

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

Докладчик:

Глазутдинов Альберт Рашитович

ГБУ Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая
оценка и
техническая инвентаризация»

АРХИТЕКТУРА ЦИФРОВОЙ ПЛАТФОРМЫ ГКО



ГЕОПОРТАЛ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

ГЕОПОРТАЛ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

ТОПООСНОВА

СХЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

- ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО
- ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ
- ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ
- ОГРАНИЧЕНИЯ
- ПРИРОДНО-РЕСУРСНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ
- ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ
- ТРАНСПОРТНАЯ СИСТЕМА
- ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ ДО 2015
- РЕЗУЛЬТАТ АНАЛИЗА

ГЕНПЛАН

- ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

- Зоны охраны естественных ландшафтов
- Зоны охраны водоемов
- Зоны особого контроля градостроительной деятельности
- Зеленые насаждения
- Историко-архитектурный регламент

Главная О портале Новости Контакты Печать

ГЕОПОРТАЛ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

ИПД РБ

ГЕНПЛАН

Главная О портале Новости Контакты Печать

ПЛАНИРОВАНИЕ

- ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО
- ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ
- ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ
- ОГРАНИЧЕНИЯ
- ПРИРОДНО-РЕСУРСНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ
- ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

ГЕОПОРТАЛ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

ИПД РБ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Главная О портале Новости Контакты Печать

ПЛАНИРОВАНИЕ

- ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО
- ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ
- ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ
- ОГРАНИЧЕНИЯ
- ПРИРОДНО-РЕСУРСНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ
- ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ
- ТРАНСПОРТНАЯ СИСТЕМА
- ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ ДО 2015
- РЕЗУЛЬТАТ АНАЛИЗА

ГЕНПЛАН

- ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

- Зоны охраны естественных ландшафтов
- Зоны охраны водоемов
- Зоны особого контроля градостроительной деятельности
- Зеленые насаждения
- Историко-архитектурный регламент

Карточка объекта

Внешние данные Свойства

Зона «ОД-2»

Перейти:

- Разрешенные виды использования
- Условно-разрешенные виды использования
- Вспомогательные виды использования
- Запрещенные виды использования
- Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства
- Требования к зеленым насаждениям на границах зон
- Параметры допустимых уровней воздействия

Зона предназначена:

- для широкого спектра коммерческих и обслуживающих функций застройки, формирующей общественно деловой центр городского округа, включающий объекты социального, культурного, спортивного назначения.

Разрешенные виды использования:

- Блокированные жилые дома с блок-квартирами на одну семью
- Многоквартирные малоэтажные жилые дома
- Многоквартирные средней этажности жилые дома
- Многоквартирные многоэтажные жилые дома
- Гостиницы
- Мотели, кемпинги
- Объекты размещения туристов

© ГБУ РБ «ГКО и ТИ», © ЦСИ «Интерго»

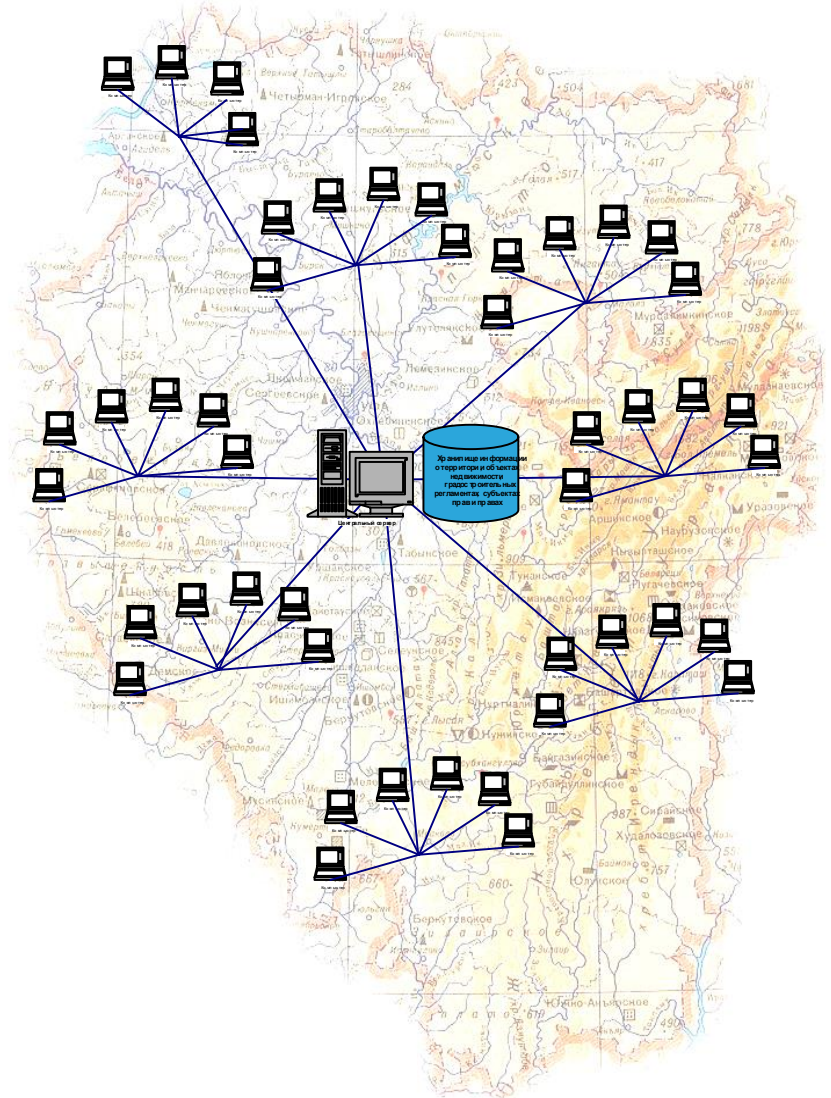
ПРЕИМУЩЕСТВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СИСТЕМЫ В ЗАДАЧЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Формирование единого общереспубликанского реестра объектов оценки.
2. Учет актуальных сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
3. Ускорение процесса кадастровой оценки.
4. Минимизация субъективных ошибок в кадастровой оценке.
5. Снижение коррупционной составляющей в кадастровой оценке (уменьшение роли субъективизма оценщиков).
6. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости сравнением минимальных, средних и максимальных значений УПКС.
7. Автоматизированное формирование отчетности по результатам государственной кадастровой оценки в «разрезе» видов объектов, по отдельным муниципальным образованиям, а также по республике в целом («по запросу»).
8. Построение ценовых поверхностей на территории муниципальных образований с возможностью проведения компьютерной массовой оценки объектов недвижимости.
9. Возможность автоматизированного формирования разъяснений (ответов) по оспариванию кадастровой стоимости.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОБЛИК АИС ГКО (первая в России система масштаба субъекта федерации)

