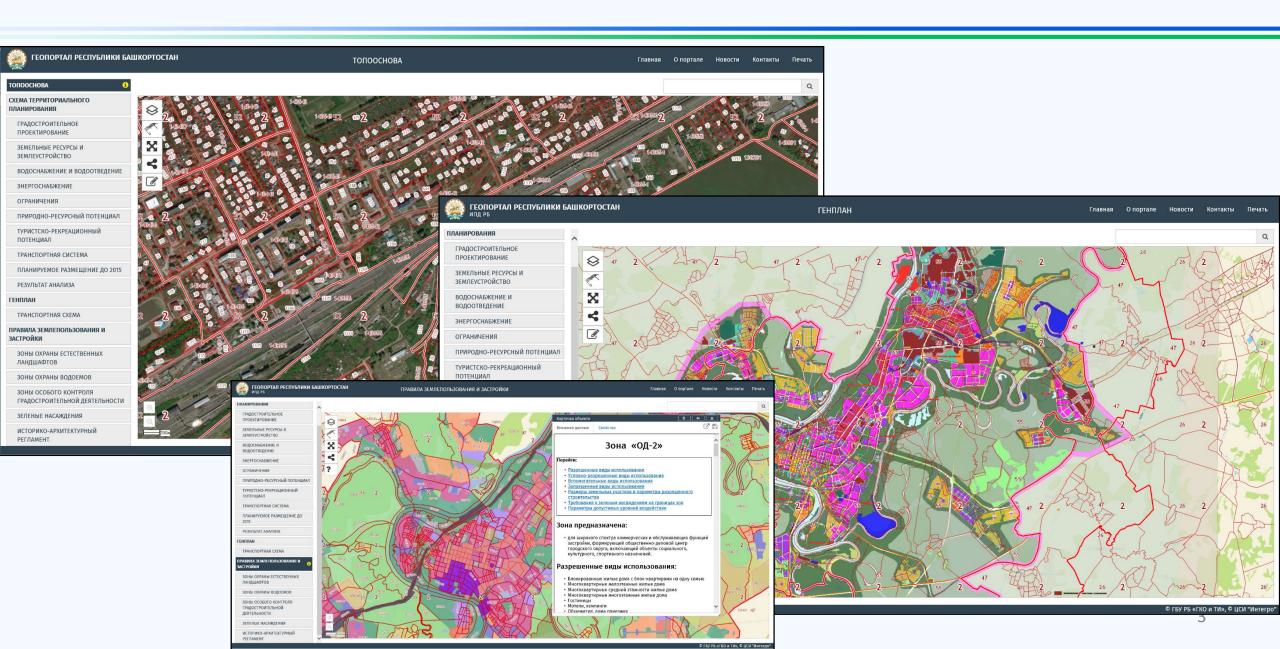
# Цифровая платформа Государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (АИС ГКО) Республики Башкортостан

#### АРХИТЕКТУРА ЦИФРОВОЙ ПЛАТФОРМЫ ГКО



#### ГЕОПОРТАЛ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН



## ПРЕИМУЩЕСТВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СИСТЕМЫ В ЗАДАЧЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- 1. Формирование единого общереспубликанского реестра объектов оценки.
- 2. Учет актуальных сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- 3. Ускорение процесса кадастровой оценки в несколько раз.
- 4. Исключение (минимизация) субъективных **ошибок** в кадастровой оценке.
- 5. Снижение коррупционной составляющей в кадастровой оценке (уменьшение роли субъективизма оценщиков).
- 6. Уменьшение количества **судебных споров** между субъектами по вопросам оценки ОН, вследствие обоснованности оценки и достоверности информации.
- 7. Открытость результатов определения кадастровой стоимости за счет публикации данных в Интернет.
- 8. Возможность организации **государственного надзора** за соблюдением требований методических указаний о государственной кадастровой оценке и исполнению предписаний по устранению выявленных нарушений.
- **9. Контроль качества** результатов определения кадастровой стоимости сравнением минимальных, средних и максимальных значений УПКС.
- 10. Автоматизированное формирование **отчетности** по результатам государственной кадастровой оценки в «разрезе» видов объектов, по отдельным муниципальным образованиям, а также по республике в целом («по запросу»).
- 11. Возможность автоматизированного формирования разъяснений (ответов) по оспариванию кадастровой стоимости.
- 12. Автоматизированный мониторинг состояния рынка объектов недвижимости.
- 13. Построение **ценовых поверхностей** на территории муниципальных образований с возможностью проведения компьютерной массовой оценки объектов недвижимости

