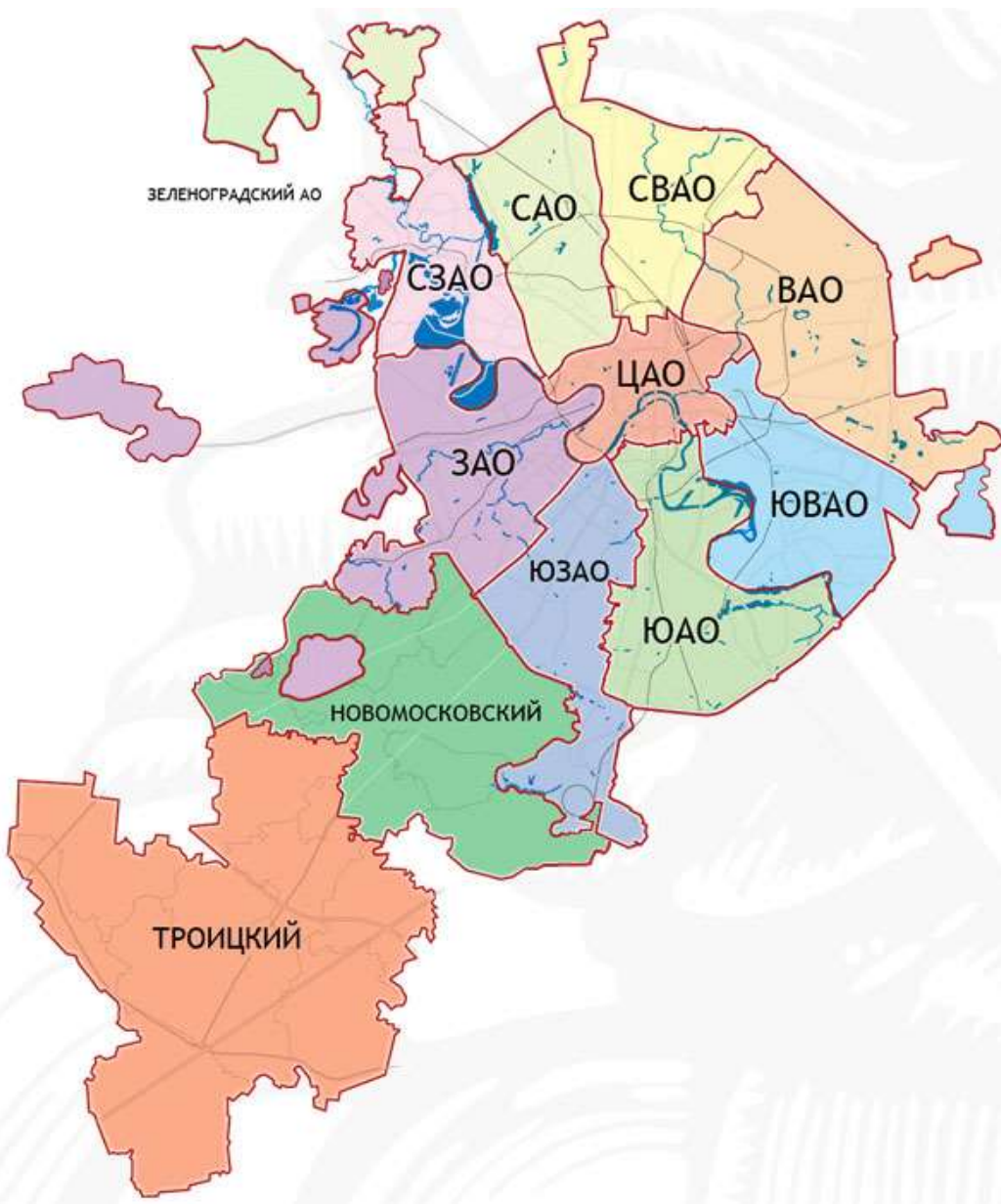


**ЭВОЛЮЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ.
ПРАКТИЧЕСКИЙ ОПЫТ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ГКО В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ СИСТЕМ.**



