

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Омский государственный аграрный университет» им. П.А. Столыпина
(ФГБОУ ВПО ОмГАУ им. П.А. Столыпина)

Кафедра кадастра и оценки недвижимости

ИЛЛЮСТРАЦИОННЫЙ МАТЕРИАЛ К ЛЕКЦИЯМ
по направлению подготовки 21.04.02 – Землеустройство и кадастры

ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Технология и результаты оценочных работ
по Омской области

Махт В.А., канд. экон. наук, доцент, заведующий кафедрой
кадастра и оценки недвижимости, профессор Омского
государственного аграрного университета, заслуженный
землеустроитель Российской Федерации

Осинцева Н.В., канд. экон. наук, старший преподаватель
кафедры кадастра и оценки недвижимости, эксперт
саморегулируемой организации оценщиков, признанный
европейский оценщик

г. Омск - 2015

Термины и определения

Кадастровая стоимость – установленная в процессе государственной кадастровой оценки **рыночная стоимость** объекта недвижимости, **определенная методами массовой оценки**, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, **рыночная стоимость, определенная индивидуально** для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Объект недвижимости (объект оценки) – земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства *(в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ, ФЗ №221 «О государственном кадастре объектов недвижимости»)*.

Здание – архитектурно-строительный объект, назначением которого является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Помещение - единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, связанный с ним иной объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для жилых, нежилых или иных целей самостоятельного использования и находящаяся в собственности граждан либо юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований.

Сооружение - объект недвижимого имущества: группа в классификации основных средств, представляющих собой инженерно-строительные объекты, предназначенные для выполнения общих функций процесса производства (скважины, дороги, мосты и т.п.).

Объект незавершенного строительства - представляет собой вновь создаваемое недвижимое имущество (здания, помещения, сооружения).

Нормативно-правовая база государственной кадастровой оценки объектов недвижимости

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (глава III.1 «Государственная кадастровая оценка»)
2. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)»
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №255 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)»
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
5. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)»
6. Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого/нежилого фонда для целей налогообложения, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 03.11.2006 г. №358

Понятие государственной кадастровой оценки

Согласно ст. 24.11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» **под государственной кадастровой оценкой** понимается совокупность действий, включающих в себя:

1. принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
2. формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
3. отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
4. определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
5. экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
6. утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
7. опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости;
8. внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Основные этапы определения кадастровой стоимости

1. Анализ рынка недвижимости (группы и подходы к их оценке, уровень цен, перечень ценообразующих факторов)

2. Анализ перечня объектов оценки (уточнение состава групп, группировка, уточнение местоположения)

3. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов

4. Сбор рыночной информации

5. Построение статистических моделей оценки и определение рыночной стоимости объектов недвижимости

6. Составление отчета об определении кадастровой стоимости

7. Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости

Группировка объектов недвижимости



**Объем работ по определению кадастровой стоимости объектов
 недвижимости на территории Омской области
 Перечень объектов недвижимости для целей ГКО**

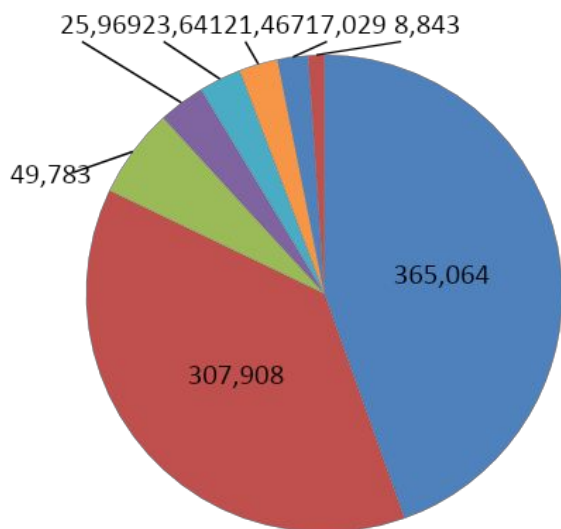
Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости (согласно ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

Дата формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке	Кол-во объектов недвижимости в исходном перечне	Кол-во объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке	Кол-во объектов недвижимости, не подлежащих государственной кадастровой оценке	Количество объектов недвижимости, <u>не подлежащих</u> государственной кадастровой оценке, по отношению к исходному перечню (%)
20.06.2012	824 185	819 704	4 481	0.54

Количество объектов указано в соответствии с Протоколом удостоверения перечня объектов недвижимости (удостоверен руководителем Управления Росреестра по Омской области и директором Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области»)



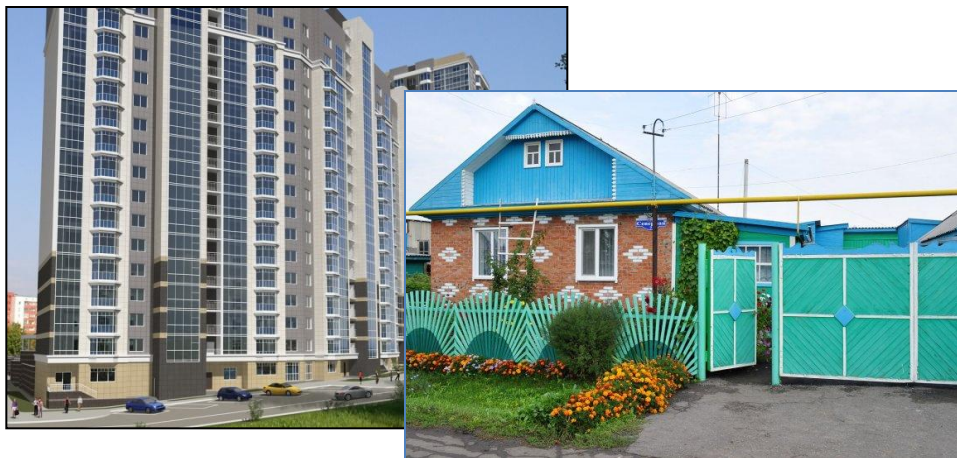
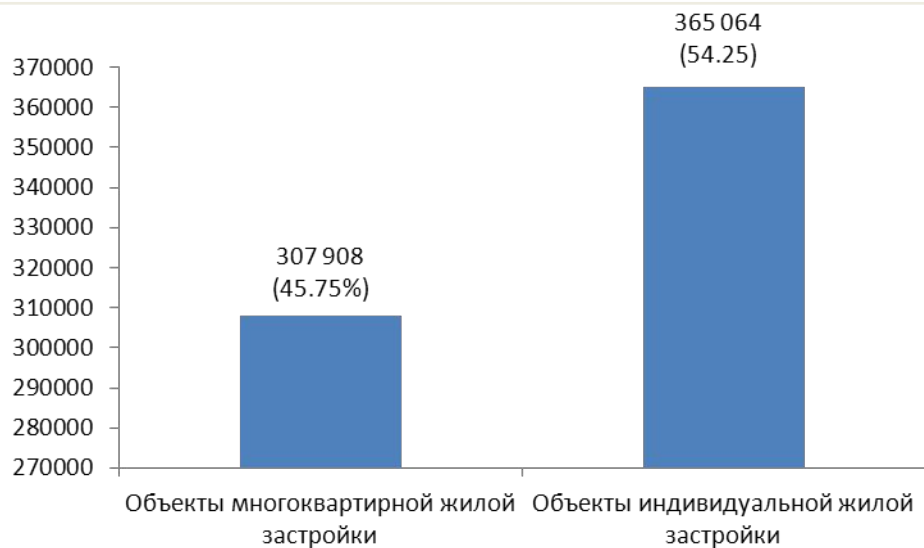
Объем работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Омской области Количество объектов оценки в разрезе групп