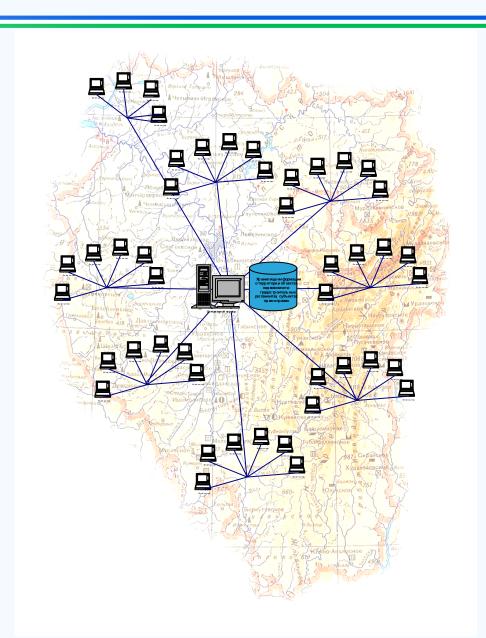
#### ТЕХНИЧЕСКИЙ ОБЛИК АИС ГКО

#### Критерии сравнения:

- 1. Затраты на сбор данных.
- 2. Время исполнения.
- 3. Наличие/отсутствие автоматизированного контроля данных сразу на этапе ввода.

#### Преимущества региональной системы:

- 1. Охват системой всей территории республики.
- 2. Полностью автоматизированный процесс сбора данных.
- 3. Автоматизация процессов формирования писем с запросами и ответами, отчетов.
- 4. Открытость информации (об исходных данных, о результатах оценки) муниципалитетам и собственникам
- 5. Широкие возможности по расширению полезного функционала системы в сфере оценки объектов и территорий.
- б. Низкие затраты на администрирование системы.
- 7. Предоставление комплексной информации (в т.ч. отчетов в разрезе по муниципалитетам, по видам объектов и по всей территории РБ в целом) «по запросу».



#### ГЛАВНАЯ СТРАНИЦА ЦИФРОВОЙ ПЛАТФОРМЫ ГКО

https://gko.bashkortostan.ru



Автоматизированная информационная система обеспечения государственной кадастровой оценки Республики Башкортостан

#### Формирование перечня объектов, подлежащих оценке

Импорт данных из Росреестра

Реестр земельных участков

Реестр зданий

Реестр помещений

Реестр машино-мест

Реестр объектов незавершенного строительства

Реестр сооружений

Реестр единых недвижимых комплексов

#### Сбор и уточнение данных об объектах недвижимости в ОМС

Справочник органов местного самоуправления

Запросы на уточнение вида разрешенного использования объекта недвижимости в ОМС

Запросы на уточнение сведений о публичных правовых ограничениях использования объектов недвижимости

(обременения, ограничения, публичные сервитуты)

Запросы на уточнение информации о доступности инженерной инфраструктуры для земельного участка

Запросы на уточнение сведений об обеспеченности земельного участка транспортной инфраструктурой

Запросы на уточнение данных о социальных факторах в сельском населенном пункте

Запросы сведений о ветхом и аварийном жилье

Запрос актуальных адресных планов, схем град. зонирования, сведения о терр. планировании, о проектах планировки, и пр.

#### Администрирование

Настройка параметров системы
Настройка организационной структуры
Поиск и регистрация сотрудников

#### Прием деклараций о характеристиках объектов недвижимости

Подача деклараций. Личный кабинет пользователя

Реестр деклараций

#### Информация о рынке недвижимости

Данные по рынку недвижимости

#### Кадастровая оценка объектов недвижимости

Туры кадастровой оценки объектов недвижимости

Ценообразующие факторы объектов недвижимости

Расчеты кадастровой стоимости объектов недвижимости

#### Справочники и классификаторы

Документы

Виды разрешенного использования земельных участков (по 540 приказу)

Виды разрешенного использования земельных участков (старый классификатор)

Категории земельных участков

Сегменты объектов недвижимости

Функциональные группы ОКС для целей определения кадастровой стоимости

Типы ограничений (обременений) прав

Объекты культурного наследия

Категории защитных лесов

Материалы наружных стен

#### Прочее

ГИС-портал



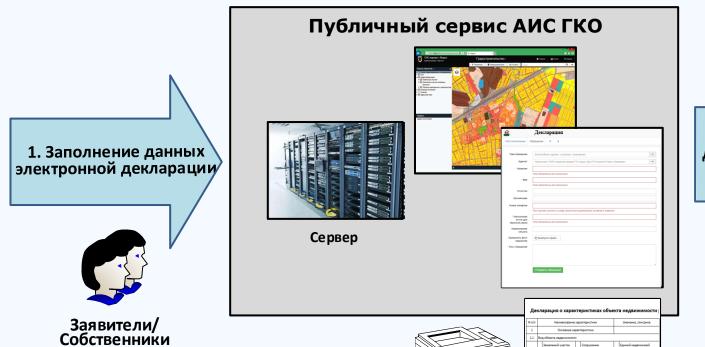
## ПОДСИСТЕМА ДЛЯ СБОРА ДАННЫХ (Цифровая платформа ГКО второй очереди)

