



МОКЦЕНТР

Центр менеджмента оценки и консалтинга

РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПК «МАССОВАЯ ОЦЕНКА»

Виктор Журба

Член Совета по оценочной деятельности Минэкономразвития России

Член комитета по предпринимательству в сфере экономики недвижимости ТПП РФ

Заместитель директора ООО «МОК-Центр»

ГДЕ ИСПОЛЬЗОВАЛСЯ ПК «МАССОВАЯ ОЦЕНКА»?

Московская область
8,5 млн объектов недвижимости
3,8 млн земельных участков

Кемеровская область
1,7 млн объектов недвижимости
1,1 млн земельных участков

Магаданская область и ЧАО
0,2 млн объектов недвижимости
0,07 млн земельных участков



▶ в 2010-2017г.г. **68** субъектов РФ оценено с использованием ПК МО

ОПРЕДЕЛЕНА НАЛОГОВАЯ БАЗА В 68 СУБЪЕКТАХ РФ

ГДЕ СЕЙЧАС ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ПК «МАССОВАЯ ОЦЕНКА»?

► Основное ПО для проведения кадастровой оценке в 2017-2019 гг. для **20 ГБУ**:

- Амурская область
- Мурманская область
- Брянская область
- Оренбургская область
- Владимирская область
- Пермский край
- Вологодская область
- Республика Карелия
- Забайкальский край
- Республика Крым
- Камчатский край
- Республика Якутия
- Кировская область
- Смоленская область
- Краснодарский край
- Тамбовская область
- Курская область
- Томская область
- Московская область
- Удмуртская Республика

УПРОЩАЕМ ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ДЛЯ 20 ГБУ

ПРОГРАММНЫЙ КОМПЛЕКС «МАССОВАЯ ОЦЕНКА»

Функциональные возможности:

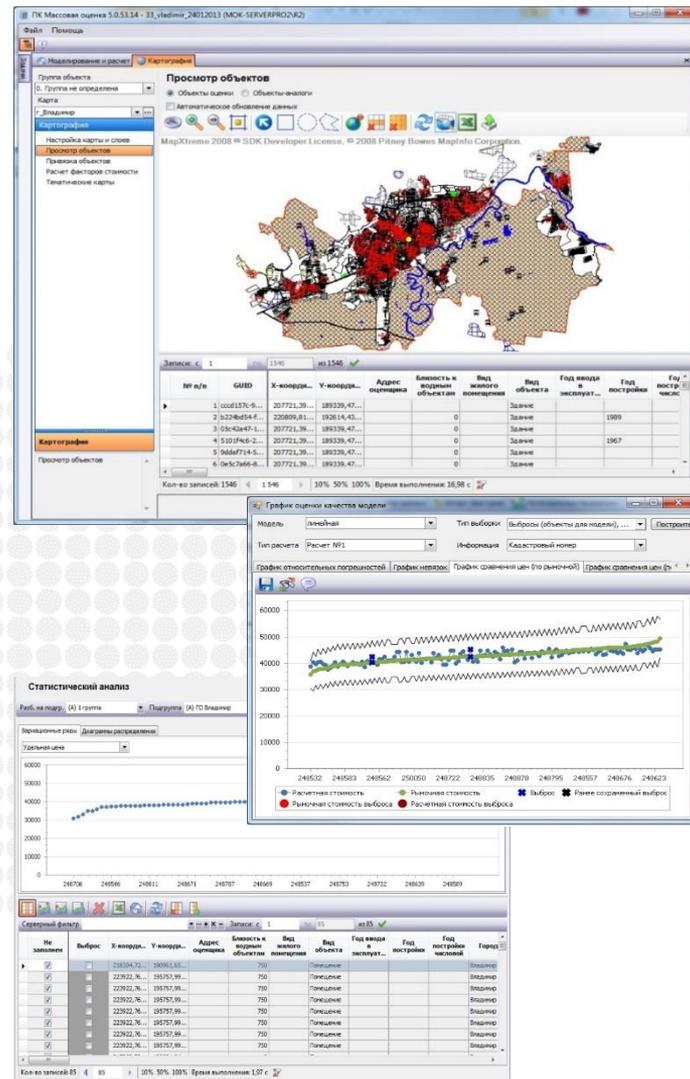
- ▶ импорт/экспорт данных в различных форматах
- ▶ обработка перечня объектов недвижимости
- ▶ статистический анализ данных
- ▶ работа с пространственными данными формата ГИС MapInfo
- ▶ корреляционный и регрессионный анализ данных
- ▶ построение математических моделей оценки
- ▶ расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости
- ▶ анализ результатов определения кадастровой стоимости

Преимущества использования:

- ▶ поддержка актуальных форматов обмена данными, утвержденными Росреестром
- ▶ работа с большим количеством объектов
- ▶ интеграция с Microsoft Excel
- ▶ многопользовательская работа в сети
- ▶ разграничение полномочий и контроль действий пользователей

Особенности работы

- ▶ Возможность настройки удобного интерфейса
- ▶ Работа с пространственными данными, создание аналитических отчетов на основе картографических данных
- ▶ Создания и хранения различных вариантов разбиения объектов недвижимости на подгруппы
- ▶ Построение настраиваемых диаграмм и графиков
- ▶ Формирование результатов оценки в формате для загрузки в информационную систему «Фонд данных»



ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Ввод

- Импорт адресного справочника КЛАДР
- Импорт перечня объектов оценки (поддерживается формат Росреестра)
- Настройка учетных факторов
- Импорт рыночной информации
- Настройка карты и привязка объектов

