

Практика ГКО в Рязанской области



ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ «ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ»

Подготовительный этап:

- сбор информации об объектах недвижимости с оспоренной кадастровой стоимостью;
- сбор рыночной информации;
- анализ рыночной информации и проведение оценочного зонирования;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов, создание тематических карт;
- прием и обработка деклараций;
- обработка предварительного перечня;

Этап расчета:

- обработка Перечня;
- группировка объектов оценки;
- определение подходов и методов оценки;
- осуществление расчета кадастровой стоимости;

Этап анализа и контроля:

- анализ и корректировка результатов;
- контроль качества;

Этап составления отчета.

Подготовительный этап (раздел II Методических указаний) включает в себя:

- сбор информации об объектах недвижимости с оспоренной кадастровой стоимостью;
- сбор рыночной информации (раздел IV Методических указаний);
- анализ рыночной информации;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов, создание тематических карт;
- проведение оценочного зонирования (раздел VI Методических указаний);
- прием и обработка деклараций;
- обработка предварительного перечня.

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП. ОН С ОСПОРЕННОЙ КС

Форма учета заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

Идентификационный номер заявления о пересмотре кадастровой стоимости (далее - Заявление)	Дата поступления Заявления	Категория заявителей	Наименование/Ф.И.О. заявителя	Основания подачи Заявления ²	Количество объектов недвижимости в Заявлении	Статус Заявления ³	Основание по которому Заявление не принято к рассмотрению	Реквизиты уведомлений о принятии Заявления к рассмотрению ⁵				Решение Комиссии ⁶	Дата рассмотрения Заявления (принятия решения Комиссией)	Реквизиты уведомлений о принятом решении ⁵			
								заявителя		Органа местного самоуправления				заявителя		Органа местного самоуправления	
								Дата ⁸	Номер	Дата ⁸	Номер			Дата ⁸	Номер	Дата ⁸	Номер
								9	10	11	12			15	16	17	18
1	17.01.2014	ЮЛ	ООО "ООО"	установление стоимости	1	принято к рассмотрению	-	22.01.2014	.....	22.01.2014	.....	отклонение	06.02.2014	07.02.2014	.....	-	-
2	17.01.2014	ЮЛ	ООО "ООО"	установление стоимости	2	отозвано заявителем	-	22.01.2014	.....	22.01.2014	.....	-	-	-	-	-	-
3	17.01.2014	ЮЛ	ООО "ООО"	установление стоимости	2	принято к рассмотрению	-	22.01.2014	.....	22.01.2014	.....	определение в размере РС	06.02.2014	07.02.2014	.....	-	-
4	17.01.2014	ЮЛ	ООО "ООО"	недоверность	1	не принято к рассмотрению	неполный пакет документов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	17.01.2014	ЮЛ	ООО "ООО"	недоверность	1	принято к рассмотрению	-	22.01.2014	.....	22.01.2014	.....	пересмотр	06.02.2014	07.02.2014	.....	-	-
6	17.01.2014	ЮЛ	ООО "ООО"	установление стоимости	1	принято к рассмотрению	-	22.01.2014	.....	22.01.2014	.....	отозвано заявителем	-	-	-	-	-

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП. ОН С ОСПОРЕННОЙ КС

Форма учета объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых оспаривается в комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