#### ФУНКЦИИ ПОДСИСТЕМЫ СБОРА ДАННЫХ

- 1. Формирование постоянных информационных ресурсов системы (справочники, классификаторы, адресные реестры населенных пунктов, градостроительные регламенты, данные Росреестра, и т.д.)
- 2. Сбор данных для конкретной оценки объектов путем посылки запросов в администрации МО, министерства:
  - определение (уточнение) вида использования объекта;
  - наличие инженерных коммуникаций и/или возможность подключения к ним;
  - наличие у земельных участков обременений, ограничений, сервитутов;
  - данные по торгам, проводимым муниципалитетами;
  - данные рынка объектов недвижимости;
  - данные по ветхому и аварийному жилью;
  - наличие в сельском населенном пункте магазина, общеобразовательной школы;
  - наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно (отрицательно) влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости;

8

#### ПРИЕМ ДЕКЛАРАЦИЙ ГБУ РБ «ГКО и ТИ»



2. Передача данных деклараций в электронном виде (автоматически)

3. Печать деклараций в бумажном виде | Security Publish | Usery Security | U

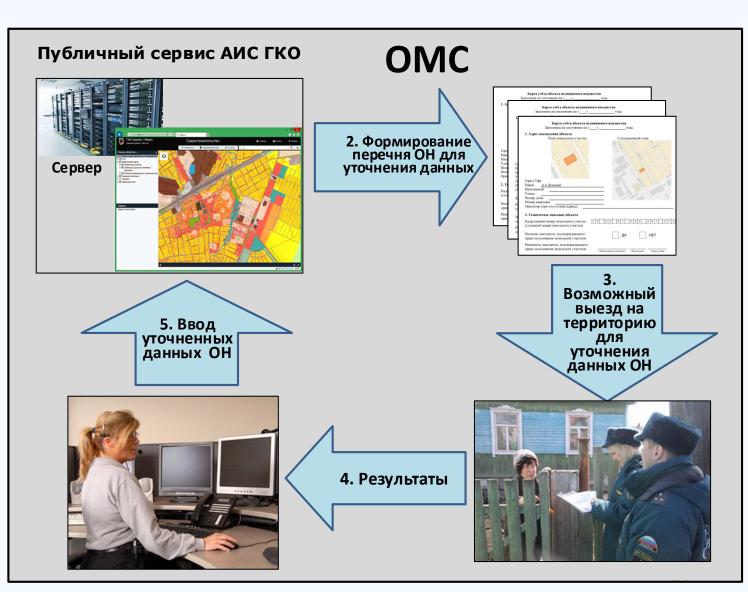
4. Подача деклараций в бумажном виде



## ДИАГРАММА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ГБУ РБ «ГКО и ТИ» И ОМС ПО УТОЧНЕНИЮ ДАННЫХ ОН

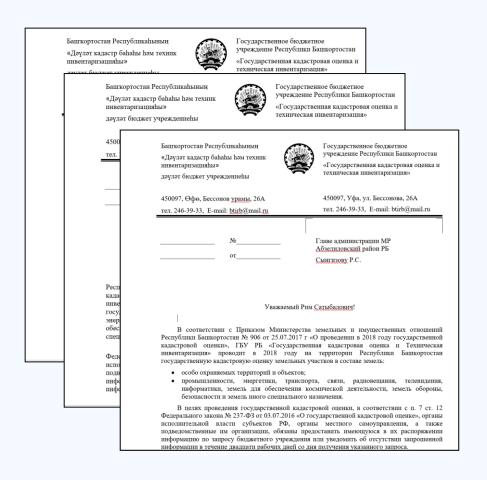






#### ВЫХОДНЫЕ ФОРМЫ И ОТЧЕТЫ

#### Сопроводительные письма



## Формы предоставления информации от муниципалитетов



## ПОДСИСТЕМА РАСЧЕТА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ (Цифровая платформа ГКО третьей очереди)

#### ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ ПОДСИСТЕМЫ РАСЧЕТА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

#### 1. Формирование перечня ценообразующих факторов и их значений

- массовое заполнение характеристик ОН (импорт из Excel, определение значений ЦОФ по правилам расчета ЦОФ);
- анализ качества и полноты ЦОФ (табличный вид, фильтры, графики);

#### 2. Группировка объектов недвижимости

- настройка правил отнесения объектов недвижимости к группам/подгруппам;
- группировка/перегруппировка по заданным правилам (массовое или пообъектное);
- анализ состава объектов сформированных групп на непротиворечивость, контроль полноты группировки перечня ОН подлежащего оценке;

