



Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Государственный университет по землеустройству»

# Раздел 11. Оценочная деятельность. Определение стоимости недвижимого имущества

Тема 11.3. Государственная кадастровая оценка.

# Виды стоимости

рыночная

инвестиционная

ликвидационная

кадастровая



**Кадастровая стоимость** объекта недвижимости — это рыночная стоимость, рассчитанная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством. Основное применение кадастровой стоимости заключается в использовании для целей налогообложения



ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
от 25 августа 1999 г. N 945

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ**

В целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель Правительство Российской Федерации постановляет.

1. Государственному комитету Российской Федерации по земельной политике провести в 1999 - 2001 годах государственную кадастровую оценку всех категорий земель на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.

2. Государственному комитету Российской Федерации по земельной политике, Министерству экономики Российской Федерации, Министерству сельского хозяйства и продовольствия Российской Федерации, Министерству финансов Российской Федерации, Министерству Российской Федерации по налогам и сборам, Министерству природных ресурсов Российской Федерации, Государственному комитету Российской Федерации по строительству и жилищно - коммунальному комплексу, Федеральной службе лесного хозяйства России до 1 ноября 1999 г. представить в Правительство Российской Федерации предложения о порядке проведения государственной кадастровой оценки земель.

3. Рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Государственного комитета Российской Федерации по земельной политике принимать нормативные правовые акты, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, а также утвердить ее результаты.

4. Установить, что финансирование работ по государственной кадастровой оценке земель осуществляется за счет средств от взимания земельного налога и арендной платы за землю, зачисляемых в федеральный бюджет и бюджеты субъектов Российской Федерации.

Председатель Правительства  
Российской Федерации  
В.ПУТИН



**ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**от 8 апреля 2000 г. N 316**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ПРОВЕДЕНИЯ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ**

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 11.04.2006 N 206,  
от 14.12.2006 N 767, от 17.09.2007 N 590)

В целях упорядочения организации работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить прилагаемые Правила проведения государственной кадастровой оценки земель.

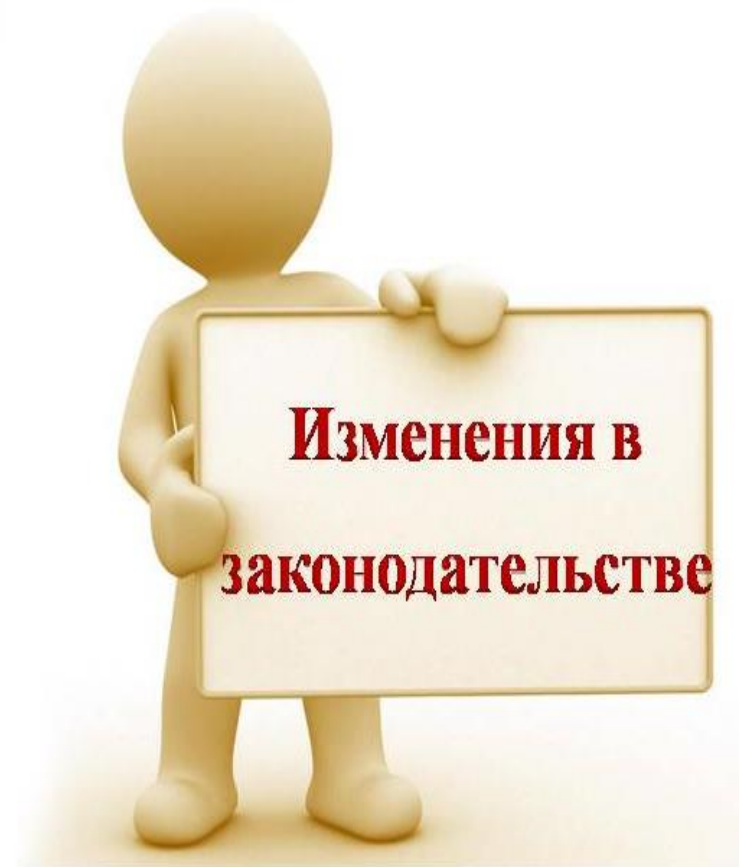
Председатель Правительства  
Российской Федерации  
В.ПУТИН



приказ Минэкономразвития России от  
22.10.2010 № 508 «Об утверждении  
федерального стандарта оценки  
«Определение кадастровой стоимости  
(ФСО №4)»



