0101С		Землеп	20010010С
6	02:55:0101С		Землеп	20010010С
7	02:55:0101С		Землеп	20010010С
8	02:55:0101С		Землеп	20010010С
9	02:55:0101С		Землеп	20010010С
10	02:55:0101С		Землеп	20010010С
11	02:55:0101С		Землеп	20010010С
12	02:55:0101С		Землеп	20010010С
13	02:55:0101С		Землеп	20010010С
14	02:55:0101С		Землеп	20010010С
15	02:55:0101С		Землеп	20010010С
16	02:55:0101С		Землеп	20010010С

Импорт

9:55

## Схема формирования перечня объектов оценки



## *Доработка Перечня №2*



## **5. Технология проведения анализа рынка недвижимости, определение на его основе состава наиболее вероятных ценообразующих факторов**

- *Цели анализа рынка недвижимости*
- 1. Определение состава факторов стоимости
- 2. Определение диапазонов изменения стоимости
- 3. Определение обеспеченности рыночной информацией

# *Анализ информации*

## **■ ЧТО**

- - анализ текущих социально-экономических условий развития субъекта РФ;
- - анализ информации о спросе и предложении объектов недвижимости;
- - анализ информации о факторах местоположения и физических характеристиках влияющих на стоимость объектов недвижимости;
- - анализ информации об экономических, политических, социальных и экологических факторах;
- - выявление населенных пунктов для которых формируются ЦТК

## **ГДЕ**

- аналитические обзоры рынка недвижимости (агентства недвижимости, статьи в специализированных деловых изданиях, статьи на специализированных сайтах, маркетинговые отчеты);
- объявления купли-продажи объектов недвижимости;
- отчеты по государственной кадастровой оценке;
- официальные доклады представителей органов исполнительной власти;
- информация Федеральной службы государственной статистики;
- законы об административно-территориальном делении (устройстве)

# *Показатели спроса и предложения на рынке недвижимости субъекта РФ*

- *В тексте объявлений указываются характеристики объектов недвижимости влияющие на стоимость – а это и есть факторы стоимости*

## **СПРОС**

- Показатели спроса субъективны, т.к. не отражают реальной рыночной конъюнктуры
- Ценовые показатели спроса – отражают желаемое, а не действительной
- Объём спроса неопределим из открытых источников, только оценочные данные агентств недвижимости

## **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

- Показатели предложения более объективны, т.к. содержат реальную рыночную информацию
- Стандартные поправочные коэффициенты на торг позволяют максимально точно привести данные к показателям сделки
- Объём предложения определим из открытых источников



# Загрузка рыночной информации в табличном виде в Расчетный модуль СПО

Расчет КС ЗУ населенных пунктов

Задачи: Сбор рыночной информации

Импорт в базу

Тип источника данных:

Импорт из Excel  Импорт из БД

Настройки импорта: Импорт (протокол)

Настройки:

Тип импорта:  Из файла  Из папки

Заголовок: 1  
Данные: 1  
Лист: 1  Все

Выбрать путь:  
D:\ГКО ЗУКОЗ НП 2011\Сбор рыночной информации\АНАЛОГИ\2 группа\ ...

Настроить поля

№ п/п	Описание с	Статус инф	Тип информ	Площадь д	Плотность	Площадь э	Полная сто	Полная цен	Доля стои	Полная сто	Корректирс	Корректирс	Стоимост
№ п/п	Описание о	Статус инф	Тип информ	Площадь д	Плотность	Площадь э	Полная сто	Полная цен	Доля стои	Полная сто	Корректирс	Корректирс	Стоимост
	Уфа и РБ ..	1	3	120		700	3400000	0.2898	985320	0.108	0	878905	
	Уфа и РБ ..	1	3	240		1000	2950000	0.2898	854910	0.108	0	762580	
	Уфа и РБ ..	1	3	43		800	2500000	0.2898	724500	0.108	0	646254	
	Уфа и РБ ..	1	3	131		500	3500000	0.2898	1014300	0.108	0	904756	
	Уфа и РБ ..	1	3	365.5		1500	5750000	0.2898	1666350	0.108	0	1486384	
	Уфа и РБ ..	1	3	606		1500	33700000	0.2898	9766260	0.108	0	8711504	
	Уфа и РБ ..	1	3	56.8		600	2100000	0.2898	608580	0.108	0	542853	
	Уфа и РБ ..	1	3	70		1000	22000000	0.2898	6375600	0.108	0.008	5732531	
	Уфа и РБ ..	1	3	131		1100	3820000	0.2898	1107036	0.108	0.008	995376	
	Уфа и РБ ..	1	3	337		600	6900000	0.2898	1999620	0.108	0	1783661	
	Уфа и РБ ..	1	3	21		200	1200000	0.2898	347760	0.108	0	310202	

Импорт | Закрыть

Записей на странице: 100 | 1 .. 100 | Всего строк: 324

Исполнитель: ЗАО «Эксперт-Оценка» | Субъект РФ: Республика Башкортостан

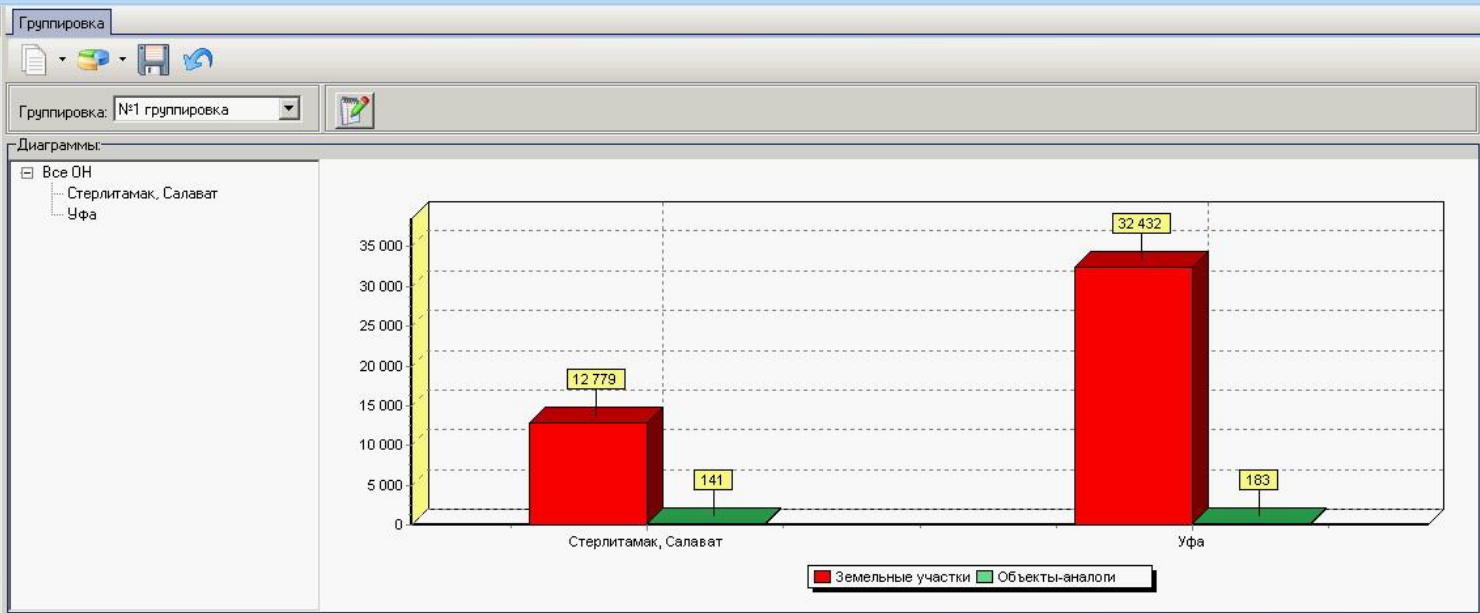
Пуск | Последовательность д... | Расчет КС ЗУ насе... | Мои рисунки - ACDSee ... | 9:58