#### 3. Построение модели оценки кадастровой стоимости для каждой группы объектов недвижимости

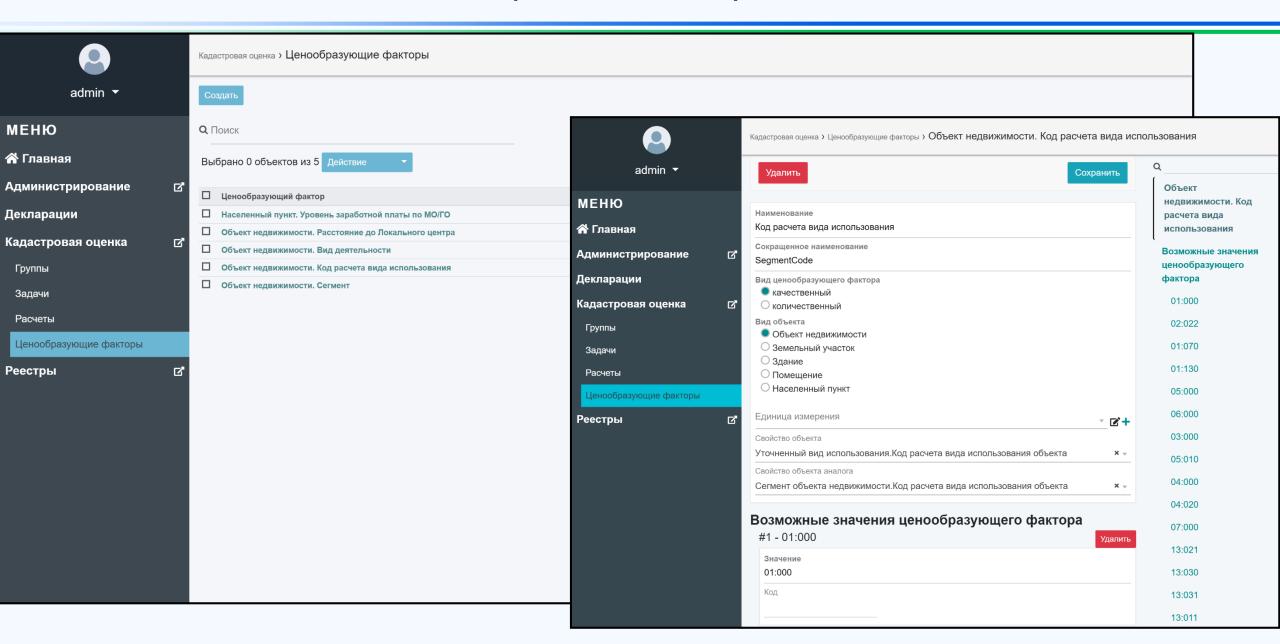
- задание возможных методик расчета кадастровой стоимости для каждой группы;
- анализ качества модели оценки кадастровой стоимости;

#### 4. Определение кадастровой стоимости

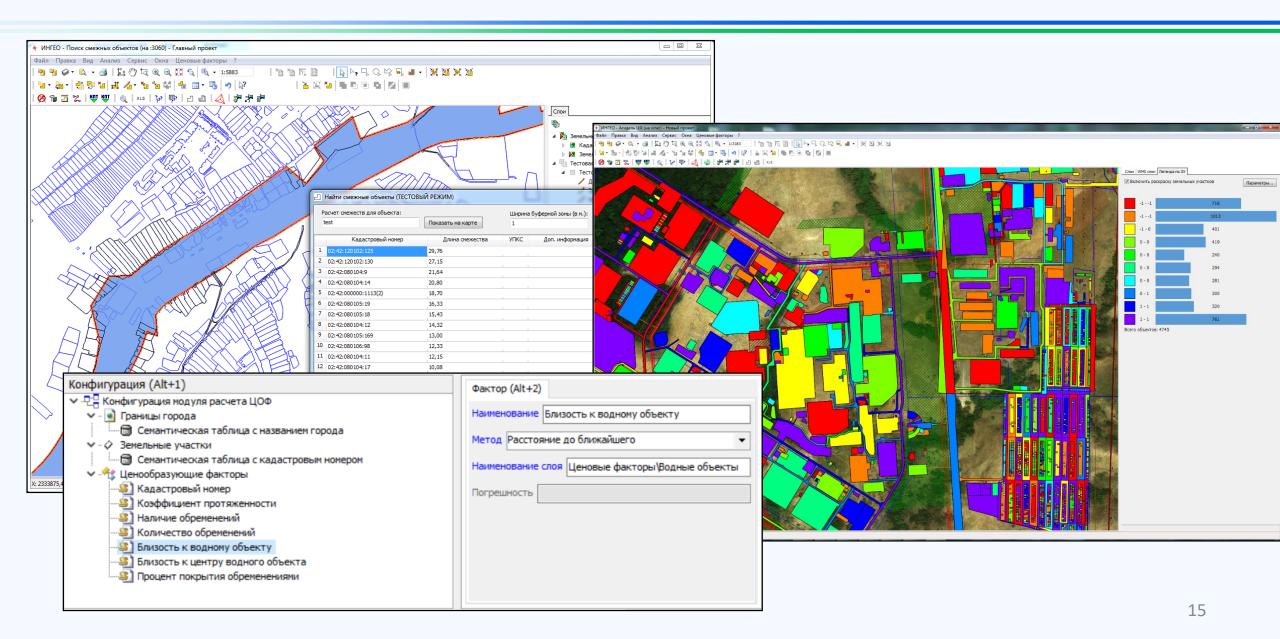
- массовый расчет КС по подгруппам ОН, импорт значений КС, расчет которых проводился индивидуально;
- анализ результатов определения кадастровой стоимости;