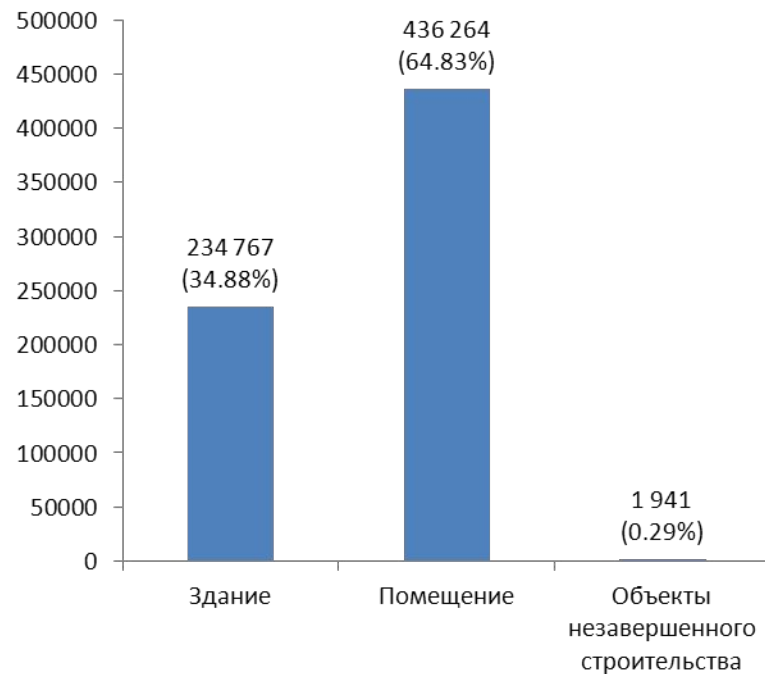
№ группы	Наименование группы	Количество объектов	Процент
2	Объекты индивидуальной жилой застройки	365 064	44,5
1	Объекты многоквартирной жилой застройки	307 908	37,6
3	Объекты, предназначенные для хранения транспорта	49 783	6,1
9	Объекты производственного назначения	25 969	3,2
13	Сооружения	23 641	2,9
12	Объекты иного назначения	21 467	2,6
4	Объекты садового, огородного, дачного строительства	17 029	2,1
...	Прочие (5,6,7,8,10,11 группы)	8 843	1,1

Перечень объектов оценки

Структура объектов жилого фонда

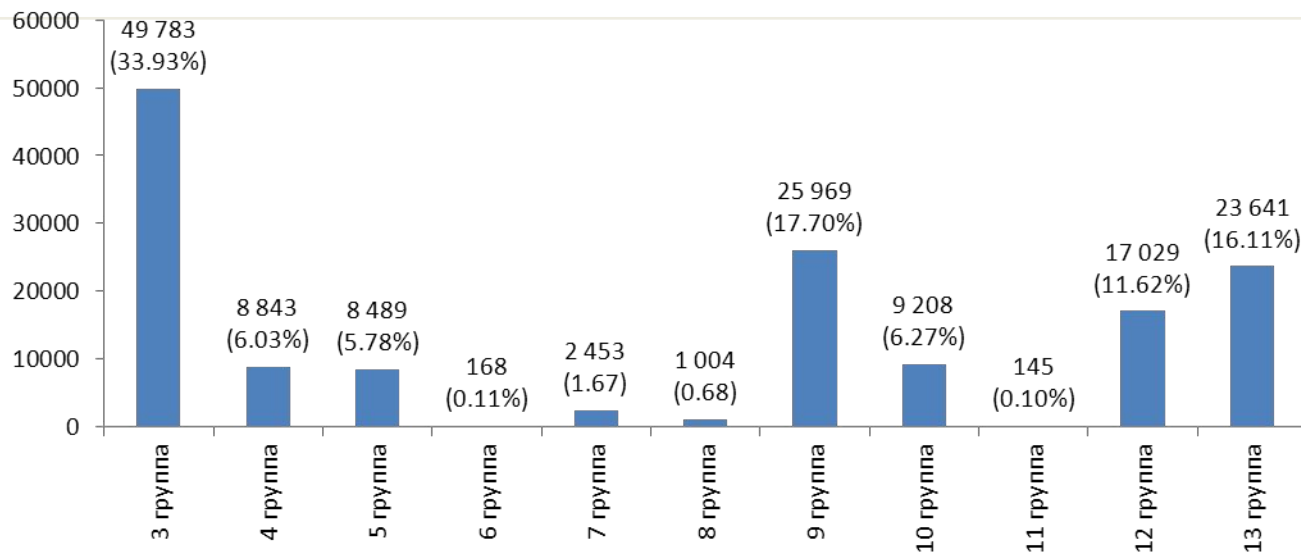


Объекты жилого фонда – 672 972

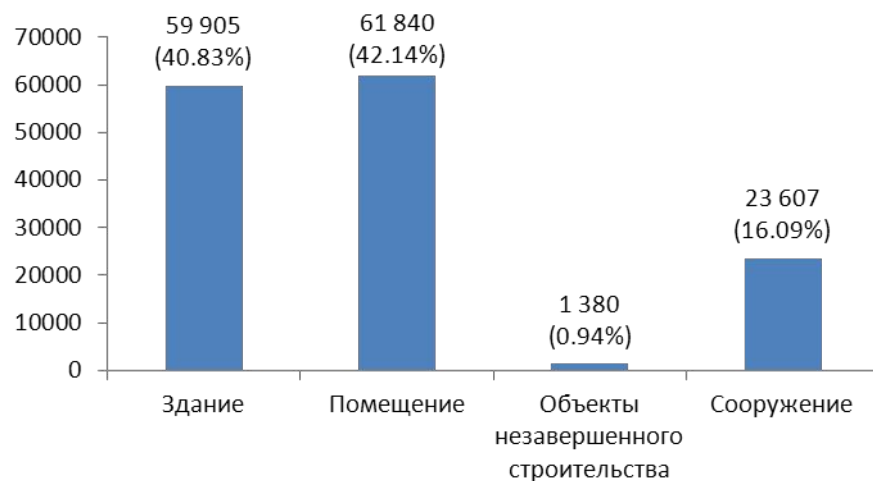
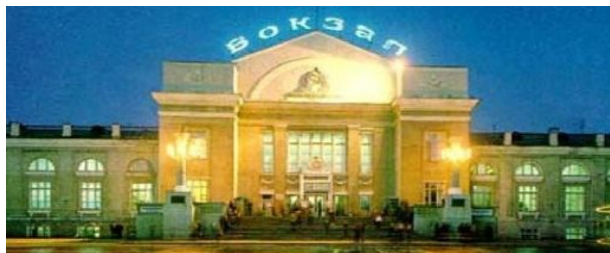