Федеральный закон от  
03.07.2016 № 237-ФЗ  
«О государственной  
кадастровой оценке»



# Туры Государственной кадастровой оценки земель в России

1й тур 2001-2005

2й тур 2005-2010

3й тур 2011-2016

4й тур 2018-2020





# Основные задачи ФЗ О ГКО

- повысить качество оценочно-кадастровых работ
- снизить недовольство собственников объектов недвижимости, в первую очередь, недовольство населения;
- снизить количество оспариваний результатов кадастровой оценки



Главное нововведение  
– создание  
Государственных  
бюджетных  
учреждений,  
отвечающих за ГКО, в  
каждом субъекте

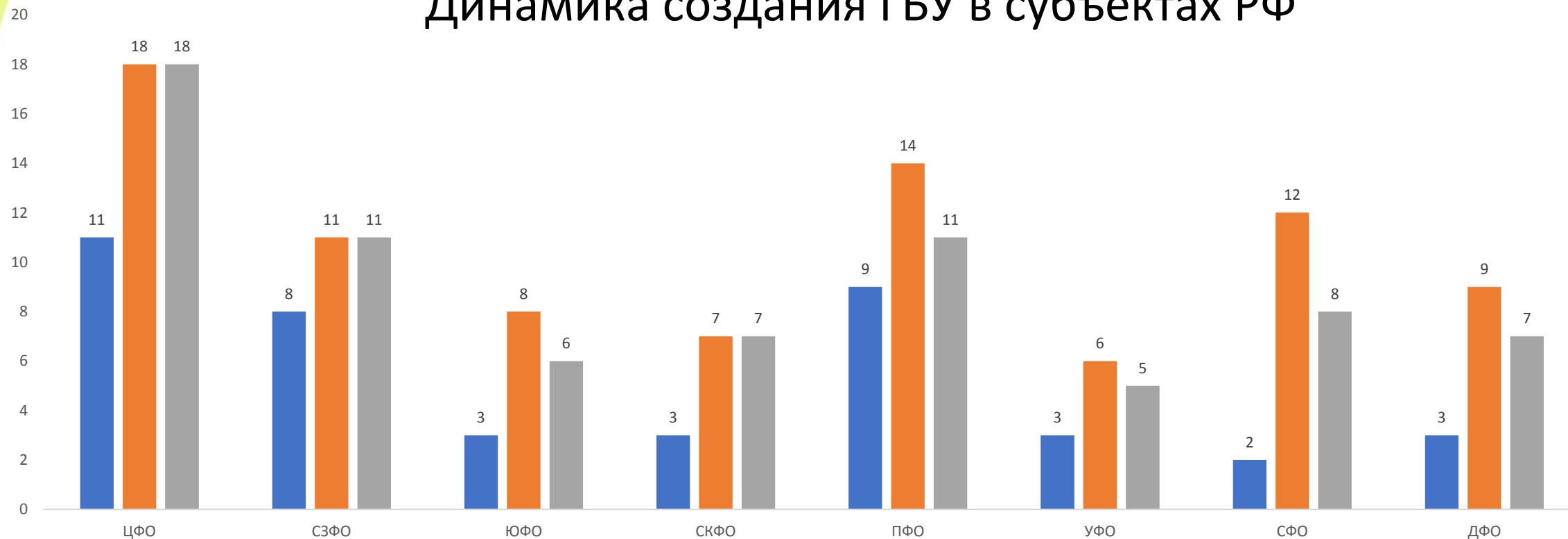


# Образование работников ГБУ

- Оценочная деятельность.
- Математика и механика.
- Компьютерные и информационные науки.
- Науки о земле.
- Биологические науки.
- Архитектура.
- Техника и технологии строительства.
- Информатика и вычислительная техника.
- Информационная безопасность.
- Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия.
- Сельское, лесное и рыбное хозяйство.
- Экономика и управление.