Кадастровая оценка на территории города Москвы



Общая информация о ГКО

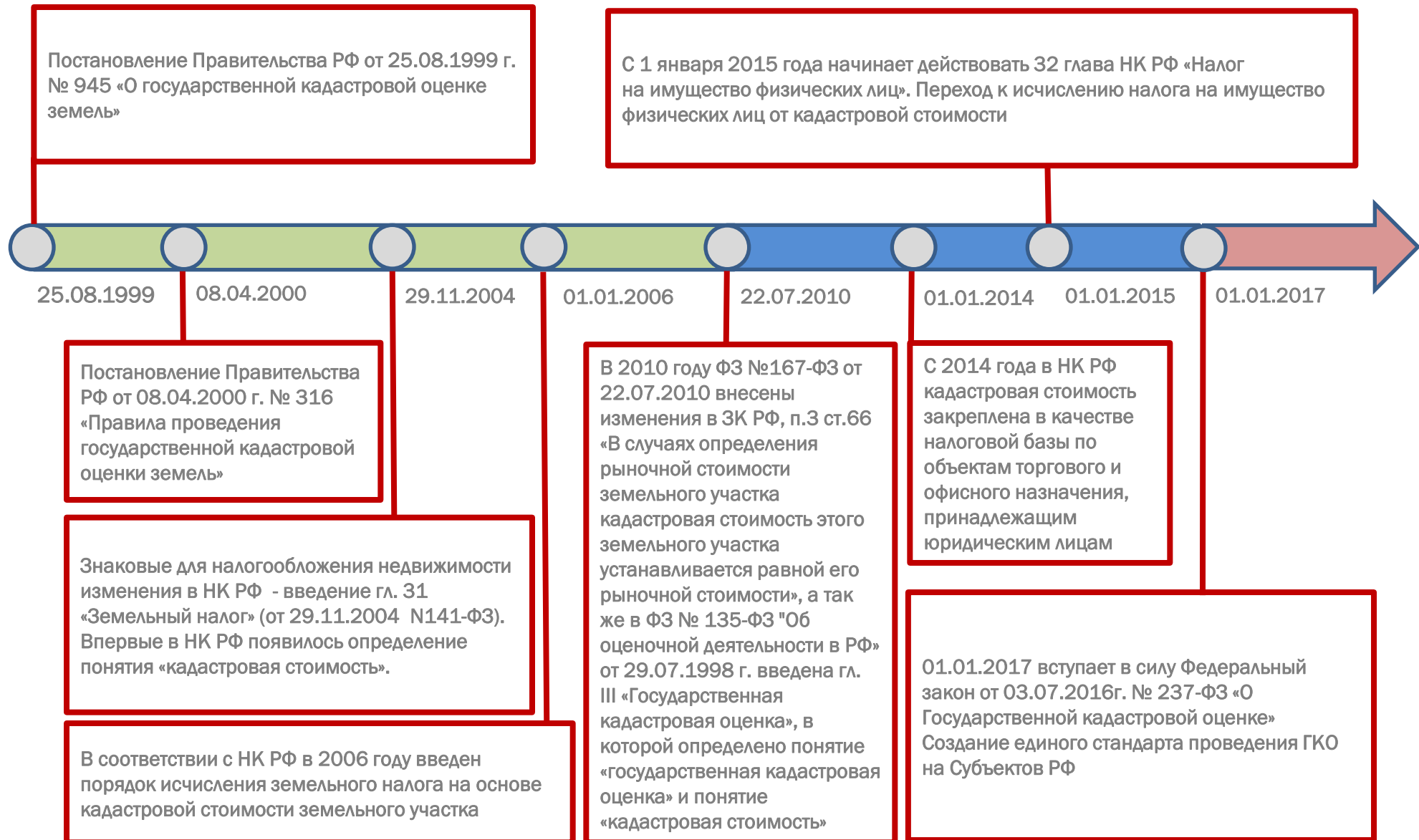


- Количество объектов капитального строительства – 6 507 590
из них зданий – 376 533
- Количество земельных участков – 347 304
- Общая площадь Москвы – 2511 кв.км.
- Площадь Москвы до 1 июля 2012 – 1031 кв.км.
- Площадь присоединенных территорий – 1480 кв.км.
- Год постройки зданий варьируется от 1360 г. до настоящего времени
- В одном и том же кадастровом квартале могут наблюдаться дома малой и высокой этажности
- В одном и том же кадастровом квартале могут соседствовать объекты недвижимости с различным фактическим использованием





Государственная кадастровая оценка в Российской Федерации





Развитие государственной кадастровой оценки в Российской Федерации

Основные опорные точки развития понятия кадастровой стоимости в ГКО

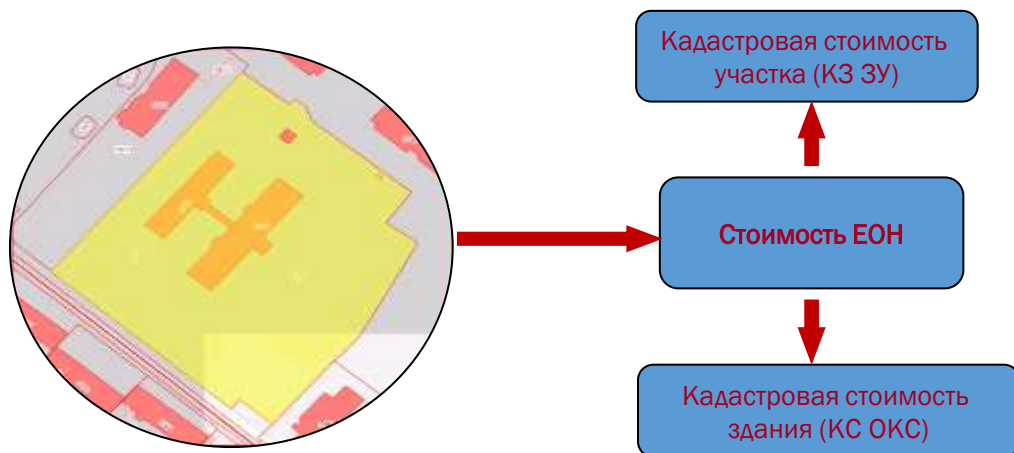


Основные опорные точки развития понятия объекта оценки в ГКО



ГКО единого объекта недвижимости (ЕОН)

Цель: оценка единого объекта недвижимости как объекта оборота



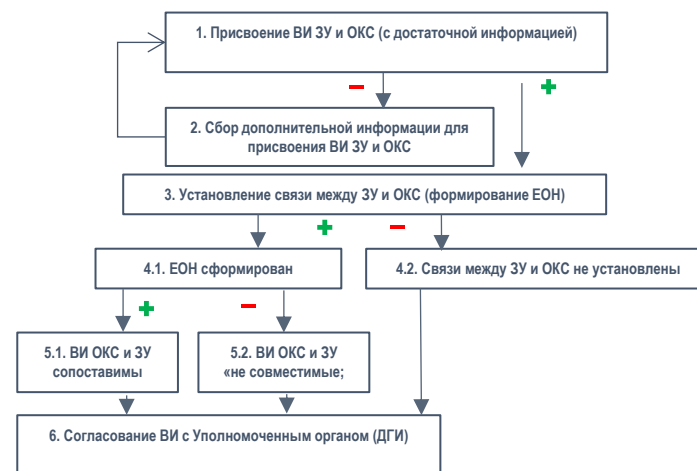
ОКС 1 группа «Объекты многоквартирной жилой застройки»

ОКС 4 группа «Объекты торговли»

ЗУ Категория: земли населённых пунктов 9 группа «Объекты промышленности, энергетики, транспорта...»

ОКС 10 группа «Объекты социальной инфраструктуры»

Присвоение видов использования объектам недвижимости. Формирование ЕОН.