Обработка и анализ

- Расчет графических факторов стоимости
- Формирование перечня факторов стоимости
- Группировка объектов оценки
- Выбор методов оценки
 - Регрессионный метод
 - Анализ рыночной информации
 - Статистический анализ и построение моделей расчета кадастровой стоимости
 - Альтернативные методы оценки
 - Расчет методом УПКС объектов незавершенного строительства
 - Расчет методом УПКС объектов без факторов стоимости/без определенного местоположения
 - Расчет методом УПКС зданий
 - Индивидуальная оценка
- Расчет кадастровой стоимости объектов оценки
- Визуализация и представление результатов

Вывод

- Перечень объектов оценки с посчитанной кадастровой стоимостью
- Промежуточные результаты расчетов
- Отчеты об оценке

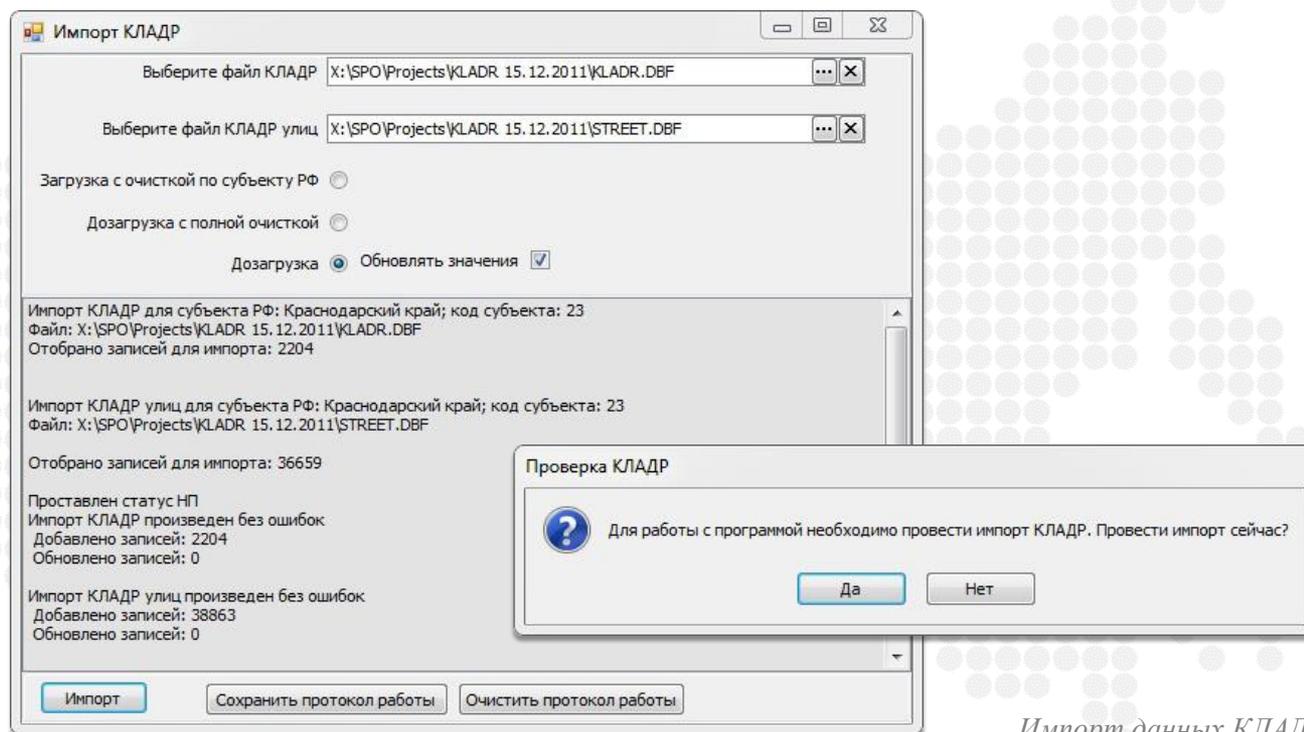
Загрузка пакета данных

Ввод

- Импорт адресного справочника КЛАДР
- Импорт перечня объектов оценки
- Настройка учетных факторов
- Импорт рыночной информации
- Настройка карты и привязка объектов