#### 5. Составление отчета об итогах ГКО

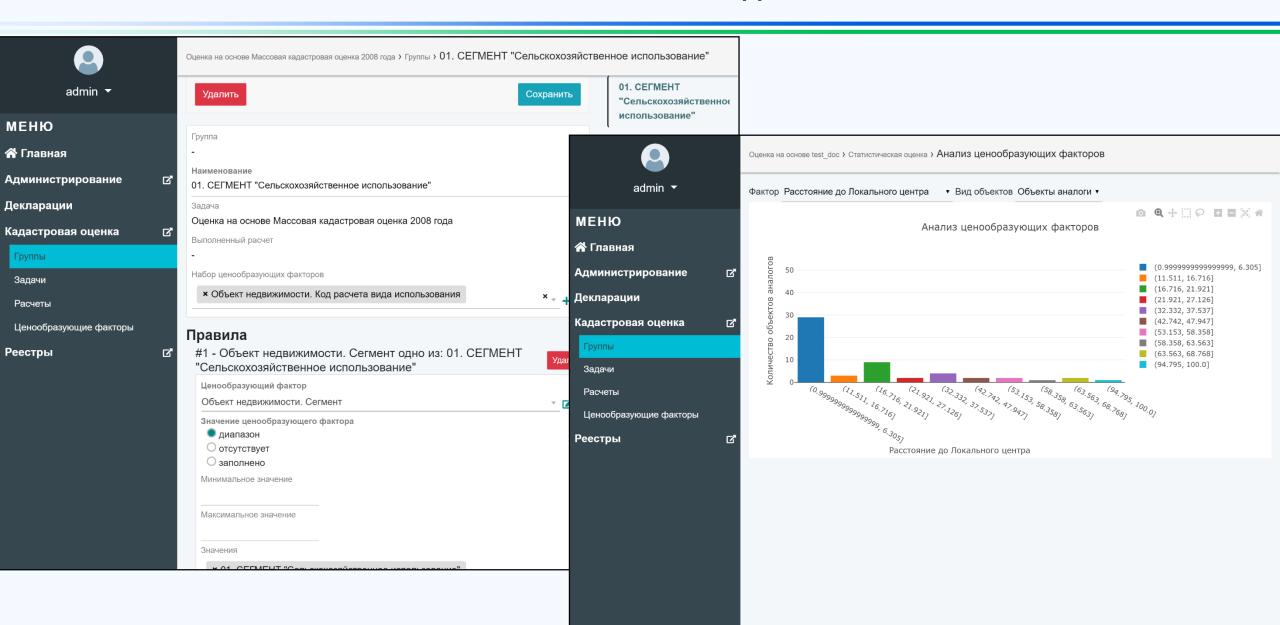
#### ФОРМИРОВАНИЕ ПЕРЕЧНЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ИХ ЗНАЧЕНИЙ



#### РАСЧЕТ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ В ГИС



#### ГРУППИРОВКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ



#### ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

#### В подсистеме реализованы модели оценки ОН с использованием следующих подходов:

#### 1. Сравнительный подход

- метод статистического (регрессионного) моделирования;
- метод типового (эталонного) объекта недвижимости;
- метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС);
- метод моделирования на основе средневзвешенного значения УПКС граничащих земельных участков