# Динамика создания ГБУ в субъектах РФ



■ Созданные на период апреля 2018

■ Всего регионов в ФО

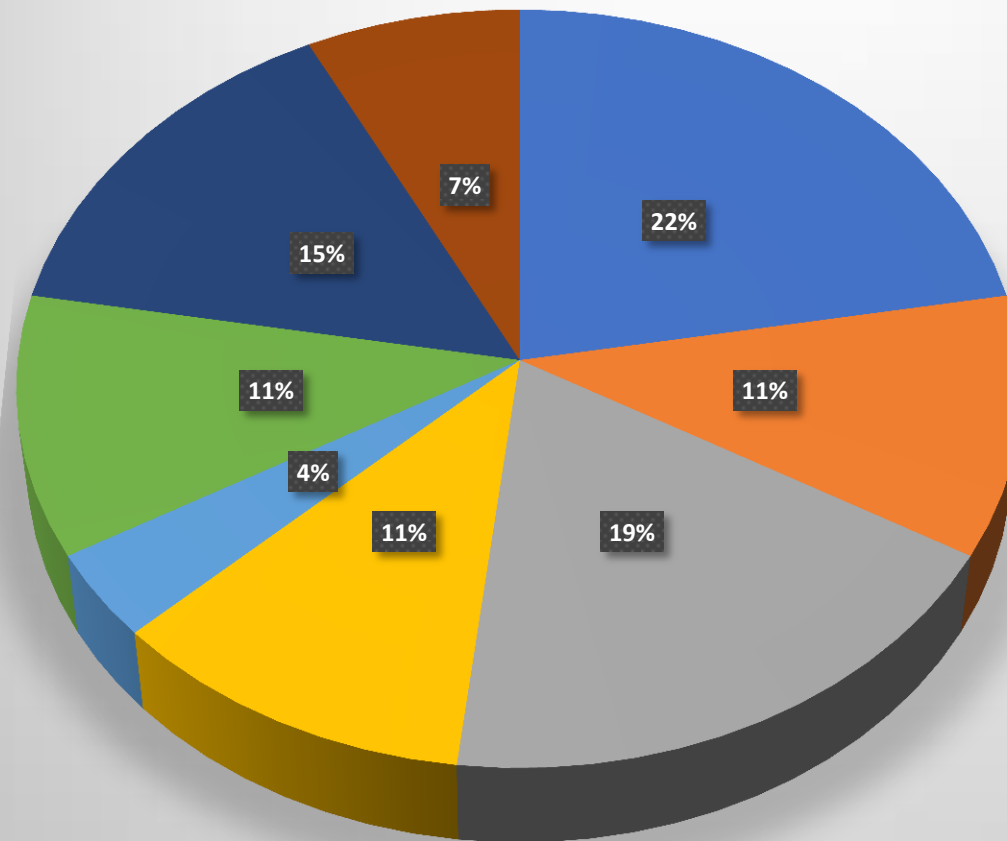
■ Созданные на период декабря 2018



# Деятельность ГБУ в 2017-2018 годах



# Структура отчетов по ГКО в 2017-2018 годах

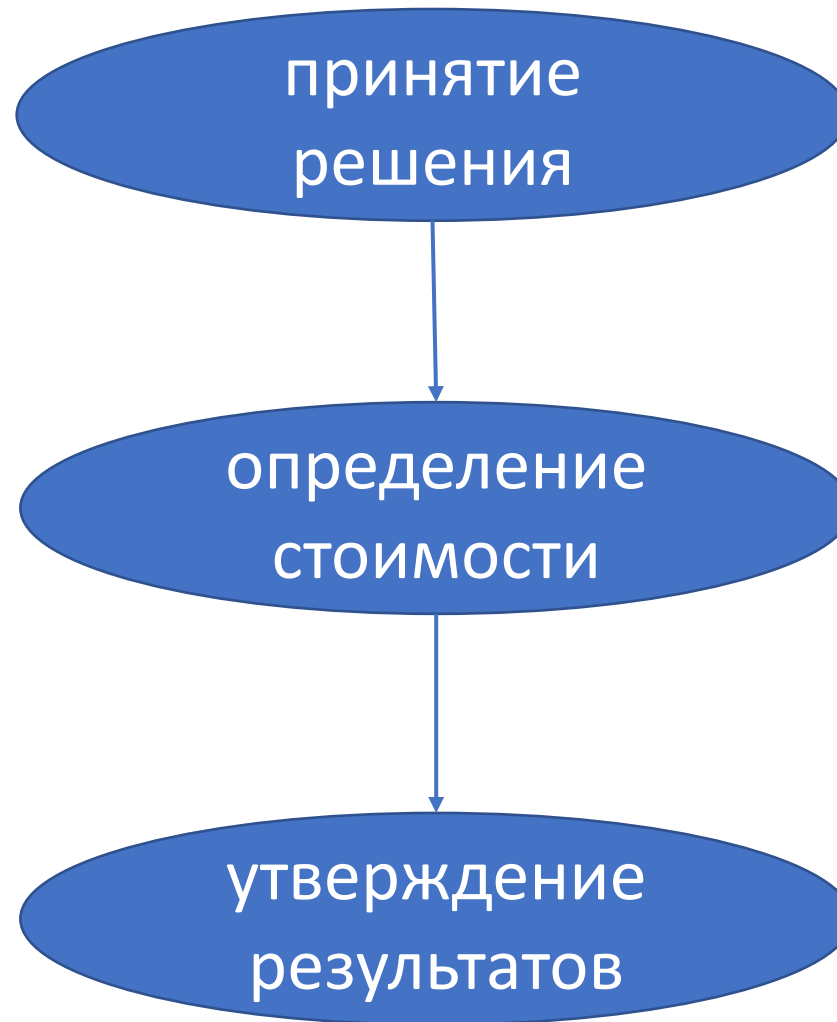


- Земли с/х назначения
- Земли населенного пункта
- Земли водного фонда
- Земли лесного фонда
- Объекты недвижимости (без зем.уч.)
- Земли промышленности
- Земли особоохраняемых территорий
- Объекты капитального строительства





# Этапы ГКО







# Формирование перечня объектов оценки

- кадастровый номер;
- категория земель;
- вид разрешенного использования;
- кадастровый номер здания или сооружения;
- назначение объекта недвижимости;
- площадь.



# Материалы заказчика:

- перечень объектов оценки
- отчеты об определении кадастровой стоимости между турами ГКО;
- перечень объектов недвижимости, оцениваемых между турами ГКО;