Обработка и анализ

Вывод



Импорт данных КЛАДР

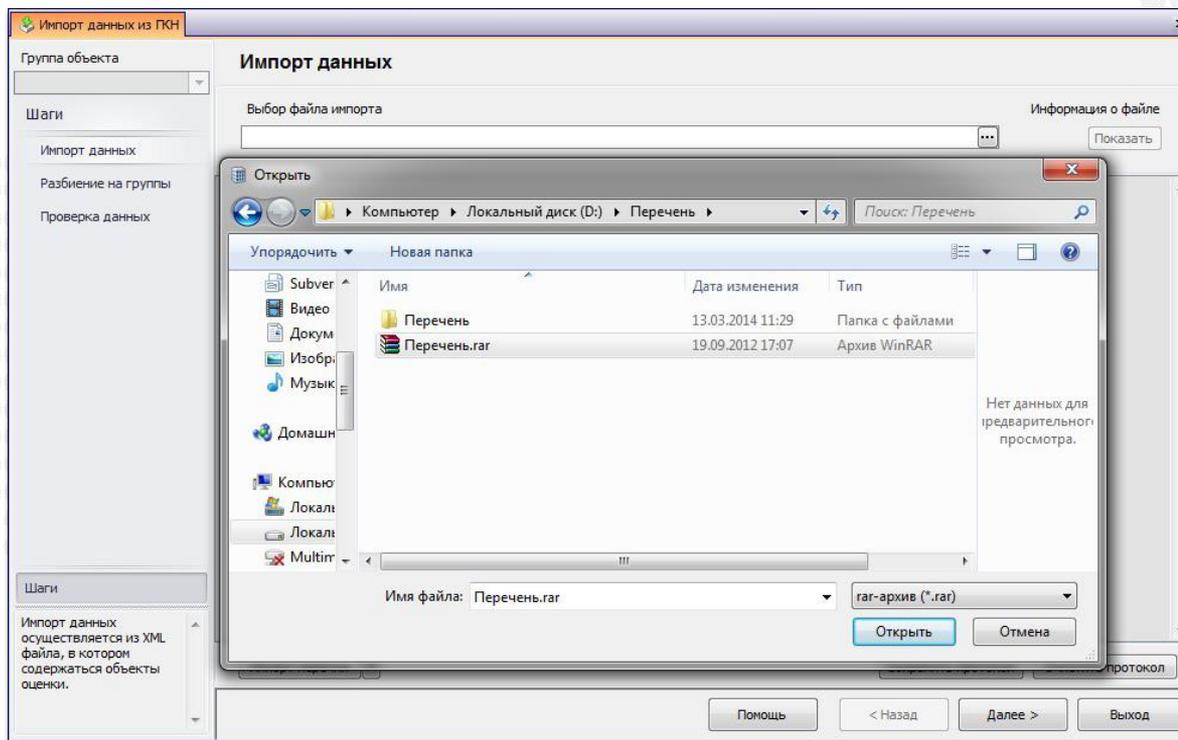
Импорт перечня объектов оценки

Ввод

- Импорт адресного справочника КЛАДР
- **Импорт перечня объектов оценки**
- Настройка учетных факторов
- Импорт рыночной информации
- Настройка карты и привязка объектов

Обработка и анализ

Вывод



Импорт
данных
из ГКН
(ЕГРН)

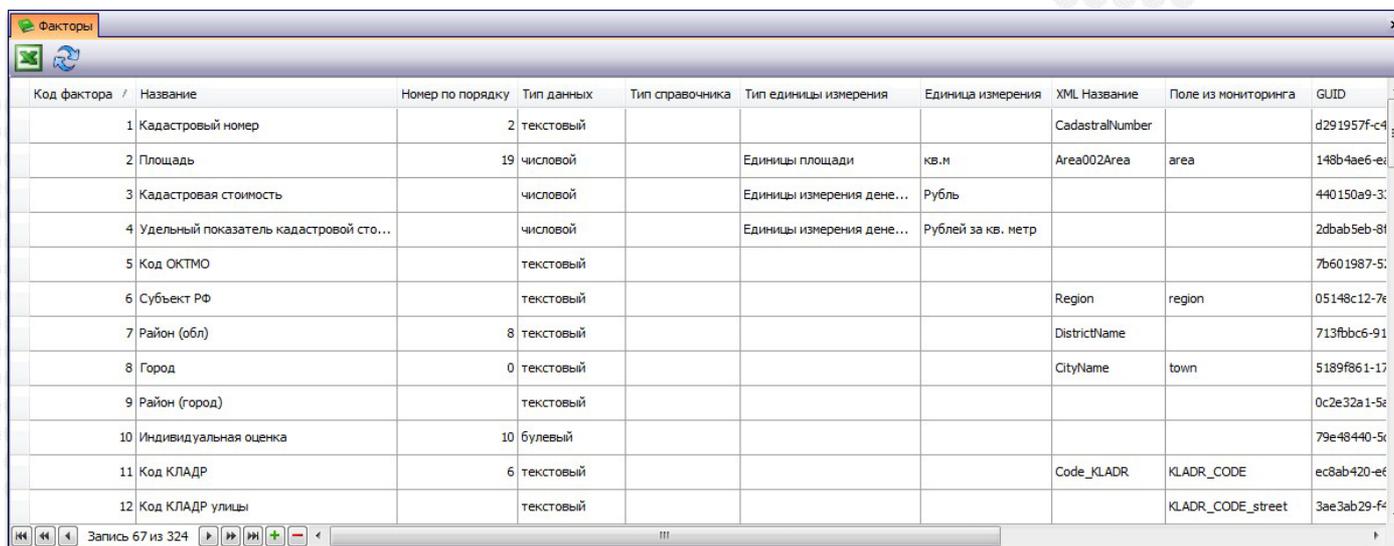
Настройка учетных факторов

Ввод

- Импорт адресного справочника КЛАДР
- Импорт перечня объектов оценки
- **Настройка учетных факторов**
- Импорт рыночной информации
- Настройка карты и привязка объектов