Перечень объектов оценки

Структура объектов нежилого фонда



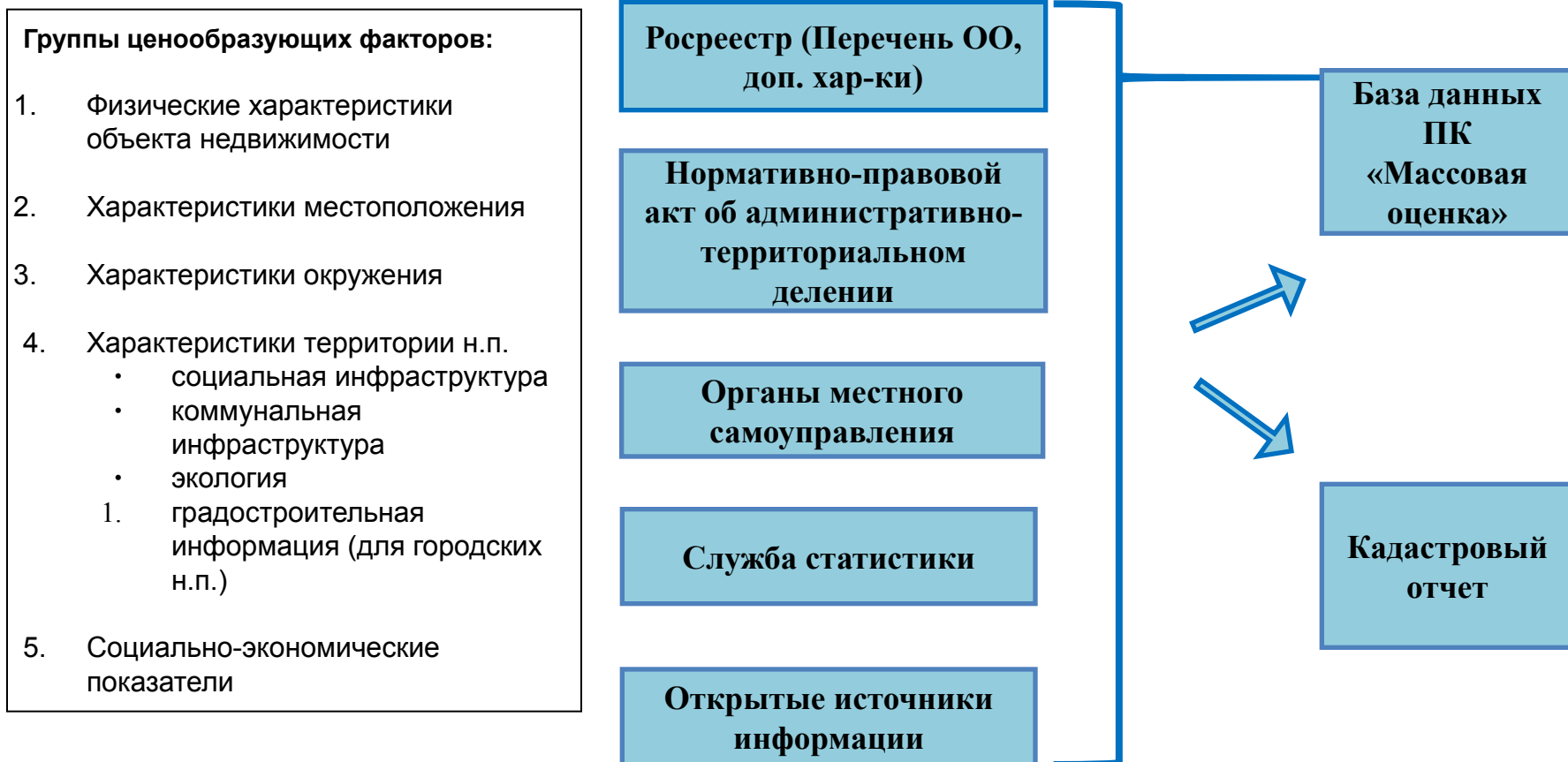
Объекты нежилого фонда – 146 732



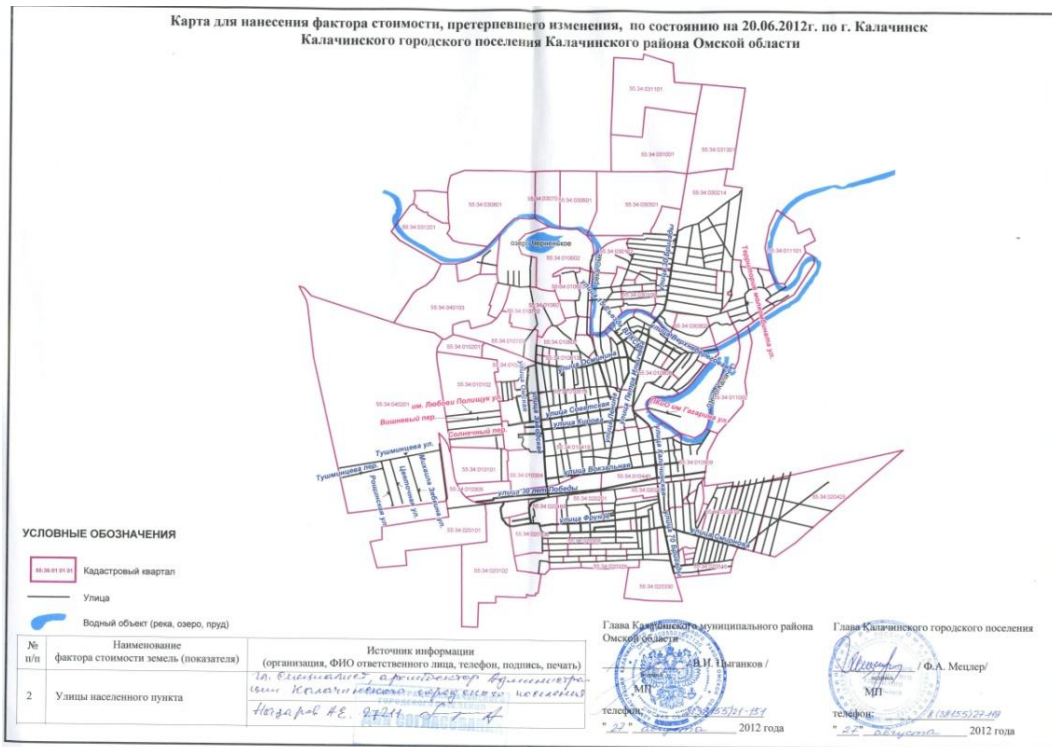
Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов

Ценообразующий фактор – качественная или количественная характеристика, влияющая на стоимость объекта недвижимости.