- перечень объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена;
- информация о рынке недвижимости.



принятие  
решения

определение  
СТОИМОСТИ

утверждение  
результатов



# Источники информации для построения оценочной модели

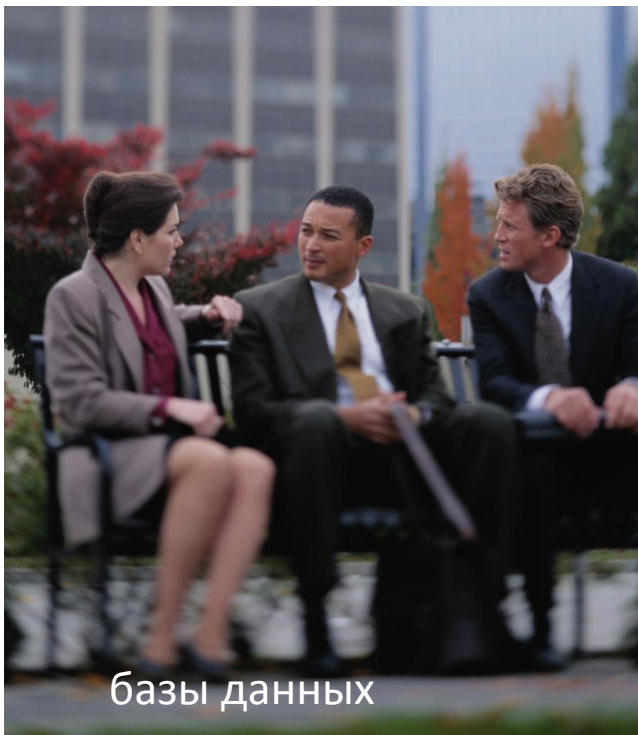
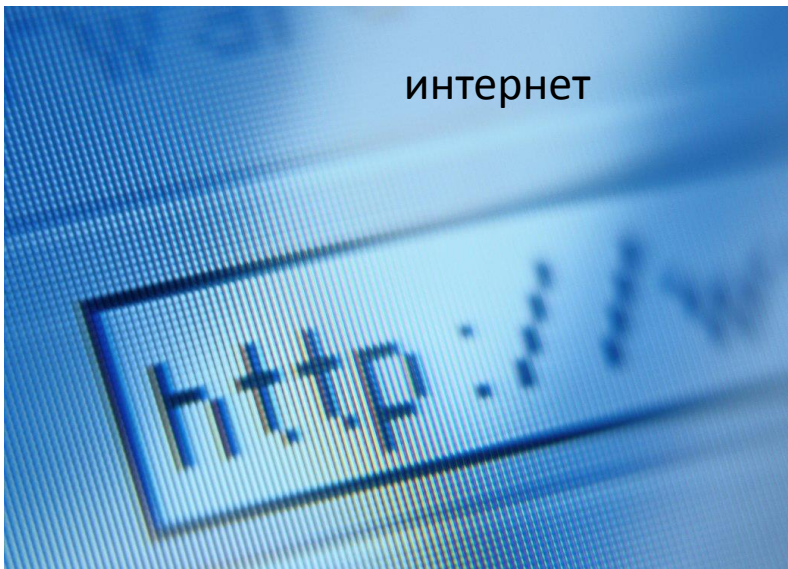
- Информационная система обеспечения градостроительной деятельности
- Федеральная государственная информационная система территориального планирования
- Федеральная информационная адресная система
- Государственный реестр муниципальных образований Российской Федерации
- Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий
- Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
- Система государственного информационного обеспечения в сфере сельского хозяйства
- Информационные системы Минсельхоза России, в том числе электронный атлас земель сельскохозяйственного назначения
- Государственный лесной реестр
- Реестр курортного фонда Российской Федерации
- Государственный водный реестр
- Государственный охотозайственный реестр
- Государственный кадастр отходов, включающий в себя Государственный реестр объектов размещения отходов
- Реестр объектов электросетевого хозяйства, входящих в единую национальную (общероссийскую) электрическую сеть
- Российский регистр гидротехнических сооружений
- Федеральный информационный реестр гарантирующих поставщиков и зон их деятельности
- Государственный реестр опасных производственных объектов
- Единый государственный реестр автомобильных дорог
- Государственный кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых
- Государственный реестр работ по геологическому изучению недр, участков недр, предоставленных для добычи полезных ископаемых, а также в целях, не связанных с их добычей, и лицензий на пользование недрами
- Реестр контрактов, заключенных заказчиками (государственных, муниципальных)