Наличие связи между ОКС и ЗУ. Соответствие групп ОКС и ЗУ (на примере ОКС-объектов налогообложения)

	Количество, ед.
1. Всего ОКС	23 274
2. Нет связи ОКС и ЗУ	1 616
3. Есть связь ОКС и ЗУ	21 658
из них:	
группы ОКС и ЗУ соответствуют	10 449
группы ОКС и ЗУ не соответствуют	8 199
группы не определены	3 010

Вывод: Отказ от оценки единого объекта недвижимости в связи с невозможностью его создания



Новеллы государственной кадастровой оценки 2018

Учет плотности застройки при ГКО ЗУ 2018



Использование коэффициента функционального назначения при ГКО ОКС 2018



Наименование	КН ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м	УПКС ЗУ, руб./кв.м	Плотность застройки, тыс.кв.м/га
ЦВК «Экспоцентр»	77:01:0004042:1004	127 719	112 635.31	14
ММДЦ «Москва-Сити»	77:01:0004042:77	116 952	107 498.34	152

Вид функционального использования	ГКО 2016		ГКО 2016 **			
	Площадь, кв.м	УПКС руб./кв.м	Площадь, кв.м	Коэффициент функционального назначения	УПКС по виду использования руб./кв.м	УПКС средневзвешенный, руб./кв.м
Торговое	97 851	90 132	48 910.7	1,0	90 132	
Гаражи	97 851	90 132	42 158.9	0,39	34 881	
Офисное	x	x	1 387,2	0,94	84 314	
Производственно-складское	x	x	5 394,2	0,47	42 177	
Итого кадастровая стоимость, руб.	8 819 506 332		6 223 426 939			

**при учете различного функционального назначения

Вывод: Применение данных поправок позволит создать механизм уточнения кадастровой стоимости в процессе исправления замечаний.





Примеры несоответствия местоположения кадастрового квартала фактическому расположению ОО

Наименование мероприятия	Общее кол-во по перечню	Проверено всего	Объектов с установленной связью с КК	Объектов по которым невозможно установить связь с КК	Объектов (из числа проверенных) у которых связь с КК подтверждает данные ГКН	Объектов (из числа проверенных) у которых связь с КК не подтверждает данные ГКН
Привязка ОКС к КК	376 533	74 202	59 794	14 408	25 235	34 544
Привязка ЗУ к КК	347 304	22 150	17 388	4 762	5 896	7 279
Привязка ОКС к ЗУ	376 533	2 908	1 773	1 135	79 028	11 249

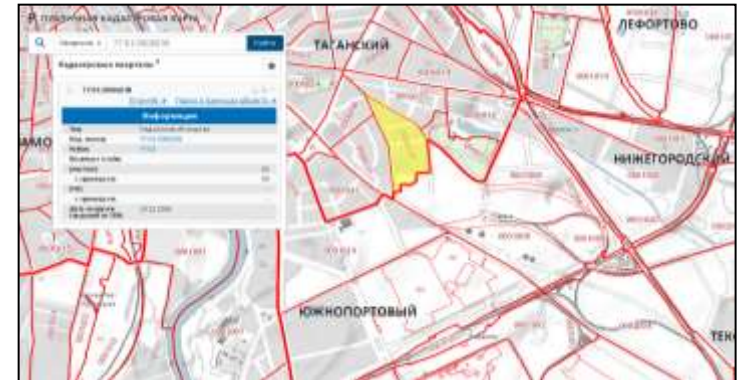
Пример №1

Расположение объекта на карте:



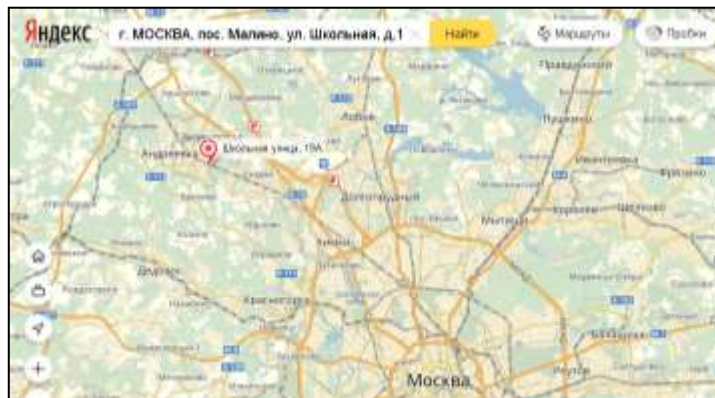
КН	Адрес	Кадастровый квартал
77:00:0000000:70929	г. Москва, пос. Липки, ул. Талалихина, д.5	77:01:0006038

Расположение объекта в ГКН:



Пример №2

Расположение объекта на карте:



КН	Адрес	Кадастровый квартал
77:00:0000000:70932	г. МОСКВА, пос. Малино, ул. Школьная, д.19А	77:01:0006030

Расположение объекта в ГКН:





Установление связи между ОКС и ЗУ (формирование ЕОН)

Сведения о наличии «привязки» ОКСов к земельным участкам

Тип объекта	Количество объектов в перечне объектов оценки	Количество объектов на графике	Количество объектов недвижимости в перечне объектов оценки (ОКС) с установленной связью ОКС – ЗУ / ЗУ – ОКС (семантика)	Количество объектов, для которых установлена связь ОКС-ЗУ вручную «графическим» способом
Здания	376 533	131 312	125 921 (33%)	130 562 (35%)
Земельные участки	327 041	260 559	78 420(24%)	80 730 (25%)