Обработка и анализ

Вывод



Код фактора	Название	Номер по порядку	Тип данных	Тип справочника	Тип единицы измерения	Единица измерения	XML Название	Поле из мониторинга	GUID
1	Кадастровый номер		2 текстовый				CadastralNumber		d291957f-c4
2	Площадь	19	числовой		Единицы площади	кв.м	Area002Area	area	148b4ae6-e8
3	Кадастровая стоимость		числовой		Единицы измерения дене...	Рубль			440150a9-33
4	Удельный показатель кадастровой сто...		числовой		Единицы измерения дене...	Рублей за кв. метр			2dbab5eb-8f
5	Код ОКТМО		текстовый						7b601987-55
6	Субъект РФ		текстовый				Region	region	05148c12-7e
7	Район (обл)		8 текстовый				DistrictName		713fbbc6-91
8	Город		0 текстовый				CityName	town	5189f861-17
9	Район (город)		текстовый						0c2e32a1-5e
10	Индивидуальная оценка		10 булевый						79e48440-5c
11	Код КЛАДР		6 текстовый				Code_KLADR	KLADR_CODE	ec8ab420-ef
12	Код КЛАДР улицы		текстовый					KLADR_CODE_street	3ae3ab29-fc

Создание и редактирование факторов

Импорт рыночной информации

Ввод

- Импорт адресного справочника КЛАДР
- Импорт перечня объектов оценки
- Настройка учетных факторов
- **Импорт рыночной информации**
- Настройка карты и привязка объектов

Обработка и анализ

Вывод

Импорт данных по объектам
из файлов Excel

Настройка карты и привязка объектов

Ввод

- Импорт адресного справочника КЛАДР
- Импорт перечня объектов оценки
- Настройка учетных факторов
- Импорт рыночной информации
- **Настройка карты и привязка объектов**

Обработка и анализ

Вывод

Привязка объектов для карты Курск

Фактор стоимости	Слой	Поле привязки	Подгруппа привязки
Подгруппа привязки: 1			
Кадастровый квартал	Курская_Курск_г_Кадастровые_кварталы	Name	1
Подгруппа привязки: 2			
Районы города (территориальное деление города)	Курская_Курск_г_Районы_города	Name	2

Сопоставление значений

Кол-во в БД: 4, Кол-во на карте: 3

Подгруппа привязки: "2"
Название фактора стоимости: "Районы города (территориальное деление города)"
Название слоя: "Курская_Курск_г_Районы_города"
Поле слоя: "Name"

Значение из фактора	Значение со слоя
* Click here to add a new row	
Железнодорожный округ	ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ОКРУГ
Сейский округ	СЕЙМСКИЙ ОКРУГ
Центральный округ	ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

Получение координат объекта с картографического слоя

Расчет графических факторов стоимости

Ввод

Обработка и анализ

- Расчет графических факторов стоимости
- Формирование перечня факторов стоимости
- Группировка объектов оценки
- Выбор методов оценки
- Расчет кадастровой стоимости объектов оценки
- Визуализация и представление результатов

Вывод

Картография

Группа объекта: 1 группа «Объекты многокв...»
Карта: г Мурманск

Просмотр объектов

Объекты оценки (выбрано) | Объекты-аналоги
 Автоматическое обновление данных

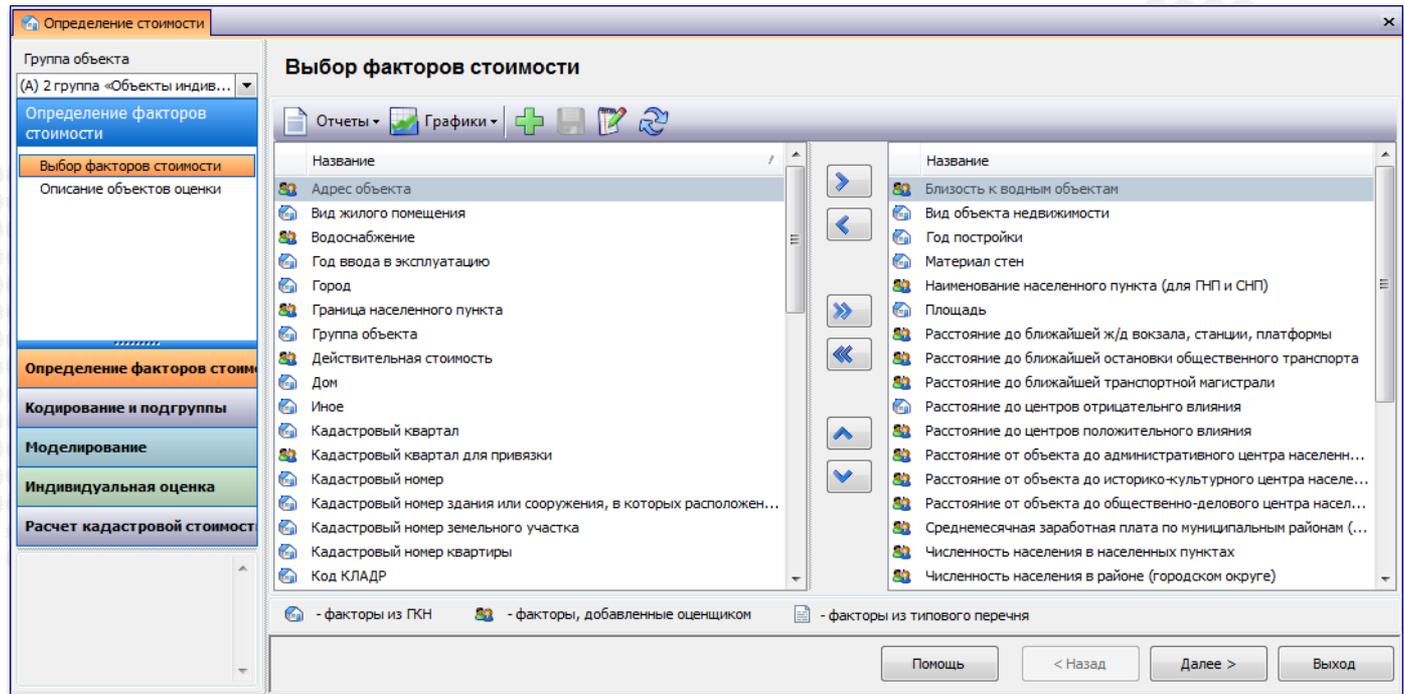
X-координата	Y-координата	№ п/п	GUID	Кадастро... номер	Улица	Вид объекта недвижн...	Район (город)	Назначен помещен
1441557,366134	641439,606886	1	7ae7b7af-c...	51:01:0000...	Советская	Помещение	Первомайс...	Жилое
1441557,366134	641439,606886	2	0a936b99-4...	51:01:0000...	Советская	Помещение	Первомайс...	Жилое
1441557,366134	641439,606886	3	2d3b83f1-а...	51:01:0000...	Советская	Помещение	Первомайс...	Жилое
1441557,366134	641439,606886	4	а7ebf680-8...	51:01:0000...	Советская	Помещение	Первомайс...	Жилое
1441557,366134	641439,606886	5	2539821a-0...	51:01:0000...	Советская	Помещение	Первомайс...	Жилое
1441557,366134	641439,606886	6	dd5734f7-е...	51:01:0000...	Советская	Помещение	Первомайс...	Жилое