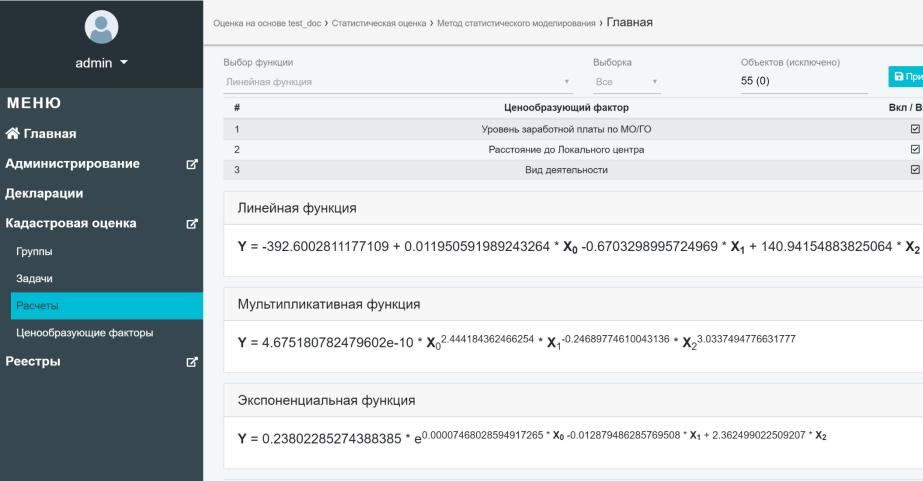
#### 2. Доходный подход

метод прямой капитализации;

#### 3. Затратный подход

• метод затрат на межевание и оформление прав

#### СТАТИСТИЧЕСКОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ



	Главная
[.1:1	Статистический анали
	Парный анализ
<u>~</u>	Анализ невязок
	График соотношений невязок
⊞	Таблица корреляции