Идентификационный номер объекта недвижимости	Идентификационный номер заявления о пересмотре кадастровой стоимости, в рамках рассмотрения которого оспаривается кадастровая стоимость объекта недвижимости	Кадастровый номер объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости ²	Категория земель ³	Сведения об оспариваемой кадастровой стоимости объекта недвижимости			Величина кадастровой стоимости, определенной по результатам рассмотрения спора, руб.	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, выдавшей положительное экспертное заключение на отчет об оценке рыночной стоимости, на основании которого оспаривается кадастровая стоимость ⁶	Сведения о характеристике объекта недвижимости, оспаривание кадастровой стоимости которого осуществляется по основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости		
					Способ определения кадастровой стоимости ⁴	Величина оспариваемой кадастровой стоимости, руб.	Дата внесения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости ⁵			Наименование характеристики ⁷	Значение характеристики, использованное при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости ⁸	Значение характеристики, представленное заявителем ⁹
1	2	3	4	5	6	7,00	8	9,00	10	11	12	13
1	1	.....	ЗУ	НП	ГКО	11111111,00	01.01.2013	пересмотр	-	-	-	-
1	2	.....	ЗУ	НП	ГКО	11111111,00	01.01.2014	2222222,00	-	разрешенное использование	для обслуживания строений	под зданием сушильной камеры, зданием склада, зданием мебельной мастерской
16	3	.....	ЗУ	НП	ГКО	1111111111,00	01.01.2014	22222222,00	-	разрешенное использование	обслуживание производственных зданий и сооружений	Решение суда 2012г

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП. ОН С ОСПОРЕННОЙ КС

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость предыдущего тура оценки	Номер документа	Дата документа	Наименование документа
62:29:.....:	7928000	A54-4094/2013	21.01.2015	Арбитражный суд Рязанской области
62:29:.....:	8155053	A54-8982/2012	30.12.2013	Арбитражный суд Рязанской области
62:29:.....:	14552780	60	23.07.2014	Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости
62:29:.....:	36112561	60	23.07.2014	Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

К рыночной информации относится (п.4.1 Методических указаний):

- информация об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости (далее - информация о внешней среде объектов недвижимости);
- информация о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений);
- иная информация, необходимая для определения стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке.

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП. СБОР РЫН. ИНФ.

Сбор рыночной информации осуществляется в том числе по следующим типам сделок (предложений) (п.4.1.5 Методических указаний):

- 1) предложение-продажа;
- 3) предложение-аренда;
- 2) сделка-купля-продажа;
- 4) сделка-аренда.

Сбор рыночной информации осуществляется в том числе по следующим типам объектов недвижимости:

- 1) земельный участок;
- 2) здание (сооружение), расположенное на земельном участке;
- 3) комплекс зданий и (или) сооружений, расположенных на земельном участке;
- 4) ОНС, расположенный на земельном участке;
- 5) помещение.

Рыночная информация должна быть проверяема, то есть должна быть использована информация в том числе (п.4.1.5 Методических указаний):

- 1) в отношении базы данных организаций, оказывающих услуги по сопровождению сделок с недвижимым имуществом, - копии договоров, лицензионных соглашений с такими организациями и прочее;
- 2) в отношении периодических печатных изданий - копии периодических печатных изданий, отражающих текст объявления, дату и номер печатного издания;
- 3) в отношении сайтов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" - копии (образы) страниц сайта, отражающих текст объявления, дату обращения к странице сайта с объявлением, дату подачи объявления (при наличии), адрес страницы сайта;
- 4) в отношении торгов по предоставлению объектов недвижимости - официальные письма органов исполнительной власти и местного самоуправления о сделках с объектами недвижимости, а также копии (образы) страниц сайтов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (с учетом требований настоящего подпункта Указаний);
- 5) в отношении информации о мониторинге рынка недвижимости, осуществляемого органом регистрации прав, - копии (образы) страниц сайтов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (с учетом требований настоящего подпункта Указаний, а также указанием параметров отбора).

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП. СБОР РЫН. ИНФ.

AA:BBB:CCCC:KK:DD.DD.DDDD:N

AA:BBB

код сегмента объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, и вида использования объекта недвижимости (определяется для целей Указаний в соответствии с приложением N 1 к Указаниям)

CCCC

группа (подгруппа) ОКС для целей Указаний согласно приложению N 2 к Указаниям (для земельного участка информация не указывается)

KK

код субъекта Российской Федерации и код муниципального образования, в котором расположен объект недвижимости

DD.DD.DDDD

дата подачи объявления и (или) совершения сделки (в формате ДД.ММ.ГГГГ)

N

порядковый номер объекта недвижимости

Анализ рыночной информации подразделяется на отдельные блоки по виду анализируемой рыночной информации

1) Анализ информации о рынке объектов недвижимости:

- анализ основных экономических, социальных, политических, экологических и других показателей РФ;
- анализ социально-экономического состояния и тенденции развития региона.