Кол-во записей: 100 | 100 | 10% 50% 100% | Время выполнения: 1,03 с

Помощь | < Назад | Далее > | Выход

Просмотр объектов, привязанных к карте

Формирование перечня факторов стоимости



Анализ и выбор факторов стоимости

Группировка объектов оценки



Определение стоимости

Группа объекта
(A) 1 группа «Объекты много...

Кодирование и подгруппы
Кодирование значений факт...
Разбиение на подгруппы

Разбиение на подгруппы

Способ разбиения на подгруппы (A) Группа 1

Корневая группа
Факторы
Вид объекта недвижимости
OO: 372885
OA: 4236

Здание
Факторы
OO: 7660
OA: 0

Помещение
Факторы
Фактор группировки Е
OO: 365217
OA: 4236

Незавершенка
Факторы
OO: 8
OA: 0

ГНП > 100 тыс
Факторы

ГНП < 100 тыс
Факторы

СНП
Факторы

УПКС
Факторы

Метод оценки: Моделирование
Моделирование
Индивидуальная оценка

Серверный фильтр
Кол-во записей: 100 | 100 | 10% 50% 100% | Время выполне

Разбиение на подгруппы

Регрессионный метод. Анализ рыночной информации

Ввод

Обработка и анализ

- Расчет графических факторов стоимости
- Формирование перечня факторов стоимости
- Группировка объектов оценки
- **Выбор методов оценки**
- Расчет кадастровой стоимости объектов оценки
- Визуализация и представление результатов

Вывод

Описание объектов аналогов

№ п/п	GUID	Расстояние до центров	Средне... заработн... плата по	Pa
1	aad6493b-768		73000,3	
2	5eb844d1-e0a		40590,3	
3	e891182b-fc6	1181	45624,7	
4	7dc14e8a-a29	143	45624,7	
5	77217900-cbd	1262	45624,7	
6	91cd73b3-cee	280	45624,7	
7	ef0b37be-bd2	307300	45624,7	
8	2204e4c8-9e7	329	45624,7	
9	905ae550-237	307300	45624,7	
10	1c8e64ed-518	1862	45624,7	
11	a8a49c0-1370	1862	45624,7	
12	64487452-f70f	382	45624,7	
13	54568351-e16	1896	45624,7	
14	6e3e92be-d06	368	45624,7	
15	3b553e51-0ba	660	45624,7	
16	9342c225-785	699	45624,7	
17	cd6dc060-2b6	684	45624,7	
18	86d9c230-83b	445	45624,7	
19	d708ffa3-fedd	80	45624,7	
20	a05099e6-a92	1262	45624,7	
21	74107e6c-4bf	1253	45624,7	
22	49a56fee-b87	368	45624,7	
23	37e60115-54f	1752	45624,7	
24	f4902aa-df6a-4d0...	716	45624,7	
25	...	368	45624,7	
26	...	699	45624,7	
27	...	306	45624,7	
28	...	577	45624,7	

Карточка объекта

Электричество	Есть
Центральное водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Теплоснабжение	Есть
Расстояние до ближайшей остано	280
Численность населения в населен	307300
Расстояние до центров отрицател	329
Численность населения в районе (307300
Расстояние до центров положите	1862
Среднемесячная заработная плат	45624,7
Расстояние от объекта до истори	382
Расстояние от объекта до общест	1896
Тип рыночной стоимости	
Площадь	21
Год постройки	1976
Количество надземных этажей	5
Материал стен	Кирпичные
Газоснабжение	Есть
Полная цена	817178,44
Приведенная полная цена	368
Приведенная удельная цена	1752
Удельная цена	716
Источник информации	368