# Группировка объектов оценки и объектов аналогов

Расчет КС ЗУ населенных пунктов

Задачи

- Администрирование
- Справочники
- Импорт данных
- Сравнение результатов
- Объекты оценки
- Расчет КС
  - Городские населенные пункт
    - ВРИ 1
    - ВРИ 2
      - Выбор факторов
      - Описание объект
      - Группировка
      - Сбор рыночной и...
      - Расчет по модели
      - Индивидуальная
      - Отчет
      - Статистический с...
    - ВРИ 3
    - ВРИ 4
    - ВРИ 5
    - ВРИ 6
    - ВРИ 7
    - ВРИ 8
    - ВРИ 9
    - ВРИ 10
    - ВРИ 11



Разбиение Значение

Наименование фактора	Тип	Нижняя граница	Верхняя граница	Номер диапазона
Численность населения в муниципаль	кол	156098	1000000	1
		1000000	1074942	2

Исполнитель: ЗАО «Эксперт-Оценка»

Субъект РФ: Республика Башкортостан

## 6. Сбор и обработка факторов стоимости (ФС)

### *Сбор сведений*

Сбор сведений о значениях факторов стоимости

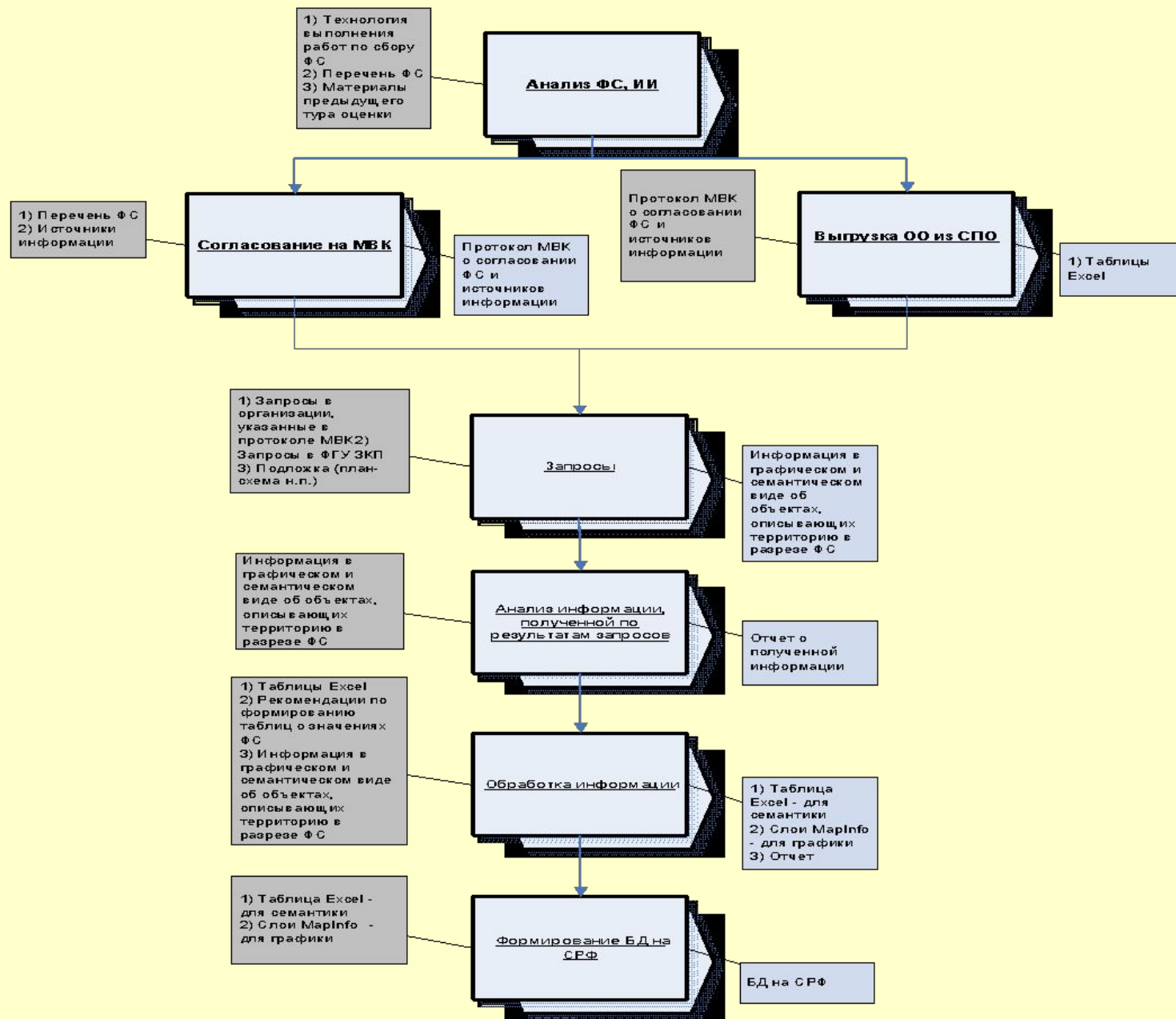
Сбор рыночной информации

Сбор сведений для альтернативной оценки  
(о кадастровой стоимости ЗУ лесного фонда  
и сельскохозяйственного назначения)

Сбор сведений для отображения результатов

Сбор сведений о значениях **факторов стоимости** осуществляется для каждого земельного участка и (или) для совокупности земельных участков в составе земель населенных пунктов, если значения данного фактора стоимости для совокупности земельных участков в составе земель населенных пунктов схожи.

## Сбор сведений о значениях ФС



# ***Источники информации***

- Управление городского хозяйства
- КУМИ
- Отдел по землепользованию
- Отдел статистики
- Комитет по строительству (предпринимательству)
- Управление архитектуры и градостроительства
- Управление ЖКХ
- Управление природных ресурсов
- Управление образования
- Управление здравоохранения
- Управление культуры
- Управление экологии и (или) СЭС
- Управление транспорта
- Управление торговли
- Могут быть использованы и другие источники информации – Internet и пр.
- Для получения ДКК населенного пункта и (или) района в качестве источника информации выступает ФГУ ЗКП.
- Все используемые для целей ГКОЗНП источники информации должны быть запротоколированы МВК.

# Сбор сведений о ФС



## ***Сбор сведений о ФС***

- Определение источников информации для каждого фактора по населенным пунктам и/или муниципальным районам
- Определение достоверности источников сведений
- Возможность использования открытых источников
- Определение регламента получения информации
- Для фактора может использоваться несколько источников информации



# Сбор сведений о ФС

## Выбор формата сведений

	+	-
Графическое представление	Автоматический расчет факторов	Отсутствие слоя ЗУ влечет погрешности расчета Возрастают требования к квалификации исполнителей Сложности формирования графических слоев
Семантическое представление	Простота инструмента обработки	Сложность расчета значений факторов Сложность проверки

Рекомендации: исходить из специфики факторов

При высоком наполнении слоя ЗУ и наличии графических слоев – графическое представление

Для факторов, которые рассчитываются для группы ЗУ – семантическое представление

# *Классификация факторов стоимости*

## **Классификация факторов стоимости по виду отображения**

- Семантические
- Графические

## **Классификация факторов стоимости по виду информации**

- Качественные
- Количественные

## **Классификация факторов стоимости по способу возникновения**

- Факторы – учетные характеристики
- Типовые факторы стоимости
- Факторы, добавленные оценщиком

## **Классификация факторов стоимости по уровню дифференциации стоимости**

- Дифференцирующие стоимость на уровне субъекта РФ
- Дифференцирующие стоимость на уровне муниципального района
- Дифференцирующие стоимость на уровне населенного пункта

## **Классификация факторов стоимости по характеру влияния**

- Физические характеристики
- Факторы местоположения
- Факторы окружения (в т.ч. экологические)
- Экономические, политические и социальные факторы (можно также отнести к окружению, т.к. привязываются к территории)
- Коммунальная инфраструктура

# Формирование запросов

*Направление письма, содержащего запрос о предоставлении информации о значениях факторов стоимости земельных участков, групп земельных участков в составе земель населенных пунктов, в соответствующие организации.*

Запрос должен содержать следующие приложения:

- 1) перечень факторов стоимости, запрашиваемых в организации;
- 2) форму сбора информации, о значениях факторов стоимости;
- 3) электронные и (или) бумажные слои кадастровых кварталов населенного пункта, по которому собирается информация.