2) Анализ рынка недвижимости региона:

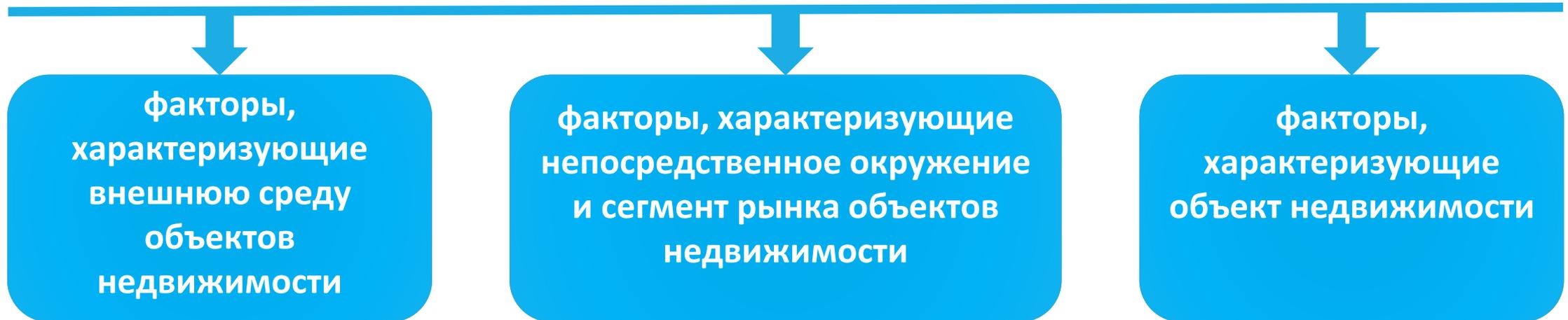
- общая информация о развитии рынка недвижимости региона;
- анализ сегментов рынка объектов недвижимости;
- анализ сделок (предложений), осуществленных органами местного самоуправления, а также данных о мониторинге рынка недвижимости, осуществляемого органом регистрации прав;
- анализ данных, полученных с официального сайта портала Росреестра;
- анализ данных, полученных из открытых источников, а также баз данных организаций, оказывающих услуги по сопровождению сделок с недвижимым имуществом;
- анализ рыночной информации внутри сегментов.

Анализ рыночной информации осуществляется в отношении следующих сегментов объектов недвижимости:

- 1) Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная).
- 2) Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка.
- 3) Транспорт.
- 4) Предпринимательство.
- 5) Отдых (рекреация).
- 6) Общественное использование.
- 7) Производственная деятельность.
- 8) Сельскохозяйственное использование.

К ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости

Все ценообразующие факторы разделяются на три типа



Источники, где можно получить информацию о ценообразующих факторах:

- ресурсоснабжающие организации. Могут предоставить адреса подключения к коммуникациям;
- официальный сайт Министерства образования и молодежной политики Рязанской области (https://minobr.ryazangov.ru/department/organizations/gou_high/). Адреса образовательных учреждений;
- открытые источники (<http://общественный-транспорт.рф>). Информация по остановочным пунктам на местных маршрутах;
- официальный сайт ТО Федеральной службы государственной статистики по региону (http://ryazan.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/). Сведения о численности населения и другие показатели;
- официальный сайт Министерства здравоохранения Рязанской области (<https://minzdrav.ryazangov.ru/department/organizations/podvedomstvennye-organizatsii/>). Информация о учреждениях здравоохранения.