Количество ценообразующих факторов, полученных в результате анализа, для городских населенных пунктов (всего факторов/графических)	Количество ценообразующих факторов, полученных в результате анализа, для сельских населенных пунктов
32/19	30

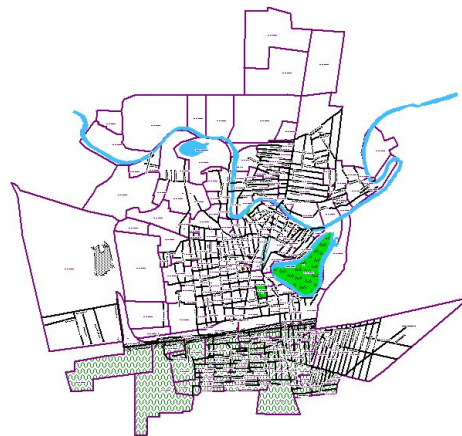


Сбор сведений о ценообразующих факторах



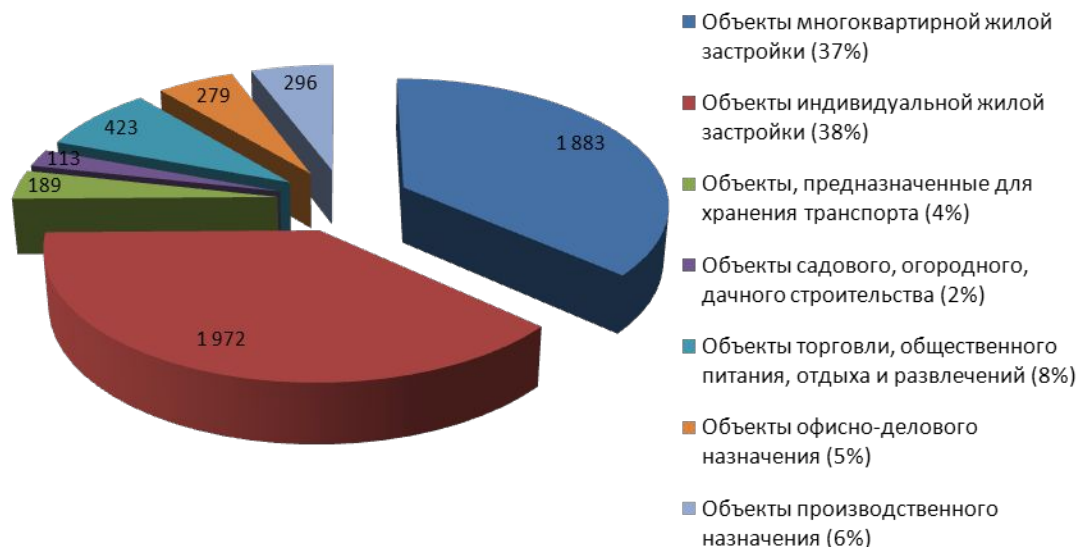
- Основой для формирования цифровых тематических карт являются Дежурные кадастровые карты
- Дежурные кадастровые карты переданы Исполнителю работ ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области.

Обработка форм и карт, содержащих значения ценообразующих факторов и формирование цифровых тематических карт в формате MapInfo.



Сбор рыночной информации

Количество объектов-аналогов



Использованы следующие источники рыночной информации:

- Сведения о сделках от Управления Росреестра по Омской области
- Письма администраций муниципальных районов
- Интернет-источники
- Печатные источники
- Сведения о рыночной стоимости из отчетов оценщиков

Объект аналог – это объект недвижимости, сходный по основным экономическим, эксплуатационным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом недвижимости, цена которого известна из сделки, состоявшейся при идентичных условиях, либо из цены публичной оферты.

Количество объектов-аналогов

1. Многоквартирная жилая застройка	2. Индивидуальная жилая застройка	3. Гаражи, автостоянки	4. Сады, огороды, дачи	5. Объекты торговли и быт. обслуживания	7. Офисно-деловое назначение	9. Объекты производственные
1 883	1 972	189	113	423	279	296

Общий объем рыночной информации составил 5 155 объектов-аналогов.

Технология проведения работ. Основные подходы к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Технология проведения работ

Используемые методы при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости

Сравнительный подход

Статистическое моделирование

1 группа

Объекты многоквартирной жилой застройки

2 группа

Объекты индивидуальной жилой застройки

3 группа

Объекты, предназначенные для хранения транспорта (г.Омск)

4 группа

Объекты садового, огородного, дачного строительства (г.Омск)

5 группа

Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, и т.д.

7 группа

Объекты офисно-делового назначения (г.Омск)

9 группа

Объекты производственного назначения

Моделирование на базе УПКС

12 группа

Объекты иного назначения

Подгруппа «Объекты с неполными характеристиками»

Подгруппа «Объекты незавершенного строительства»

Иные подгруппы

Затратный подход

3 группа

Объекты, предназначенные для хранения транспорта (кроме города Омска)

4 группа

Объекты садового, огородного, дачного строительства (кроме города Омска)

6 группа

Объекты, предназначенные для временного проживания

7 группа

Объекты офисно-делового назначения (кроме города Омска)

8 группа

Объекты санаторно-курортного назначения

10 группа

Объекты социальной инфраструктуры

11 группа

Объекты портов, вокзалов, станций

13 группа

Сооружения

Доходный подход

- обоснован отказ от использования подхода

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом на примере многоквартирной жилой застройки

Наименование группы	Наименование подгруппы	Распределение по территории	Метод в рамках сравнительного подхода
Объекты многоквартирной жилой застройки	Здания (3785 объектов)	Омская область	Метод УПКС
	Помещения (139 381 объектов)	Помещения в г. Омск (111 155 объектов)	Статистическое моделирование
		Помещения в городских населенных пунктах (кроме г. Омск) (13 840 объектов)	Статистическое моделирование
		Помещения в сельских населенных пунктах (14 386 объектов)	Статистическое моделирование
	Объекты незавершенного строительства (43 объекта)	Омская область	Метод УПКС

Определение кадастровой стоимости на основе рыночной стоимости объектов оценки

Определение кадастровой стоимости на основе рыночной стоимости объектов оценки осуществлялось по объектам недвижимости 3, 4, 7 групп (кроме г. Омска); 6, 8, 10, 11, 13 групп (на территории всей области).