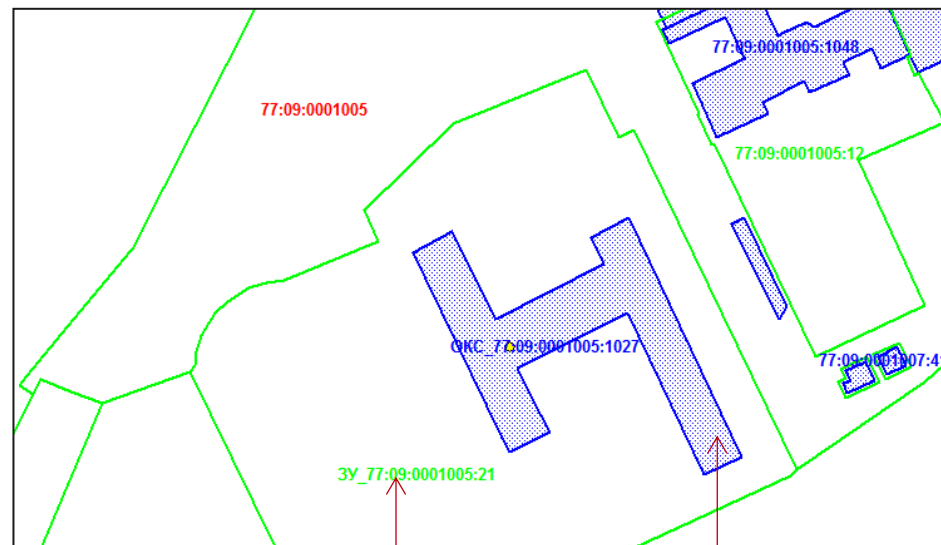
Проблемы:

- В Перечне объектов оценки (семантика) отсутствует информация о земельном участке, на котором находится здание для 67% ОКС;
- Отсутствие на графическом слое 20% ЗУ и 65% ОКС;
- Отсутствие легитимности связки ОКС и ЗУ вручную «графическим» способом.

Решение:

- Создание графических слоёв ЗУ и ОКС, нанесение объектов, отсутствующих на графике;
- Проведение привязки ОКС-ЗУ вручную «графическим» способом.

Пример проведения привязки ОКС к ЗУ вручную «графическим» способом



При наложении слоя цифровой карты **ОКСов** на слой цифровой карты **земельных участков** можно установить связь ОКСа и земельного участка.



Группировка объектов капитального строительства

1. Объекты многоквартирной жилой застройки

- 1.1.;1.2 Объекты многоквартирной жилой застройки (основная и дополнительная территория)
- 1.3. Объекты многоквартирной жилой застройки (здания элитного назначения)

2. Объекты индивидуальной жилой застройки

- 2.3. Объекты малоэтажной жилой застройки
- 2.1.;2.2 Объекты индивидуальной жилой застройки (основная и дополнительная территория)

3. Объекты, предназначенные для хранения индивидуального транспорта

- 3.1. Объекты, предназначенные для хранения индивидуального транспорта
- 3.2. Объекты, предназначенные для хранения транспорта, расположенные в жилых домах

4. Объекты коммерческого назначения

- 4.1.;4.2 Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения (основная и дополнительная территория)

5. Объекты предназначенные для размещения гостиниц

- 5.1. Объекты, предназначенные для временного проживания

6. Объекты предназначенные для размещения административных и офисных зданий

- 6.1. Объекты офисно-делового назначения (основная и дополнительная территория)

7. Объекты производственного назначения

- 7.1. Энергетика, Гидротехнические сооружения, Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, Объекты для эксплуатации трубопроводного транспорта

7.7. Объекты для эксплуатации, технического обслуживания зданий и сооружений ж/д и воздушного транспорта

- 7.2. Объекты сельскохозяйственного использования

- 7.3. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения.

- 7.4. Линейные объекты

7.8. Прочая промышленность

- 7.5. Общее и специальное пользование водными объектами

7.9. Складские объекты

- 7.6. Объекты коммунально-бытового обслуживания

8. Объекты предназначенные для размещения санаториев

- 8.1. Объекты санаторно-курортного и туристического назначения.

9. Объекты вспомогательного назначения

- 9.1. Недропользование
- 9.2. Обустройство мест охоты и рыбалки
- 9.3. Испытательные полигоны, места уничтожения вооружения

10. Объекты социальной инфраструктуры

- 10.1. Объекты социальной инфраструктуры

11. Объекты портов, вокзалов, станций

- 11.2. Объекты транспортной инфраструктуры
- 11.1. Здания и сооружения ж/д, водного, наземного транспорта

12. Объекты садового, огородного и дачного строительства

- 12.1.;12.2 Объекты садового, огородного, дачного строительства (основная и дополнительная территория)

13. Объекты и сооружения общественного назначения

- 13.1. Объекты и сооружения общественного назначения

14. Объекты улично-дорожной сети

- 14.1. Объекты улично-дорожной сети

15. Объекты неустановленного назначения

- 15.1. Объекты неустановленного назначения (жилые)
- 15.2. Объекты неустановленного назначения (нежилые)

16. Сооружения

- 16.1. Сооружения

Объекты с неполными характеристиками (группы): 1.5; 2.5; 3.3; 4.3; 5.3; 6.3; 7.11; 8.3; 9.5; 10.3; 11.4; 12.4; 13.3; 14.3; 16.2; 15.5

Помещения (группы): 1.4; 2.4; 7.10; 8.2; 9.4; 10.2; 11.3; 12.3; 13.2; 14.2; 16.3; 15.3; 15.4

Объекты незавершенного строительства (группы): 1.6; 2.6; 3.4; 4.4; 5.4; 6.4; 7.12; 8.4; 9.6; 10.4; 11.5; 12.5; 13.4; 14.4; 15.