Преимущества региональной системы:

1. Охват системой всей территории республики.
2. Автоматизированный процесс сбора данных и процессов формирования писем с запросами и ответами, отчетов.
3. Открытость информации (об исходных данных, о результатах оценки) муниципалитетам и собственникам
4. Широкие возможности по расширению полезного функционала системы в сфере оценки объектов и территорий.
5. 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

[Турсы 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](#)

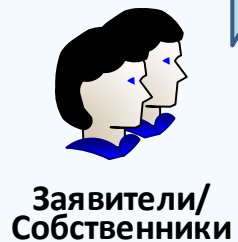


ФУНКЦИИ ПОДСИСТЕМЫ СБОРА ДАННЫХ

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:**
 - 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 по ветхому и аварийному жилью;
 - наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно (отрицательно) влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости;и т.д. – более 50

ПРИЕМ ДЕКЛАРАЦИЙ ОТ СОБСТВЕННИКОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Заполнение данных электронной декларации



Декларация

Имя заявителя: [поле для ввода]
Адрес: [поле для ввода]
Фамилия: [поле для ввода]
Имя: [поле для ввода]
Организация: [поле для ввода]
Иные контакты: [поле для ввода]
Почтовый адрес: [поле для ввода]
Электронный почтовый адрес: [поле для ввода]

2. Передача данных деклараций в электронном виде (автоматически)

ГБУ РБ ГКО и ТИ

АИС ГКО

Центральный сервер

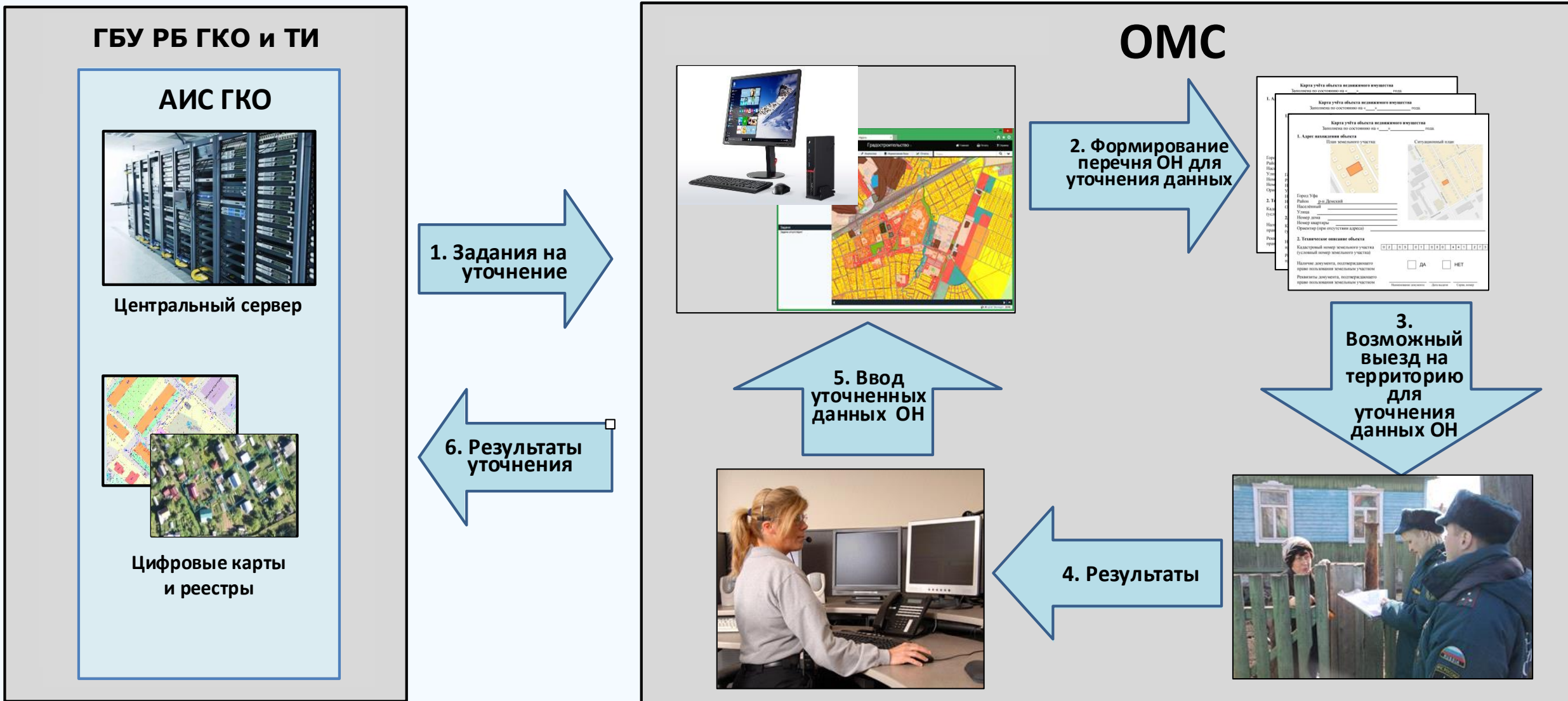
Цифровые карты и реестры

3. Печать деклараций в бумажном виде

Декларация о характеристиках объекта недвижимости		
№ п/п	Полное наименование характеристик	Значения, описание
1. Основные характеристики		
1.1	Вид объекта недвижимости	
1.1.1	Земельный участок	Содружество
1.1.2	Земельный участок, вид, категория, категория назначения (для, не для застройки)	Единый кадастровый комплекс
1.1.3	Помещение (здание, нежилая)	Объект незавершенного строительства
1.1.4	Помещение (здание, нежилая)	Иное (указать вид объекта недвижимости, если он не помечен в виде)
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		
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	Резюме (номер и дата) документа, подтверждающего полномочия представителя	
4.3	Почтовый адрес	
4.4	Адрес электронной почты, телефон	
5. Сведения о характеристиках земельного участка		
5.1	Основные характеристики	

4. Подача деклараций в бумажном виде

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



ВЫХОДНЫЕ ФОРМЫ И ОТЧЕТЫ ПОДСИСТЕМЫ СБОРА ДАННЫХ

Сопроводительные письма

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаны һәм техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

Башкортостан Республикаһының
«Дәүләт кадастр баһаны һәм техник инвентаризацияһы»
дәүләт бюджет учреждениеһы

Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан
«Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

450097, Өфө, Бессонов урамы, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: bti@b@mail.ru

450097, Уфа, ул. Бессонова, 26А
тел. 246-39-33, E-mail: bti@b@mail.ru

№ _____
от _____

Главе администрации МР
Абзелиловский район РБ
Сынгизову Р.С.

Уважаемый Рим Сатыбалович!

В соответствии с Приказом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан № 906 от 25.07.2017 г «О проведении в 2018 году государственной кадастровой оценки», ГБУ РБ «Государственная кадастровая оценка и Техническая инвентаризация» проводит в 2018 году на территории Республики Башкортостан государственную кадастровую оценку земельных участков в составе земель:

- особо охраняемых территорий и объектов;
- промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

В целях проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с п. 7 ст. 12 Федерального закона № 237-ФЗ от 03.07.2016 «О государственной кадастровой оценке», органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления, а также подведомственные им организации, обязаны предоставить имеющуюся в их распоряжении информацию по запросу бюджетного учреждения или уведомить об отсутствии запрошенной информации в течение двадцати рабочих дней со дня получения указанного запроса.

Формы предоставления информации от муниципалитетов

4 Форма предоставления сведений о социальных факторах в сельском населенном пункте

Наименование субъекта Российской Федерации Республика Башкортостан МР _____ р-н

Наименование _____ Наличие _____

Форма предоставления сведений о ветхом и аварийном фонде

№/п	Наименование муниципального района, городского округа	Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	Наименование поселения	Наименование населенного пункта	Наименование и тип улицы	Номер дома	Номер корпуса	Номер строения
01								
1								

к письму ГБУ Республики Башкортостан «ГКО и ТИ» от _____ 2018 г. № _____

п/п	Кадастровый номер	Адрес КЛАДР	ВРИ по классификации	ВРИ по документу	Наличие ОКС на ЗУ (застроенный/ пустой)	Обеспеченность ЗУ инженерной инфраструктурой (в наличии/ имеется возможность подключения согласно <u>техусловиям</u> / нет возможности подключения)				
						Централизованное электроснабжение	Централизованное газоснабжение	Централизованное водоснабжение	Централизованное теплоснабжение	Центральная канализация
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
0 2:01:01 0125:2 2	Башкортостан, Абзелиловский р-н, Аскарковский с/с, с Аскароро, ул. Салавата Юлаева, д 48	Для размещения промышленных объектов	Размещенные производственной базы							

ВЫХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И ОТЧЕТЫ

Декларация о характеристиках объекта недвижимости (печатная форма)

Декларация о характеристиках объекта недвижимости¹

№ п/п	Вид	Сведения	Водохранилище
1.1	V	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) федерального, регионального или местного значения	Не расположены
1.2	Ка	5.3.4 Сведения о границах охотничьих угодий, расположенных на земельном участке	
2	Фд	5.3.5 Расположение удаленности объектов (автомобиль, мотоцикл, автомобиль)	
2.1	Фд	5.3.6 Тип покрытия, подъездной удаленности	
2.2	По	5.3.7 Расположение удаленности объектов (прочие), их назначения	
2.3	Ад	5.3.8 Расположение удаленности объектов (прочие), их назначения	
3	Фд	5.3.9 Сведения об объектах недвижимости	
3.1	Фд	5.3.10 Описание газоснабжения участка	
3.2	По		
3.3	Ад		
4	Фд		
4.1	Фд		
4.2	По		
4.3	По		
4.4	Ад		
5			
5.1	Ка		
5.1.1	Ка		
5.1.2	Вд		
5.1.3	Ад		
5.1.4	Ад		
5.2	Пд		
5.2.1	Пд		
5.3	Фд		
5.3.1	Фд		
5.3.2	Сд		

5.4.5	Вид разрешенного использования зданий, сооружений	-
5.4.6	Площадь зданий, сооружений	39,9
5.4.7	Количество этажей, в том числе подземных этажей, зданий или сооружений (при наличии этажности у зданий или сооружений)	1
5.4.8	Материал наружных стен зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства	кирпичные
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	2002
5.4.10	Дата окончания проведения капитального ремонта (реконструкции) зданий, сооружений	-
5.5	Иное	-
5.4.1	Вид объекта недвижимости	здание
5.4.2	Кадастровый номер	02:37-000000:1745
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	нежилое
5.4.4	Наименование зданий, сооружений	Здание КПП
5.4.5	Вид разрешенного использования зданий, сооружений	-
5.4.6	Площадь зданий, сооружений	9
5.4.7	Количество этажей, в том числе подземных этажей, зданий или сооружений (при наличии этажности у зданий или сооружений)	1
5.4.8	Материал наружных стен зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства	кирпичные
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	2007
5.4.10	Дата окончания проведения капитального ремонта (реконструкции) зданий, сооружений	-
5.5	Иное	-
5.4.1	Вид объекта недвижимости	здание
5.4.2	Кадастровый номер	02:37-210201:66
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	нежилое
5.4.4	Наименование зданий, сооружений	Службное здание № 8
5.4.5	Вид разрешенного использования зданий, сооружений	-
5.4.6	Площадь зданий, сооружений	295
5.4.7	Количество этажей, в том числе подземных этажей, зданий или сооружений (при наличии этажности у зданий или сооружений)	1
5.4.8	Материал наружных стен зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства	кирпичные

Отчеты по процессам уточнения данных в муниципалитетах

Вид запроса: Уточнение ВРИ

№	Наименование	Количество	Количество	Процентное
Вид запроса: Обеспеченность ЗУ инженерной инфраструктурой				
№	Наименование муниципалитета/района	Количество объектов, переданных на уточнение	Количество уточненных объектов	Процентное соотношение из общего количества
1.				
2.				
3.				

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

ID	код вида использования	TYPE_CODE	Вид использования	DEAL_DATE	DEAL_PRICE	AVERAGE_DEAL_PRICE	SHARE	PROPERTY	VALUE					
04-000_02-52_11.09.2017_1	04-000	2001001000												
CITY_TYP_E	CADASTRAL_NUMBER	Имущественные права	REGION	ID	DEAL_DATE	DEAL_PRICE	AVERAGE_DEAL_PRICE	SHARE	PROPERTY	VALUE	CITY_TYP_E			
0003	02:52:140551:234	02:52	собственность	04-040_66_11.09.2017_1	11.09.2017	28 000 000	40 000	1	5	700	0002			
HOUSE_NUM	BUILD_NUM	CATEGORY	UTILIZATION_CODE	CADASTRAL_NUMBER	REGION	DISTRICT	CITY	URBAN_DISTRICT	LOCALITY	STRUCTURE	ADDITIONAL_ELEMENT	SUBORDINATE_ELEMENT	HOUSE_NUMBER	BUILDING_NUMBER
87a	0	3002000000	Под иными объектами специального назначения	02:66-010427:157	02	0	Нефтекамск	0	0	Тракторная	0	0	18	0
PURPOSE_CODE	FLG_CODE	FLG_CODE	UTILIZATION_CODE	OPERATION_START	COMPLETION_YEAR	WALLS_CODE	PARENT_CADASTRAL_NUMBER	Имущественные права на ЗУ, в пределах которого расположен ОИ	NAME					
204002000000	1	0	0	0	0	0	02:66-010426:114	аренда	0					

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

admin

МЕНЮ

- Главная
- Администрирование
- Декларации
- Кадастровая оценка
 - Группы
 - Задачи
 - Расчеты
 - Ценообразующие факторы**
- Реестры

Кадастровая оценка > Ценообразующие факторы

Создать

Поиск

Выбрано 0 объектов из 5 Действие

- Ценообразующий фактор
- Населенный пункт. Уровень заработной платы по МО/ГО
- Объект недвижимости. Расстояние до Локального центра
- Объект недвижимости. Вид деятельности
- Объект недвижимости. Код расчета вида использования
- Объект недвижимости. Сегмент

admin

МЕНЮ

- Главная
- Администрирование
- Декларации
- Кадастровая оценка
 - Группы
 - Задачи
 - Расчеты
 - Ценообразующие факторы**
- Реестры

Кадастровая оценка > Ценообразующие факторы > Объект недвижимости. Код расчета вида использования

Удалить Сохранить

Наименование
Код расчета вида использования

Сокращенное наименование
SegmentCode

Вид ценообразующего фактора
 качественный
 количественный

Вид объекта
 Объект недвижимости
 Земельный участок
 Здание
 Помещение
 Населенный пункт

Единица измерения

Свойство объекта
Уточненный вид использования.Код расчета вида использования объекта

Свойство объекта аналога
Сегмент объекта недвижимости.Код расчета вида использования объекта

Поиск

Объект недвижимости. Код расчета вида использования

Возможные значения ценообразующего фактора

01:000
02:022
01:070
01:130
05:000
06:000
03:000
05:010
04:000
04:020
07:000
13:021
13:030
13:031
13:011

Возможные значения ценообразующего фактора

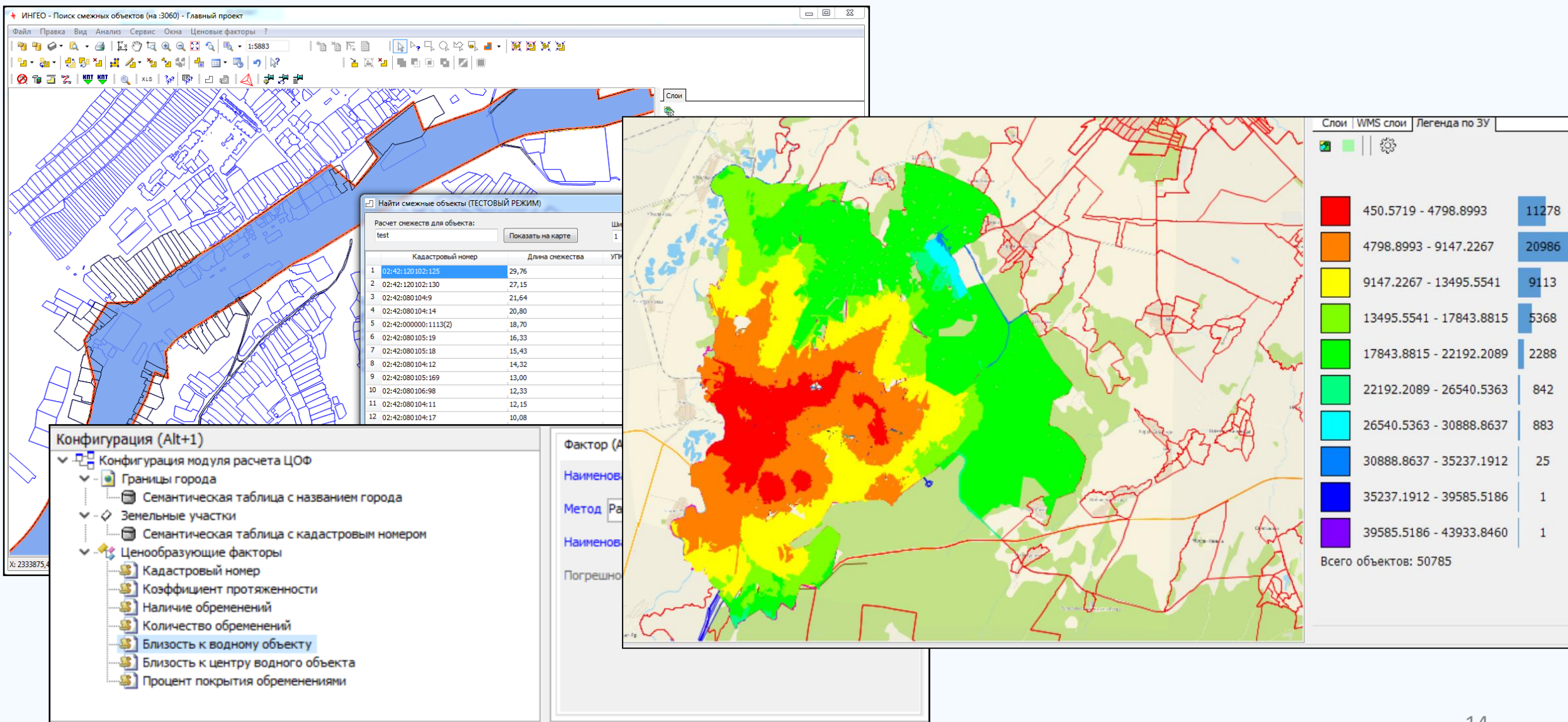
#1 - 01:000

Удалить

Значение
01:000

Код

РАСЧЕТ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ В ГИС



ГРУППИРОВКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

admin

МЕНЮ

- Главная
- Администрирование
- Декларации
- Кадастровая оценка
- Группы**
- Задачи
- Расчеты
- Ценообразующие факторы
- Реестры

Оценка на основе Массовая кадастровая оценка 2008 года > Группы > 01. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"

Удалить Сохранить

01. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"

Группа: -

Наименование: 01. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"

Задача: Оценка на основе Массовая кадастровая оценка 2008 года

Выполненный расчет: -

Набор ценообразующих факторов: * Объект недвижимости. Код расчета вида использования

Правила

#1 - Объект недвижимости. Сегмент одно из: 01. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"

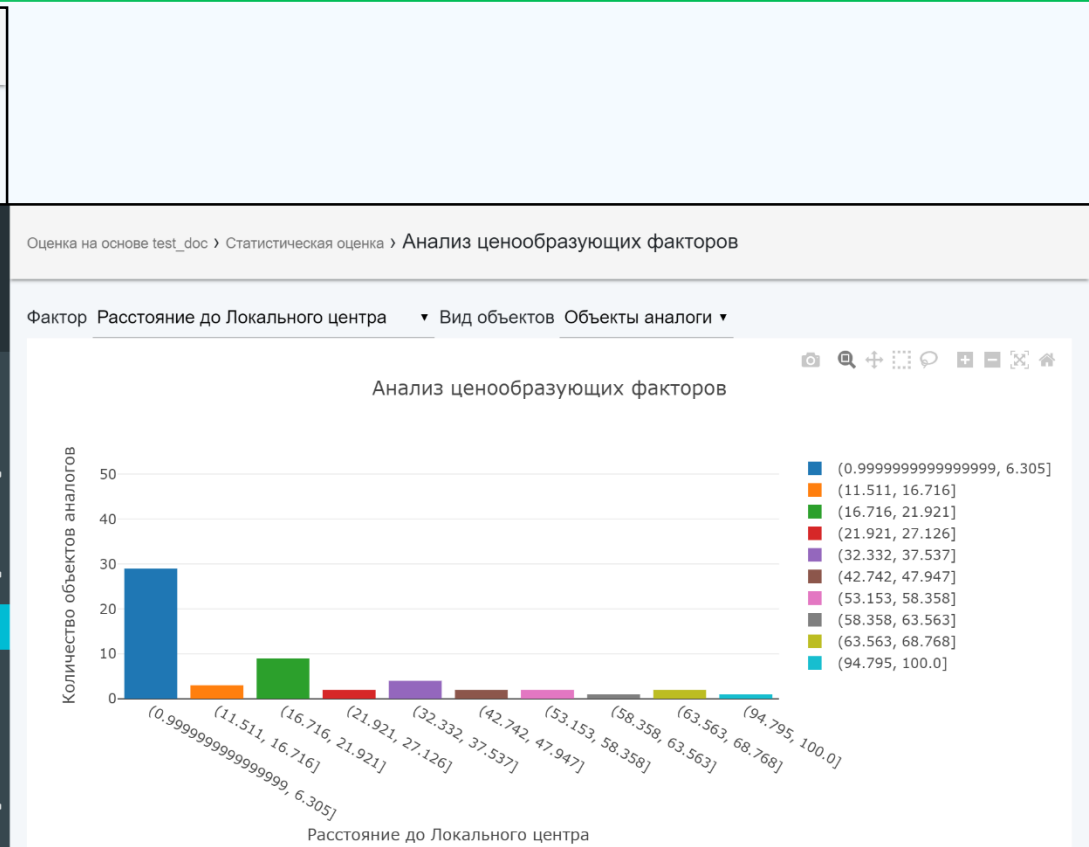
Ценообразующий фактор: Объект недвижимости. Сегмент

Значение ценообразующего фактора: диапазон отсутствует заполнено

Минимальное значение: _____

Максимальное значение: _____

Значения: * 01. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"



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

Оценка на основе test_doc > Статистическая оценка > Метод статистического моделирования > Главная



admin ▾

МЕНЮ

Главная

Администрирование

Декларации

Кадастровая оценка

Группы

Задачи

Расчеты

Ценообразующие факторы

Реестры

Выбор функции

Линейная функция

Выборка

Все

Объектов (исключено)

55 (0)

Применить

Отменить

#	Ценообразующий фактор	Вкл / Выкл	Легенда	Корреляция
1	Уровень заработной платы по МО/ГО	<input checked="" type="checkbox"/>	X ₀	0.63
2	Расстояние до Локального центра	<input checked="" type="checkbox"/>	X ₁	-0.48
3	Вид деятельности	<input checked="" type="checkbox"/>	X ₂	0.79

Линейная функция

$$Y = -392.6002811177109 + 0.011950591989243264 * X_0 - 0.6703298995724969 * X_1 + 140.94154883825064 * X_2$$

Мультипликативная функция

$$Y = 4.675180782479602e-10 * X_0^{2.444184362466254} * X_1^{-0.24689774610043136} * X_2^{3.0337494776631777}$$

Экспоненциальная функция

$$Y = 0.23802285274388385 * e^{0.00007468028594917265 * X_0 - 0.012879486285769508 * X_1 + 2.362499022509207 * X_2}$$

Функция	F-критерий Фишера	T-критерий Стьюдента		Кoeffициент 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

Главная

Статистический анализ

Парный анализ

Анализ невязок

График соотношений невязок

Таблица корреляции

СТАТИСТИЧЕСКИЙ И ПАРНЫЙ АНАЛИЗ

admin ▾

МЕНЮ

- Главная
- Администрирование
- Декларации
- Кадастровая оценка
- Группы
- Задачи
- Расчеты
- Ценообразующие факторы
- Реестры

Оценка на основе test_doc > Статистическая оценка > Метод статистического моделирования > Статистический анализ

Выбор функции: Линейная функция | Выборка: Все | Объектов (исключено): 55 (8)

Применить | Отменить

Объекты аналоги

Цена

Номер объекта по возрастанию цены

— Цена • Набор исключённых данных

1 / 6 Только исключённые Поиск

#	Исключён	Наименование	Цена	Уровень заработной платы по МО/ГО	Расстояние
1	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 204	5	21133	
2	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 39	5	20334.1	
3	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 37	6	20584.3	
4	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 188	8	21306.7	
5	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 212	8	25346.6	
6	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 42	8	20334.1	
7	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 201	9	20276.6	
8	<input type="checkbox"/>	Объект-аналог № 223	9	21133	

admin ▾

МЕНЮ

- Главная
- Администрирование
- Декларации
- Кадастровая оценка
- Группы
- Задачи
- Расчеты
- Ценообразующие факторы
- Реестры

admin ▾

МЕНЮ

- Главная
- Администрирование
- Декларации
- Кадастровая оценка
- Группы
- Задачи
- Расчеты
- Ценообразующие факторы
- Реестры

Оценка на основе test_doc > Статистическая оценка > Метод статистического моделирования > Парный анализ

Выбор функции: Линейная функция | Выборка: Все | Объектов (исключено): 55 (8)

Применить | Отменить

Парный анализ

Расстояние до Локального центра

Уровень заработной платы по МО/ГО

• Набор данных • Набор исключённых данных

Корреляция: **-0.1315628988**

Ось Y: Уровень заработной платы по МО/ГО ▾

Ось X: Расстояние до Локального центра ▾

1 / 6 Только исключённые Поиск

#	Исключён	Наименование	Цена	Уровень заработной платы по МО/ГО	Расстояние до Локального центра
1	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 204	5	21133	67
2	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 39	5	20334.1	18
3	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 37	6	20584.3	56
4	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 188	8	21306.7	18
5	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 212	8	25346.6	63

ГРАФИК СООТНОШЕНИЙ НЕВЯЗОК, КОРРЕЛЯЦИЯ

admin ▾

МЕНЮ

- Главная
- Администрирование
- Декларации
- Кадастровая оценка
- Группы
- Задачи
- Расчеты**
- Ценообразующие факторы
- Реестры

Оценка на основе test_doc > Статистическая оценка > Метод статистического моделирования > График соотношений невязок

Выбор функции: Линейная функция | Выборка: Все | Объектов (исключено): 55 (8) | Применить | Отменить

График соотношений невязок

Ценообразующие факторы: Уровень заработной платы по МО/ГО, Расстояние до Локального центра

1 / 6 | Только исключённые | Поиск

#	Исключён	Наименование	Цена	Уровень заработной платы по МО/ГО	Расстояние до Локального центр
1	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 204	5	21133	67
2	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 39	5	20334.1	18
3	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 37	6	20584.3	56
4	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 188	8	21306.7	18
5	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 212	8	25346.6	63
6	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 42	8	20334.1	18
7	<input checked="" type="checkbox"/>	Объект-аналог № 201	9	20276.6	37
8	<input type="checkbox"/>	Объект-аналог № 223	9	21133	36


Оценка на основе test_doc > Статистическая оценка > Метод статистического моделирования > Таблица корреляции

Выбор функции: Линейная функция | Выборка: Все | Объектов (исключено): 55 (8) | Применить | Отменить

Таблица корреляции

	Уровень заработной платы по МО/ГО	Расстояние до Локального центра	Вид деятельности
Уровень заработной платы по МО/ГО	1	-0.1315628988	0.1217586214
Расстояние до Локального центра	-0.1315628988	1	-0.2639630877
Вид деятельности	0.1217586214	-0.2639630877	1

АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ


admin ▾

МЕНЮ

- Главная
- Администрирование
- Декларации
- Кадастровая оценка
 - Группы
 - Задачи
 - Оценка качества расчета КС**
 - Расчеты
 - Ценообразующие факторы
- Реестры

Кадастровая оценка > Оценка качества расчета КС

Создать

Выбрано 0 объектов из 6 Действие ▾

Всего: 6 20 ▾

<input type="checkbox"/>	Группа	Муниципальное образование	Минимальный УПКС	Средний УПКС	Максимальный УПКС
<input type="checkbox"/>	05. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)"	Салаватский муниципальный район	1745,48	1806,41	4713,51
<input type="checkbox"/>	08. СЕГМЕНТ "Обеспечение обороны и безопасности"	г Уфа	1018,29	1523,15	3637,74
<input type="checkbox"/>	08. СЕГМЕНТ "Обеспечение обороны и безопасности"	Салаватский муниципальный район	1099,92	2332,55	3154,26
<input type="checkbox"/>	05. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)"	г Уфа	1519,99	2272,60	3040,04
<input type="checkbox"/>	05. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)"	Стерлитамакский муниципальный район	1390,21	1527,64	2150,73
<input type="checkbox"/>	08. СЕГМЕНТ "Обеспечение обороны и безопасности"	Стерлитамакский муниципальный район	1965,34	1969,35	1970,01

Всего: 6 20 ▾

Фильтр

▼ Задача
Оценка на основе Массовая кадастровая... x ▾

▼ Группа
x 05. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)" x
x 08. СЕГМЕНТ "Обеспечение обороны и безз

▼ Муниципальное образование
x г Уфа x
x Салаватский муниципальный район
x Стерлитамакский муниципальный район

Применить Очистить

СОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ИТОГАХ ГКО

admin ▾

МЕНЮ

- Главная
- Администрирование
- Декларации
- Кадастровая оценка
- Группы
- Задачи**
- Расчеты
- Ценообразующие факторы
- Реестры

Кадастровая оценка > Задачи

Создать

Выбрано 0 объектов из 2 Действие ▾

Всего: 2 20 ▾

Документ	Количество объектов оценки	Состояние	Действия
<input type="checkbox"/> test_doc	55	Создана	Перейти к группам Добавить объекты из реестров Сгруппировать объекты Сформировать отчет по результатам оценки Пересчитать ЦОФы
<input type="checkbox"/> М...			Перейти к группам Добавить объекты из реестров Сгруппировать объекты Сформировать отчет по результатам оценки Пересчитать ЦОФы

Результаты группировки объектов недвижимости заполнено - Excel Тимур

Сведения о способе определения КС для каждого ОН заполнено - Excel Тимур

Сведения о ценообразующих факторах заполнено - Excel Тимур

№ п/п	Кадастр. номер	Код расчета	Сегмент	Код ВРИ	Вид использования по документам
1					
2	1				
3	1	02:43:07	1		
4	2	02:51:06	2		
5	3	02:28:03	3	12:	
6	4	02:28:07	4	12:	
7	5	02:18:07	4	12:	
8	6	02:12:03	5	09:	
9	7	02:62:01	6	13:	
10	8	02:14:00	7	09:	
11	9	02:66:01	8	04:	
12	10	02:55:01	9	03:	

Лист1

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
- <LandValuation>
- <eDocument Version="02" CodeType="004">
  <Sender FIO="Рамзиль Разитович Хазиев" Appointment="Руководитель"
  Date_Upload="2018-05-25" Name="Государственное бюджетное
  учреждение Республики Башкортостан «Государственная
  кадастровая оценка и Техническая инвентаризация»/>
  <Recipient Name="Министерство земельных и имущественных
  отношений Республики Башкортостан" Kod="301009000000"/>
</eDocument>
- <Package>
- <Federal>
  - <Cadastral_Regions>
    - <Cadastral_Region CadastralNumber="02">
      - <Cadastral_Districts>
        - <Cadastral_District CadastralNumber="02:00">
          - <Cadastral_Blocks>
            - <Cadastral_Block CadastralNumber="02:00:000000">
```