**ОТЧЕТЫ
об оценке
рыночной
стоимости 3, 4, 6,
7,
8, 10, 11, 13 групп**

Этапы определения кадастровой стоимости

- ☐ Расчет рыночной стоимости 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 13 групп
- ☐ Приравнивание кадастровой стоимости к рыночной стоимости
- ☐ Расчет УПКС $УПКС = КС / \text{площадь}$

Р
Ы
Н
О
Ч
Н
А
Я
С
Т
О
И
М
О
С
Т
Ь

Составление отчета и проведение экспертизы

Отчет №03-ГКООН-55-2012 «Об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Омской области» составлен **01.10.2012 г.** (дата оценки **20.06.2012**)

Согласно ст. 24.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ отчет об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости только при условии наличия положительного экспертного заключения на указанный отчет. В течение тридцати дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение экспертизы этого отчета, в том числе повторной, саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ НА ПРАВИХ ГОСУДАРСТВЕННОГО ВОДЕЖИЯ, «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ» — ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ (ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ — ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»)

ОМСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ — ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»

ОТЧЕТ № 03-ГКООН-55-2012
об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Омской области

Дата оценки 20.06.2012 г.
Дата составления отчета 01.10.2012 г.

Оценщик:
Мельникова А.С. 01.10.2012
Черный Е.С. 01.10.2012

Омск, 2012

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ
ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**
№ Э12-1001-01-01 от 26.10.2012 г.

на отчет № 03-ГКООН-55-2012
об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Омской области
от 01 октября 2012 г.

Вид экспертизы:
экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и иных актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего или по поручению уполномоченного федерального органа осуществление государственного регулирования оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности (нормативно-методическая экспертиза)

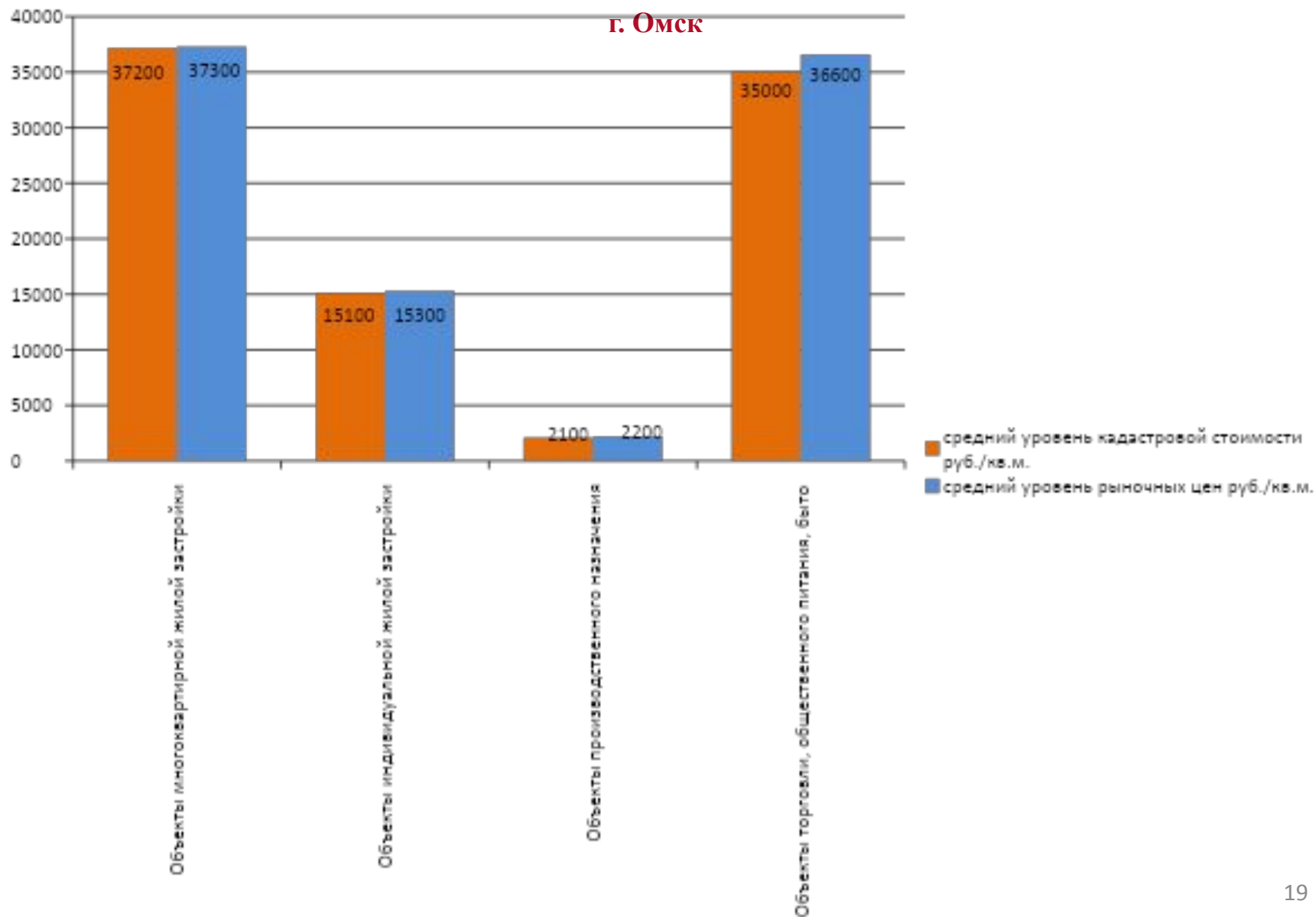
Москва
2012

Исполнитель:
И.А. Калашникова
В.Н. Артемов
А.А. Беляев

Экспертиза на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности проведена саморегулируемой организацией оценщиков «Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка». Положительное экспертное заключение №Э12-1001-01-0126 получено **26 октября 2012 года.**

