



ОПЫТ ВНЕДРЕНИЯ СРЕДСТВ АВТОМАТИЗАЦИИ БИЗНЕС- ПРОЦЕССОВ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

На территории города Севастополя и Республики Дагестан

ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ ГБУ (В СООТВЕТСТВИИ С ФЗ-237):

- Сбор, обработка, систематизация и накопление информации (ст.12);
- Определение кадастровой стоимости (ст.14);
- Рассмотрение обращений об исправлении ошибок (ст.21)
- Предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (ст.20);
- Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости (ст.16);
- Иные функции.

СБОР, ОБРАБОТКА, СИСТЕМАТИЗАЦИЯ И НАКОПЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ

Модуль сбора и анализа рыночной информации

Просмотр дома

Цена	Номер телефона	Тип объявления	Скриншоты
5 990 000.00 ₽	8978553048	Сделка	
Общая площадь	Ссылка на объявление	Дата объявления	Аудиозаписи
120	https://www.avito.ru/sevastopol/doma_dach_kottedzhdom_120_m_na_bulvarе_2018_6_sot_1302884305		
Удельная стоимость			
49 916.66 ₽/м²			
Кадастровый номер	Сегмент объекта недвижимости		
91.02.003002	02.010.2.1 Индивидуальное жилищное строительство в целом		
	Сегмент объекта капитального строительства		
	0202 Дома индивидуальные		
Административный район	Населенный пункт		
Ленинский район	Севастополь		
Муниципальный округ	Улица, Проспект, Шоссе		
Ленинский муниципальный округ	Шабалина		
Город	Дом, Участок		
КЛАДР			

Главная / ГИС-модуль

Управление картой

Список

- Дерево
- Список
- Результаты оценки
 - Объекты оценки
- Департамент архитектуры
 - Функциональные зоны ГП
- Ценовые зоны
 - Ценовые зоны ОКС МОКС
 - Ценовые зоны ЗУ ИРКС
- Рыночная информация
 - Объекты-аналоги
 - Аналоги
- Справочные данные
 - Лесничества
 - Виноградники
 - Садоводческие объединения
 - Школы
 - Остановки
 - КНС
 - Гарантные кооперативы
 - Детские сады
 - Охраняемые зоны в расчет ЗУ

Модуль документооборота

Модуль обработки картографической информации (ГИС-модуль)

Главная / Документооборот / Входящее / Редактировать документ

Номер документа: **ВХ-4**

Тип документа: **Входящее**

Категория: Отложено

Статус: В работе

Входящий номер: П-38/п

Контрагент: Плавский Андрей Станиславович

Ответственный за исполнение: Бундур Елизавета Васильевна

Связь с документом: Выбрать

Срок исполнения: 26-07-2019

Описание: уточнение характеристик объекта (декларация)

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

- Импорт объектов оценки
- Определение кодов РИ (Приложение 1 и 2 МУ 226)
- Подготовка перечня ФС
- Расчет значений ФС для ОО и ОА
- Группировка ОО и ОА
- Статистическое моделирование
- Применение методов УПКС
- Применение корректировок
- Затратный подход для ОКС
- Подготовка приложений к отчету



РАССМОТРЕНИЕ ОБРАЩЕНИЙ ОБ ИСПРАВЛЕНИИ ОШИБОК

- Внесение заявления в систему документооборота;
- Обработка декларации;
- Уточнение характеристики объекта;
- Внесение в БД уточненных сведений;
- Пересчет КС объекта;
- Подготовка решения о пересчете;
- Подготовка документов заявителю.

Кадастровый номер: 91.04.001017.2389

Характеристики ЕГРН | Значения ценообразующих факторов | Уточненные ценообразующие факторы | История изменений характеристик

Добавить

Документ

10 на стра

Добавить

* Входящий документ

ВХ-4

* Фактор

Коды ОКС

* Значение

0706 Трансформаторные подстанции

Сохранить | Закрыть

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ РАЗЪЯСНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОПРЕДЕЛЕНИЕМ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

- Внесение заявления в систему документооборота;
- Автоматическая подготовка ответа заявителю.

1. Общие сведения

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость	995374.24
1.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01/01/2018
1.3	Результаты отчета об итогах государственной кадастровой оценки, составленного в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»	Отчет № 1-18 от 09.09.2018 года
1.4	Полный электронный адрес размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	http://rosreos.ru/otchet-ob-otkhozheniyam-otchet-gko-zu-2018/
1.5	Сведения о работнике бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, подготовившем отчет об итогах государственной кадастровой оценки	Иванова Анастасия Александровна, начальник отдела кадастровой оценки
1.6	Результаты акта определения кадастровой стоимости, составленного в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»	Постановление Правительства Севастополя от 25.10.2018 г. № 716-ПП
1.7	Сведения о работнике бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, определившей кадастровую стоимость в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»	-
1.8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости	-
1.9	Дата подачи заявления об оспаривании кадастровой стоимости, по результатам рассмотрения которого определена кадастровая стоимость по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда	-
1.10	Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда	-
1.11	Сведения об органе, его местонахождении, официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адресе электронной почты, контактных телефонах, в который следует обращаться в отношении исчисления налогов, исключаемых от кадастровой стоимости объекта недвижимости	Управление ФНС по г. Севастополю, ул. Кулакова, 56, сайт: налог.ру

2. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определена на основании следующей информации:

2.1. О характеристиках объекта недвижимости, с использованием которых была определена его кадастровая стоимость:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
2.1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости	91 01 001001 1
2.1.2	Вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид)	Земельный участок
2.1.3	Адрес объекта недвижимости	г. Севастополь, пер. Фонтанный, 30
2.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	город Севастополь
2.1.5	Площадь (для земельного участка, здания, помещения или машино-места) или иная основная характеристика (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки — для сооружения, объекта незавершенного строительства) объекта недвижимости	784
2.1.6	Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок	Земли населенных пунктов
2.1.7	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных построек и сооружений (приусадебный участок)
2.1.8	Назначение (для зданий, сооружений, помещений, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса), проектируемое назначение (для объектов незавершенного строительства) объекта недвижимости	-
2.1.9	Этажность объекта недвижимости	-
2.1.10	Материал наружных стен объекта недвижимости	-
2.1.11	Ограничения (ограничения) объекта недвижимости, используемые при определении кадастровой стоимости	-
2.1.12	Степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах	-
2.1.13	Иные сведения об объекте недвижимости, используемые при определении кадастровой стоимости	-

2.2. О рынке недвижимости:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
2.2.1	Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости	13.2
2.2.2	Краткая характеристика особенностей функционирования сегмента рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости (с указанием на страницы отчета об итогах государственной кадастровой оценки, где содержится полная характеристика сегмента рынка объектов недвижимости, в том числе анализ рыночной информации о ценах сделок (предложений) в таком сегменте, затрат на строительство объектов недвижимости)	Сегмент "Малотоннажная жилая застройка". Рынок развит (стр. 71 Отчета № 1-18)
2.2.3	Характеристика ценовой зоны, в которой находится объект недвижимости, в том числе характеристика типового объекта недвижимости	Ценовая зона Балаклава_Кадьковна, площадь эталонного участка 209 кв.м, УТКС 1681.11 руб кв.м

2.3. Перечень ценообразующих факторов, использованных для определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, их значения и источники сведений о них:

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
2.3.1	Расстояние до доступного берега моря	1809.87118	Координаты границ
2.3.2	Расстояние до локального центра	2071.059172	Координаты границ
2.3.3	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали	150.315753	Координаты границ
2.3.4	Расстояние до центра Севастополя	10542.268271	Координаты границ
2.3.5	Площадь охранный зоны, кв.м	0	Сведения берутся из разных источников
2.3.6	Угол наклона рельефа, град.	9.95508	Рельеф местности
2.3.7	Наличие подключения к водоснабжению	есть	ГУПС «Водоканал»
2.3.8	Наличие подключения к водоотведению	нет	ГУПС «Водоканал»
2.3.9	Наличие подключения к газоснабжению	есть	ПАО «Севастопольгаз»
2.3.10	Теплоснабжение	нет	ГУПС «Севтеплоэнерго»
2.3.11	Наличие подключения к электроснабжению	есть	ООО «Севастопольэнерго»

2.4. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии со следующей методологией:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
2.4.1	Примененные подходы при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора	Сравнительный. Достаточное количество рыночной информации
2.4.2	Примененные методы оценки при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора	Статистическое моделирование. Достаточное количество рыночной информации
2.4.3	Способ определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (массовая или индивидуальная оценка в отношении объектов недвижимости) с обоснованием его выбора	Массовая. Требования методических указаний (Приказ № 226 от 12.05.2017 г.)
2.4.4	Модель определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием ее выбора	= 765.4*(расстояние до локального центра) + 7501.8. Подходит по критериям качества
2.4.5	Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора	13.2
2.4.6	Группа (подгруппа) объектов недвижимости, к которой относится объект недвижимости, с обоснованием ее выбора	13.2.2. Земельные участки ценовой зоны "Балаклава"
2.4.7	Краткое описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	К рассчитанной эталонной стоимости применяются корректировки
2.4.7.1	Корректировка на площадь	1
2.4.7.2	Корректировка на удаленность от ближайшей транспортной магистрали	1
2.4.7.3	Корректировка на рельеф	0.78978413591817
2.4.7.4	Корректировка на наличие охранный зоны	0
2.4.7.5	Корректировка на отсутствие коммуникаций	-45552.6

*Данные сведения носят информационный характер. За официальной информацией просим обращаться в ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки» с заявлением о предоставлении разъяснений, соответствующем действующему законодательству

Центр государственной кадастровой оценки
Государственное бюджетное учреждение города Севастополя

8 (8692) 44-02-49
gbugkosev@mail.ru

Об учреждении | Документы | Новости | Кадастровая оценка | Отчеты об оценке | Частые вопросы | Платные услуги

Оценка 2019 ОКС (скачать)

Для проверки кадастровой стоимости земельного участка введите его кадастровый номер:

91:

Новости

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ВНОВЬ УЧТЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- Импорт текстовой и графической части исходного перечня;
- Определение кодов РИ;
- Расчет значений ФС;
- Группировка ОО;
- Расчет КС по ранее определенным моделям;
- Подготовка акта определения КС и XML-документов.

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ В ДАГЕСТАНЕ И СЕВАСТОПОЛЕ

Параметр	Севастополь	Дагестан	Адаптация Программного продукта
Количество объектов	203 024	1 667 924	Оптимизация кода для ускорения обработки данных
Виды объектов	ОКС	ЗУ, ОКС	Раздельная подготовка и выгрузка результатов оценки, борьба с неполными данными исходного перечня
Территория	9 муниципальных округов	51 муниципальный район	Для затратного подхода дифференциация внешнего износа в зависимости от территории (город, район)
Количество населенных пунктов	45	1796	Внедрение статистических справочников факторов стоимости
Рынок недвижимости	Равномерный по всей территории	Слабо развит в отдаленных районах	Внедрение новых методов расчета (УПКС)
Сбор рыночной информации	В течение года, предшествующе го ГКО	Единоразовая выгрузка Авито	Внедрение функционала массового импорта аналогов