В качестве дополнительных материалов вместе с запросом могут быть переданы следующие материалы:

- 1) Карта-схема населенного пункта (района) на территории которого ведется работа по сбору информации о значения факторов стоимости;
- 2) Описание территории по которой ведется сбор информации о значениях факторов стоимости (название района города и пр.);
- 3) Перечень объектов, характеризующих территорию в разрезе факторов стоимости.

# Пример запроса

Наименование Субъекта Российской Федерации, муниципального района (городского округа), населенного пункта

## Источник информации – Управление архитектуры и градостроительства

№ п/п	Наименование показателя	Примечание
1.	местоположение, площадь (га) массивов под ИЖС и ЛПХ	По форме 3. Указать на карте
2.	местоположение, площадь (га) административно-деловой застройки с кратким их описанием (здания администраций, местного самоуправления, милиции, налоговой службы, банков и иных административных зданий)	По форме 3. Указать на карте.
3.	местоположение объектов офисно-деловой застройки, офисов компаний и т.п.	По форме 3. Указать на карте.
4.	местоположение торгово-делового центра поселения	По форме 3. Указать на карте.
5.	местоположение районных административных центров и других локальных подцентров	По форме 3. Указать на карте.
6.	местоположение и площадь крупных вещевых и продуктовых рынков, оптовых и мелкооптовых ярмарок	По форме 3. Указать на карте.
7.	местоположение подцентров деловой активности административных районов и других локальных подцентров	По форме 3. Указать на карте
8.	местоположение кварталов занятых многоэтажной жилой застройкой	По форме 3. Указать на карте
9.	местоположение, площадь (га) объектов промышленной и коммунально-складской застройки, с указанием профиля, названий предприятий	Указать на карте (или дать список адресов). Указать по форме 2.
10.	местоположение, характеристики и названия зон рекреации (массового отдыха), леса, пляжа, парка и т. д.	Указать на карте (или дать список адресов). Указать по форме 2.
11.	местоположение магазинов в капитальных строениях, площадь	Указать на карте (или дать список адресов). Указать по форме 2.
12.	местоположение коммерческих киосков и минимаркетов, площадь	Указать на карте (или дать список адресов). Указать по форме 2.
13.	местоположение средних общеобразовательных школ, количество учащихся	Указать на карте (или дать список адресов). Указать по форме 2.
14.	местоположение постоянных дошкольных учреждений, количество детей	Указать на карте (или дать список адресов). Указать по форме 2.
15.	местоположение, названия научных и научно-исследовательских учреждений, количество сотрудников в штате	Указать на карте (или дать список адресов). Указать по форме 2.
16.	местоположение культовых объектов	Указать на карте

# *Примеры факторов стоимости*

- **Характеристики населенного пункта**
  - *Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ*
  - *Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа*
  - *Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения*
- **Физические характеристики земельного участка**
  - *Площадь земельного участка*
- **Экономические показатели территории**
  - *Численность населения в населенных пунктах*
  - *Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам)*
  - *Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам)*
- **Характеристики местоположения**
  - *Расстояние от объекта до центра населенного пункта*
  - *Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта*
  - *Расстояние от объекта до промышленного центра населенного пункта*
- **Характеристики окружения**
  - *Расстояние до остановки общественного транспорта*
  - *Расстояние до ближайшей ж/д станции*
  - *Расстояние до основных дорог города*
  - *Престижность зоны нахождения объекта*

# *Факторы стоимости объектов недвижимости в составе городских населенных пунктов*

№ п/п	Наименования факторов стоимости	Статус	Вид	Наименование слоя	Тип слоя
1	Районы города (территориальное деление города)	Обязательный	Графический	Районы_города	Полигон
2	Муниципальный район, городской округ	Обязательный	Семантический		
3	Населенный пункт	Обязательный	Семантический		
4	Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ	Обязательный	Семантический		
5	Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа	Обязательный	Семантический		
6	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта	Обязательный	Графический	Административный_центр	Точечный или полигон
7	Близость к водным объектам	Обязательный	Графический/ Семантический	Водные_объекты	Полигон
8	Расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы	Обязательный	Графический/ Семантический	ЖД_вокзалы_станции_платформы	Точечный
9	Расстояние до ближайшей из основных дорог города	Обязательный	Графический	Основные_дороги_города	Линейный
10	Центральное электроснабжение	Обязательный	Графический	Электроснабжение	Полигон
11	Центральное водоснабжение	Обязательный	Графический	Водоснабжение	Полигон
12	Центральная канализация	Обязательный	Графический	Канализация	Полигон
13	Центральное теплоснабжение	Обязательный	Графический	Теплоснабжение	Полигон
14	Центральное газоснабжение	Обязательный	Графический	Газоснабжение	Полигон
15	Численность населения в населенном пункте	Обязательный	Семантический		
16	Численность населения в муниципальном районе, городском округе	Обязательный	Семантический		
17	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	Обязательный	Семантический		
18	Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	Рекомендуемый	Графический	Историко-культурный_центр	Точечный или полигон
19	Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта	Рекомендуемый	Графический	Общественно-деловой_центр	Точечный или полигон
20	Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	Рекомендуемый	Графический	Остановки_общественного_транспорта	Точечный
21	Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости	Рекомендуемый	Графический	Локальные_центры_положительные	Точечный или полигон
22	Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости	Рекомендуемый	Графический	Локальные_центры_отрицательные	Точечный или полигон

- Наименования факторов стоимости могут быть изменены в зависимости от специфики субъекта РФ
- Состав факторов стоимости должен (может) быть дополнен факторами, выявленными в результате анализа рынка недвижимости субъекта РФ

# *Факторы стоимости объектов недвижимости в составе сельских населенных пунктов*

№ п/п	Наименования факторов стоимости	Статус	Вид
1	Муниципальный район, городской округ	Обязательный	Семантический
2	Населенный пункт	Обязательный	Семантический
3	Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ	Обязательный	Семантический
4	Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа	Обязательный	Семантический
5	Расстояние от населенного пункта до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы	Обязательный	Семантический
6	Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	Обязательный	Семантический
7	Наличие в населенном пункте магазина	Обязательный	Семантический
8	Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы	Обязательный	Семантический
9	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	Обязательный	Семантический
10	Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения	Обязательный	Семантический
11	Наличие в населенном пункте центральной канализации	Обязательный	Семантический
12	Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения	Обязательный	Семантический
13	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	Обязательный	Семантический
14	Численность населения в населенном пункте	Обязательный	Семантический
15	Численность населения в муниципальном районе, городском округе	Обязательный	Семантический
16	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	Обязательный	Семантический
17	Наименование ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения	Рекомендуемый	Семантический
18	Расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения	Рекомендуемый	Семантический
19	Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта	Рекомендуемый	Семантический
20	Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием	Рекомендуемый	Семантический

**□ Наименования факторов стоимости могут быть изменены в зависимости от специфики субъекта РФ**

**□ Состав факторов стоимости должен (может) быть дополнен факторами, выявленными в результате анализа рынка недвижимости субъекта РФ**

# Обработка сведений

Выбор представления сведений:

- Графический
- Семантический

Представление информации в формате MS Excel:

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Фактор стоимости 1	Источник информации для фактора 1	Фактор стоимости 2	Источник информации для фактора 2	...	Фактор стоимости n	Источник информации для фактора n
01	02	03	04	05	06	07	08	09
1.								
2.								
...								
m								

Приведение информации к сопоставимому виду:

Количественные факторы:

- Представление в числовом формате
- Одинаковые единицы измерения

Качественные факторы:

- Анализ значений, подстановка значений из справочника

Загрузка в базу данных средствами СПО



## ***Особенности графических факторов стоимости***

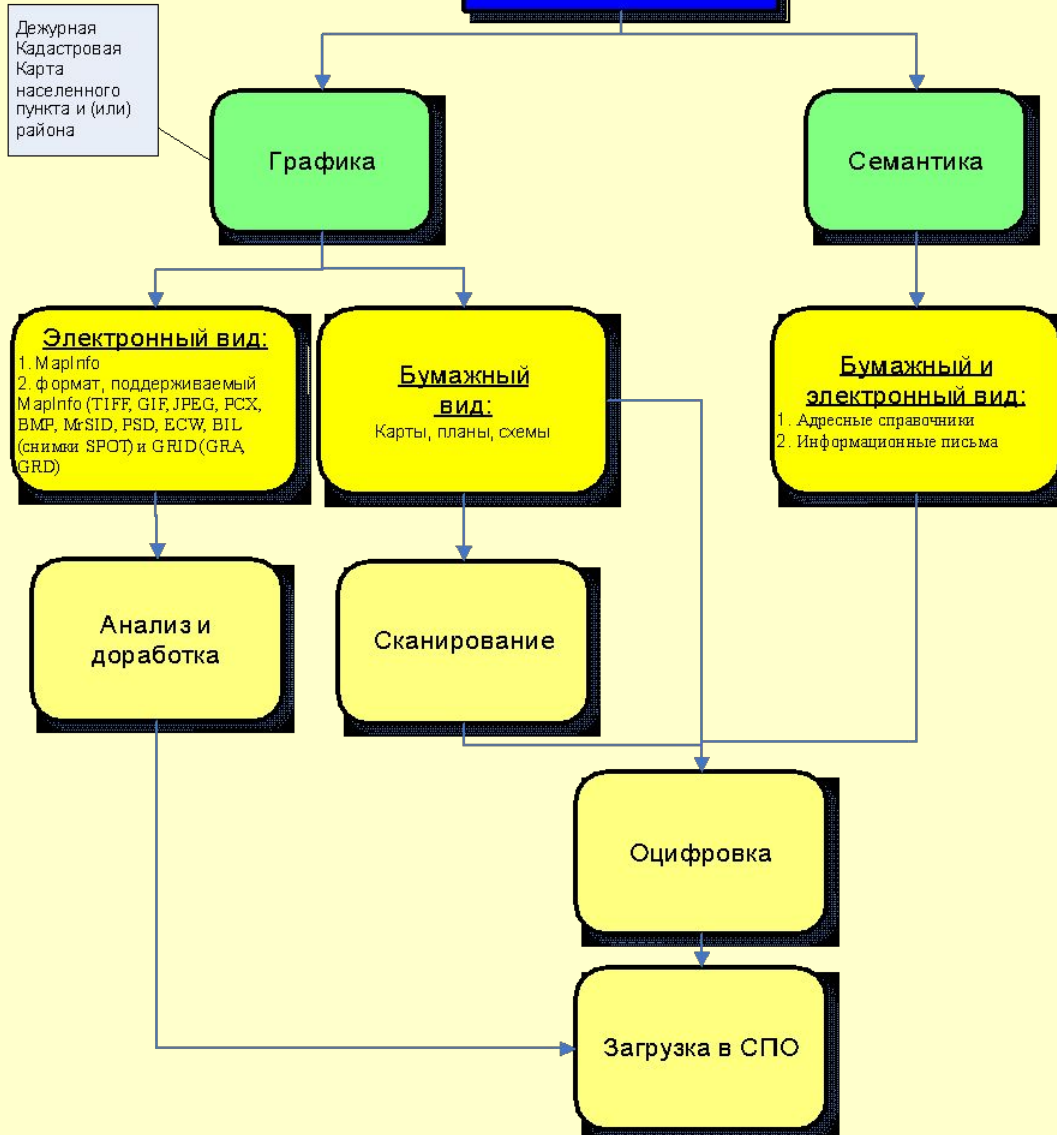
- ▣ **Графические факторы стоимости определяются на основе цифровых тематических карт**
- ▣ **основой для формирования цифровых тематических карт являются дежурные кадастровые карты**
- ▣ **Цифровые тематические карты формируются только на городские населенные пункты**
- ▣ **Городские населенные пункты определяются на основании законов об административном территориальном делении (устройстве)**

▣ **Таким образом, необходимо сформировать два состава факторов стоимости**

Факторы стоимости объектов  
недвижимости в составе населенных  
пунктов для которых формируются  
ЦТК

Факторы стоимости объектов  
недвижимости в составе населенных  
пунктов для которых не  
формируются ЦТК

Предоставляемая информация о значениях ФС



# **Требования к семантической информации**

Информация, содержащая параметрическое описание должна удовлетворять следующим требованиям:

1) Источники информации должны содержать сведения доказательственного значения.

2) Трактовка должна быть однозначной и не допускать двойственности понимания.

3) Описание местоположение объекта, характеризующего территорию города в разрезе факторов стоимости, должно быть до уровня улицы (за исключением описаний местонахождения, привязанных к однозначно определенным объектам, например, к объектам гидрографии, железной дороге и пр.).

4) Если в качестве фактора стоимости используется расстояние от населенного пункта до районного (административного) центра и пр., и информация дана в описательном виде, то необходимо запросить графическую информацию в виде ДКК района с нанесенными названиями населенных пунктов.

# Импорт семантических данных

Расчет КС ЗУ населенных пунктов

Задачи

- Администрирование
- Справочники
- Импорт данных
- Сравнение результатов
- Объекты оценки
- Расчет КС
  - Городские населенные пункт
    - ВРИ 1
    - ВРИ 2
  - Выбор факторов
  - Описание объект
  - Группировка
  - Сбор рыночной и
  - Расчет по модел
  - Индивидуальная
  - Отчет
  - Статистический е
    - ВРИ 3
    - ВРИ 4
    - ВРИ 5
    - ВРИ 6
    - ВРИ 7
    - ВРИ 8
    - ВРИ 9
    - ВРИ 10
    - ВРИ 11

Описание объектов оценки

Описание объектов оценки  
Факторы стоимости для НП

Наименование фактора:

Территория (спр. КЛАДР): Республика Башкортостан

Кадастровый номер	Бл
02:37:020501:100	
02:37:020501:101	
02:37:020501:102	
02:37:020501:103	
02:37:020501:104	
02:37:020501:105	
02:37:020501:106	
02:37:020501:107	
02:37:020501:108	
02:37:020501:109	
02:37:020501:110	
02:37:020501:111	
02:37:020501:112	
02:37:020501:113	
02:37:020501:114	
02:37:020501:115	
02:37:020501:116	
02:37:020501:117	
02:37:020501:118	
02:37:020501:119	
02:37:020501:120	
02:37:020501:121	
02:37:020501:122	
02:37:020501:123	
02:37:020501:124	2 289.96
02:37:020501:127	2 289.96
02:37:020501:128	2 289.96

Импорт в базу

Тип источника данных:

Импорт из Excel  Импорт из БД

Настройки импорта: Импорт (протокол)

Настройки:

Тип импорта:  Из файла  Из папки

Заголовок: 1

Данные: 1

Лист: 1  Все

Выбрать путь:

D:\ГКОЗГКОЗ НП 2011\Массовая оценка\Значение общих ФС.xlsx

Настроить поля

Код КЛАДР	Численнос	Среднемес	Источник и
Код КЛАДР	Численнос	Среднемес	Источник и
0200100100000	1074942	22090	Муниципаль
0204200100000	273602	15846	Муниципаль
0200000500000	156098	18034	Муниципаль

Импорт  Закреть

Записей на странице: 100

1 .. 100

Всего строк: ...