Статистическое моделирование на основе сравнительного подхода

Статистическое моделирование на основе затратного подхода

Статистическое моделирование на основе доходного подхода





Группировка земельных участков



Метод статистического (регрессионного) моделирования

Индивидуальная оценка

Другие методы





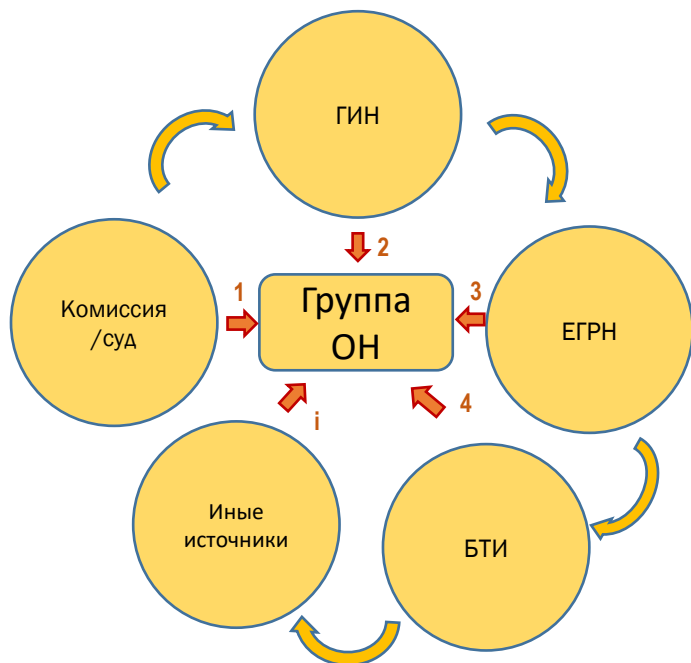
Приоритет источников информации для группировки объектов оценки

Всего объектов капитального строительства – 376 533

Уникальных значений в классификаторе – 23 776

Всего земельных участков – 347 304

Уникальных значений в классификаторе – 41 799



Порядок обработки и анализа информации для здания и земельного участка:

- Сбор информации со всех источников;
- Обработка и анализ по заданному алгоритму (правилу);
- Присвоение характеристики.

Пример:

ОН по адресу: ул. Бибиревская, вл. 4 (КН 77:02:0003005:10131)

- Назначение по БТИ: производственное.
- Фактическое использование по ГИН: офисы, деловые центры.

Приоритет источников информации для здания:

1. Результат решения комиссии по недоверности - изменение группы/решение суда;
2. Вид фактического использования (ГИН);
3. Наименование (ГКН);
4. Назначение (БТИ);
5. Наименование (БТИ);
6. Вид использования по группе 2016 года;
7. Вид использования по группе 2014 года.

Приоритет источников информации для земельного участка:

1. Результат решения комиссии по недоверности - изменение группы/решение суда;
2. Вид использования по документу (ГКН);
3. Вид использования по классификатору (ГКН);
4. Вид использования по ВРИ 2016 года;
5. Вид использования по ВРИ 2014 года.

Объекту присвоена характеристика по виду использования «Объект офисно-делового назначения» (6 группа.)

Порядок обработки и анализа информации для помещения:

- Сбор информации со всех источников;
- Обработка и анализ по заданному алгоритму (правилу);
- Присвоение характеристики.

Пример:

Помещение по адресу: ул. Малая Бронная, д. 18, с. 1, п. I (КН 77:01:0001071:1677)

- Наименование по ЕГРН: нежилое помещение
- Назначение по БТИ: отсутствует.
- Фактическое использование по ГИН: Размещение офисов
- Наименование по другим источникам информации

Приоритет источников информации для нежилых помещений:

1. Результат решения комиссии по недоверности - изменение группы/решение суда;
2. Вид фактического использования (ГИН);
3. Наименование (ГКН);
4. Назначение помещения (БТИ);
5. Наименование помещения (БТИ);
6. Наименование ВИ по группе 2016 (Помещения) кроме унаследовавших от здания *;
7. Код ВИ здания, в котором расположено помещение**

Приоритет источников информации для жилых помещений:

1. Код ВИ здания, в котором расположено помещение.

Объекту присвоена характеристика по виду использования «Объект офисно-делового назначения» (6 группа)

* - в состав характеристики входят наименования видов использования Помещений по группе 2016 года за исключением наименований вида использования объектов, которые в ходе тура кадастровой оценки 2016 года унаследовали группу здания.
** - код ВИ наследуется от здания, в котором расположено помещение (по результатам 2018 года).

Проблемы:

1. Множественность видов использования;
2. Обобщенное наименование (отсутствует возможность определить вид использования)
3. Письменное согласование с уполномоченным органом государственной власти, органами местного самоуправления видов использования объектов недвижимости.



Пример присвоения объекту недвижимости вида использования в соответствии с Методическими указаниями № 226.

№ п/п	КН объекта недвижимости (Здания)	Наименование объекта, на основании которого проводилась кодировка	Приоритетность присвоения вида использования							Код вида использования (ОКС)		Итоговый КОД ВП "XX:YYY:ZZZZ" (в соответствии с МУ 226, п. 9.2.1)	Наименование вида использования в соответствии с МУ 226	
			1 Результат решения комиссии по недостоверности изменения группы	2 Вид фактического использования (ГИН)	3 Вид использования по документам (ГКН)	4 Назначение БТП	5 Наименование БТП	6 Наименование вида использования по 2016 (Здание)	7 Наименование вида использования по 2014 (Здание)	1 уровень (Приложение 1 МУ 226)	2 уровень (Приложение 2 МУ 226)			
1	77:10:0004004:1027	ДЕТСАД-ЯСЛИ	-	-	-	детсад-ясли	-	-	Объекты социальной инфраструктуры	Объекты социальной инфраструктуры	03:050	0821	03:050:0821	Образование и просвещение в целом. Размещение ОКС, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицей, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Включает коды расчета вида использования 03.051 - 03.052; Детские сады, ясли, ясли-сады
2	77:10:0001003:1010	МОЛИТВЕННЫЙ ДОМ	-	-	-	молитвенный дом	-	-	Объекты социальной инфраструктуры	Объекты социальной инфраструктуры	03:070	0816	03:070:0816	Религиозное использование в целом. Костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни
3	77:10:0004004:4600	ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР	-	-	Торговый центр	-	-	-	Объекты торговли	Объекты торговли	04:020	0403	04:020:0403	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение ОКС, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096. Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы
4	77:10:0006006:1039	ОБЪЕКТЫ ОФИСНО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	-	-	-	-	-	-	Объекты офисно-делового назначения	Объекты офисно-делового назначения	04:010	0602	04:010:0602	Деловое управление. Размещение ОКС с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности). Бизнес-центры
5	77:10:0001001:1352	ОТПЛИВАЕМЫЙ СКЛАД	-	-	Отпливаемый склад	-	-	-	Объекты производственного назначения	Объекты производственного назначения	06:090	0723	06:090:0723	Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов. Складские здания, кроме ангаров
6	77:10:0005006:1077	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОРПУС	-	-	Производственный корпус	-	-	-	Объекты производственного назначения	Объекты производственного назначения	06:030	0700	06:030:0700	Легкая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности. Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением перелаточных устройств и сооружений
7	77:08:0009008:1016	РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ	-	Размещение объектов общественного питания	Здание	ресторан	-	-	Объекты иного назначения	Объекты иного назначения	04:060	0409	04:060:0409	Общественное питание. Размещение ОКС в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары). Рестораны
8	77:07:0014001:1256	ОБЪЕКТЫ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТА	Объекты, предназначенные для хранения транспорта	-	-	Здание павильона №29/2	-	-	Объекты торговли	Объекты торговли	02:071	0302	02:071:0302	Объекты гаражного назначения. Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей надземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан (в том числе в квартальной жилой застройке). Гаражи индивидуальные отдельностоящие
9	77:03:0006001:3928	ОБЪЕКТЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	Объекты производственного назначения	Размещение объектов общественного питания; Размещение офисов, Склады; Технические помещения;	-	административн. и склад готовой продукц.	-	-	Объекты офисно-делового назначения	-	06:030	0700	06:030:0700	Легкая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности. Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением перелаточных устройств и сооружений



Применение методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке совместно с нормативно правовыми актами, регулирующими установление видов разрешенного использования недвижимости

Пример видов разрешенного использования из ПЗЗ г.Москвы

Территориальная зона	1587102
Основные виды разрешенного использования	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговых, банковских и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0, 4.10.0 (4.0.0)

- 4.1.0 – Деловое управление (объекты управленческой деятельности, в т.ч. биржевая деятельность)
- 4.2.0 - Объекты торговли
- 4.3.0 - Рынки
- 4.4.0 - Магазины
- 4.5.0 - Банковская и страховая деятельность
- 4.6.0 – Общественное питание
- 4.8.0 – Развлечения
- 4.9.0 - Обслуживание автотранспорта
- 4.10.0 - Выставочно-ярмарочная деятельность



- 4.4.0 – Магазины
- 4.7.1 - Гостиничное обслуживание

Территориальная зона	20320483
Основные виды разрешенного использования	- Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием вида разрешенного использования с кодами 4.5.0, 4.8.0, 4.9.0, 4.9.0, размещение парков и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (4.2.0); размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанных с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, в том числе с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1.0)

- 4.1.0 – Деловое управление (объекты управленческой деятельности, в т.ч. биржевая деятельность)
- 4.2.0 - Объекты торговли
- 4.5.0 - Банковская и страховая деятельность
- 4.6.0 – Общественное питание
- 4.8.0 – Развлечения
- 4.9.0 - Обслуживание автотранспорта

Территориальная зона	15881122
Основные виды разрешенного использования	- Размещение гостиниц, в том числе жилых зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в нем (за исключением системы и объектов) (4.7.1); - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговых площадей общей площадью до 5000 кв. м (4.4.0)

Номер кадастрового квартала	Среднее УПКС по видам разрешенного использования, руб./кв.м (Земельные участки)			
	3. Гаражи и автостоянки	5. Торговля	7. Офисы	17. Административные здания
77:01:0001007	97 506.39	153 385.82	138 783.58	67 635.21

Номер кадастрового квартала	Среднее УПКС по группам объектов недвижимости, руб./кв.м (Объекты капитального строительства)							
	3. Гаражи и автостоянки	5. Торговля	6. Гостиницы	7. Офисы	9. Объекты производственного назначения	10. Объекты социальной инфраструктуры	12. Объекты иного назначения	13. Сооружения
77:01:0001007	66 587.59	346 564.95	174 029.60	291 736.35	115 790.58	45 709.32	23 537.84	106 792.77

Приоритеты видов использования при присвоении Кода ВИ

№ п/п	Вид использования (функциональное назначение)	Наименование оценочной группы (МУ 226)	Номер оценочной группы	Код ВИ в порядке приоритетности	Условный ВИ
1.	Жилая застройка	Объекты многоквартирной жилой застройки	1	02:060	многоэтажка
		Объекты индивидуальной жилой застройки	2	02:010	малоэтажка
2.	Гостиницы	Объекты садового, огородного и дачного строительства	12	13:021	сады
		Объекты предназначенные для размещения гостиниц	5	13:011	огороды
3.	Объекты сапаторного назначения	Объекты предназначенные для размещения санаториев	8	09:021	санатории, дома отдыха
		Объекты придорожного сервиса. Размещение автотранспортных станций (бензиновых, газовых)		04:095	автосервис
4.	Объекты коммерческого назначения	Общественное питание. Размещение ОКС в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)		04:060	кафе
		Рынки. Размещение ОКС, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не превышает торговой площадью более 200 кв. м		04:030	рынки
		Развлечения. Размещение ОКС, предназначенных для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов		04:080	развлечения
		Выставочно-ярмарочная деятельность. Размещение ОКС, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конкретной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4	04:100	торговые павильоны
5.	Объекты офисно-делового назначения	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение ОКС общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04:050 - 04:096		04:020	магазины
		Банковская и страховая деятельность. Размещение ОКС, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги		04:050	бани, страховые компании
		Деловое управление. Размещение ОКС с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	6	04:010	деловое управление (офисы)



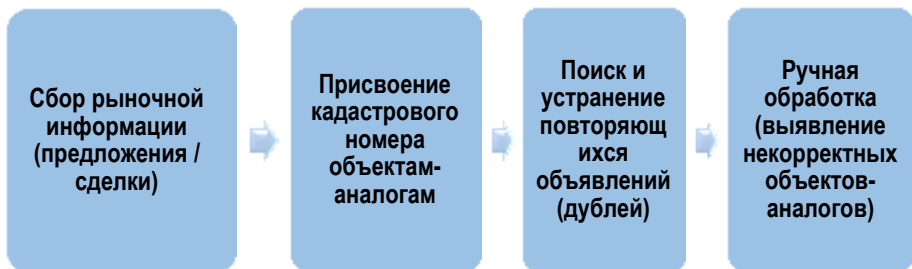
Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки. Выделение доли ЗУ

Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки



Сегменты рынка недвижимости (согласно методическим указаниям о ГКО):

- Жилая застройка
- Садовые, дачные и огороднические объединения граждан
- Транспорт
- Предпринимательство
- Отдых (рекреация)
- Общественное использование
- Производственная деятельность
- Сельскохозяйственное использование



О ф и с ы предпринимательство	Собрано 33 452	Не присвоен КН 7 304	Присвоен КН 26 148	Дубли 18 579	Оригинальные 7 569	Исключены ОА 1 875	Приняты в работу ОА 5 694
		Σ 33 452		Σ 26 148		Σ 7 569	

Все сегменты рынка	418 383
--------------------	---------

Принципы сбора:

- Достоверность;
- Однозначность;
- Проверяемость;
- Достаточность;
- Географическая репрезентативность для каждого сегмента (покрытие собранной исходной рыночной информацией всей территории)

Корректировка на долю земельного участка в стоимости объекта капитального строительства

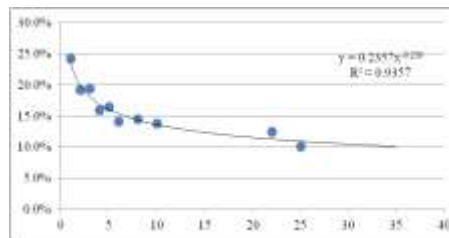
Расчет корректировки на долю земельного участка в стоимости объекта капитального строительства в зависимости от этажности и материала стен на примере объектов офисно-делового назначения

$$B = V_b / V_o$$

V – доля стоимости улучшений в стоимости объекта
 V_o – стоимость всего объекта недвижимости
 V_b – стоимость улучшений земельного участка

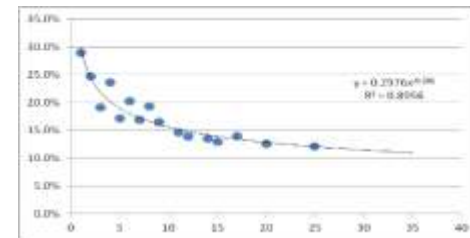
Наименование	Количество надземных этажей																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	14	15	17	20	22	25
Кирпичные и монолитные	24.3%	19.3%	19.5%	15.9%	16.4%	14.1%	-	14.6%	-	13.8%	-	-	-	-	-	-	12.5%	10.2%
Прочие	28.9%	24.7%	19.1%	23.6%	17.1%	20.3%	16.9%	19.3%	16.5%	-	14.6%	13.9%	13.5%	13.0%	14.0%	12.6%	-	12.1%

Зависимость доли земельного участка от этажности (для земельных участков, на которых расположены кирпичные и монолитные здания)



$$\text{Доля ЗУ} = 0,2357 \times x^{-0,239}$$

Зависимость доли земельного участка от этажности (для земельных участков, на которых расположены не кирпичные и не монолитные здания)



$$\text{Доля ЗУ} = 0,2976 \times x^{-0,281}$$


X – количество надземных этажей




Сбор информации о ценообразующих факторах


Источники информации о характеристиках объектов оценки



 Информация предоставлена

 Информация предоставлена не в полном объеме

 Информация не предоставлена

 Информация не предоставлена, сведения содержатся в других источниках, получение информации из данного источника не целесообразно.



Определение значений ценообразующих факторов (ЦФ) при проведении ГКО

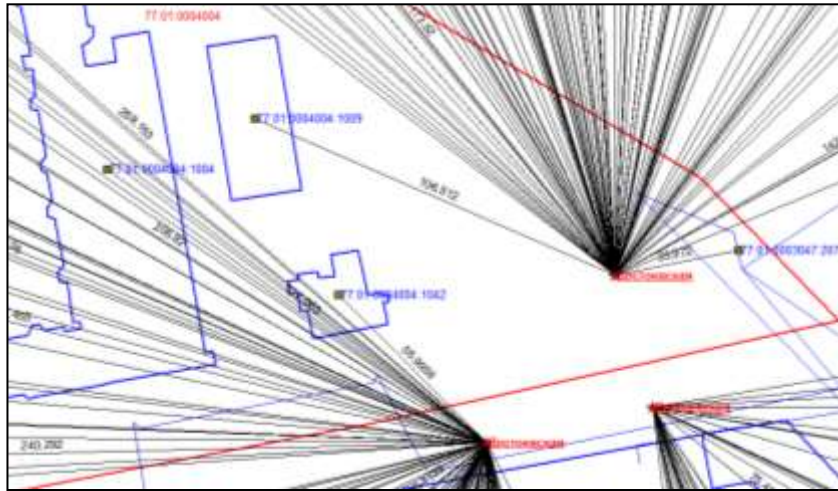
I вариант:

Определение значений ЦФ для каждого объекта оценки методом расчета с «графики»

Исходные данные:

- Слой цифровой карты с объектами оценки (ОКС, ЗУ – является графической частью перечня объектов оценки);
- Слой цифровой карты с нанесенными станциями метрополитена (может быть создан ГБУ на основе общедоступных источников информации или предоставленных ответов на запросы);
- Слой цифровой карты с границами кадастровых кварталов (является графической частью перечня объектов оценки).

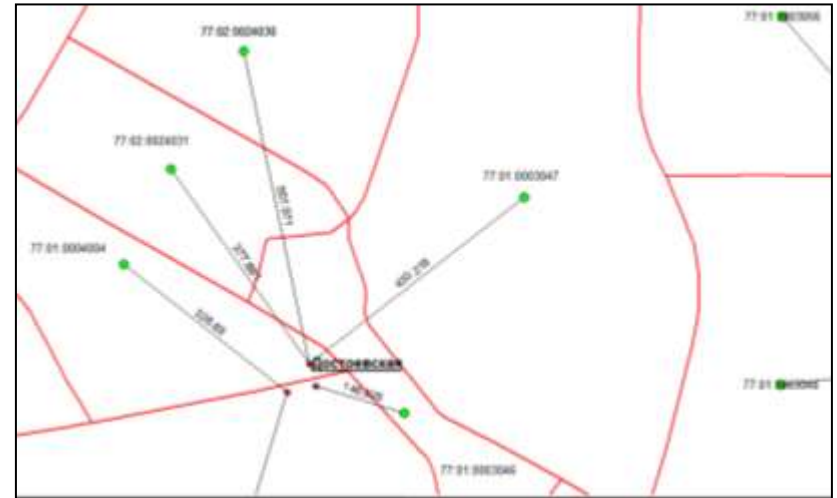
1.1. Пример расчета расстояния от центра объекта оценки до станции метрополитена



Плюсы:

- + Расчет расстояний производится для всех объектов (ОКСов, ЗУ), находящихся на слое цифровой карты. В случае отсутствия объекта оценки на слое цифровой карты расчет производится от центров кадастровых кварталов;
- + Расчет расстояния производится по «прямой» без учета дорог.

1.2. Пример расчета расстояний от центров кадастровых кварталов до станции метрополитена



Минусы:

- Информация о значениях ЦФ для каждого объекта оценки не подтверждена.

II вариант:

Запрос информации о расстояниях от каждого объекта оценки до станций метрополитена в Комитете по архитектуре города Москвы

Плюсы: Информация о значениях ЦФ для каждого объекта оценки подтверждена документально.

Минусы: Информация о значениях ЦФ для каждого объекта оценки отсутствует.

Предложение: Запросить информацию для определения значений ЦФ по II варианту. После получения ответов об отсутствии информации о значениях ЦФ по каждому объекту провести определение значений ЦФ для каждого объекта по I варианту.



Оценочное зонирование

Сегменты рынка недвижимости (согласно методических указаний о государственной кадастровой оценке):

- Жилая застройка
- Садовые, дачные и огороднические объединения граждан
- Транспорт
- Предпринимательство
- Отдых (рекреация)
- Общественное использование
- Производственная деятельность
- Сельскохозяйственное использование

Принципы сбора:

- Достоверность;
- Однозначность;
- Проверяемость;
- Достаточности;
- Географическая репрезентативность (покрытие собранной исходной рыночной информацией всей территории) для каждого сегмента.

Порядок сбора:

- Сбор рыночной информации;
- + Анализ собранной информации;
- + Внесение поправок;
- + Привязка к объектам оценки;
- + Формирование слоя ЦТК по каждому сегменту рынка

Источники информации:

- ЕГРН (сведения о факт. сделках)
- Торги
- Открытые источники
- Информационные базы данных

= Оценочное зонирование



Оценочное зонирование

Цель:

представление в графическом и семантическом виде информации о сложившейся на дату определения КС ситуации в различных сегментах рынка недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах.

Типовой объект:

объект недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка

Ценовая зона:

часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости

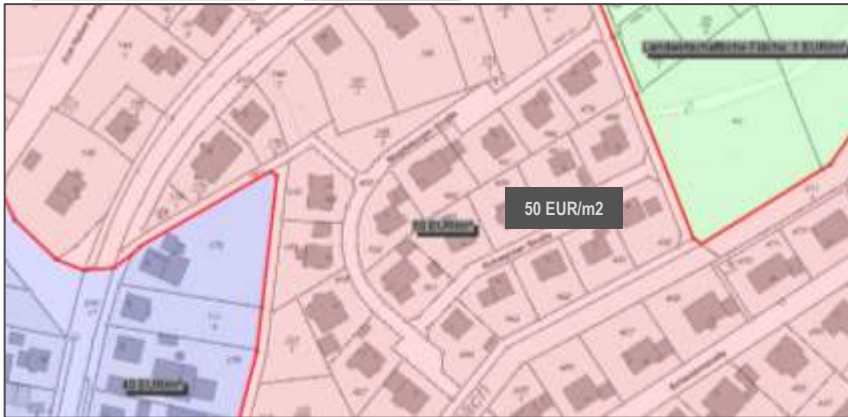
Исходная информация о рынке

+

Кадастровый план

=

Оценочное зонирование*



*Пример оценочного зонирования г.Фульда, земля Гессен, Германия

Моделирование

Цель:

отобразить связь между кадастровой стоимостью и ценообразующими факторами объектов недвижимости.

На основе анализа рынка недвижимости определяются ценообразующие факторы для:

- Субъекта РФ
- Сегмента рынка недвижимости
- Объекта недвижимости

Определяются общие виды функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов

Определяется конкретные виды зависимостей переменной от ценообразующих факторов и расчет коэффициентов статистической модели

Анализ показателей качества статистической модели

Анализ полученных результатов ГКО

Результат:

Математическая формула, отображающая связь между кадастровой стоимостью и ценообразующими факторами объектов недвижимости.

Вывод: Не определена цель и механизмы применения оценочного зонирования