Э Отменить

Корреляция

0.63

-0.48

0.79

Легенда

 $X_0$ 

X <sub>1</sub>

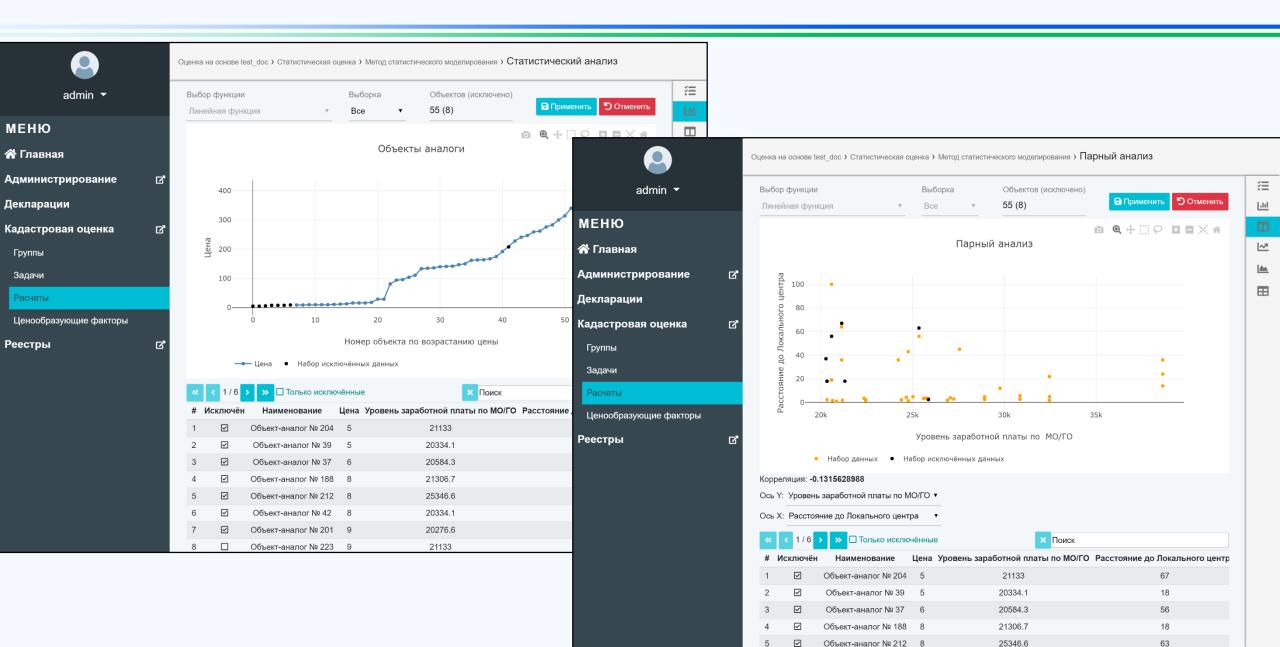
■ Применить

Вкл / Выкл

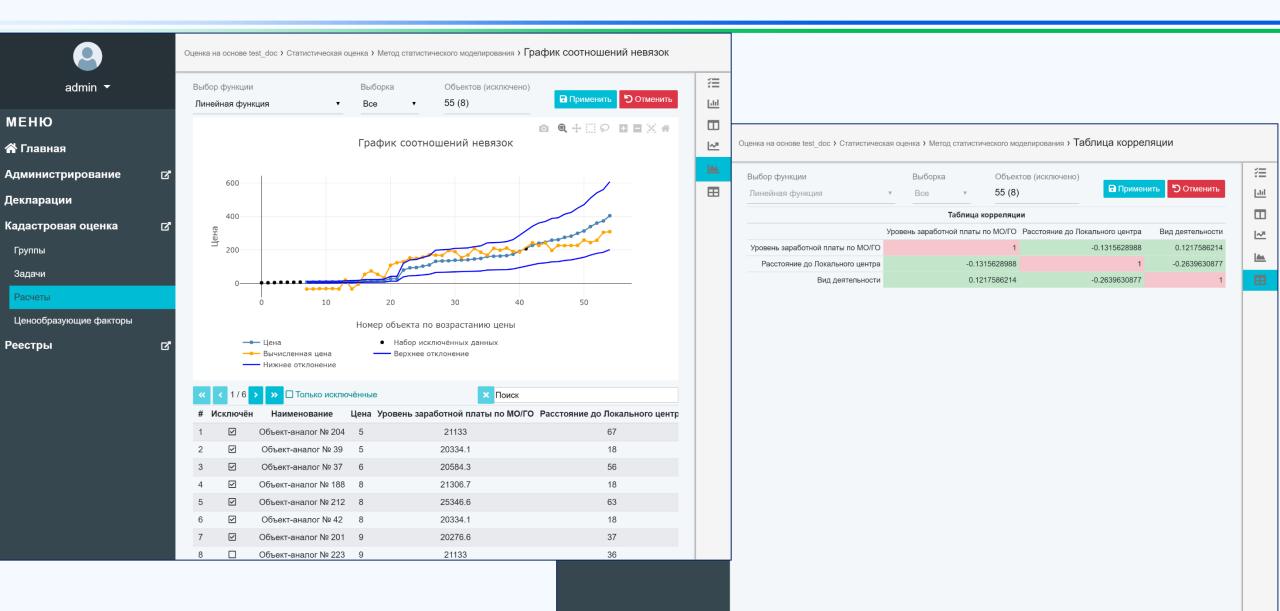
 $\checkmark$ 

Функция	<b>F-</b> критерий Фишера	Т-критерий Стьюдента		Коэффициент детерминации		Средняя относительная погрешность	
		Обучающая	Контрольная	Обучающая	Контрольная	Обучающая	Контрольная
Линейная функция	60.84218	0	-0.39696	0.88379	0.74518	1.71776	1.59602
Мультипликативная функция	358.95686	0.94325	1.96363	0.92933	0.87427	0.20545	0.22023
Экспоненциальная функция	657.65371	0.8236	1.74795	0.9677	0.8856	0.13954	0.1923