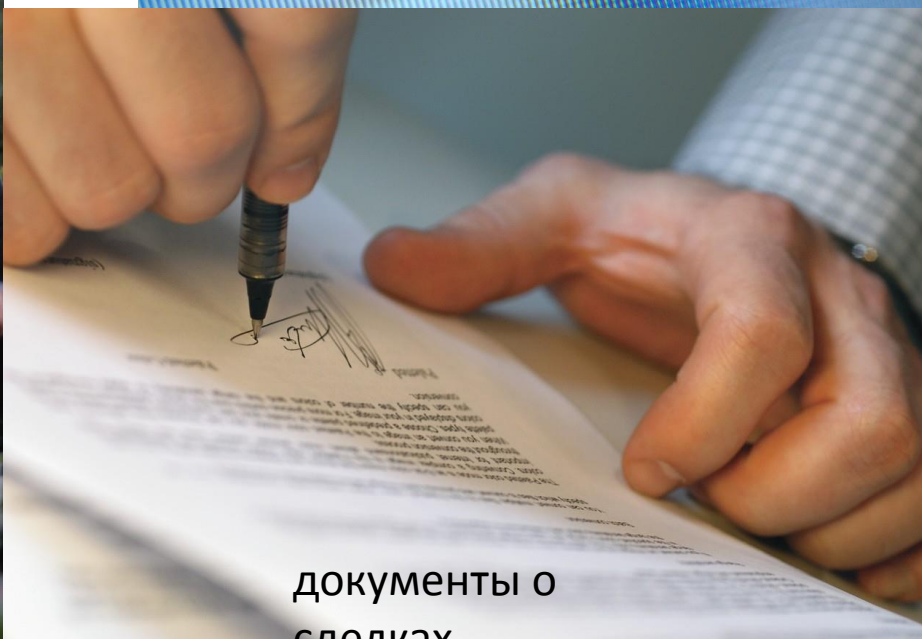
СМИ



интернет



базы данных



документы о  
сделках

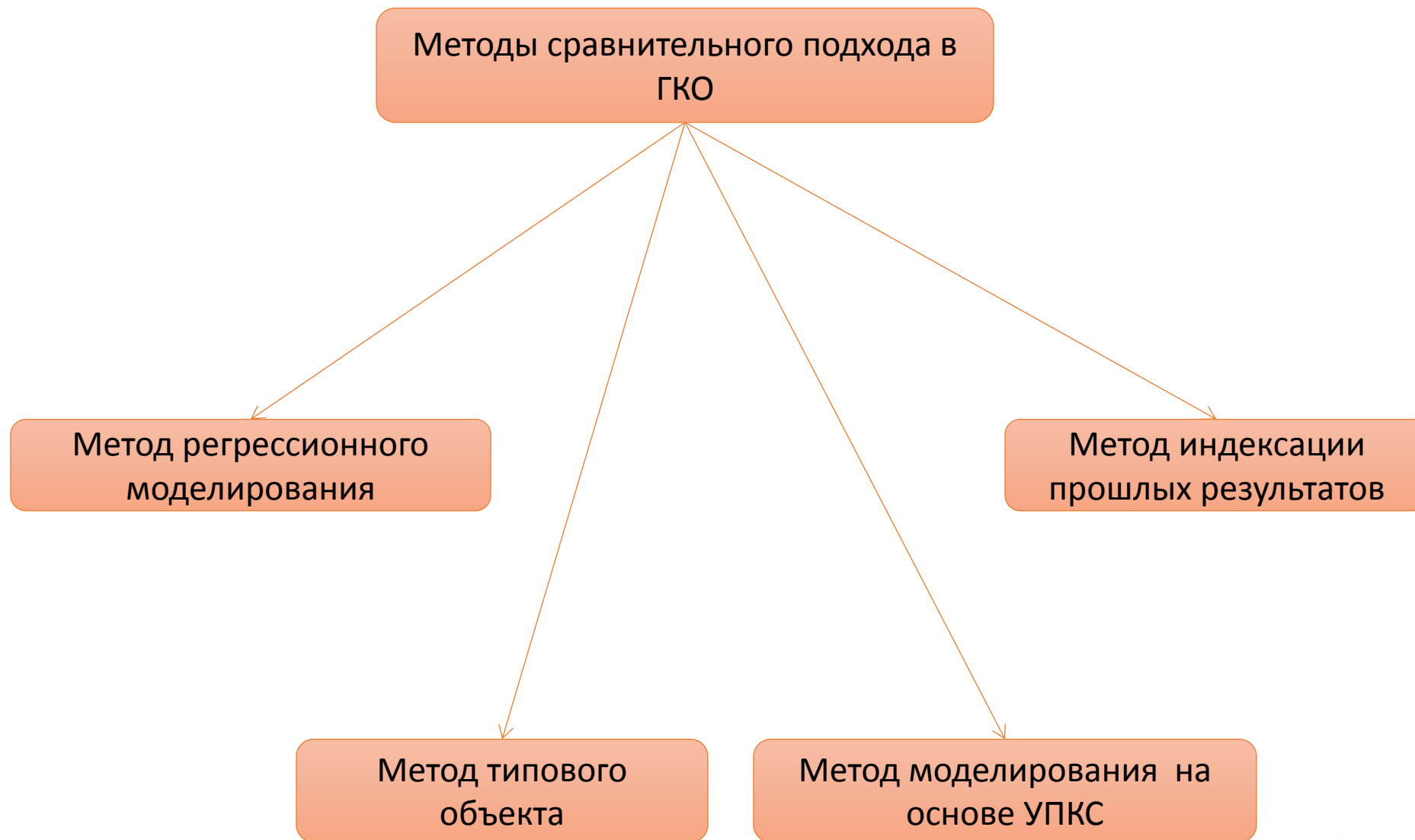
## Источники рыночной информации



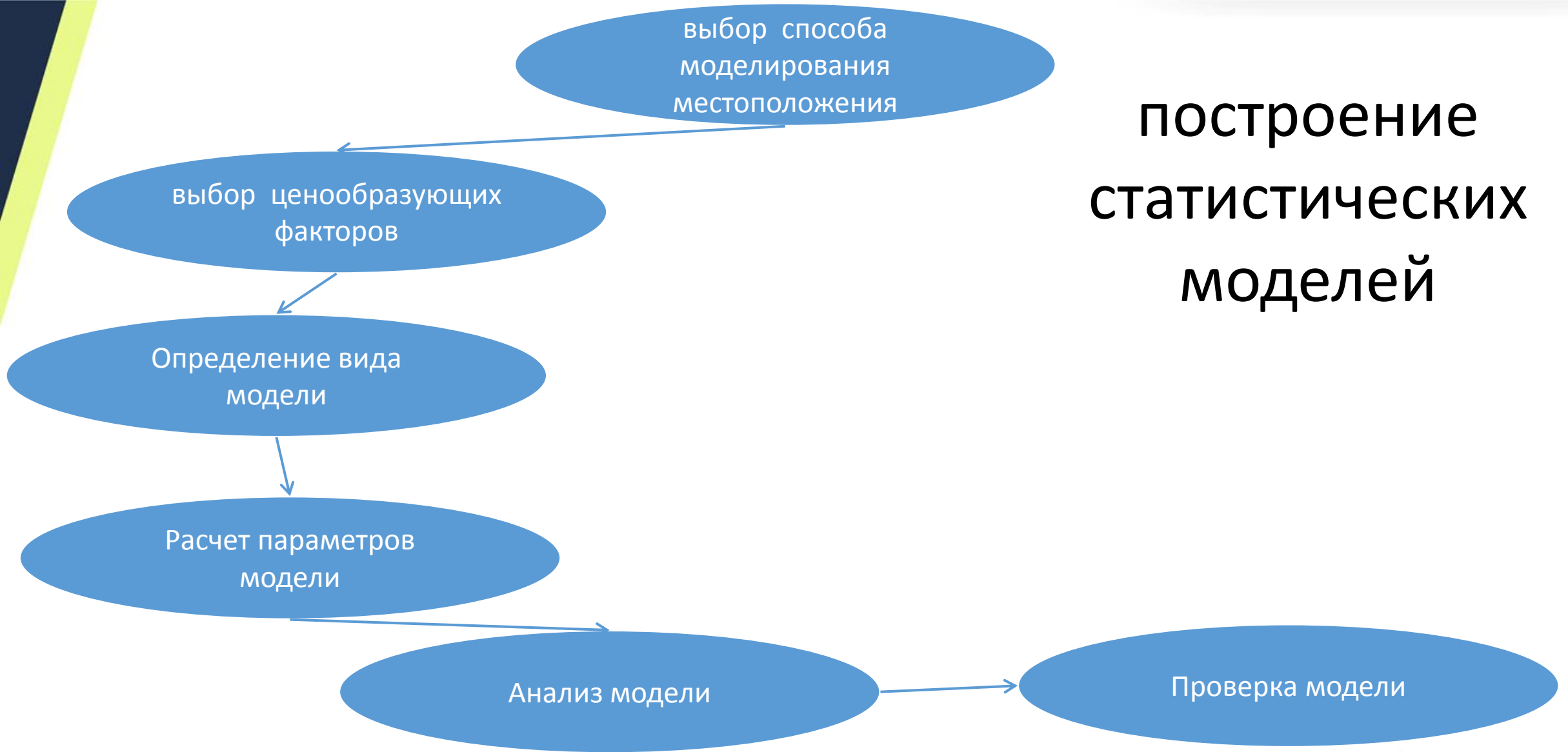
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Государственный университет по землеустройству»

Программа профессиональной переподготовки  
«Землеустройство и кадастры»





# построение статистических моделей





| № п/п | Критерии качества                 | Обучающая выборка | Контрольная выборка                    |
|-------|-----------------------------------|-------------------|--|
| 01    | 02                                | 03                | 04                                     |
| 1.    | Средняя относительная погрешность | $\leq 40\%$       | Увеличение в 1,5 раза, но не более 50% |
| 2.    | Коэффициент детерминации          | $\geq 0,65$       | $\geq 0,6$                             |
| 3.    | Среднеквадратичная ошибка         | $\leq 25\%$       | $\leq 30\%$                            |



$$КС_{з\gamma} = УПКСЗ * S_{з\gamma}$$



$$ЗН_{з\gamma} = КС * 0,3-1,5\%$$



# Вопросы для самоподготовки

- Охарактеризуйте нормативно-правовую базу ГКО земли и недвижимости
- Каковы особенности Государственной кадастровой оценки на современном этапе?
- Каков порядок проведения государственной кадастровой оценки недвижимости?
- В чем особенности государственной кадастровой оценки земельных участков, объектов капитального строительства, помещения?
- Для чего применяются данные государственной кадастровой оценки?