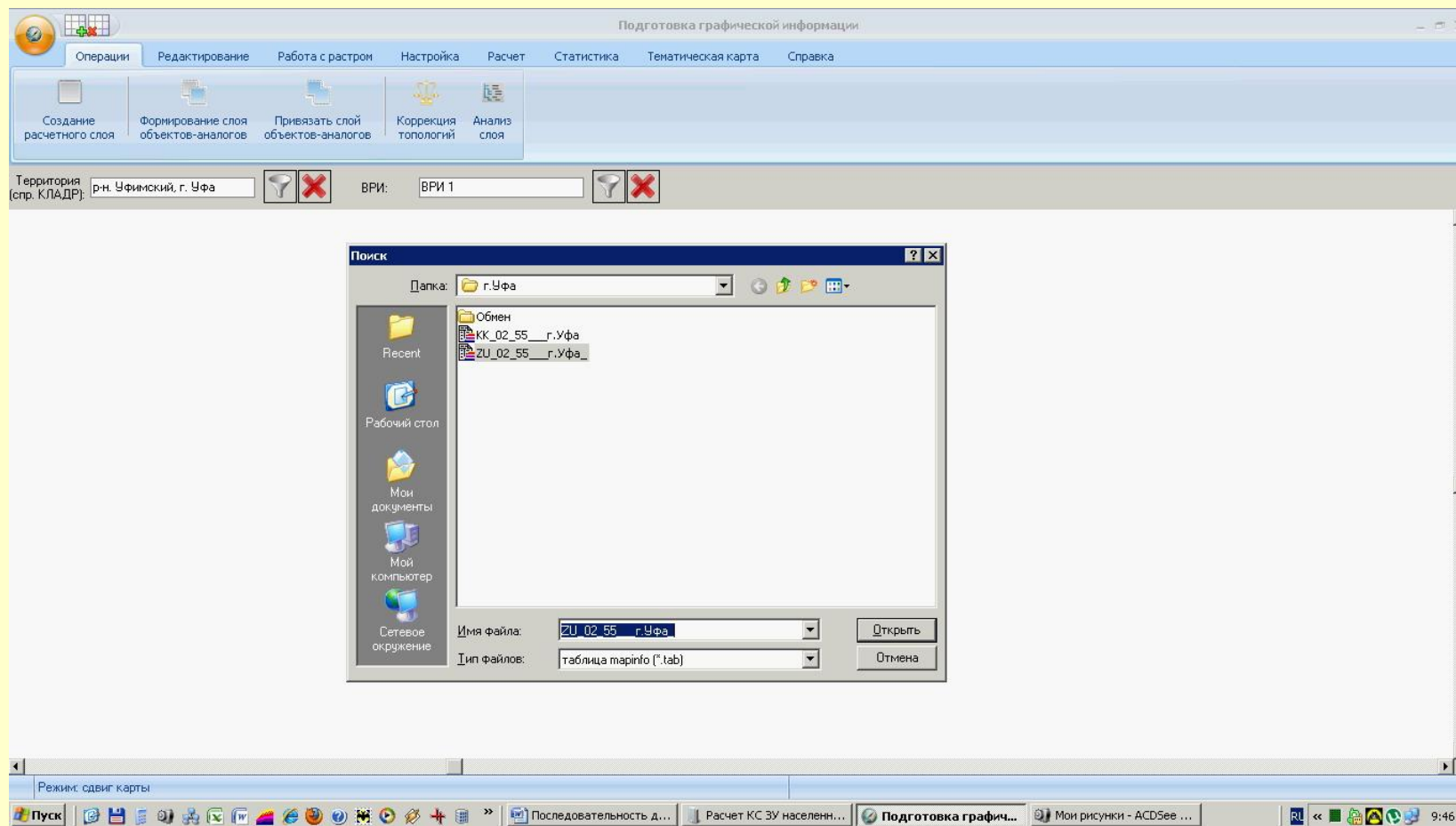
Исполнитель: ЗАО «Эксперт-Оценка»

Субъект РФ: Республика Башкортостан

# ***Требования к предоставляемой графической информации***

- Требования к актуальности
- Требования к качеству бумажных картографических материалов (бумажные карты хорошей сохранности )
- Графическая информация должна содержать информацию о масштабе, сведения об организации изготовителе, дату изготовления
- Информация должна быть заверена печатью или подписью должностного лица, либо иметь официальный статус (в т.ч. данный источник должен быть отражен в протоколе МВК)

## Загрузка картографического материала в Графический модуль СПО (слой земельных участков, слой кадастровых кварталов, слои графических факторов стоимости, слои объектов-аналогов)



## ***Требования к ДКК***

1) ДКК могут передаваться на бумажном носителе но желательно в электронном виде. Такая карта должна содержать следующую информацию:

- границы кадастровых кварталов
- номера кадастровых кварталов
- границу населенного пункта
- название населенных пунктов (для ДКК районов)

2) Слой кадастровых кварталов в электронном виде должен содержать номера кадастровых кварталов (таблица MapInfo).

3) Слой земельных участков должен в таблице MapInfo содержать кадастровые номера земельных участков - хх:хх:ххххххх:ххх.

## **Требование к слою факторов**

Информация, содержащая графическое описание в электронном виде должна удовлетворять следующим требованиям:

1. Слой улиц должен в таблице MapInfo иметь названия улиц и префиксы.
2. Слои, отражающие характеристику территории в разрезе факторов стоимости, а также слои необходимые для визуализации результатов ГКОЗНП (крупные промышленные предприятия и пр.) должны в таблице MapInfo содержать информацию об объектах, описывающих данную территорию в разрезе факторов стоимости, либо об объектах используемых в качестве вспомогательных для визуализации результатов оценки (например, названия градообразующих объектов).
3. Объекты гидрографии должны иметь информацию о наименовании.
4. На картах муниципальных районов должны быть названия населенных пунктов (в структуре таблицы MapInfo).

Слои, содержащие информацию об объектах инфраструктуры должны иметь легенду с условными обозначениями, либо такие объекты должны быть отрисованы в соответствии с условными обозначениями, применяемыми для топографических планов, либо название файла должно давать однозначное понимание о виде отображенных на слое объектов.



## ***Источники информации***

- ❑ <http://map-site.narod.ru/>
- ❑ <http://www.yandex.ru>
- ❑ <http://russiainaps.newmail.ru> - карты городов России
- ❑ [www.map.ru](http://www.map.ru) - карты городов России
- ❑ <http://maps.google.com> - ресурс по картам мира



# *Работа с графикой*

Технология работы с графической информацией  
(для городских и сельских населенных пунктов)

## Назначение:

- Подготовка данных о факторах стоимости земельных участков на основании картографической информации для ввода в СПО Расчет кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов
- Анализ и наглядное представление результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов на основе тематических карт

# **Расчет ФС**

В случае принятия решения о расчете значений факторов стоимости с использованием графической основы формируются следующие слои:

## **Для городских населенных пунктов:**

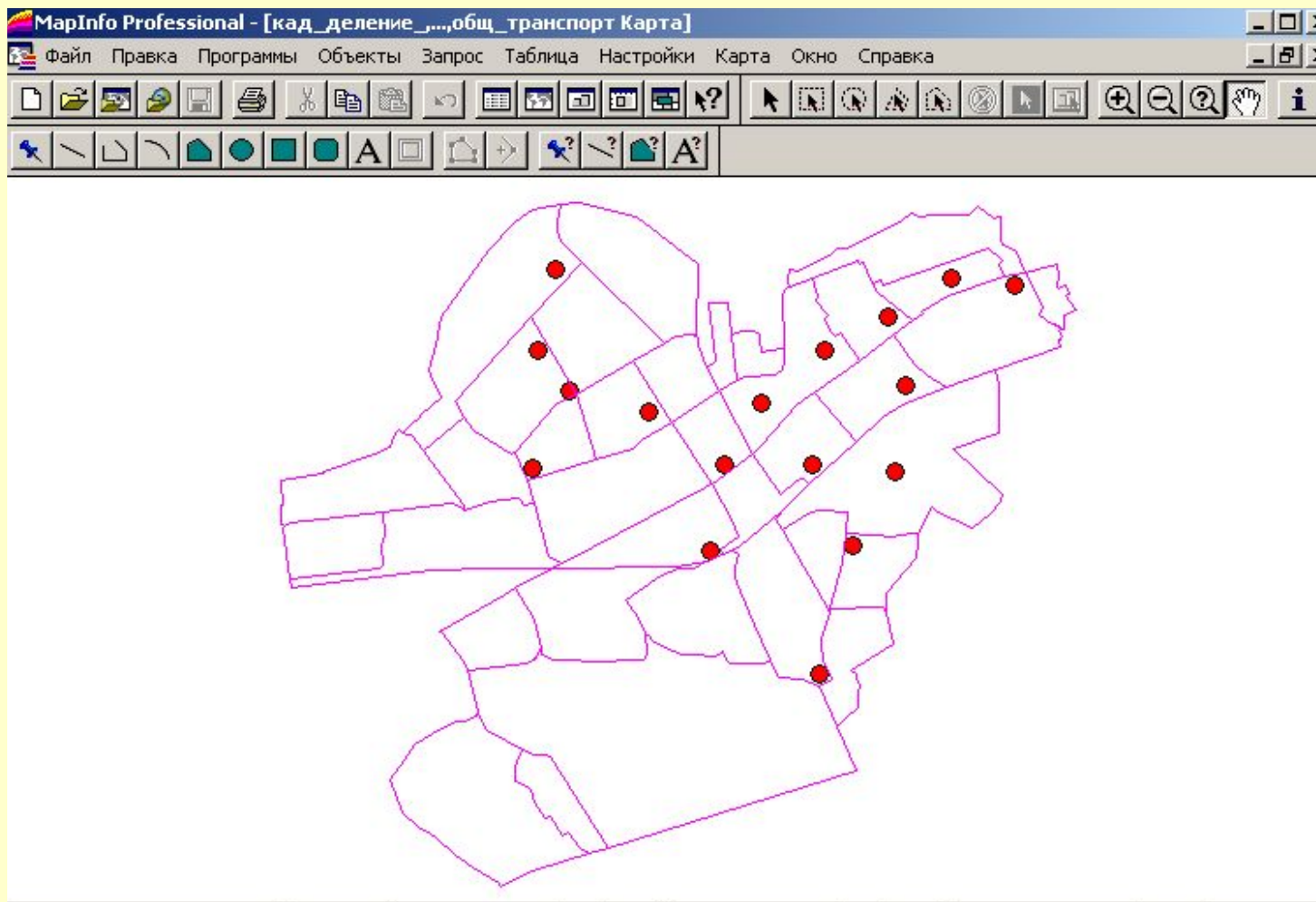
- 1) слой кадастровых кварталов;
- 2) слой улиц;
- 3) слой земельных участков (при условии ведения в учетной системе слоя земельных участков в графике);
- 4) слои факторов стоимости.

## **Для сельских населенных пунктов:**

- 1) кадастровая карта района с нанесенным слоем населенных пунктов;
- 2) слои факторов стоимости.

# *Анализ и обработка информации*

Графика (кадастровые кварталы и остановки общественного транспорта)



# Расчет факторов стоимости для объектов оценки и объектов-аналогов в Графическом модуле СПО

Подготовка графической информации

Операции Редактирование Работа с растром Настройка Расчет Статистика Тематическая карта Справка

Факторы стоимости

Территория (спр. КЛАДР): р-н. Стерлитамакский, г. Сте ВРИ: ВРИ 1

Расчет факторов стоимости

Номер ВРИ: 1

Факторы стоимости из базы

Выбранные факторы стоимости

- Близость к зеленой зоне
- Близость к реке
- Расстояние до автобусной остановки
- Расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции
- Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих горо
- Расстояние до ближайшей общеобразовательной школы (для горо
- Расстояние до ближайшего детского сада (для городских н.п.)
- Наличие теплоснабжения
- Наличие газоснабжения
- Наличие электроснабжения
- Наличие канализации
- Наличие водоснабжения
- Расстояние до административного центра населенного пункта
- Расстояние до историко-культурного центра населенного пункта
- Расстояние до общественно-делового центра населенного пункта
- Расстояние до локальных центров, отрицательно влияющих на сто

Для земельных участков

- для всех
- для заданных
- не считать

Для объектов-аналогов

Расчет Отмена

Пуск Последовательность д... Расчет КС ЗУ населенн... Импорт семантических ... Подготовка графич... 10:04

## ***Факторы стоимости для жилого фонда РБ используемых для выбранных моделей расчета по подгруппам***

- ***Факторы для подгруппы № «Уровень-1; Группа-2\_ (Помещения Уфа)» группы № 1 МЖС***
  - Расстояние от объекта до общественно-делового центра населенного пункта
  - Площадь квартиры
  - Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта
  - Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта (для городских населенных пунктов)
  - Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости
  - Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости
  
- ***Факторы для подгруппы № «Уровень-3; Группа-1\_ (Пригород Уфы)» группы № 2 ИЖС***
  - Расстояние от населенного пункта до центра субъекта
  - Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения
  - Численность населения в муниципальном образовании, городском округе
  - Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием

## 7. Расчет кадастровой стоимости

Формирование карты территории:

- Формирование (импорт из MapInfo и организация хранения на диске) тематических слоев карты
- Соотнесение тематических слоев с факторами стоимости
- Выбор типа расчета для каждого фактора
- Настройка адресного регистра
- Формирование рабочего слоя земельных участков
- Формирование слоя объектов-аналогов

Расчет факторов стоимости для объектов оценки

Расчет факторов стоимости для объектов-аналогов

Сохранение результатов в базе данных



# Расчет КС (значение фактора расстояние до центра города)

The screenshot displays a GIS application window titled "Ввод графических объектов-факторов влияния". The main map area shows a planimetric map of Dzerzhinsk with a network of colored lines (green, purple, red) representing influence factors. A dialog box titled "Расчет факторов влияния" is open, showing the following settings:

- Расчитываемый фактор влияния:
- Файл протокола расчета:
- Для земельных участков
- Для аналогов

Buttons "OK" and "Cancel" are visible at the bottom of the dialog box. The status bar at the bottom of the application window shows coordinates "13 000 m, 23 300 m" and "Изменяемый: НЕТ". The Windows taskbar at the bottom includes the Start button and several open applications: "Графический модуль", "ГКОЗ НП", "The Bat!", "Kirill - Message Sessio...", "Ввод графических о...", and "Безымянный - Paint". The system clock shows "18:52".

# Моделирование для групп, по которым достаточно рыночной информации

Расчет КС ЗУ населенных пунктов

Группа: Уфа      Тип расчета: Удельная цена

Выбор факторов:

Название фактора	Коэффициент корреляции	Коэффициент значимости	Диаграмма
<input checked="" type="checkbox"/> F5: Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений	0.445 (-0.445)	0.624	0   1
<input type="checkbox"/> F6: Расстояние до ближайшей общеобразовательной школы (для городских н.п.)	0.372 (-0.372)	0.522	0   1
<input type="checkbox"/> F7: Расстояние до ближайшего детского сада (для городских н.п.)	0.356 (-0.356)	0.499	0   1
<input type="checkbox"/> F8: Наличие теплоснабжения	0.411 (0.411)	0.576	0   1
<input type="checkbox"/> F9: Наличие газоснабжения	0.023 (0.023)	0.032	0   1
<input type="checkbox"/> F10: Наличие электроснабжения	0.023 (0.023)	0.032	0   1
<input type="checkbox"/> F11: Наличие канализации	0.411 (0.411)	0.576	0   1
<input type="checkbox"/> F12: Наличие водоснабжения	0.436 (0.436)	0.611	0   1
<input type="checkbox"/> F13: Расстояние до административного центра населенного пункта	0.497 (-0.497)	0.697	0   1
<input checked="" type="checkbox"/> F14: Расстояние до историко-культурного центра населенного пункта	0.713 (-0.713)	1.000	0   1

Коэффициенты модели:

Линейная:  $УПКС = -2504.77 + 0.24F_3 + 0.16F_5 + 0.06F_{14} + 0.06F_{15}$

Мультипликативная дв.:  $УПКС = 0.00F_3^{1.25} F_5^{0.96} (F_{14} + 0.50)^{0.98} F_{15}^{0.57}$

Мультипликативная:  $УПКС = 0.00F_3^{1.25} F_5^{0.96} (F_{14} + 0.50)^{0.98} F_{15}^{0.57}$

Экспоненциальная:  $УПКС = 10.29e^{-3.07e-4 F_3 + 1.85e-4 F_5 + 6.96e-5 F_{14} + 9.83e-5 F_{15}}$

Статистические показатели

Модели	Критерий Фишера	Отношение суммы невязок к средней стоимости		Средняя относительная погрешность		Коэффициент детерминации		Среднеквадратичная ошибка	
Линейная	37.630	0%	420%	25%	38%	0.83	0.70	27%	38%
Мультипликативная дв.	30.367	115%	434%	22%	27%	0.80	0.66	26%	32%
Мультипликативная	30.367	115%	434%	22%	27%	0.80	0.66	26%	32%
Экспоненциальная	32.485	82%	387%	22%	25%	0.81	0.72	24%	28%

Исполнитель: ЗАО «Эксперт-Оценка»      Субъект РФ: Республика Башкортостан

Пуск      Последовательность д...      Расчет КС ЗУ насе...      Мои рисунки - ACDSee ...      10:08

# Оценка групп, для которых моделирование не предусмотрено или же рыночной информации недостаточно

Расчет КС ЗУ населенных пунктов

Задачи

- Администрирование
- Справочники
- Импорт данных
- Сравнение результатов
- Объекты оценки
- Расчет КС
  - Городские населенные пункт
    - ВРИ 1
    - ВРИ 2
    - ВРИ 3
    - ВРИ 4
    - ВРИ 5
    - ВРИ 6
    - ВРИ 7
    - ВРИ 8
    - ВРИ 9
    - ВРИ 10
    - ВРИ 11
    - ВРИ 12
    - ВРИ 13
    - Альтернативная оценка
    - Отчет
    - ВРИ 14
    - ВРИ 15
    - ВРИ 16
    - ВРИ 17

Альтернативная оценка

Дерево муниципальных районов

- Респ. Башкортостан
  - 4879 ЗУ девятого ВРИ
  - 7678 ЗУ тринадцатого ВРИ
  - Муниципальные районы Республики Башкортостан
    - Городские округа Республики Башкортостан/

Информация о расчете

Кадастровый номер	Описание	Площадь	УПКСЗ	Кадастровая стоимость
02:37:020501:142	Землепользование	96450	263.99	25461835.5
02:37:020501:151	Землепользование	92	263.99	24267.08
02:37:020501:152	Землепользование	93193	263.99	24602020.07
02:59:010101:1	Землепользование	66700	2525.02	168418834
02:59:010101:10	Обособленный участок	1522	263.99	401792.78
02:59:010101:101	Обособленный участок	5346	2482.84	13273262.64
02:59:010101:102	Обособленный участок	204	2565.86	523435.44
02:59:010101:103	Обособленный участок	6924	2495.45	17278495.8
02:59:010101:104	Обособленный участок	1933	2560.9	4950219.7
02:59:010101:105	Единое землепользование	9061	2529.12	22916356.32
02:59:010101:107	Землепользование	20235	263.99	5341837.65
02:59:010101:108	Землепользование	10585	2507.27	26539452.95
02:59:010101:109	Землепользование	9461	2505.43	23703873.23
02:59:010101:11	Обособленный участок	322	263.99	85004.78
02:59:010101:110	Землепользование	6754	263.99	1782988.46
02:59:010101:111	Землепользование	10460	2502.63	26177509.8

Записей на странице: 100 1 .. 100 Всего строк: 12557

Исполнитель: ЗАО «Эксперт-Оценка» Субъект РФ: Республика Башкортостан

Пуск Последовательность... Расчет КС ЗУ насе... Мои рисунки - ACDSee ... 10:09

# ***Отображение результатов***

- Уровни детализации:
  - Муниципальные районы
  - Кадастровые кварталы
  - Населенные пункты
- Тематические карты позволят сопоставить рассчитанным данным графические образы на карте, на них легче анализировать тенденции и взаимозависимости данных, которые сложно обнаружить с помощью табличного представления.
- Можно создавать тематические карты следующих типов: диапазоны значений, размерные символы, столбцовые и круговые диаграммы.

## ***Отображение результатов***

- Отображение данных в разрезе видов использования
- Отображаемые характеристики:
  - Минимальное значение УПКСЗ
  - Максимальное значение УПКСЗ
  - Среднее значение УПКСЗ
  - Среднее медианное значение УПКСЗ
  - Средневзвешенное значение УПКСЗ



# Выгрузка итогового отчета

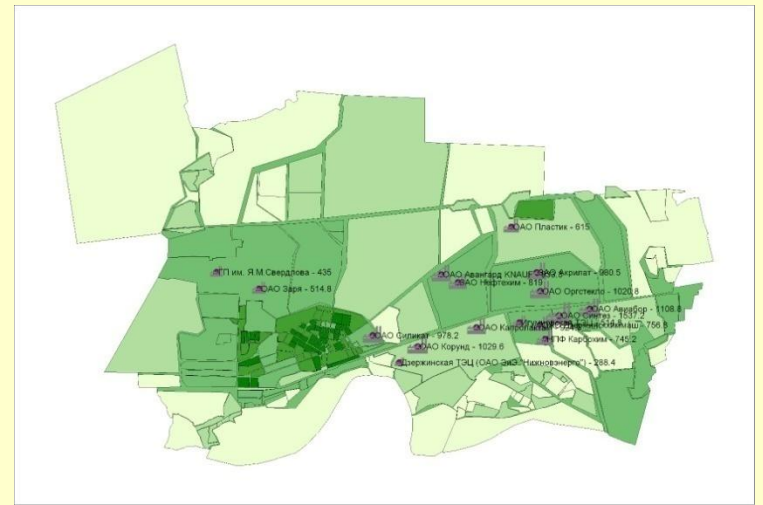
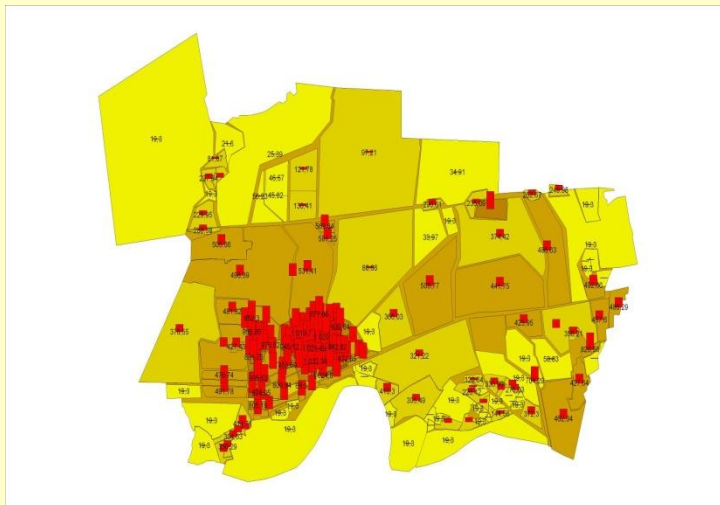
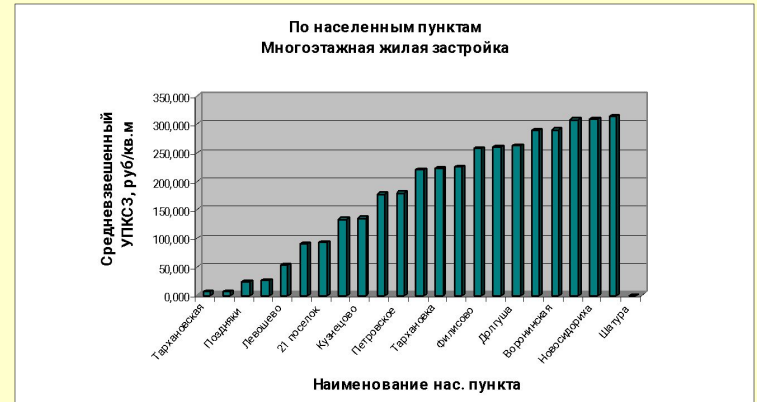
The screenshot shows a software application window titled "Расчет КС ЗУ населенных пунктов". The interface is divided into several sections:

- Задачи (Tasks):** A list of tasks on the left side, including "Городские населенные пункты" (Urban populated points) with sub-items ВРИ 1 through ВРИ 17, "СЗУ с более чем одним ВРИ", "Сельские населенные пункты" (Rural populated points), "Отчеты" (Reports) with sub-items "Статистические отчеты" (Statistical reports), "Отчет" (Report), "ТСО" (TSD), "Составной отчет" (Composite report), and "Экспорт данных" (Export data).
- Типовая структура отчета (Typical report structure):** A central pane showing a folder icon labeled "Все отчеты" (All reports).
- Выбранные отчеты (Selected reports):** A list of report types with checkboxes, all of which are checked:
  - Отчет по соотношениям
  - Количество ЗУ с одним ВРИ
  - Количество ЗУ с более чем одним ВРИ
  - Значения ЧПКСЗ в разрезе муниципальных районов (городских округов)
  - Обобщенные показатели результатов расчета КС ЗУ
  - Средние значения ЧПКСЗ по кварталам
  - Перечень населенных пунктов с указанием технологии расчета
  - Перечень населенных пунктов с установленным соответствием с ОКТМО
- Протокол (Protocol):** A large empty text area at the bottom of the main window.

The taskbar at the bottom shows the system tray with the time 10:10 and the taskbar with the following open applications: "Пуск" (Start), "Последовательность д...", "Расчет КС ЗУ населе...", and "Мои рисунки - ACDSee ...". The system information bar indicates the user is "Исполнитель: ЗАО «Эксперт-Оценка»" and the subject is "Субъект РФ: Республика Башкортостан".

# 8. Экономический анализ

- Существующая налоговая база в разрезе муниципальных образований
- Действующие ставки земельного налога по каждому муниципальному образованию
- Сведения о льготах
- Информация о собранном земельном налоге в 2005 и 2006 годах по муниципальным образованиям





# Альтернативная оценка

№ п/п 01	Наименование населенного пункта 02	Местоположение ЗУ 03	Кадастровый номер ЗУ 04	Наименование вида разрешенного использования 05	Номер вида разрешенного использования 06	УПКС ЗУ, руб. кв.м 07	КС ЗУ, руб 08
185	г Уфа	Уфа, Кировский р-н г, Достоевского ул	02:55:010104:21	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	15	4,84	72,60
366	г Уфа	Уфа, Кировский р-н г, Крестьянская ул	02:55:010110:24	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	15	4,84	1 568,16
794	г Уфа	Уфа, Кировский р-н г	02:55:010123:5	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	15	4,84	866,36
1569	г Уфа	Уфа, Кировский р-н г, Коммунистическая ул	02:55:010141:80	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	14	0,45	6 656,72
6099	г Уфа	Уфа, Ленинский р-н г	02:55:010305:1	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	14	0,45	24 835,77
6206	г Уфа	Уфа, Ленинский р-н г	02:55:010311:1	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	14	0,45	6 334,44

- Источник информации о значениях УПКСЗ ГЛФ и земель с/х назначения – Постановление Правительства РФ об утверждении УПКСЗ данной категории земель
- Значения УПКСЗ земель ГЛФ и земель с/х назначения утверждаются на МВК

## 9. Споры по результатам кадастровой оценки, их досудебное и судебное урегулирование. Комиссии по рассмотрению споров.

### *1. Досудебное урегулирование споров по результатам кадастровой оценки*

ФЗ 167 Статья 24 19 . Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия) физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности (далее - заявители).

**Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости создаются Приказ Минэкономразвития №69 от 22 февраля 2011г.**

-Комиссия создается Приказом Росреестра в состав комиссии включается:

- орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки на территории субъекта Российской Федерации, в котором создается комиссия;
- орган кадастрового учета, осуществляющий свои полномочия на территории субъекта Российской Федерации, в котором создается комиссия;
- Национальный совет по оценочной деятельности.

■ п. 21. В случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, которая отличается от его кадастровой стоимости не более чем на тридцать процентов, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

■ В случае если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на тридцать процентов, комиссия принимает решение об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости, за исключением случаев, если заявителем представлено **положительное экспертное заключение СРО**

В силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости, согласно которому кадастровой ошибкой в сведениях является воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости (далее - ГКН) ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в ГКН. Следовательно, ошибка, допущенная в отчете об определении кадастровой стоимости земельных участков в рамках проведения работ по ГКОЗ (т.е. в Отчете) и воспроизведенная в ГКН, является кадастровой ошибкой.

Кадастровая ошибка в сведениях ГКН подлежит исправлению органами кадастрового учета в порядке, установленном частями 4-6 статьи 28 Закона.

Исправление ошибки, допущенной в Отчете (*ошибки в определении группы вида разрешенного использования земельного участка, характеристик земельного участка "и т.п.*), осуществляется в следующей последовательности:

1. Орган кадастрового учета принимает в соответствии с частью 5 статьи 28 Закона решение о необходимости устранения кадастровой ошибки (далее - Решение) и направляет его заказчику работ по ГКОЗ для исправления такой ошибки.

2. Исполнитель работ по ГКОЗ в рамках гарантийных обязательств, установленных соответствующими государственными контрактами (договорами) на проведение работ по ГКОЗ в субъекте Российской Федерации, осуществляет расчет кадастровой стоимости земельного участка, указанного в Решении, на основании Отчета, содержащего проверенные Роснедвижимостью, впоследствии утвержденные органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и внесенные в ГКН результаты государственной кадастровой оценки земель. Результаты данного расчета исполнитель работ представляет заказчику.
3. Заказчик в соответствии с письмом Министерства финансов Российской Федерации от 29.01.2009 № 03-05-06-02/05 обеспечивает внесение обратным числом на указанную дату изменений в нормативный правовой акт об утверждении кадастровой стоимости земельных участков только в части земельного участка, кадастровая стоимость которого была исправлена.
4. В соответствии с частью 6 статьи 28 Закона орган кадастрового учета вносит сведения об исправленной кадастровой стоимости земельного участка в ГКН и передает их в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, в органы ФНС России.

## ■ **10. Судебное урегулирование споров по результатам кадастровой оценки**

- П. 3 ст. 66 Земельного кодекса (ЗК) РФ в действующей редакции предусматривает, что кадастровая стоимость участка может определяться исходя из рыночной.
- Подается исковое заявление на (орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки на территории субъекта Российской Федерации) в соответствии с действующим законодательством
- Основанием для подачи иска может быть отклонение от исправления кадастровой ошибки Росреестром и не согласие с определенной кадастровой стоимостью
- При не согласии с результатами кадастровой оценки конкретного з/у в качестве доказательного документа предоставляется Отчет оценщика выполненного в соответствии с ФЗ 135 «Закон об оценочной деятельности» и Федеральными стандартами оценки ФСО 1, 2, 3

**Благодарю за внимание!**

**ЗАО «Эксперт-Оценка»  
450054, г. Уфа, пр. Октября 82  
Тел. (347) 2487921, 2487932  
[www.expert-o.ru](http://www.expert-o.ru)**