Ввод данных по рыночным объектам

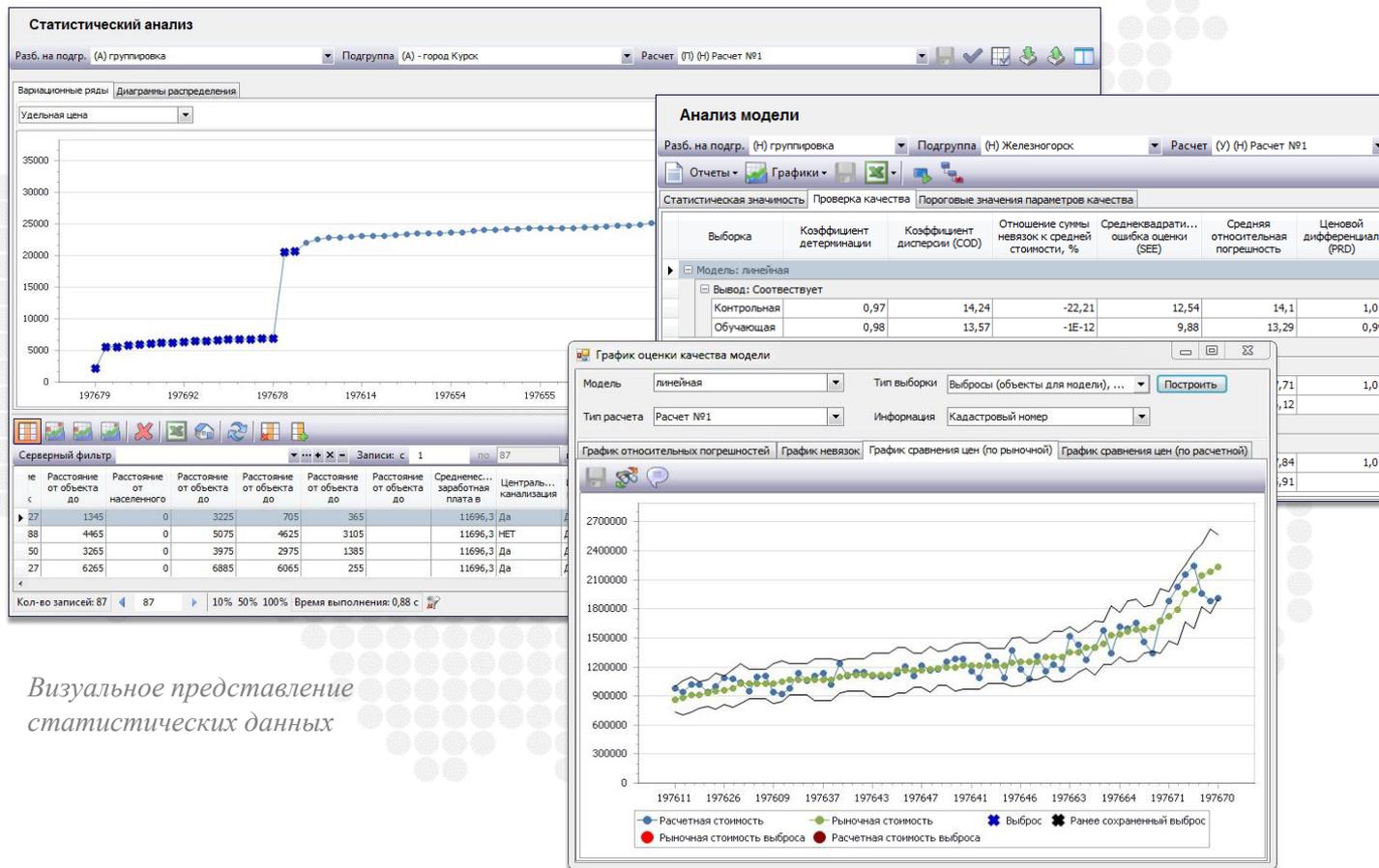
Регрессионный метод. Статистический анализ и построение моделей расчета.

Ввод

Обработка и анализ

- Расчет графических факторов стоимости
- Формирование перечня факторов стоимости
- Группировка объектов оценки
- **Выбор методов оценки**
- Расчет кадастровой стоимости объектов оценки
- Визуализация и представление результатов

Вывод



Визуальное представление статистических данных

Альтернативные методы оценки. Индивидуальная оценка

Ввод

Обработка и анализ

- Расчет графических факторов стоимости
- Формирование перечня факторов стоимости
- Группировка объектов оценки
- **Выбор методов оценки**
- Расчет кадастровой стоимости объектов оценки
- Визуализация и представление результатов

Вывод

Индивидуальная оценка

Разбиение на подгруппы (A) Группа 1 Подгруппа (A) Здание

Серверный фильтр Записи: с 1 по 100 из 7660

№ п/п	Кадастро-номер	Площадь	Рыночная стоимость	Название отчета	Номер отчета	Дата отчета	Кем подготовлен	Путь файла отчета	Код КЛАДР
1	51:01:0000...	2186,3							510030000...
2	51:01:0000...	241,4							510030000...
3	51:01:0000...	714,5							510030000...
4	51:01:0000...	298,8							510030000...
5	51:01:0000...								510030000...
6	51:01:0000...								510030000...
7	51:01:0000...								510030000...
8	51:01:0109...								510030000...
9	51:01:0109...								510030000...
10	51:01:0109...								510030000...
11	51:01:0109...								510030000...
12	51:01:0109...								510030000...
13	51:01:0109...								510030000...
14	51:01:0109...								510030000...