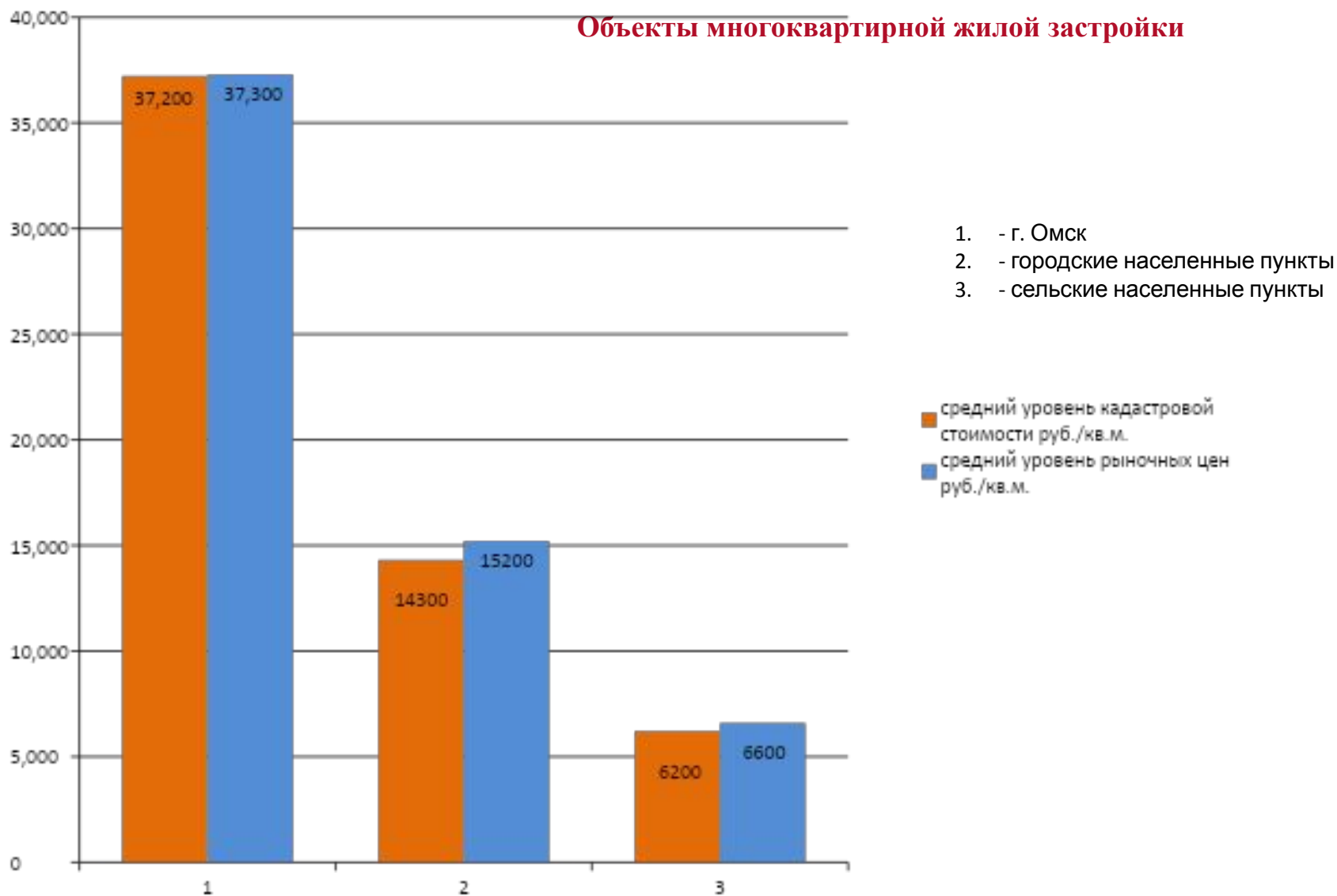
Сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимости

г. Омск



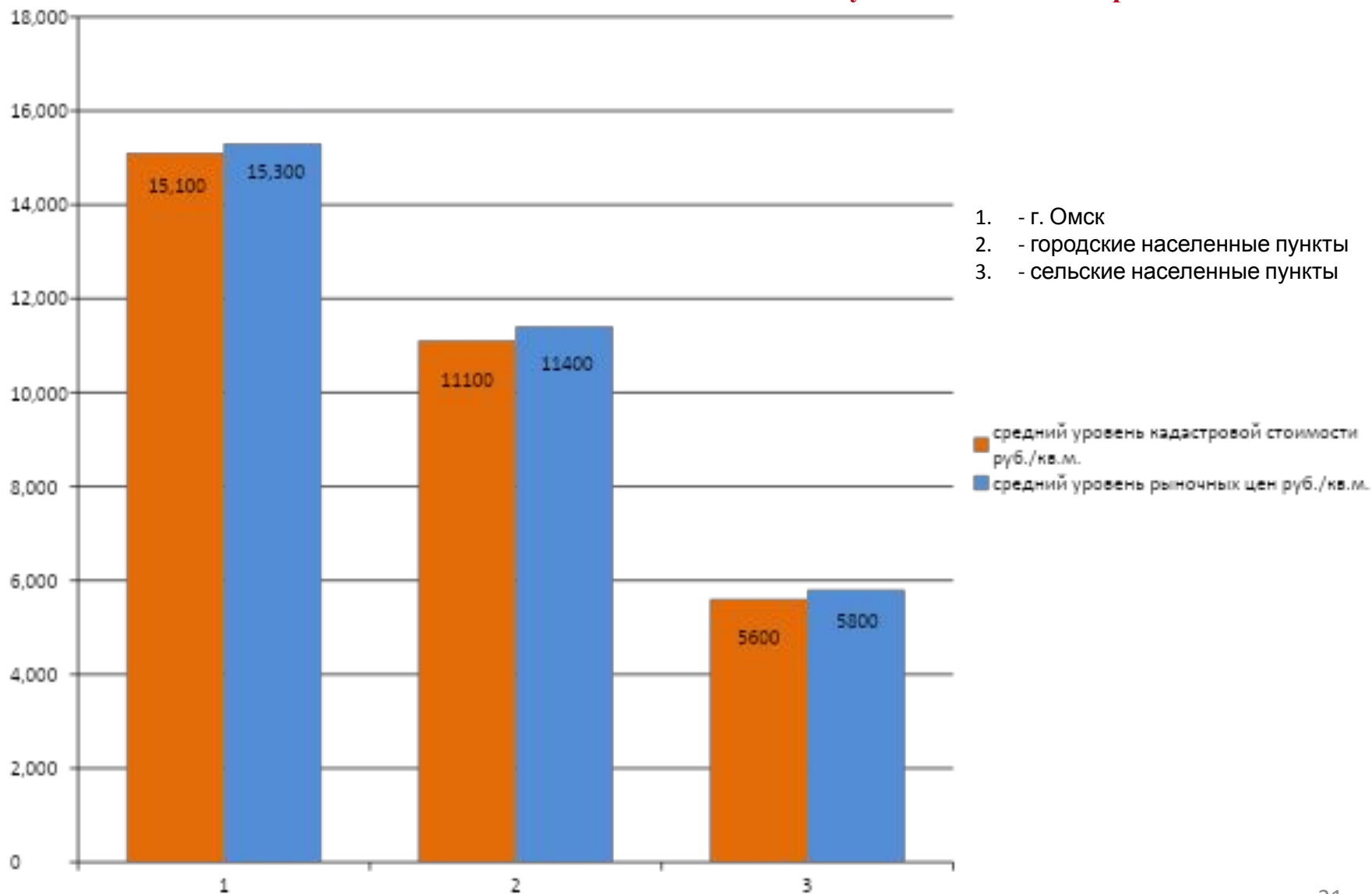
Сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимости

Объекты многоквартирной жилой застройки



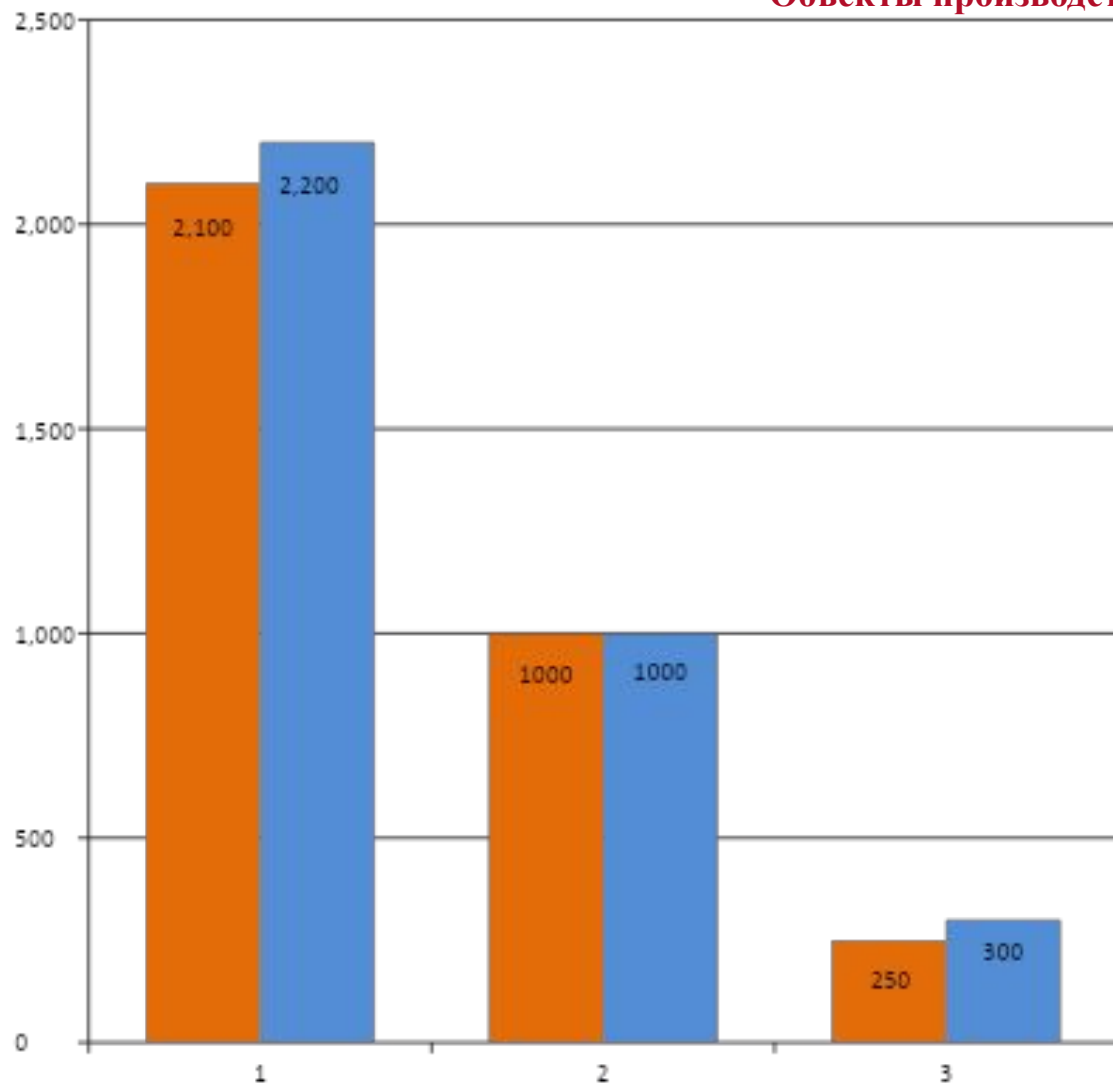
Сравнительный анализ кадастровой и рыночной СТОИМОСТИ