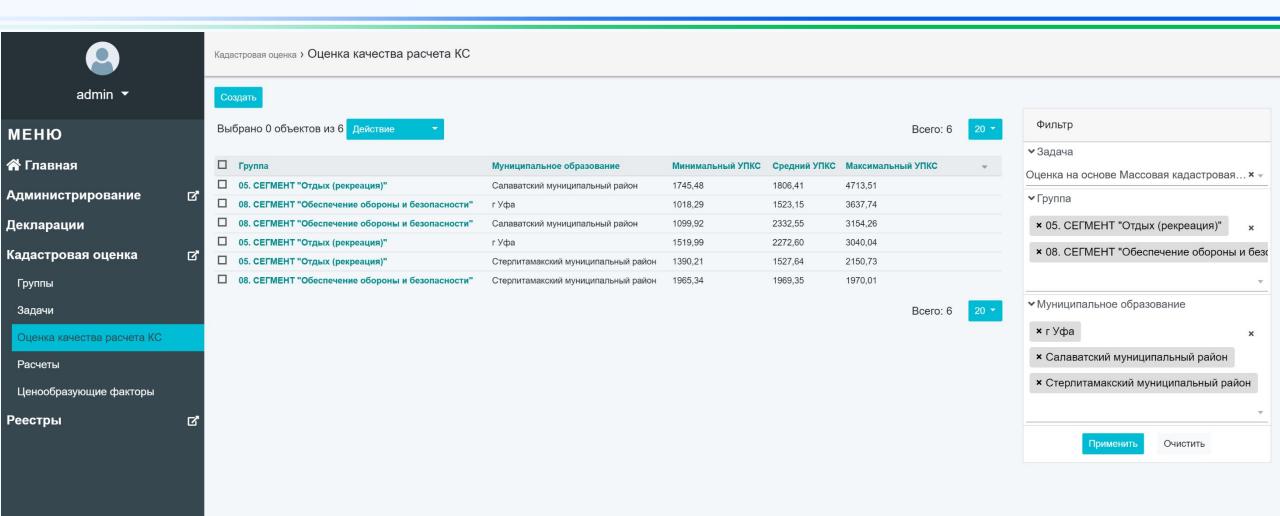
#### СТАТИСТИЧЕСКИЙ И ПАРНЫЙ АНАЛИЗ



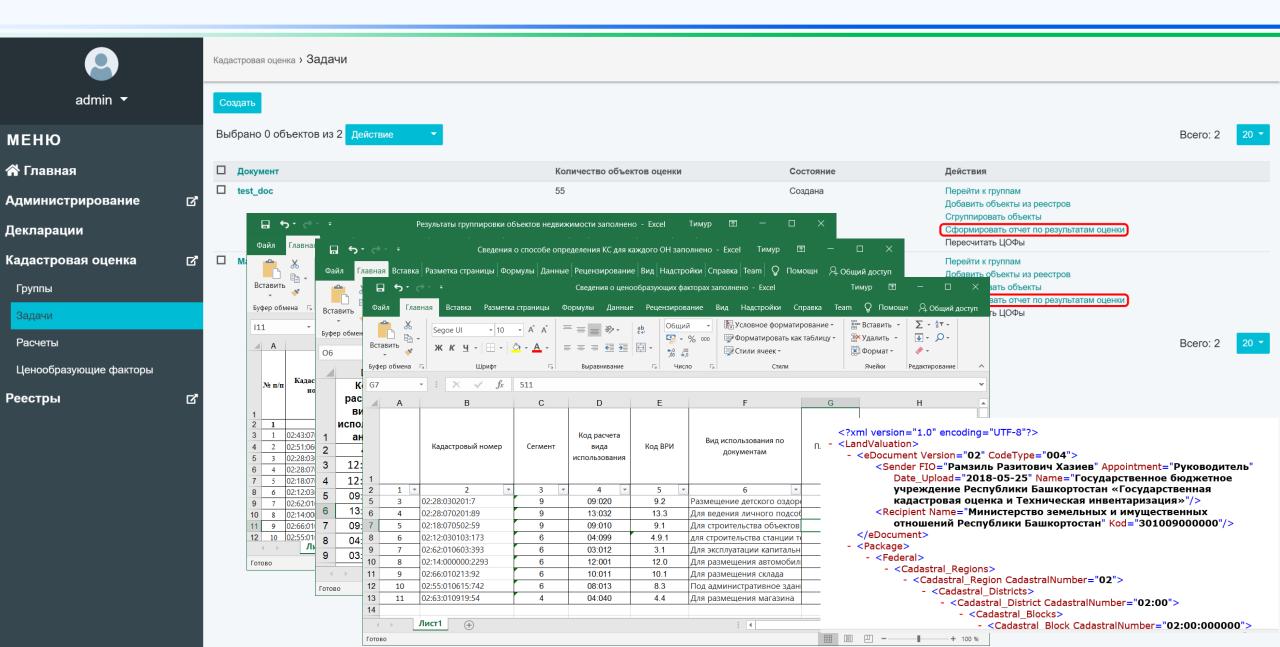
#### ГРАФИК СООТНОШЕНИЙ НЕВЯЗОК, КОРРЕЛЯЦИЯ



#### АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

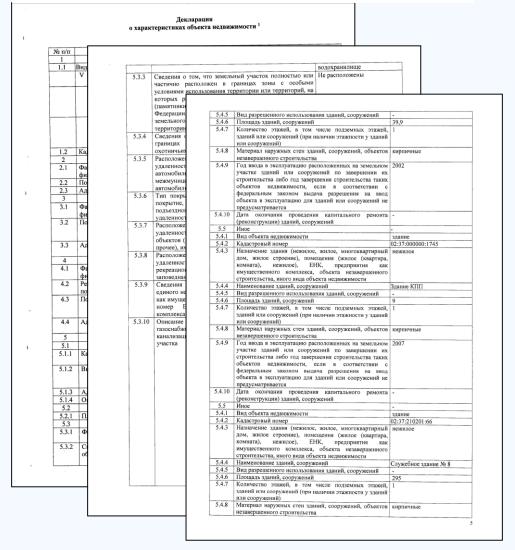


#### СОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ИТОГАХ ГКО

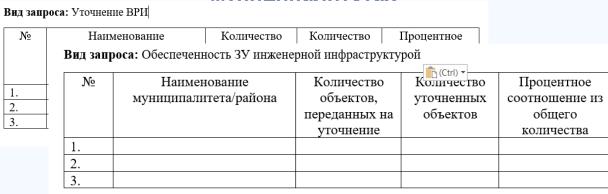


#### ВЫХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И ОТЧЕТЫ

## **Декларация о характеристиках объекта недвижимости (печатная форма)**



### Отчеты по процессам уточнения данных в муниципалитетах



### Отчет «Сведения о данных рынка недвижимости» (XML-документ для Росреестра)