Импорт данных

Настройки файла импорта

файл импорта: C:\Users\Maria\Desktop\индивид...
Таблица: Лист1
Кадастровый номер: Кадастровый номер
 Перезаписывать значения

Настройки отчета

Рыночная стоимость: Рыночная стоимость
Название отчета: Название отчета
Номер отчета: Номер отчета
Дата отчета: Дата отчета
Исполнитель работ: Исполнитель работ
Путь к файлу отчета: Путь к файлу

Отчет

Строка №2, значения не проимпортированы, строка содержит пустые значения.
Строка №3, значения не проимпортированы, строка содержит пустые значения.
Строка №4, значения не проимпортированы, строка содержит пустые значения.
Строка №5, значения не проимпортированы, строка содержит пустые значения.
Строка №6, значения не проимпортированы, строка содержит пустые значения.
Строка №7, значения не проимпортированы, строка содержит пустые значения.
Строка №8, значения не проимпортированы, строка содержит пустые значения.
Строка №9, значения не проимпортированы, строка содержит пустые значения.
Строка №10, значения не проимпортированы, строка содержит пустые значения.
Импорт завершен. Успешно импортировано 88 из 97 строк.

Загрузка отчетов
об оценке

Расчет КС объектов оценки

Ввод

Обработка и анализ

- Расчет графических факторов стоимости
- Формирование перечня факторов стоимости
- Группировка объектов оценки
- Выбор методов оценки
- **Расчет кадастровой стоимости объектов оценки**
- Визуализация и представление результатов

Вывод

Построение отчета о готовности каждой группы и расчет

Разб. на подгр.	Название подгруппы	Название расчета	Метод оценки	Фактор разб. на подгр.	Значения фактора	Факторы	Кол-во объектов	Объем обучающей	Готовность к расчету
(A) Группа 1	Здание		Моделирование	Вид объекта ...	Здание		7660	0	<input type="checkbox"/>
	Незавершена		Моделирование	Вид объекта ...	Объект н...		8	0	<input type="checkbox"/>
	ГМП > 100 тыс	(Y) (H) Расчет №1	Моделировани...	Фактор групп...	Мурманск...	Год постр...	131057	329	<input checked="" type="checkbox"/>
	ГМП < 100 тыс								
	СНП								
	УЛКС								

№ п/п	Кадастровый номер	Вид объекта недвижии...	Удельный показатель кадастровой	Кадастровая стоимость
1	51:01:0000000:2664	Здание	7303,49	15967620,19
2	51:01:0000000:2665	Здание	7715,24	1862458,94
3	51:01:0000000:1402	Здание	6552,45	4681725,52
4	51:01:0000000:1585	Здание	5335,45	1594232,46
5	51:01:0000000:2825	Здание	11470,43	4684523,61
6	51:01:0000000:2826	Здание	13889,18	7619604,15
7	51:01:0000000:3170	Здание	3041,4	11895827,82
8	51:01:0109000:50	Здание	18192,86	29394203,9
9	51:01:0109000:52	Здание	17453,07	60000164,05
10	51:01:0109000:53	Здание	15541,34	59899432,63
11	51:01:0109000:55	Здание	16430,4	27608001,12
12	51:01:0109000:56	Здание	17559,26	71857759,7
13	51:01:0109000:57	Здание	18411,27	30433829,31
14	51:01:0109000:58	Здание	16089,6	45063751,68
15	51:01:0109000:60	Здание	16698,23	15661269,92
16	51:01:01073000:9	Здание	7901,85	30185067
17	51:01:01040200:110	Здание	14149,51	9824004,79
18	51:01:01040200:113	Здание	15016,72	48172136,09