Объекты индивидуальной жилой застройки



Сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимости

Объекты производственного назначения

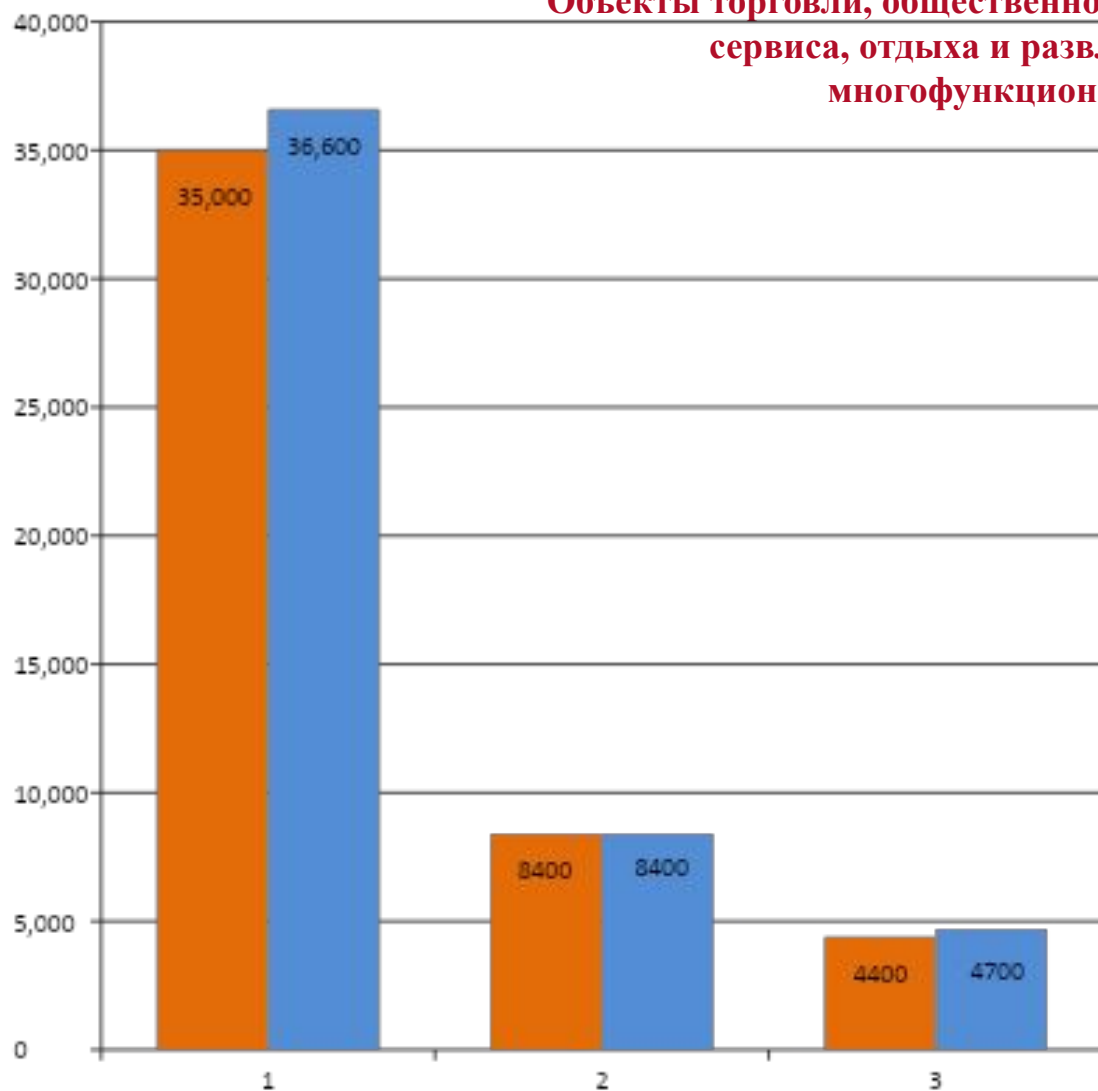


1. - г. Омск
2. - городские населенные пункты
3. - сельские населенные пункты

■ средний уровень кадастровой стоимости руб./кв.м.
■ средний уровень рыночных цен руб./кв.м.

Сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимости

**Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания,
сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты
многофункционального назначения**



1. - г. Омск
2. - городские населенные пункты
3. - сельские населенные пункты

■ средний уровень кадастровой
стоимости руб./кв.м.
■ средний уровень рыночных цен
руб./кв.м.

Результаты ГКО ОН

Наименование муниципального образования	Номер группы										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
город Омск	37 000	15 000	9 000	5 000	29 000	10 000	41 000	6 000	2 000	12 000	11 000
Азовский немецкий национальный р-н	18 000	6 000	4 000	3 000	12 000	4 000	8 000	8 000	1 000	12 000	11 000
Большереченский р-н	4 000	6 000	2 000	10 000	4 000	8 000	6 000	5 000	200	10 000	6 000
Большеуковский р-н	12 000	6 000	3 000	-	8 000	9 000	6 000	-	1 000	11 000	7 000
Горьковский р-н	11 000	7 000	3 000	3 000	7 000	13 000	7 000	4 000	300	12 000	7 000
Знаменский р-н	14 000	6 000	3 000	-	9 000	14 000	8 000	3 000	1 000	13 000	10 000
Исилькульский р-н	16 000	9 000	3 000	3 000	7 000	7 000	7 000	6 000	1 000	13 000	7 000
Калачинский р-н	13 000	8 000	3 000	1 000	8 000	13 000	6 000	3 000	300	12 000	9 000
Колосовский р-н	9 000	6 000	2 000	-	7 000	-	6 000	5 000	1 000	12 000	9 000
Кормиловский р-н	14 000	8 000	2 000	3 000	10 000	13 000	6 000	4 000	400	11 000	10 000
Крутинский р-н	13 000	8 000	2 000	-	7 000	6 000	6 000	3 000	1 000	10 000	9 000
Любинский р-н	11 000	8 000	3 000	2 000	8 000	13 000	6 000	3 000	1 000	11 000	5 000
Марьяновский р-н	13 000	7 000	3 000	2 000	7 000	10 000	7 000	5 000	1 000	11 000	12 000
Москаленский р-н	12 000	7 000	3 000	2 000	5 000	8 000	7 000	3 000	400	13 000	-
Муромцевский р-н	8 000	8 000	3 000	2 000	6 000	5 000	6 000	6 000	1 000	12 000	4 000
Называевский р-н	8 000	8 000	2 000	2 000	8 000	8 000	6 000	4 000	1 000	8 000	4 000
Нижеомский р-н	9 000	6 000	3 000	-	8 000	-	6 000	3 000	400	11 000	7 000
Нововаршавский р-н	12 000	8 000	3 000	2 000	6 000	10 000	5 000	3 000	1 000	11 000	6 000
Одесский р-н	10 000	6 000	3 000	-	11 000	15 000	7 000	3 000	1 000	12 000	7 000
Оконешниковский р-н	6 000	6 000	3 000	-	5 000	-	6 000	3 000	200	12 000	-
Омский р-н	13 000	6 000	3 000	3 000	15 000	10 000	8 000	5 000	1 000	13 000	8 000
Павлоградский р-н	12 000	7 000	2 000	-	6 000	10 000	5 000	6 000	1 000	8 000	3 000
Полтавский р-н	15 000	7 000	3 000	3 000	6 000	8 000	8 000	4 000	500	14 000	9 000
Русско-Полянский р-н	8 000	7 000	3 000	3 000	7 000	7 000	7 000	7 000	400	11 000	9 000
Саргатский р-н	14 000	8 000	3 000	4 000	7 000	9 000	5 000	4 000	1 000	11 000	4 000
Седельниковский р-н	11 000	6 000	3 000	-	9 000	11 000	7 000	6 000	1 000	12 000	9 000
Таврический р-н	14 000	8 000	3 000	3 000	8 000	13 000	8 000	4 000	400	13 000	6 000
Тарский р-н	15 000	9 000	3 000	1 000	7 000	7 000	6 000	6 000	1 000	12 000	6 000
Тевризский р-н	16 000	9 000	3 000	-	6 000	10 000	6 000	-	1 000	12 000	10 000
Тюкалинский р-н	15 000	8 000	3 000	2 000	8 000	8 000	7 000	6 000	1 000	12 000	9 000
Усть-Ишимский р-н	11 000	6 000	3 000	-	7 000	11 000	7 000	-	1 000	9 000	7 000
Черлакский р-н	11 000	8 000	3 000	-	6 000	-	7 000	3 000	400	12 000	6 000
Шербакульский р-н	12 000	8 000	2 000	-	6 000	3 000	6 000	-	400	10 000	8 000

Утверждение результатов ГКО ОН

В соответствии со статьей 24.17 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ **в течение десяти рабочих дней** с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости утверждает результаты определения кадастровой стоимости.

До 1 января 2013 года полномочия по принятию решения о проведении государственной кадастровой оценки и полномочия заказчика работ по определению кадастровой стоимости, за исключением полномочий, установленных статьей 24.18 также реализует орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Согласно статье 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ **в течение десяти рабочих дней** с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости публикует информацию об утвержденных результатах определения кадастровой стоимости, в том числе о кадастровой стоимости, дате проведения последней государственной кадастровой оценки, и иную информацию, определенную федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности.