

**Промежуточные результаты
государственной кадастровой
оценки объектов недвижимости
(за исключением земельных участков)
Челябинской области**

- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО№3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 №388;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
- Приказ Минэкономразвития РФ от 29.07.2011 №382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости»
- Приказ Минэкономразвития РФ от 03.11.2006 г. №358 «Об утверждении методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения»
- Нормативно-правовая база субъектов РФ

1

Анализ перечня объектов оценки на полноту и непротиворечивость, группировка объектов, уточнение местоположения

2

Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки

3

Определение состава ценообразующих факторов. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов

4

Определение подходов и методов к оценке

5

Построение моделей расчета кадастровой стоимости

6

Расчет кадастровой стоимости

7

Составление проекта отчета об определении кадастровой стоимости

8

Внесение изменений на основании, поступивших замечаний к проекту отчета

9

Формирование отчета об определении кадастровой стоимости

10

Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости. Сдача работы заказчику.

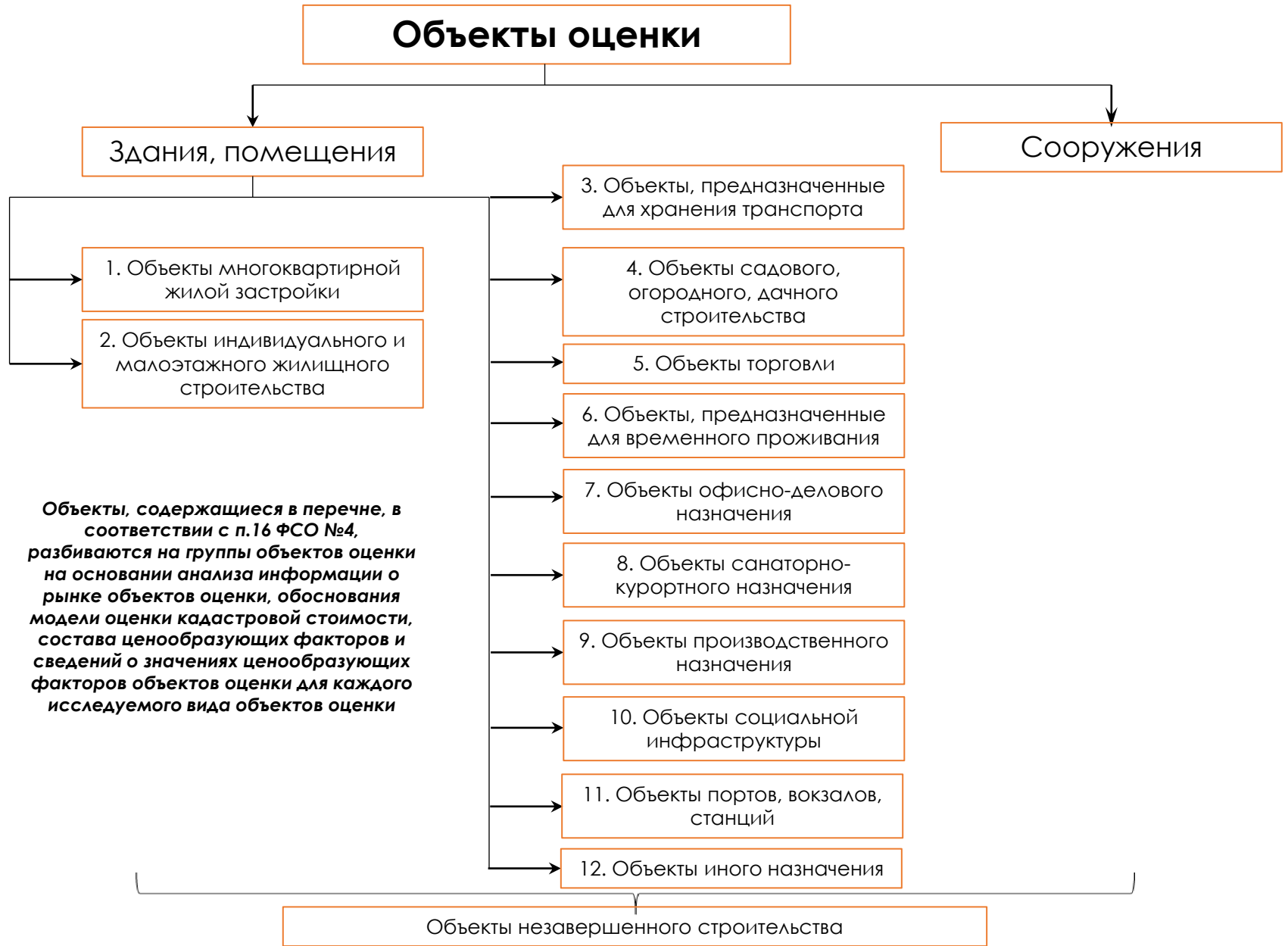
Полнота информации в перечне объектов оценки, сформированном по данным ГКН по состоянию на 01.03.2015 г.

№ п/п	Кадастровый номер муниципального района (городского округа)	Наименование муниципального района (городского округа)	Кол-во объектов недвижимости в исходном перечне	Кол-во объектов недвижимости с полными и непротиворечивыми количественными и качественными характеристиками	Кол-во объектов недвижимости с неполными и противоречивыми количественными и качественными характеристиками
1	74:00	74:00	182	82	100
2	74:01	Агаповский МР	21 225	7 655	13 570
3	74:02	Аргаяшский МР	27 633	12 216	15 417
4	74:03	Ашинский МР	44 094	15 261	28 833
5	74:04	Брединский МР	13 609	4 342	9 267
6	74:05	Варненский МР	11 356	4 229	7 127
7	74:06	Верхнеуральский МР	24 618	10 627	13 991
8	74:07	Еткульский МР	16 209	5 058	11 151
9	74:08	Карталинский МР	23 499	8 048	15 451
10	74:09	Каслинский МР	32 150	6 674	25 476
11	74:10	Катав-Ивановский МР	26 364	6 392	19 972
12	74:11	Кизильский МР	10 035	4 029	6 006
13	74:12	Красноармейский МР	29 547	5 388	24 159
14	74:13	Кунашакский МР	17 185	6 698	10 487
15	74:14	Кусинский МР	21 704	3 753	17 951
16	74:15	Нагайбакский МР	9 955	4 047	5 908
17	74:16	Нязепетровский МР	13 590	4 341	9 249
18	74:17	Октябрьский МР	11 916	4 099	7 817
19	74:18	Саткинский МР	51 907	10 530	41 377
20	74:19	Сосновский МР	61 515	14 265	47 250
21	74:20	Троицкий МР	13 910	2 958	10 952
22	74:21	Увельский МР	19 175	4 689	14 486
23	74:22	Уйский МР	14 427	5 710	8 717
24	74:23	Чебаркульский МР	19 514	4 153	15 361
25	74:24	Чесменский МР	8 517	3 803	4 714
26	74:25	Златоустовский ГО	111 513	18 849	92 664
27	74:26	Пластовский МО	15 143	4 302	10 841
28	74:27	Верхнеуфалейский ГО	25 308	5 710	19 598
29	74:28	Еманжелинский МР	27 470	8 558	18 912
30	74:29	Карабашский ГО	11 538	3 795	7 743
31	74:30	Копейский ГО	92 239	20 140	72 099
32	74:31	Коркинский МР	34 362	9 072	25 290
33	74:32	Кыштымский ГО	33 237	8 176	25 061
34	74:33	Магнитогорский ГО	292 934	54 568	238 366
35	74:34	Миасский ГО	105 874	27 879	77 995
36	74:35	Троицкий ГО	40 793	7 808	32 985
37	74:36	Челябинский ГО	753 451	74 619	678 832
38	74:37	Южноуральский ГО	22 319	4 371	17 948
39	74:38	Чебаркульский ГО	29 436	3 464	25 972
40	74:39	Усть-Катавский ГО	17 762	5 942	11 820
41	74:40	Снежинский ГО	32 631	2 110	30 521
42	74:41	Озерский ГО	31 213	3 960	27 253
43	74:42	Трехгорный ГО	19 350	1 800	17 550
44	74:43	Локомотивный ГО	2 384	73	2 311
Итого по субъекту РФ			2 242 793	424 243	1 818 550

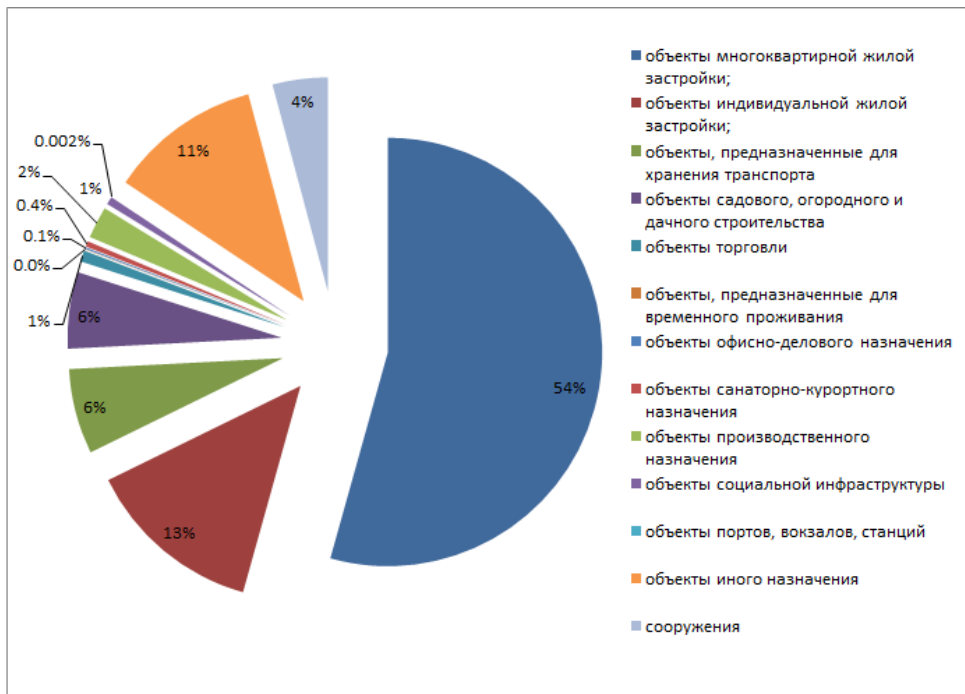
Исходный перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, расположенных на территории Челябинской области содержит **2 242 793** объекта. Исходный перечень был проверен на полноту и непротиворечивость учетных характеристик.

В результате проведенного анализа на полноту и непротиворечивость учетных характеристик из общего количества объектов, подлежащих оценке только **19%** имеют полные и непротиворечивые характеристики

Состав основных групп объектов недвижимости, подлежащих оценке



Количество объектов оценки в разрезе групп



Общее количество объектов, подлежащих оценке, увеличилось на 11%, по сравнению с предыдущим туром проведения государственной кадастровой оценки.

Так же как и на предыдущем этапе оценки, наибольшее количество объектов недвижимости относится к жилому фонду и составляет 68% от общего числа объектов, подлежащих оценке.



В ходе исправления замечаний и уточнения информации об объектах оценки, количество объектов в группах может значительно поменяться

№ п/п	Группы объектов оценки по виду использования	Количество объектов оценки по состоянию на:	
		01.03.2015 г.	11.12.2011 г.
1	объекты многоквартирной жилой застройки;	1 218 571	1 147 246
2	объекты индивидуальной жилой застройки;	300 966	437 517
3	объекты, предназначенные для хранения транспорта	144 225	170 862
4	объекты садового, огородного и дачного строительства	129 489	48 179
5	объекты торговли	18 819	21 102
6	объекты, предназначенные для временного проживания	720	993
7	объекты офисно-делового назначения	2 507	6 441
8	объекты санаторно-курортного назначения	9 188	7 515
9	объекты производственного назначения	53 947	51 530
10	объекты социальной инфраструктуры	13 266	13 896
11	объекты портов, вокзалов, станций	54	55
12	объекты иного назначения	257 597	75 039
13	сооружения	93 444	46 435
Общее количество объектов, подлежащих оценке		2 242 793	2 026 810

Сравнительный подход: модели оценки на основе рыночной информации



1. Объекты многоквартирной
жилой застройки

2. Объекты индивидуального и
малоэтажного жилищного
строительства

Сравнительный подход: модели оценки на основе УПКС схожих объектов



Объекты с неполными
характеристиками

Объекты
незавершенного
строительства

Здания 1-й группы

12. Объекты иного
назначения

Жилой фонд (1-2 группы)

- типичные объекты внутри основных групп
- достаточность рыночной информации
- приказ Минэкономразвития от 03.11.2006 г. №358 «Об утверждении методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости....»

Предусматривает применение для жилых объектов только сравнительного подхода

Нежилой фонд (3-13 группы)

- не типичные объекты внутри основных групп
- ограниченное количество рыночной информации
- значительный разброс цен сделок и предложений

Рыночная оценка массовыми методами



3. Объекты, предназначенные
для хранения транспорта

4. Объекты садового,
огородного, дачного
строительства

5. Объекты торговли

6. Объекты, предназначенные
для временного проживания

7. Объекты офисно-делового
назначения

8. Объекты санаторно-
курортного назначения

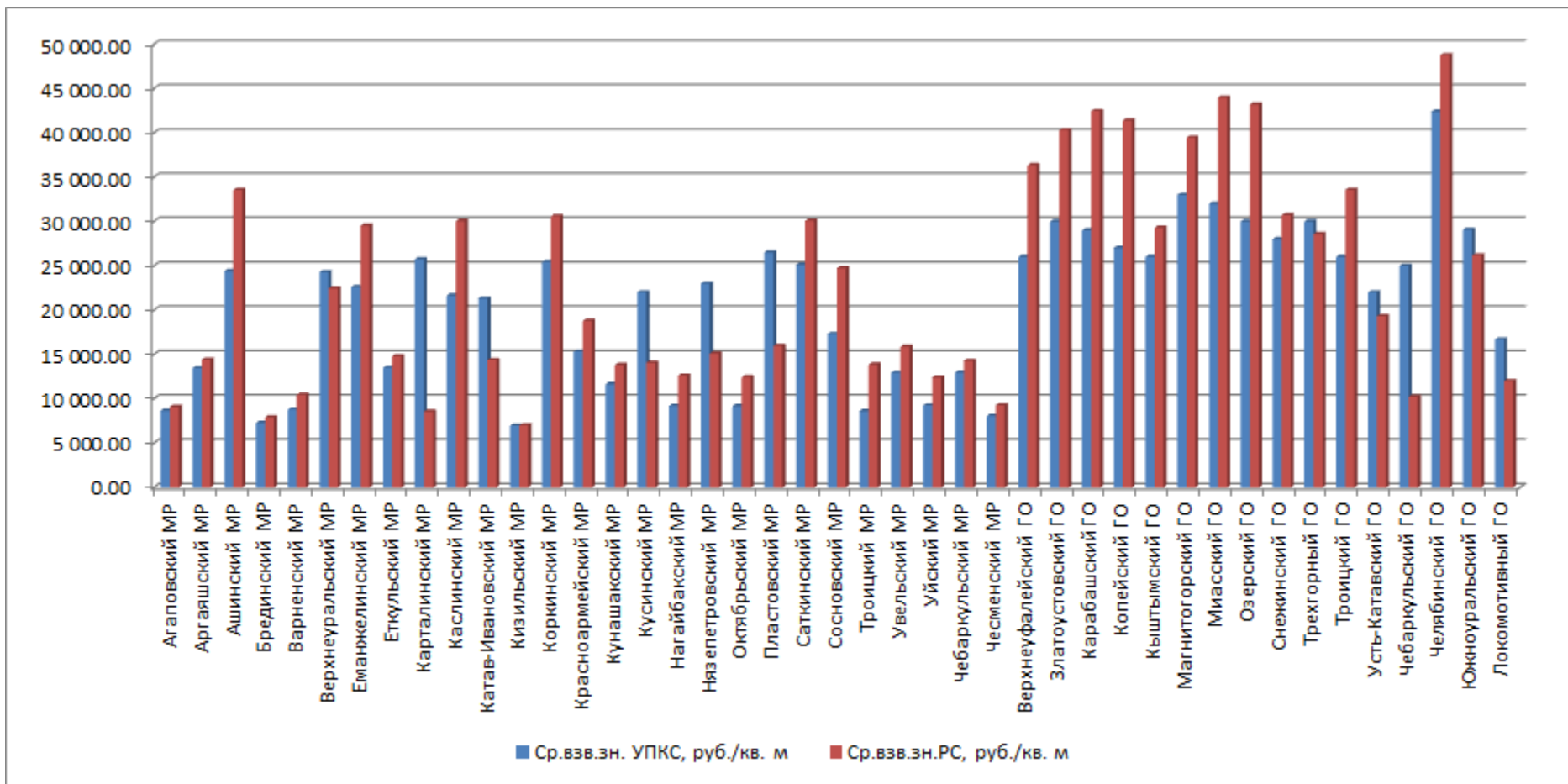
9. Объекты производственного
назначения

10. Объекты социальной
инфраструктуры

11. Объекты портов, вокзалов,
станций

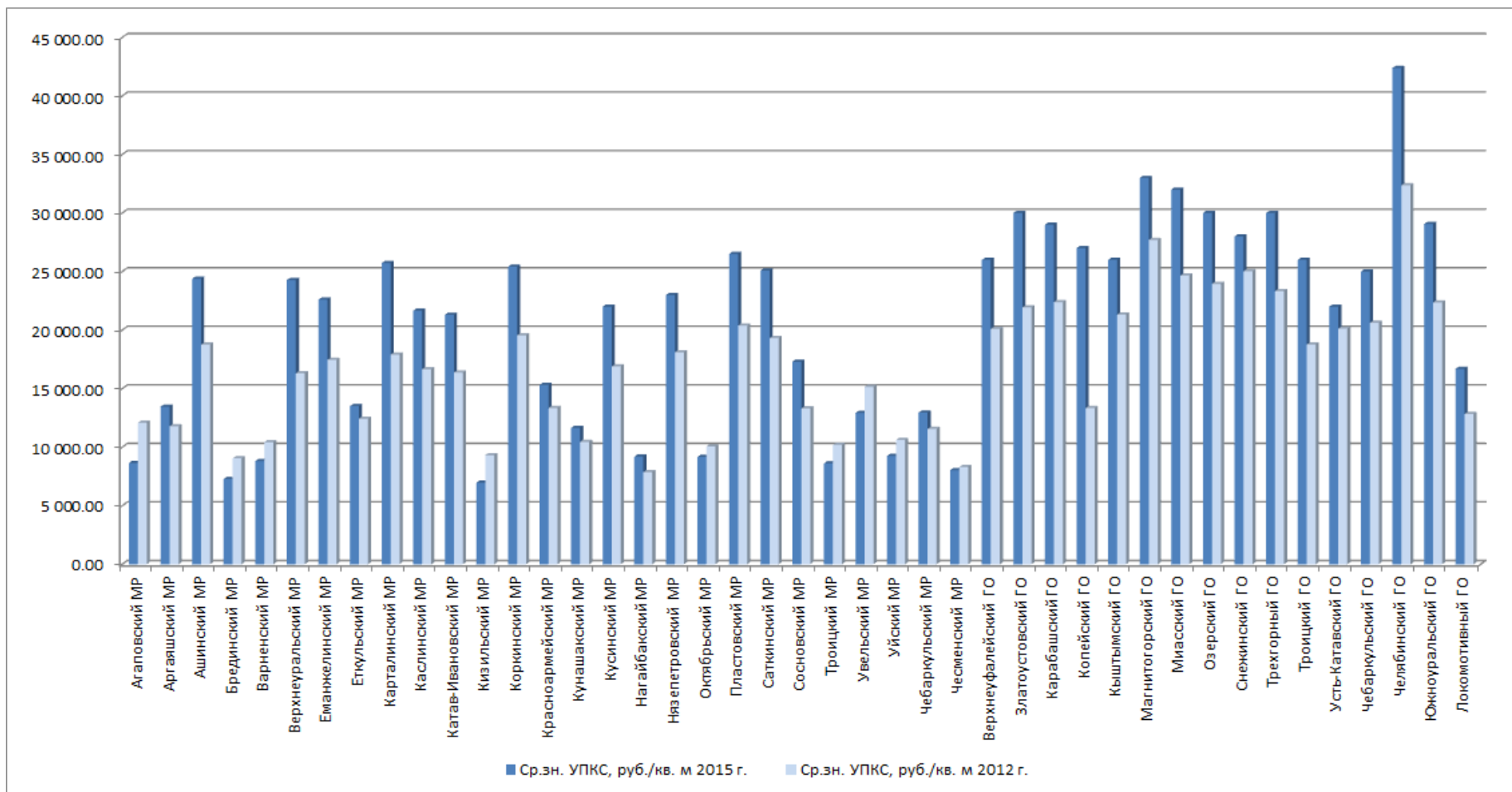
13. Сооружения

Сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимостей по объектам многоквартирной жилой застройки

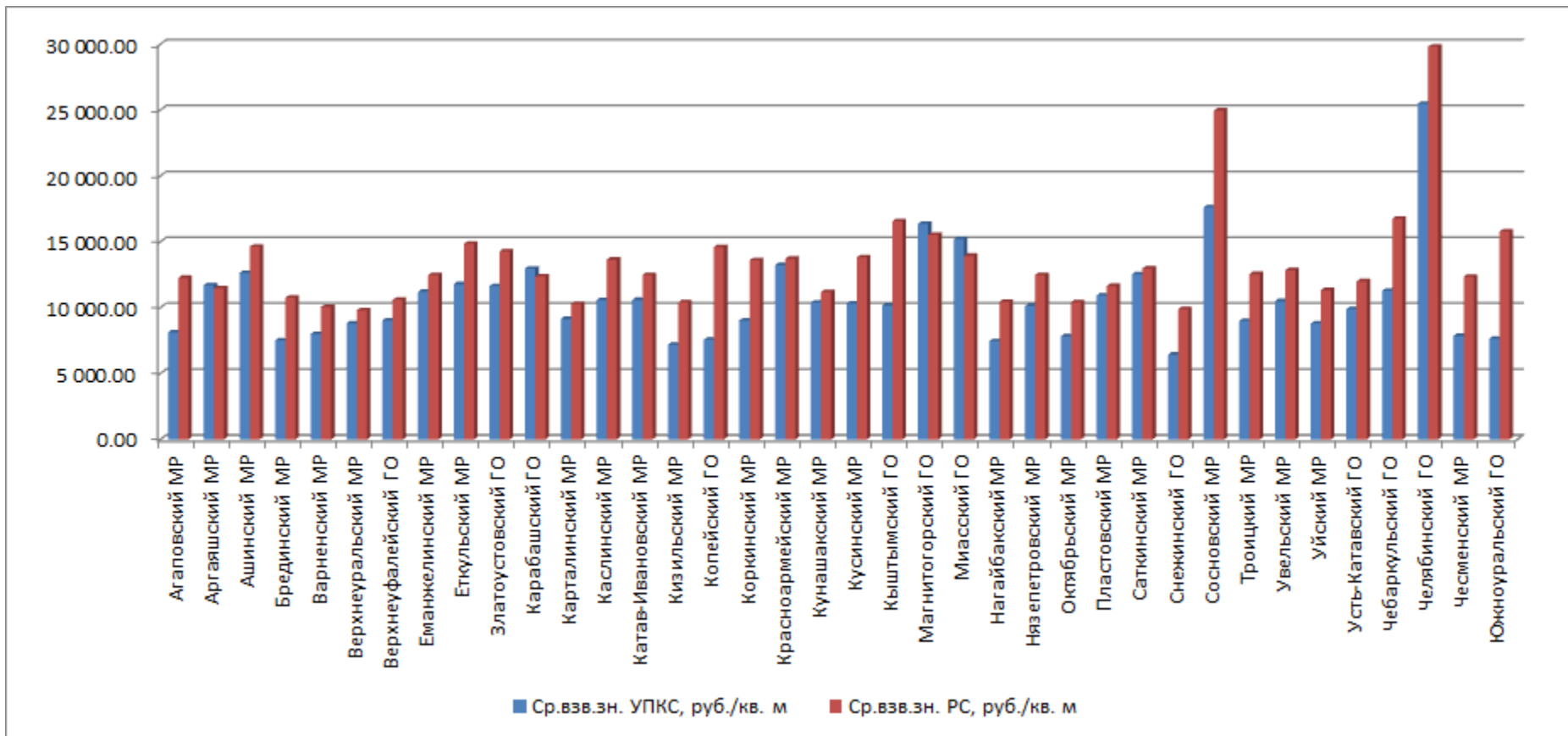


Диапазон средних рыночных цен объектов многоквартирной жилой застройки, расположенных на территории Челябинской области варьируется от 7 014,39 руб./кв. м до 48 700 руб. за кв. м. Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости находятся в диапазоне от 6 966,88 руб. за кв. м до 42 386 руб. за кв. м. Кадастровая стоимость соответствует показателям рыночной информации.

Сравнительный анализ предварительных результатов с действующей кадастровой стоимостью по объектам многоквартирной жилой застройки

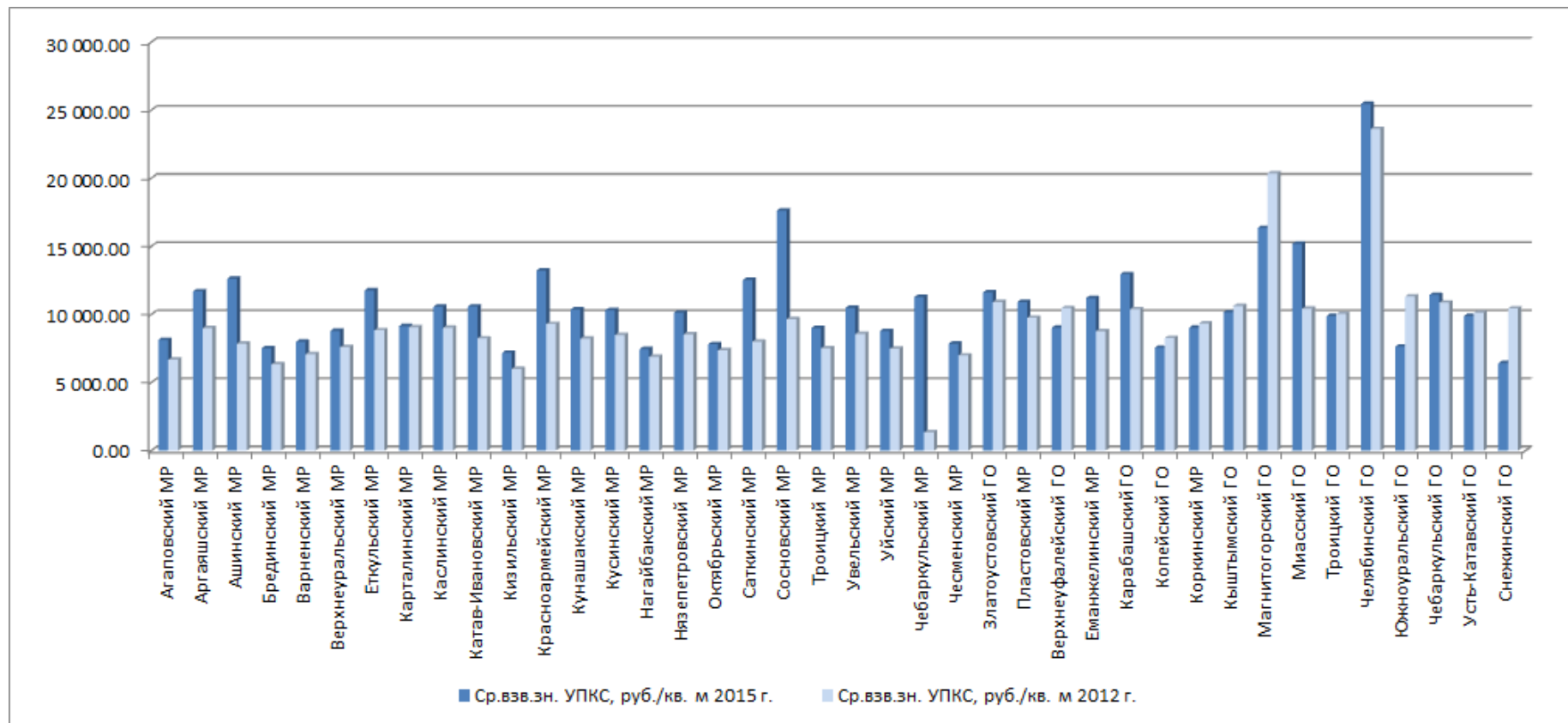


Общее увеличение значений удельных показателей кадастровой стоимости в целом по субъекту составило 22%

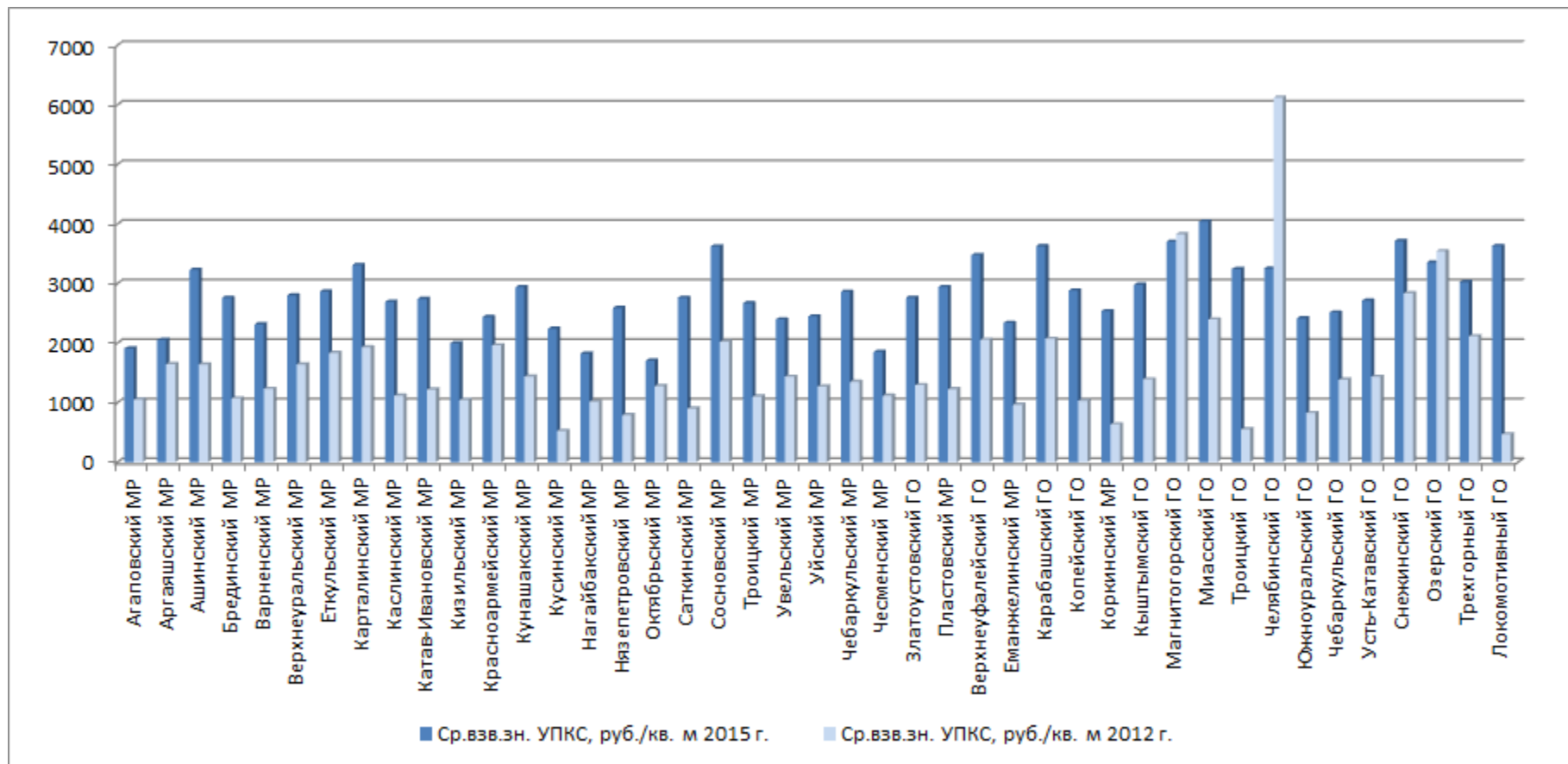


Диапазон средних рыночных цен объектов индивидуальной жилой застройки, расположенных на территории Челябинской области составляет от 9 803 руб./кв. м до 29 805 руб. за кв. м. Удельные показатели кадастровой стоимости находятся в диапазоне от 6 430,5 руб. за кв. м до 25 468 руб. за кв. м.

Кадастровая стоимость соответствует показателям рыночной информации.



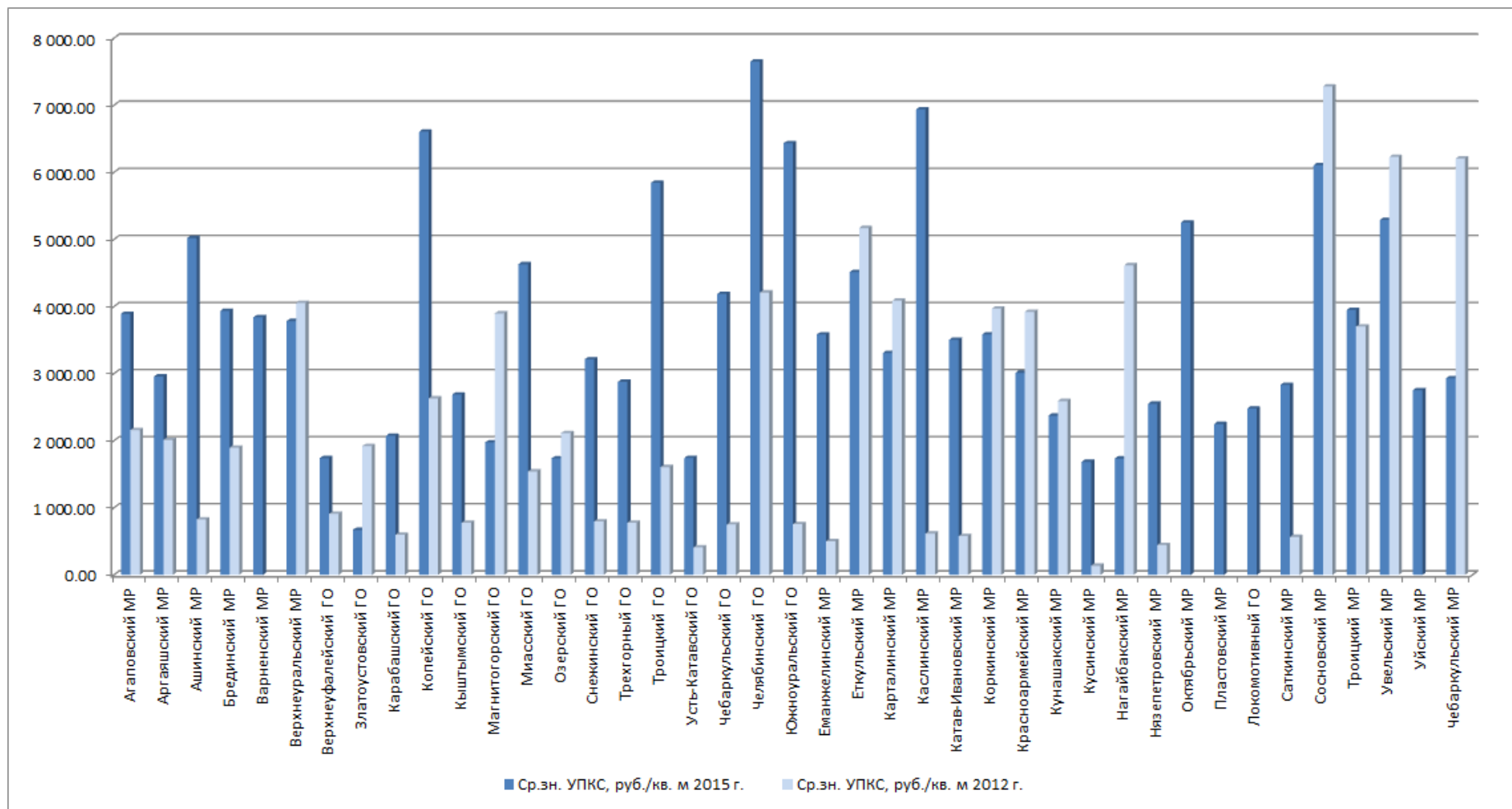
Общее увеличение средних значений удельных показателей кадастровой стоимости объектов малоэтажной и индивидуальной жилой застройки по субъекту составило 11%.



Разнонаправленность изменения значений УПКС объектов недвижимости данной группы (гаражи, автостоянки и т.п., связаны с изменением подхода к оценке, а именно оценки данных объектов затратным подходом расчета стоимости объекта, основанном на определении затрат на строительство аналогичных объектов с учетом устаревания.

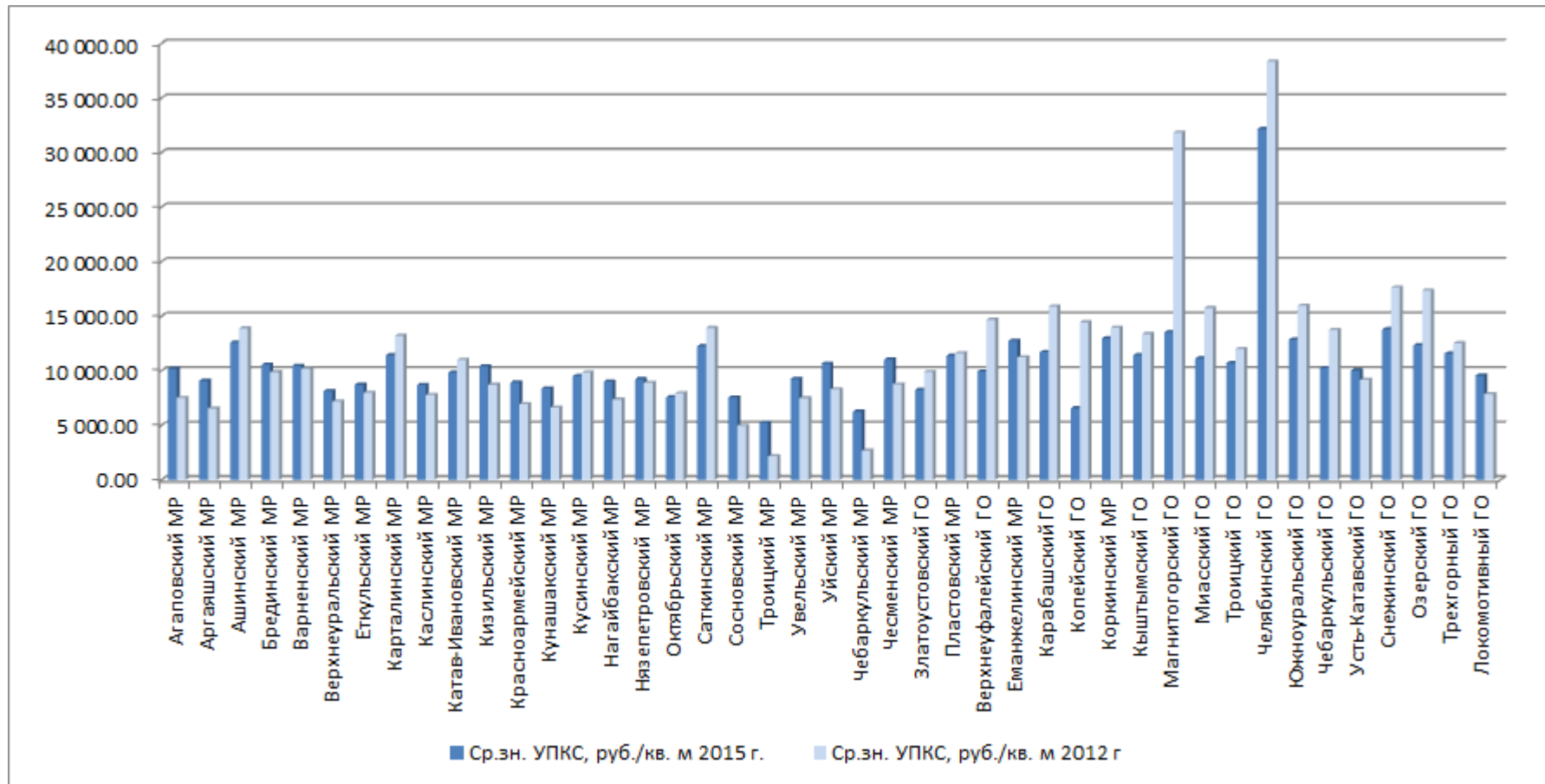
Общие средние значение удельных показателей кадастровой стоимости объектов предназначенных для хранения транспорта по субъекту существенно не изменилось.

Сравнительный анализ предварительных результатов с действующей кадастровой стоимостью по объектам садового, огородного и дачного строительства

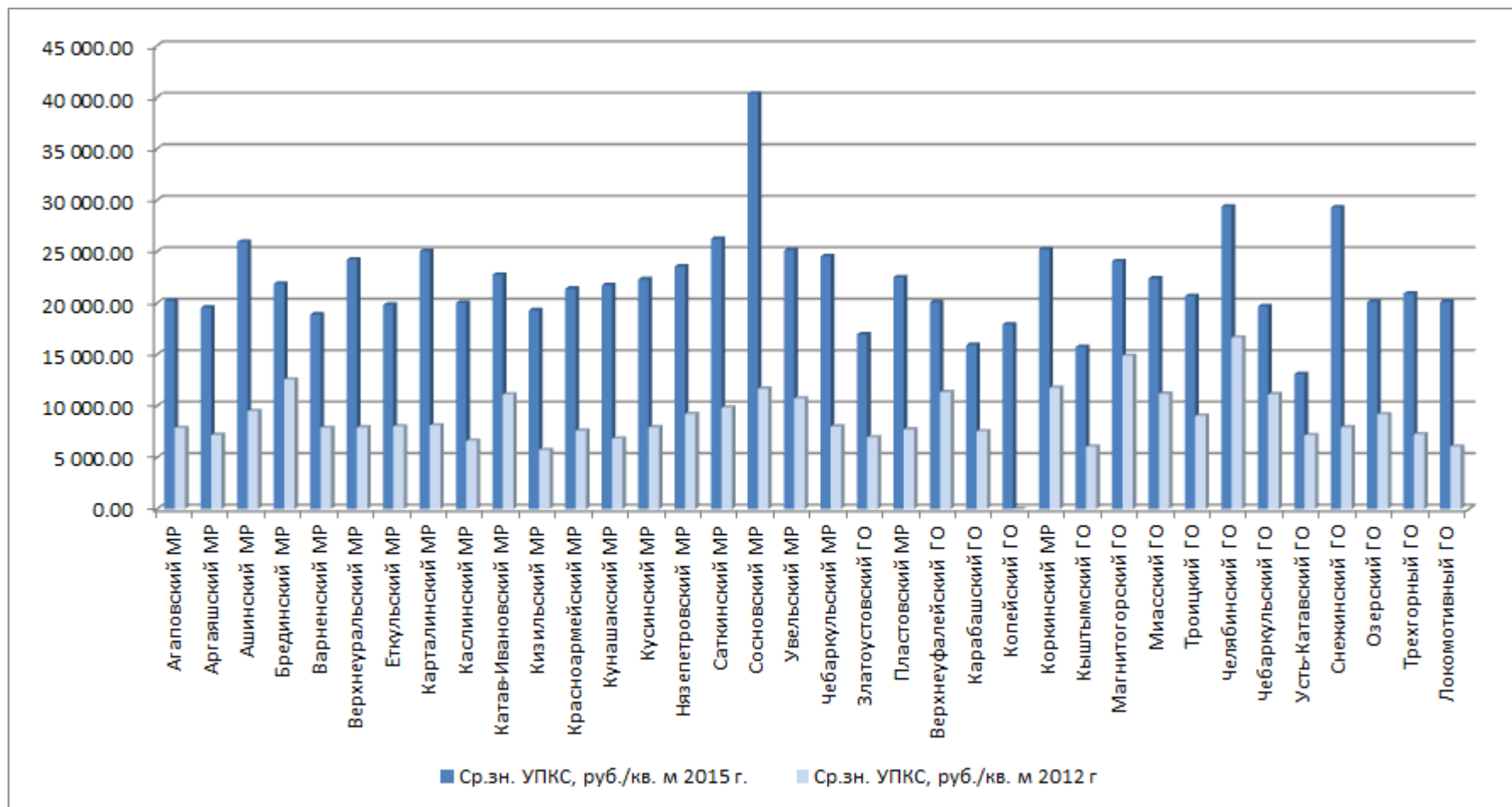


Разнонаправленность изменения значений УПКС объектов недвижимости данной группы, связаны с изменением подхода к оценке, а именно оценки данных объектов затратным подходом расчета стоимости объекта, основанном на определении затрат на строительство аналогичных объектов с учетом устаревания, а также существенным изменением состава объектов оценки.

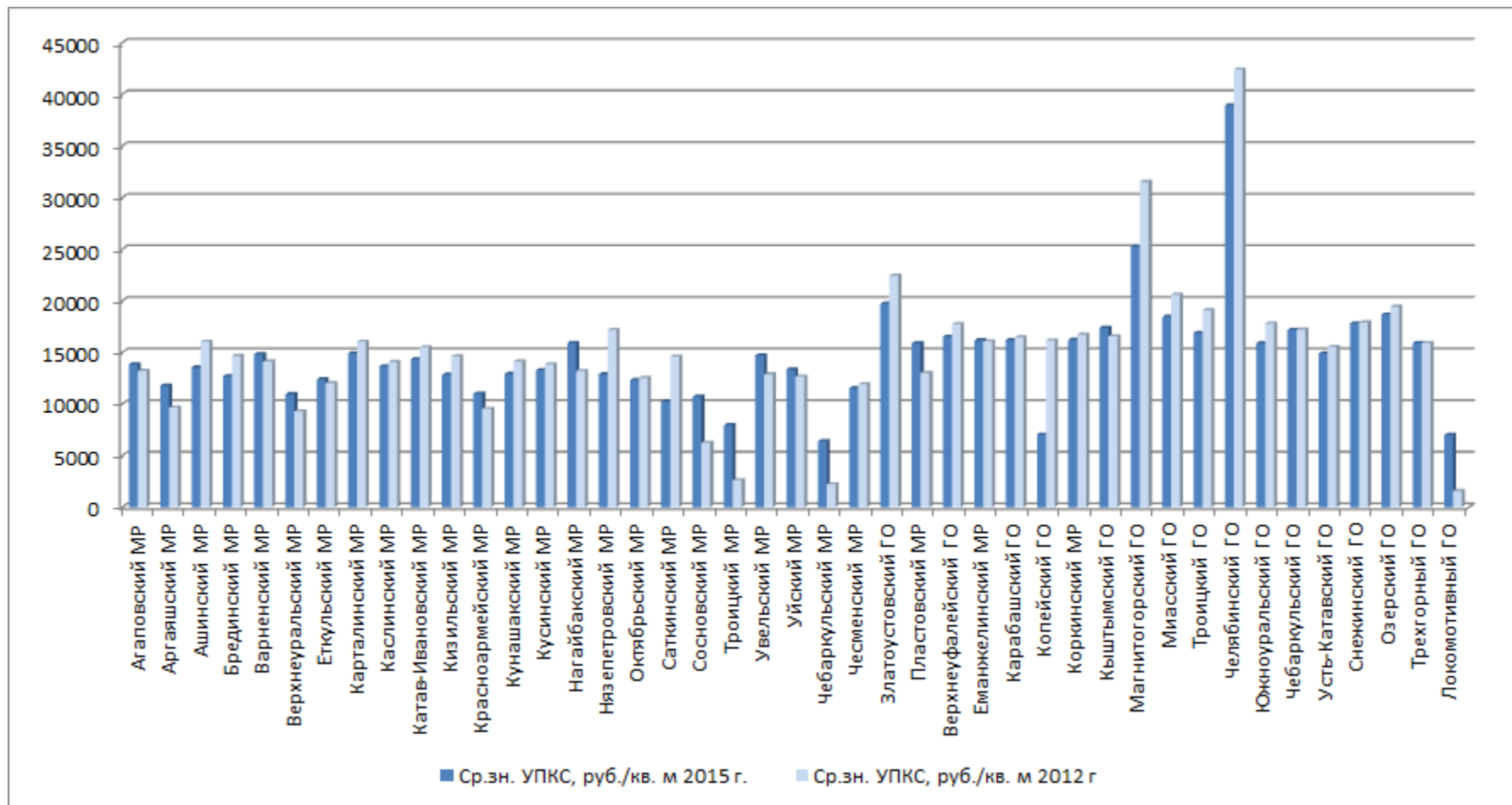
Общие средние значение удельных показателей кадастровой стоимости объектов садового, огородного и дачного строительства по субъекту существенно не изменилось, но имеет тенденцию к снижению.



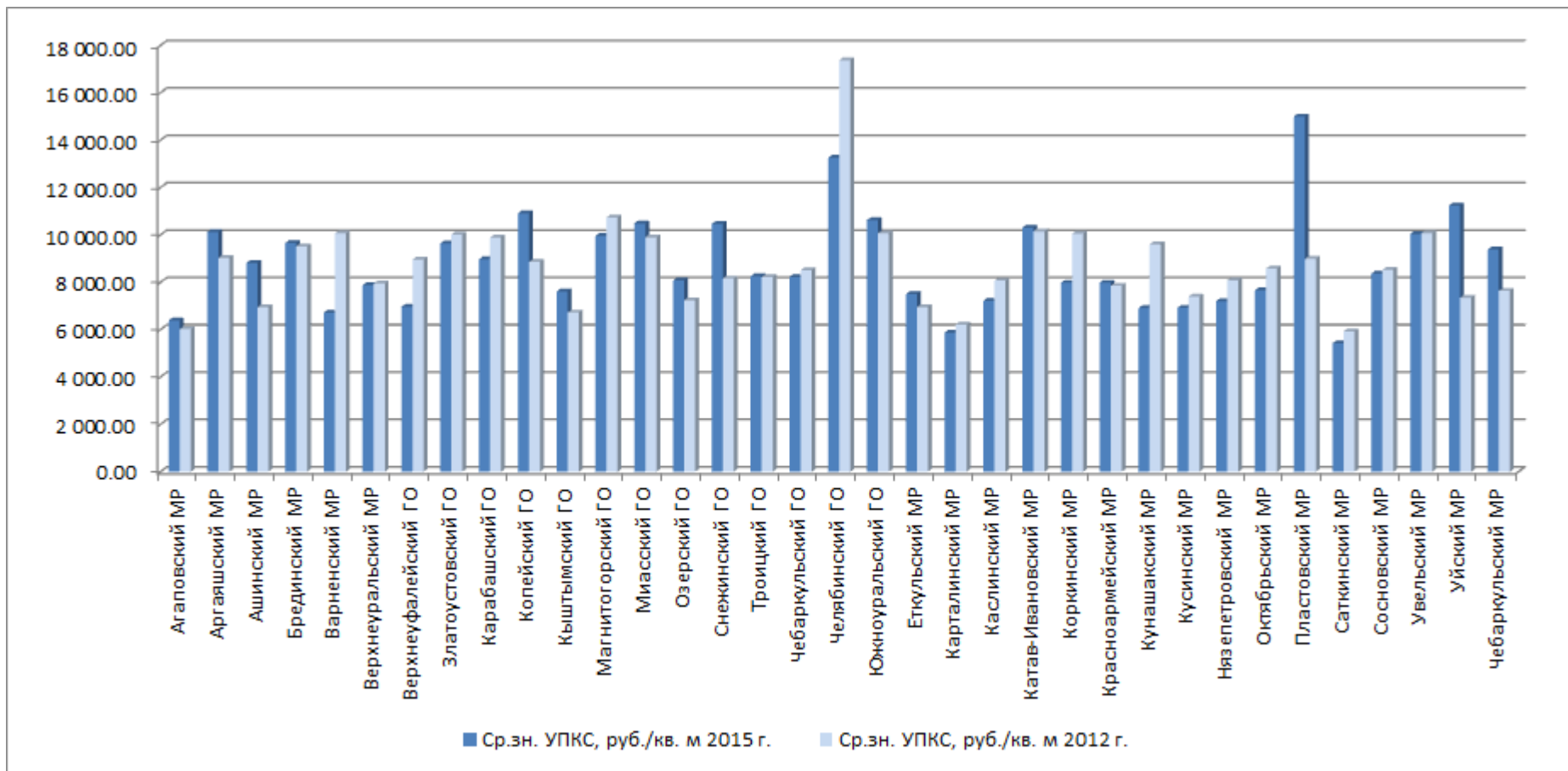
Общее снижение средних значений удельных показателей кадастровой стоимости объектов торговли и общественного питания по субъекту составило 8%.



Заметное увеличение значений удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости, предназначенных для временного проживания, связано с выбором подхода к их оценки. В рамках выполнения настоящих работ для определения кадастровой стоимости объектов отнесенных к 6 группе был применен метод прямой капитализации в рамках доходного подхода, который предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

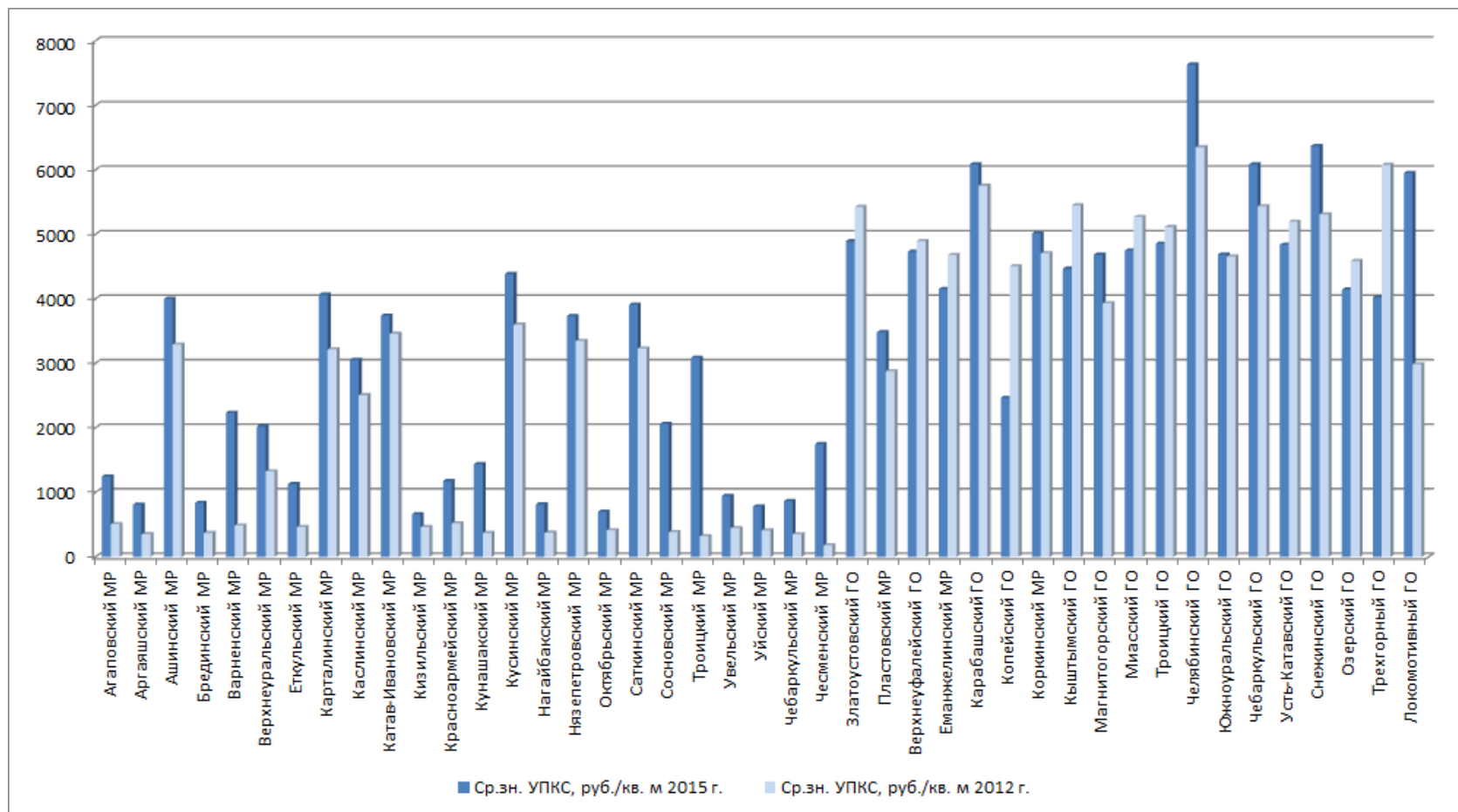


Общее снижение средних значений удельных показателей кадастровой стоимости объектов офисно-делового назначения по субъекту составило 17%.



Разнонаправленность изменения значений УПКС объектов недвижимости данной группы, связаны с изменением подхода к оценке. В рамках выполнения настоящих работ для определения кадастровой стоимости объектов отнесенных к 8 группе был применен метод прямой капитализации в рамках доходного подхода, который предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Общие средние значение удельных показателей кадастровой стоимости объектов санаторно-курортного назначения по субъекту существенно не изменилось, но имеет тенденцию к снижению.



Общее увеличение средних значений удельных показателей кадастровой стоимости объектов промышленного назначения по субъекту составляет 15%.

На сегодняшний день, в соответствии со ст. 24.15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, проект отчета от 28.02.2016 г. №7400-ГКООН-2016, об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков), расположенных на территории Челябинской области включен в фонд данных государственной кадастровой оценки на 20 рабочих дней (до 11.04.2016 г.)

За это время планируется проведение следующих работ:

- Уточнение характеристик объектов оценки с привлечением специалистов МО;
- Рассмотрение замечаний к проекту отчета;
- Внесение изменений в расчеты кадастровой стоимости, в связи с уточнением количественных и качественных характеристик объектов оценки.

Спасибо за внимание!

ДФК *Группа компаний*

195027, г. Санкт-Петербург,
пр. Шаумяна, д. 10/1, литер А
+7 (812) 326 20 06
info@afkgroup.com

115095, г. Москва,
ул. Пятницкая, д. 71/5
+7 (495) 955 78 37
moscow@afkgroup.com

354002, г. Сочи,
ул. Комсомольская, д. 11, оф. 8
+7 (862) 262 11 13
sochi@afkgroup.com

620075, г. Екатеринбург
ул. Мамина-Сибиряка, 101
+7 (343) 3 111 381
ekaterinburg@afkgroup.com

www.afkgroup.com