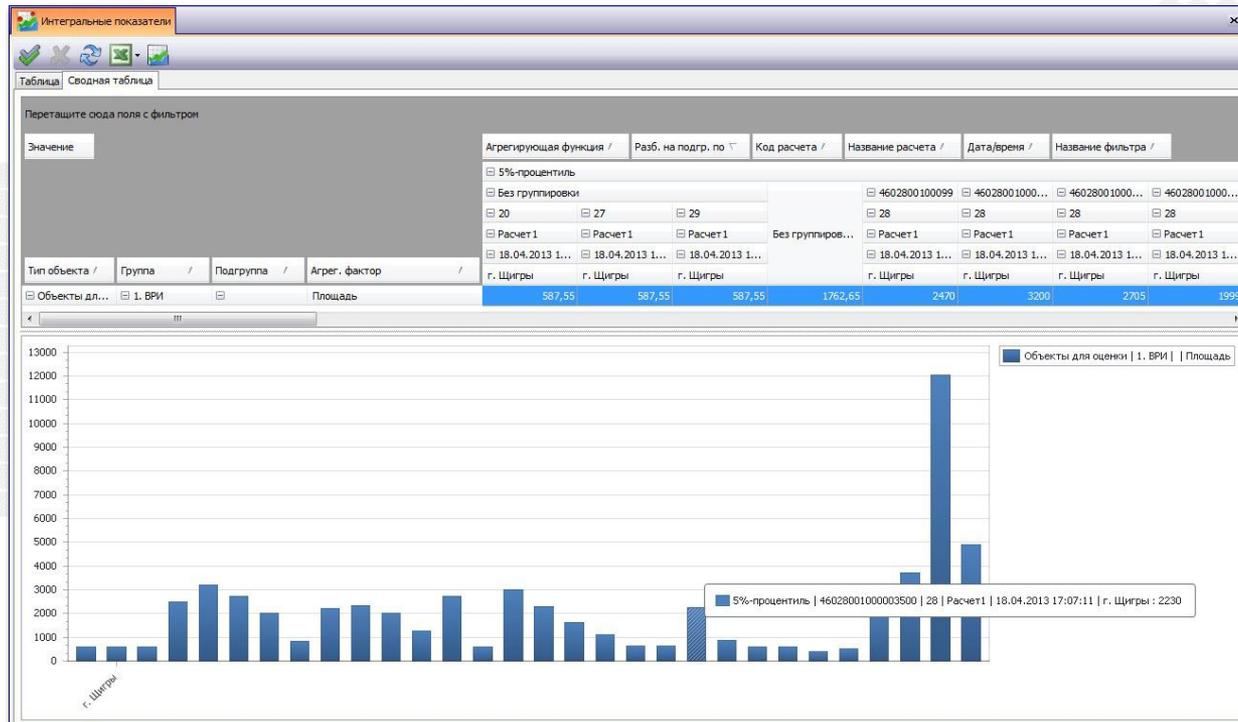
Визуализация результатов

Ввод

Обработка и анализ

- Расчет графических факторов стоимости
- Формирование перечня факторов стоимости
- Группировка объектов оценки
- Выбор методов оценки
- Расчет кадастровой стоимости объектов оценки
- **Визуализация и представление результатов**

Вывод

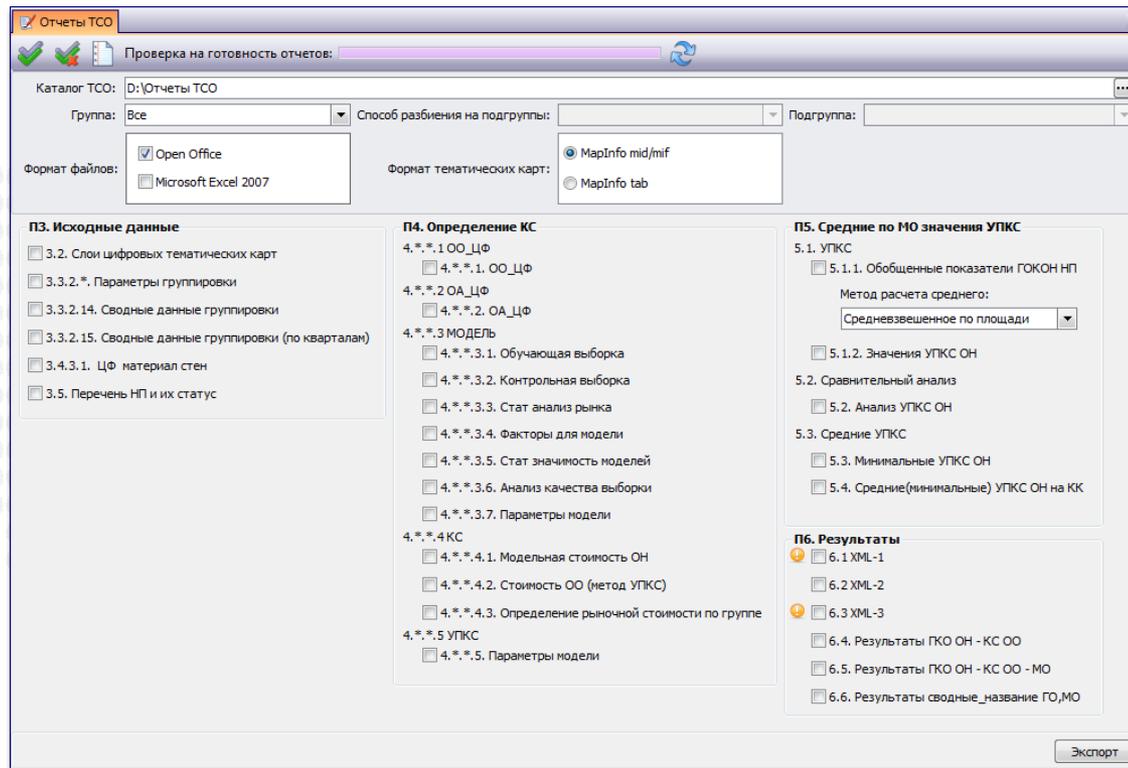


Визуальное представление интегральных показателей

Вывод типовых отчетов



- Перечень объектов оценки с посчитанной кадастровой стоимостью
- Промежуточные результаты расчетов
- Отчеты об оценке



Выгрузка конечных результатов в различных форматах

НОВЫЕ ФУНКЦИИ ПК «МАССОВАЯ ОЦЕНКА» (МАРТ 2019г.)

- 1) **Обработка обращений за разъяснениями и исправлением ошибок** (ведение реестра обращений, подтягивание сведений из оценки, распределение по сотрудникам, расчет количества поступивших в разрезе сроков ответов)
- 2) **Автоматизация расчета КС по вновь образованным объектам**, а так же при изменении характеристик объекта
- 3) **Затратный подход** (экономия 90% трудоемкости затратного подхода)
- 4) **Автоматическая группировка** (для ЗУ - указание кодов расчета из приложения 1 к МУ, для ОКС - указание кодов подгрупп из приложения 2 к МУ)

ЧТО ДАЛЬШЕ?

- ООО «МОК-Центр» – участник разработки АИС по вовлечению объектов недвижимости в налогообложение и государственной кадастровой оценке.
- Заказчик - Министерства имущественных отношений Московской области.



МОКЦЕНТР

Центр менеджмента оценки и консалтинга

107023, МОСКВА, БАРАБАННЫЙ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 3
РЯДОМ СО СТАНЦИЕЙ МЕТРО «ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ»

+7(495)212-91-91

mokc@mokc.ru