Формирование цифровых тематических карт включает в себя создание следующих слоев:

- слой растровой основы;
- слой улиц для крупных населенных пунктов в векторном виде;
- слой объектов оценки;
- слой объектов аналогов;
- слои ценообразующих факторов;
- слой территориальных зон;
- слои зон с особыми условиями использования территории, линейных объектов и т.д.;
- иные слои.

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП. ОЦЕН. ЗОНИРОВАНИЕ

На основе подготовленных слоев и анализа рынка недвижимости осуществляется оценочное зонирование.

- 1) Оценочное зонирование – это разделение территорий на основании их основных характеристик, на ценовые зоны. Оформляется в графическом и семантическом виде. Данные, используемые в расчетах, должны быть нанесены на картографический материал.
- 2) Ценовая зона - часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости.
- 3) Оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.
- 4) Оценочное зонирование проводится в разрезе видов использования. Выделение ценовых зон осуществляется с учетом перспектив их развития (будущей застройки).
- 5) Оценочное зонирование в населенных пунктах и межселенных территориях с неразвитым рынком недвижимости может проводиться путем объединения земель одного или нескольких в том числе населенных пунктов. При этом земли одного или нескольких населенных пунктов могут составлять одну ценовую зону.
- 6) Ценовые зоны, имеющие близкие значения удельных показателей средних рыночных цен типовых объектов, могут быть объединены в одну ценовую зону по таким объектам.
- 7) Для проведения оценочного зонирования используется кадастровый план территории субъекта РФ или муниципальных образований, который совмещается с региональными и (или) местными ГИС.

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП. ДЕКЛАРАЦИИ

Приказ Минэкономразвития от 27.12.2016 № 846 устанавливает форму декларации о характеристиках объекта недвижимости и порядок ее рассмотрения.

Приложение № 2
к приказу Минэкономразвития России
от 27.12.2016 № 846

Форма

Декларация о характеристиках объекта недвижимости¹

№ п/п	Наименование характеристики	Значение, описание
1	Основные характеристики	
1.1	Вид объекта недвижимости	
	Земельный участок	Сооружение
	Здание (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение)	Машино-место
	Помещение (жилое, нежилое)	Объект незавершенного строительства
		Единый недвижимый комплекс
		Предприятие как имущественный комплекс
		Иное: указать вид объекта недвижимости, если он не поименован выше
1.2	Кадастровый номер объекта недвижимости	
2	Сведения о собственнике	
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) физического лица, наименование юридического лица	
2.2	Почтовый адрес	
2.3	Адрес электронной почты, телефон	
3	Сведения о заявителе ²	
3.1	Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) физического лица, наименование юридического лица	
3.2	Почтовый адрес	
3.3	Адрес электронной почты, телефон	
4	Сведения о представителе заявителя	
4.1	Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) физического лица, наименование юридического лица	
4.2	Реквизиты (номер и дата) документа, удостоверяющего полномочия представителя	
4.3	Почтовый адрес	
4.4	Адрес электронной почты, телефон	
5	Сведения о характеристиках земельного участка ³	
5.1	Основные характеристики	
5.1.1	Категория земель	
5.1.2	Вид разрешенного использования	
5.1.3	Адрес	
5.1.4	Описание местоположения	
5.2	Количественные характеристики	
5.2.1	Площадь	
5.3	Качественные характеристики	
5.3.1	Фактическое использование	
5.3.2	Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах	

5.3.3	Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территорий, на которых расположены объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны или территории	
5.3.4	Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков	
5.3.5	Расположение земельного участка (в том числе удаленность земельного участка) относительно автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения, частных автомобильных дорог, их наименование	
5.3.6	Тип покрытия (асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия и прочее) подъездного пути к земельному участку (в том числе удаленность земельного участка)	
5.3.7	Расположение земельного участка (в том числе удаленность земельного участка) относительно водных объектов (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее), их наименование и тип	
5.3.8	Расположение земельного участка (в том числе удаленность земельного участка) относительно рекреационной зоны (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее), ее наименование и тип	
5.3.9	Сведения о вхождении земельного участка в состав единого недвижимого комплекса (ЕНК) или предприятия как имущественного комплекса (в том числе кадастровый номер ЕНК, предприятия как имущественного комплекса)	
5.3.10	Описание коммуникаций (электрообеспечение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка	
5.4	Характеристики зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке	
5.4.1	Вид объекта недвижимости	
5.4.2	Кадастровый номер	
5.4.3	Назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), помещения (жилое (квартира, комната), нежилое), ЕНК, предприятия как имущественного комплекса, объекта незавершенного строительства, иного вида объекта недвижимости	
5.4.4	Наименование зданий, сооружений	

5.4.4	Наименование зданий, сооружений	
5.4.5	Вид разрешенного использования зданий, сооружений	
5.4.6	Площадь зданий, сооружений	
5.4.7	Количество этажей, в том числе подземных этажей, зданий или сооружений (при наличии этажности у зданий или сооружений)	
5.4.8	Материал наружных стен зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства	
5.4.9	Год ввода в эксплуатацию расположенных на земельном участке зданий или сооружений по завершении их строительства либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию для зданий или сооружений не предусматривается	
5.4.10	Дата окончания проведения капитального ремонта (реконструкции) зданий, сооружений	
5.5	Иное	
6	Сведения о характеристиках здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса, иного вида объектов недвижимости ⁴	
6.1	Основные характеристики	
6.1.1	Назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), помещения (жилое (квартира, комната), нежилое), ЕНК, предприятия как имущественного комплекса, объекта незавершенного строительства, иного вида объекта недвижимости	
6.1.2	Вид разрешенного использования, если объектом недвижимости является здание, сооружение, помещение	
6.1.3	Адрес	
6.1.4	Описание местоположения	
6.1.5	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение	
6.1.6	Кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположены здание, помещение, машино-место, сооружение, объект незавершенного строительства, ЕНК, предприятие как имущественный комплекс, иной вид объекта недвижимости	
6.1.7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната	
6.1.8	Сведения о вхождении здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства в состав ЕНК или предприятия как имущественного комплекса (в том числе кадастровый номер ЕНК, предприятия как имущественного комплекса), если объектом недвижимости является	

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП. ДЕКЛАРАЦИИ

Срок рассмотрения декларации 20 рабочих дней, может быть увеличен не более чем на 20 рабочих дней, о чем уведомляется заявитель или его представитель, если для ее рассмотрения необходимо получение сведений, которые отсутствуют в распоряжении бюджетного учреждения.

Если декларацию подал не собственник объекта недвижимости, то в течении 5 рабочих дней уведомляем собственника о получении декларации о характеристиках его объекта недвижимости.

ОБРАБОТКА ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ПЕРЕЧНЯ

Пунктами 3.1, 3.2, 3.3 Методических указаний установлено, что при обработке Перечень дополняется четырьмя столбцами

- «Вид использования объектов недвижимости» (Приложение 1 Методических указаний).
- «Источник информации о виде использования объектов недвижимости» (сведения ЕГРН, реквизиты Отчета об определении кадастровой стоимости, утвержденного в предыдущем туре, реквизиты документов, полученных от органов местного самоуправления, иные источники).
- «Сведения о нахождении на земельном участке других связанных с ним объектов недвижимости» (кадастровые номера ОКС).
- «Источник информации о нахождении на земельном участке других связанных с ним объектов недвижимости» (сведения ЕГРН).

Перечень земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь	Вид разрешенного использования в соответствии с ранее использовавшимся классификатором	Вид использования участка по документу	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540	Разрешенное использование (текстовое описание)	Вид использования объектов недвижимости	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	35:25:0101001:1	Вологодская обл, р-н Вологодский, д Иватино	2 001	Под иными объектами специального назначения	Для ведения личного подсобного хозяйства			Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом	

Спасибо за внимание!