

# 06-10 декабря 2021 г. Иннополис

Организаторы

При поддержке



**Круглый стол – практикум  
для кадастровых оценщиков**

**#ИННОПОЛИС**



## Определение кадастровой стоимости земельных участков

### Программа обучения

1. ОБЗОР СИСТЕМЫ РАСКО
2. СБОР, ОБРАБОТКА И АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ
3. ОБРАБОТКА ИСХОДНОГО ПЕРЕЧНЯ ОБЪЕКТОВ, ИМПОРТ ОБЪЕКТОВ, КОДИРОВАНИЕ
4. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ
5. СОЗДАНИЕ НОВОГО КОНТЕЙНЕРА. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО СЕГМЕНТАМ И ГРУППАМ
6. НАСТРОЙКА КОРРЕКТИРОВОК И МЕТОДОВ РАСЧЕТА
7. ПОДГОТОВКА РЕЗУЛЬТАТОВ ГКО
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КС ПО 16 СТАТЬЕ
9. ОКАЗАНИЕ ГОС УСЛУГ – ОШИБКИ, РАЗЪЯСНЕНИЯ, ЗАМЕЧАНИЯ, УСТАНОВЛЕНИЕ
10. ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ, РЕШЕНИЕ ЗАДАЧ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ КС

# 1. Обзор системы РАСКО

## 1.1. Пользовательский интерфейс

Настройка фильтров, фильтрация объектов, экспорт, импорт. Принципы работы листов экспорта. Работа системы логирования. Быстрый переход к карточке объекта через окно поиска.

## 1.2. Карточка объекта оценки

Структура данных в ЕГРН в виде xml файлов и их отображение в карточке. Логика работы геометрии и уточнение местоположения объекта. Ценообразующие факторы в карточке объекта. Изменение и уточнение значений ценообразующих факторов со ссылкой на входящий документ. Просмотр истории изменения стоимости и характеристик. Архивные и актуальные версии объектов. Структура хранения объектов в БД.

## 1.3. Расчетные контейнеры

Описание системы расчетных контейнеров РАСКО. Назначение контейнеров. Типы контейнеров: родительские и дочерние. Информация, содержащаяся в контейнере. Настройки общих сведений контейнера.

## 1.4. Ценообразующие факторы

Типы факторов. Источники значений факторов. Системные факторы и их назначение. Способы создания и расчета значений ЦФ для ОО и ОА.

## 1.5. ГИС-модуль

Подготовка данных для импорта и импорт слоев. Отрисовка и редактирование слоев. Изменение оформления отображения слоев.

## 1.6. Система справочников

Статистические справочники, их виды и способы импорта данных. Пользовательские поля и их назначение. Справочник ФИАС, его назначение.

## 1.7. Библиотека

Назначение библиотеки. Типы библиотечных справочников. Применение библиотечных справочников для определения значений ЦФ.

## 1.8. Пользовательские поля

Назначение пользовательских полей для объектов и аналогов. Способы создания. Импорт данных в пользовательские поля.

## 1.9. Настройки системы

Сегментирование по умолчанию. Настройки пользователей, прав доступа и ролей. Системные настройки – форматы выгрузки, логика работы уточнений и обработки сведений ЕГРН по 16 статье.

# 2. Сбор, обработка и анализ рыночной информации

## 2.1. Список объектов аналогов

Фильтрация данных в таблице. Статусы аналогов. Удаление объектов. Типы аналогов. Экспорт таблицы аналогов. Импорт новых аналогов в систему. Импорт значений пользовательских ЦФ аналогов.

## 2.2. Добавление записи аналога

Настройка карточки добавления аналога. Настройка возможных к заполнению полей и их связь с библиотекой. Парсинг сайта и автоматическое добавление скриншота. Ручное добавление скриншота, аудиозаписи и иных документов к аналогу.

## 2.3. Ценообразующие факторы аналогов

Настройка параметров характеристик в библиотеке. Добавление пользовательских полей разным типам аналогов. Расчет значений ценообразующих факторов объектам-аналогам.

## 3. Обработка исходного перечня объектов, импорт объектов, кодирование

3.1. Подготовка данных для импорта перечня объектов оценки. Формирование архива объектов оценки. Использование шаблонов MSExcel.

### 3.2. Импорт объектов оценки

Типы входящих документов. Создание входящего документа. Связка входящего документа с новым контейнером. Импорт семантики и графики по контейнеру.

### 3.3. Реестр объектов расчета

Функции и принципы работы реестра. Настройки фильтрации объектов. Экспорт отфильтрованных объектов в MSExcel.

### 3.4. Кодирование объектов

Добавление в систему новых кодов РИ, не предусмотренных методическими указаниями. Импорт кодов расчета объектов из MSExcel. Ручное проставление кода РИ для объекта через информационную карточку. Распределение объектов в контейнере по сегментам на основе кодировки.

### 3.5. Территориальная принадлежность объектов расчета

О важности привязки каждого объекта и аналога к семантической территориальной единице. Графическая привязка объектов. Автоматическое и ручное геокодирование. Уточнение местоположения посредством кода КЛАДР.

## 4. Ценообразующие факторы

### 4.1. Системные факторы

Источник значений системных факторов. Уточнение значений системных факторов. Влияние системных факторов на значения других ЦФ. Приоритеты факторов при наследовании. Пересчет значений системных ЦФ.

### 4.2. Статистические факторы

Справочники значений статистических факторов. Типы территориальных единиц справочников. Создание справочника для каждого фактора. Ручное добавление записей справочника. Импорт значений справочника из MSExcel. Создание статистического ценообразующего фактора. Расчет значений статистических факторов для объектов оценки и объектов аналогов.

### 4.3. Пользовательские факторы

Создание пользовательского поля. Связывание пользовательского поля с библиотекой значений фактора. Подготовка данных для импорта значений пользовательских полей, в том числе с использованием кодированных значений библиотеки. Создание пользовательского фактора. Импорт значений пользовательского поля и заполнение значений пользовательского ЦФ.

### 4.4. ГИС-факторы

Создание цифрового тематического слоя в ГИС-модуле. Подготовка координат объектов тематического слоя при помощи внешних редакторов (Mapinfo, Qgis). Импорт в ГИС-модуль подготовленного слоя. Редактирование тематического слоя и добавление новых объектов слоя. Редактирование семантической информации слоя. Описание методов ГИС-расчетов: Расстояние до ближайшего объекта, процент перекрытия, входение, наименование ближайшего объекта. Создание ГИС-фактора: выбор типа фактора, метода расчета, настройка источника, параметров точек расчета. Расчет значений ГИС-фактора для каждого объекта и аналога.

## 5. Создание нового контейнера. Распределение по сегментам и группам

### 5.1. Сегментирование контейнеров

Настройка сегментирования новых контейнеров по умолчанию. Частное сегментирование отдельного контейнера. Добавление в контейнер пользовательских кодов РИ, не предусмотренных методическими указаниями.

## 5.2. Настройка контейнера

Создание контейнера. Внесение общих сведений о туре ГКО. Функция импорта значений пользовательских факторов и кодов РИ по контейнеру. Копирование контейнеров. Просмотр списка объектов оценки и аналогов по контейнеру.

## 5.3. Группировка объектов и аналогов в контейнере

Выбор типа фактора группировки. Выбор наименования фактора группировки. Добавление новой группы и ее наименование. Указание диапазона значений количественного фактора для каждой группы и привязка значений качественного фактора для каждой группы. Работа фильтров отображения привязанных и непривязанных значений качественных факторов. Множественный выбор значений качественных факторов.

## 5.4. Дерево группировки

Переход к дереву группировки сегмента. Экспорт отчетов по выбранной группе. Переход к списку аналогов и объектов в группе. Отображение неразгруппированных объектов. Переход к корректировкам группы и настройкам методов расчета.

# 6. Настройка корректировок и методов расчета

## 6.1. Настройка корректировок

Окно списка корректировок. Добавление новой корректировки. Описание логики работы корректировки для объектов оценки и объектов аналогов. Применение корректировок к объектам и аналогам. Выбор типа корректировки. Выбор ЦФ для применения корректировки. Указание диапазона количественных и значений качественных факторов для корректировки. Внесение величины корректировки. Применение корректировки. Копирование корректировки из других групп и контейнеров.

## 6.2. Выбор метода расчета группы

Указание метода расчета при создании новой группы. Указание метода расчета в дереве группировки.

## 6.3. Метод статистического моделирования

Выбор факторов для построения модели. Удаление выбросов и их возврат в модель. Настройки отображения графиков статистической зависимости. Выбор модели. Расширение числового диапазона значений ценообразующих факторов. Критерии качества построенной модели. Ручной ввод сторонних моделей. Расчет стоимости по моделям и контроль качества определения КС.

## 6.4. Метод статистического моделирования без подстановки значений

Суть метода и случаи его применения. Выбор соседних подгрупп. Настройка метода нахождения УПКС.

## 6.5. Метод УПКС

Принципы работы метода. Выбор подгрупп для расчета. Настройки метода нахождения УПКС.

## 6.6. Метод типового (эталонного объекта)

Реальный и гипотетический типовой объект. Выбор типового объекта. Определение стоимости и УПКС типового объекта. Внесение УПКС типового объекта для группы. Внесение корректировок к типовому объекту.

## 6.7. Метод индивидуальной оценки

Импорт стоимости из заранее подготовленного файла. Применение единого файла для всего контейнера. Расчет кадастровой стоимости.

## 6.8. Внесение сторонних моделей расчета

Случаи применения функционала сторонних моделей. Виды сторонних моделей. Выбор факторов для применения в сторонних моделях. Внесение количественных меток качественным значениям факторов. Расчет кадастровой стоимости по сторонним моделям.

## 6.9. Возможности для определения КС ЗУ СХ

Внесение цифрового ГИС-слоя почвенных разностей. ГИС-расчет средневзвешенных числовых факторов по почвенным разностям. Определение КС на основе УПЗР.

## 7. Подготовка результатов ГКО

### 7.1. Формирование приложения 1 к Отчету

Состав исходных данных для проведения ГКО. Формирование цифровых карт значений ЦФ и оценочного зонирования.

### 7.2. Формирование Приложения 2 к Отчету

Выгрузка результатов ГКО по утвержденной форме. Подготовка общего файла результатов оценки.

### 7.3. Подготовка текстовой части Отчета

Рекомендации по наполнению содержательной части отчета.

## 8. Определение КС по 16 статье

### 8.1. Структура и логическая схема версионности объектов

Версионность объектов оценки. Наследование характеристик. Логика работы типов входящих документов: 14, 15, 16 статьи и решение суда.

### 8.2. Импорт объектов в БД

Почему объекты вносятся в систему через документ, а не прямым импортом в БД. Создание нового входящего документа. Формирование перечня к документу.

### 8.3. Дочерний расчетный контейнер

Создание дочернего контейнера с привязкой к нему документа. Импорт объектов по контейнеру.

### 8.4. Реестр объектов расчета

Отображение объектов в реестре. Измененные характеристики ЕГРН. Настройка фильтров и фильтрация объектов. Экспорт отфильтрованных объектов расчета в MSExcel. Работа с реестром оспоренных объектов.

### 8.5. Расчет значений ЦФ

Определение системных ЦФ. Импорт кодировки и иных ЦФ. Уточнение значений ЦФ через карточку объекта.

### 8.6. Определение КС объектов контейнера

Разгруппировка контейнера. Автоматический расчет КС. Прикрепление файла индивидуальных расчетов. Уточнение КС.

### 8.7. Подготовка отчетных материалов

Подготовка и экспорт акта определения КС. Экспорт XML файлов. Формирование хэш-суммы для включения в акт.

## 9. Оказание гос услуг – ошибки, разъяснения, замечания, установление КС.

### 9.1. Ошибки по 21 статье

Подготовка входящего документа. Внесение списка объектов по 21 статье. Внесение уточненных значений ЦФ для каждого из объектов. Создание контейнера и определение КС объектов. Возможности по исправлению системной ошибки через настройку контейнера. Подготовка отчетных документов.

### 9.2. Разъяснения по 20 статье

Подготовка шаблона разъяснений. Настройка тегов и полей БД. Формирование файла разъяснений из карточки объекта.

### 9.3. Установление КС по ст. 22 и 22.1

Подготовка входящего документа. Добавление к документу списка оспоренных объектов. Внесение вновь установленной КС через карточку объекта.

## 10. Практическое занятие, решение задач по определению КС

Анализ заранее подготовленной слушателями баз данных рыночной информации. Формирование ценовых зон. Импорт и отрисовка цифровых тематических карт. Импорт объектов оценки по 14 и 11 статьям. Подготовка статистических справочников. Формирование списка ценообразующих факторов. Определение значений ЦФ для объектов оценки и аналогов. Создание расчетного контейнера. Группировка объектов в контейнере. Создание и настройка всех возможных методов определения КС. Подготовка отчетных материалов. Дополнительные приемы работы, перепривязка документов к контейнеру.