****

**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ**

**РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**«ЦЕНТР ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ»**

**(ГБУ РК «ЦЗКО»)**

**295050, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Кечкеметская, д.114**

**тел. +7(3652)22-24-76, факс. +7(3652)22-24-76**

[**E-mail: gup\_rkkadastr@mail.ru**](mailto:gup_rkkadastr@mail.ru)

**Отчет № 02/2020**

**об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (сооружений и объектов незавершенного строительства) Республики Крым**

**Том 1**

**Основная часть**

|  |  |
| --- | --- |
| **Дата определения кадастровой стоимости:** | **01.01.2020** |
| **Дата составления Отчёта:** | **21.09.2020** |

**Симферополь**

**2020**

**Аннотация**

Отчет № 02/2020 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Республики Крым (далее – Отчет) составлен в соответствии с Требованиями к отчету об итогах государственной кадастровой оценки, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.06.2017 № 284 (далее - Приказ МЭР № 284).

Отчетные материалы состоят из 2 томов:

«Отчет № 02/2020 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Республики Крым. Основная часть. Том 1». Том 1 содержит общие сведения о проведении работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости;

«Отчет № 02/2020 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Республики Крым. Основная часть. Том 2». Том 2 содержит сведения об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости,

а также из Приложений к отчету:

Приложение 1 «Копии документов»;

Приложение 2 «Схема организации работ»;

Приложение 3 «Исходный Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»;

Приложение 4 «Определение КС»;

Приложение 5 «Документы оценщиков»;

Приложение 6 «Результаты КС»;

Приложение 7 «Письма»;

Приложение 8 «Результаты сбора информации о рынке»;

Приложение 9 «Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен»;

Приложение 10 «Ценообразующие факторы»;

Приложение 11 «Обоснование и описание моделей и подходов»;

Приложение 12 «Описание СПО для проведения ГКО»;

Приложение 13 «Информацию о характеристиках объектов недвижимости»;

Приложение 14 «[Справка, содержащая информацию обо всех учтенных и неучтенных замечаниях к промежуточным отчетным документам с обоснованием их учета или отказа в их учете».](https://www.czko.ru/ocenka/spravka_uch.xlsx)

**Содержание Тома 1**

[**Аннотация** 2](#_Toc43220611)

[**Содержание Тома 1** 3](#_Toc43220612)

[**1.** **Основные термины, используемые в Отчете, и их определения** 4](#_Toc43220613)

[**2.** **Вводная глава** 9](#_Toc43220614)

[**2.1.** **Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась Государственная кадастровая оценка** 9](#_Toc43220615)

[**2.2.** **Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки** 9](#_Toc43220616)

[**2.3.** **Реквизиты Отчета** 9](#_Toc43220617)

[**2.4.** **Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости** 9](#_Toc43220618)

[**2.5.** **Период проведения работ по определению кадастровой стоимости** 9](#_Toc43220619)

[**2.6.** **Цель оценки** 9](#_Toc43220620)

[**2.7.** **Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты** 9](#_Toc43220621)

[**2.8.** **Схема организации работ и их описание** 10](#_Toc43220622)

[**2.9.** **Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководитель бюджетного учреждения** 11](#_Toc43220623)

[**2.10.** **Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости** 12](#_Toc43220624)

[**3.** **Расчетная глава** 15](#_Toc43220625)

[**4.** **Заключительная глава** 16](#_Toc43220626)

[**4.1.** **Проведение контроля качества результатов определения кадастровой стоимости** 16](#_Toc43220627)

[**Приложения** 17](#_Toc43220628)

# **Основные термины, используемые в Отчете, и их определения**

**Перечень терминов**

1. *административно-территориальное устройство Республики Крым* – территориальная организация Республики Крым, представляющая собой систему административно-территориальных единиц, установленная для осуществления функций государственного управления с учетом исторических и культурных традиций, хозяйственных связей, сложившейся инфраструктуры (Закон Республики Крым «Об административно-территориальном устройстве Республики Крым» от 06.06.2014 № № 18-ЗРК).
2. *административно-территориальная единица Республики Крым* – населенный пункт либо объединение населенных пунктов, имеющие установленные границы, статус, название, в пределах которых осуществляются полномочия органов государственной власти и местного самоуправления (Закон Республики Крым «Об административно-территориальном устройстве Республики Крым» от 06.06.2014 № № 18-ЗРК).
3. *административный центр* – населенный пункт, статус которого определен с учетом местных традиций и сложившейся социальной инфраструктуры (Закон Республики Крым «Об административно-территориальном устройстве Республики Крым» от 06.06.2014 № № 18-ЗРК)
4. *Вид объекта недвижимости* – функциональное назначение (использование) объекта недвижимости.
5. *Группировка объектов оценки* – отнесение объектов недвижимости в группы, формируемые исходя из видов, назначения и разрешенного использования объектов недвижимости.
6. *Город республиканского значения* – административно-территориальная единица, являющаяся экономическим и культурным центром, имеющим развитую промышленность, социальную инфраструктуру, численностью не менее 20 тысяч человек, на территории которой осуществляются полномочия органов государственной власти и местного самоуправления. В отдельных случаях к указанной категории городов могут быть отнесены города с меньшей численностью населения, но имеющие важное экономическое, социально-культурное или историческое значение, перспективу дальнейшего экономического и социального развития и роста численности населения (Закон Республики Крым «Об административно-территориальном устройстве Республики Крым» от 06.06.2014 № № 18-ЗРК)
7. *Государственная кадастровая оценка* - совокупность процедур, направленных на определение кадастровой стоимости.
8. *Государственный кадастровый учет недвижимого имущества* (далее –государственный кадастровый учет) внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных сведений в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ).
9. *Дата определения кадастровой стоимости* - день, по состоянию на который сформирован перечень объектов оценки (перечень) (ст. 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон № 237-ФЗ)).
10. *Декларация* – декларация о характеристиках объекта недвижимости, подаваемая юридическим лицом и физическим лицом в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».
11. *Допущение* – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
12. *Единый государственный реестр недвижимости* (далее - ЕГРН) – свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных сведений, установленных в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ.
13. *Земельный участок* (ЗУ) – это объект недвижимого имущества, который представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить его в качестве индивидуально определенной вещи.
14. *Здание* – архитектурно-строительный объект, назначение которого является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.
15. *Итоговая величина стоимости* – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
16. *Кадастровая стоимость* **-** стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 237-ФЗ, в результате проведения Государственной кадастровой оценки в соответствии с требованиями Приказа Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Приказ № 226) или в соответствии со ст. 16, 20, 21 или 22 Федерального закона № 237-ФЗ. Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе в целях налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.
17. *Классификатор адресов Российской Федерации* (далее *-* КЛАДР*)* – ведомственный классификатор Федеральной налоговой службы России, созданный для распределения территорий между налоговыми инспекциями и автоматизированной рассылки корреспонденции.
18. *Контрольная выборка* – выборка объектов-аналогов, не входящих в состав обучающей выборки, на основе которой проводится проверка качества статистической модели оценки кадастровой стоимости.
19. *Массовая оценка недвижимости* - процесс определения стоимости при группировке объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.
20. *Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости* (далее *-* УПКС*)* – определение (моделирование) кадастровой стоимости на основе удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости на основе УПКС других групп (подгрупп).
21. *Моделирование* – построение моделей оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости.
22. *Населенный пункт* – часть территории, служащая постоянным или преимущественным местом проживания и жизнедеятельности людей, имеющая сосредоточенную застройку в пределах установленной границы Обучающая выборка – выборка объектов-аналогов, на основе которой проводится калибровка статистической модели оценки кадастровой стоимости. (Закон Республики Крым «Об административно-территориальном устройстве Республики Крым» от 06.06.2014 № № 18-ЗРК)
23. *Объект-аналог* – объект(ы), сходный(ые) объекту(ам) оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
24. *Объект незавершенного строительства* (далее - ОНС) – это объект, строительство которого не завершено.
25. *Объекты капитального строительства* (далее - ОКС) – здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации).
26. *Объекты недвижимости* (далее - ОН) – любые, непосредственно связанные с землей объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (ЗУ, здания, части зданий, сооружения, строения, и т. п.).
27. *Объекты оценки* - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.
28. *Отчет об итогах государственной кадастровой оценки* (далее - Отчет) – документ, подготовленный в соответствии с требованиями Приказа МЭР № 284.
29. *Оцениваемая территория* – субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт.
30. *Перечень* (перечень Объектов оценки) – перечень объектов недвижимости, расположенных на территории Санкт-Петербурга, сформированный и предоставленный органом регистрации прав для целей определения кадастровой стоимости.
31. *Поселок городского типа* – территориальная единица, имеющая свою территорию, с численностью населения не менее 1000 человек, со смешанной жилой застройкой, имеющий коммунальную систему централизованного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения. В отдельных случаях к категории поселков городского типа могут быть отнесены населенные пункты с меньшей численностью населения, но имеющие перспективу дальнейшего экономического и социального развития и роста численности населения (Закон Республики Крым «Об административно-территориальном устройстве Республики Крым» от 06.06.2014 № № 18-ЗРК).
32. *Поселок, село* – территориальная единица, отнесенная в установленном настоящим Законом порядке к категории сельских населенных пунктов (Закон Республики Крым «Об административно-территориальном устройстве Республики Крым» от 06.06.2014 № № 18-ЗРК)
33. *Подход к оценке* – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
34. *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 Российской Федерации и муниципальных образований.
35. *Район* – административно-территориальная единица, объединяющая в своих границах территориально и административно связанные между собой населенные пункты (Закон Республики Крым «Об административно-территориальном устройстве Республики Крым» от 06.06.2014 № № 18-ЗРК)город – территориальная единица, отнесенная в установленном настоящим Законом порядке к категории городов, имеющая свою территорию, ограниченную городской чертой, численностью не менее 8 тысяч человек, являющийся экономическим и культурным центром, имеющий важное промышленное, социально-экономическое, историческое значение, перспективы дальнейшего экономического развития и роста численности населения (Закон Республики Крым «Об административно-территориальном устройстве Республики Крым» от 06.06.2014 № № 18-ЗРК).
36. *Рыночная стоимость объекта оценки* – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

* одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
* стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
* объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
* цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
* платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1. *Сооружение -* результат строительства, инженерный объект, предназначенный для создания условий для труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей. Сооружения являются объектами капитального строительства.
2. *Статистическая модель оценки* – уравнение, отражающее зависимость кадастровой стоимости ОН или удельного показателя кадастровой стоимости от ценообразующих факторов.
3. *Стоимость объекта оценки* – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
4. *Территориальная единица* – населенный пункт, имеющий сосредоточенную застройку в пределах установленной границы и служащий постоянным местом проживания людей (Закон Республики Крым «Об административно-территориальном устройстве Республики Крым» от 06.06.2014 № № 18-ЗРК)
5. *Удельный показатель кадастровой стоимости* (далее - УПКС) – величина кадастровой стоимости в расчете на единицу площади объекта оценки.
6. *Цена* – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками сделки в результате ее совершения.
7. *Ценообразующий фактор* – качественная или количественная характеристика, влияющая на стоимость ОН.
8. *Цель оценки* - определение кадастровой стоимости в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ.
9. *Цифровые тематические карты* (далее - ЦТК) – векторные карты.
10. *XML-файл* – это текстовый файл, написанный с помощью языка программирования Extensible Markup Language и использующий для обозначения объектов или атрибутов так называемые теги. По сути это структурированный файл, который может иметь различное содержание в виде дерева элементов. Перечень объектов оценки формируется на основе сведений ЕГРН в формате xml-файлов. Результаты определения кадастровой стоимости объектов оценки формируются в формате xml-файлов. Xml-файлы перечня объектов оценки и результатов определения кадастровой стоимости формируются на основе XML-схем, размещенных на сайте Росреестра.

**Перечень сокращений**

1. ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости;
2. ЗУ – земельный участок;
3. ИЖС – индивидуальное жилищное строительство;
4. ГКО ОН – Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости;
5. КРВИ – код(-ы) расчета вида(-ов) использования, предусмотренные Приложение 1 к Методическим указаниям;
6. КС – кадастровая стоимость;
7. МИЗО РК– Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым;
8. НП/ГНП/СНП – населенный пункт/городской населенный пункт/сельский населенный пункт;
9. ОКТМО – Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований;
10. ОН – объект недвижимости;
11. ПИР – поселки с индивидуальным расчетом;
12. Росреестр – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии;
13. СНИП – строительные нормы и правила;
14. УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости;
15. ЦТК – цифровые тематические карты
16. РК- Республика Крым.

В Отчете также встречаются общепринятые сокращения или сокращения, расшифровки которых указаны непосредственно по тексту Отчета.

# **Вводная глава**

## **Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась Государственная кадастровая оценка**

Субъект Российской Федерации – Республика Крым.

## **Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки**

В соответствии с требованиями Приказа МЭР № 284 в данном подразделе должны быть указаны реквизиты (наименования, дата подписания (утверждения), номер) решения о проведении государственной кадастровой оценки. Вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки, категория или категории земель в случае, если объекты недвижимости, подлежавшие государственной кадастровой оценке, являлись земельными участками).

В рамках данных работ таким документом является приказ Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым от 20.11.2019 № 4588 «О проведении в Республике Крым государственной кадастровой оценки» в 2020 году государственной кадастровой оценки объектов недвижимости: объектов незавершенного строительства и сооружений, расположенных на территории Республики Крым, государственным бюджетным учреждением Республики Крым «Центр землеустройства и кадастровой оценки».

Сканированная копия документа приведена в Приложении 1.

## **Реквизиты Отчета**

Номер – 02/2020

Дата составления – 21.09.2020

## **Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости**

В соответствии с приказом Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым от 20.11.2019 № 4588 «О проведении в Республике Крым государственной кадастровой оценки» государственным бюджетным учреждением Республики Крым «Центр землеустройства и кадастровой оценки». датой определения кадастровой стоимости является 01.01.2020.

## **Период проведения работ по определению кадастровой стоимости**

Работы по определению кадастровой стоимости в отношении всех видов объектов недвижимости: объектов незавершенного строительства и сооружений, расположенных на территории Республики Крым, проведены в период с 03.05.2019 по 16.06.2020.

## **Цель оценки**

Целью оценки является определение кадастровой стоимости в отношении всех видов объектов недвижимости: объектов незавершенного строительства и сооружений, расположенных на территории Республики Крым, на дату оценки.

## **Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты**

В соответствии с требованием Приказа МЭР Российской Федерации № 284 далее представлен перечень нормативно-правовых документов, использованных при проведении работ:

1. Налоговый кодекс Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»;
6. Приказ Минэкономразвития России от 12.04.2017 № 177 «Об утверждении Перечня областей, в которых работники бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку, и Порядка подтверждения соответствия требованиям, предъявляемым к работникам бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости»;
7. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»;
8. Приказ Минэкономразвития России от 09.06.2017 № 284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;
9. Приказ Минэкономразвития России от 16.06.2017 № 291 «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки»;
10. Закон Республики Крым «Об установлении границ муниципальных образований и статусе муниципальных образований в Республике Крым от 05.06.2014 г. № 15-ЗКР;
11. Закон Республики Крым «Об административно-территориальном устройстве Республики Крым» от 06.06.2014 № № 18-ЗРК.

Копии документов, за исключением актов Российской Федерации приведены в Приложении 1.

## **Схема организации работ и их описание**

Схема организации работ Государственным бюджетным учреждением Республики Крым «Центр землеустройства и кадастровой оценки» (далее – ГБУ РК «ЦЗКО») по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, расположенных на территории Республики Крым и их описание приведена в Приложении 2.

## **Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководитель бюджетного учреждения**

**Таблица 1 Руководитель ГБУ РК «ЦЗКО»**

| **№**  **п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Должность** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Никулина Елена Викторовна | Директор |

**Таблица 2 Сведения о специалистах ГБУ РК «ЦЗКО», непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости**

| **№**  **п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Должность** | **Сведения об образовании и (или) профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности** | **Стаж работы в оценочной деятельности** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Разложко Елена Игоревна | Начальник отдела оценки недвижимого имущества | Диплом о профессиональной переподготовке выдан ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный экономический университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 17.06.2014, № 612400849899, рег. №ПК/523 | С 2014 года |
| 2. | Гурьянов Денис Александрович | Заместитель начальника отдела оценки недвижимого имущества | Диплом о профессиональной переподготовке выдан «Ростовский государственный университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 04.04.2014, ПП №00503, рег. №16726 | С 2014 года |
| 3 | Чепурина Ирина Герольдовна | Ведущий специалист отдела оценки недвижимого имущества | Диплом о профессиональной переподготовке выдан ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова» по программе: Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 30.04.2003, ПП № 437065, рег. №837-3Д | С 2003 года |
| 4 | Чернов Леонид Викторович | Ведущий специалист отдела оценки недвижимого имущества | Квалификационное свидетельство оценщика ЗАО «Республиканский учебный центр» Фонда государственного имущества Украины, направление «Оценка объектов в материальной форме» МФ №4593 от 11.11.2006г.; Диплом о профессиональной переподготовке выдан Высшей школой бизнеса Томского государственного университета по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 11.07.2014, №70АБ 000223, рег. №91 | С 2006 года |

**Таблица 3 Сведения о специалистах ГБУ РК «ЦЗКО», привлекаемых к работам**

| **№**  **п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Должность** | **Сведения об образовании и (или) профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности** | **Стаж работы в оценочной деятельности** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Левшов Вячеслав Александрович | Начальник отдела мониторинга рынка недвижимости и территориально-ценового зонирования |  |  |
| 2 | Оношко Станислав Эдуардович | Специалист отдела мониторинга рынка недвижимости и территориально- ценового зонирования | Диплом о профессиональной переподготовке выдан ЦПОиА Волгоградского государственного технического университета по программе «Оценка недвижимости» от 22.03.2019, Д.ДПО №003498, рег. №ДПО. ЦПОиА- 457/2019 | С 2019 года |
| 3 | Калинкина Анастасия Сергеевна | Ведущий специалист отдела оценки недвижимого имущества | Диплом о профессиональной переподготовке выдан ЦПОиА Волгоградского государственного технического университета по программе «Оценка недвижимости» от 22.03.2019, Д.ДПО №003532, рег. №ДПО. ЦПОиА- 461/2019 | С 2019 года |
| 4 | Шубина Кристина Юрьевна | Ведущий специалист отдела оценки недвижимого имущества | Диплом о профессиональной переподготовке выдан ЦПОиА Волгоградского государственного технического университета по программе «Оценка недвижимости» от 22.03.2019, Д.ДПО №003533, рег. №ДПО. ЦПОиА- 462/2019 | С 2019 года |

Копии документов в Приложении 5.

## **Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости**

В соответствии с требованиями Приказа МЭР № 284 указываются сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости. Далее представлены общие допущения, применяемые при выполнении работ:

1. Полученная в рамках данного Отчета кадастровая стоимость может быть использована только для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
2. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета, с учетом всех содержащихся в нем допущений.
3. Заключение о стоимости относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
4. Отчет содержит профессиональное мнение ГБУ РК «ЦЗКО» относительно кадастровой стоимости объектов оценки.
5. Данная оценка отражает стоимость объектов оценки по состоянию на 01.01.2020. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.
6. Мнение сотрудников ГБУ РК «ЦЗКО» относительно кадастровой стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Сотрудники ГБУ РК «ЦЗКО» не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на кадастровую стоимость объекта оценки.
7. Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН. Объекты, не представленные в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень объектов оценки) не оцениваются, что не является ошибкой настоящего Отчета.
8. При проведении государственной кадастровой оценки сотрудники ГБУ РК «ЦЗКО» исходят из допущения, что объекты оценки являются типичными и схожими с объектами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволяет проводить группировку. При определении кадастровой стоимости не учитываются уникальные характеристики каждого конкретного объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены.
9. Сотрудники ГБУ РК «ЦЗКО» исходят из допущения, что предоставленная информация, соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, исследованных сотрудниками ГБУ РК «ЦЗКО» при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
10. Исходные данные, которые получены ГБУ РК «ЦЗКО» для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.
11. Вся информация, полученная в письменном или электронном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом ГБУ РК «ЦЗКО», рассматривалась как достоверная.
12. Данные, использованные сотрудниками ГБУ РК «ЦЗКО» при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, сотрудники ГБУ РК «ЦЗКО» не могут гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.
13. Отчет основан на допущении соблюдения в отношении объектов оценки действующих и применимых в конкретной ситуации федеральных, региональных, местных земельных, природоохранных и иных нормативных актов, за исключением специально оговоренных в Отчете случаев.
14. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат сотрудникам ГБУ РК «ЦЗКО» и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.
15. Сотрудники ГБУ РК «ЦЗКО» не проводили специализированных исследований исходной информации, т.е.:

* определение кадастровой стоимости объектов оценки осуществлялось исходя из количественных и качественных характеристик объектов, указанных в Перечне объектов оценки и иной предоставленной информации;
* сотрудники ГБУ РК «ЦЗКО» не принимают на себя ответственность за достоверность качественной и количественной информации, содержащейся в Перечне объектов оценки;
* информация, полученная от организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, Росреестра и иных источников, содержащих сведения доказательного значения, после даты оценки, но отражающая информацию по состоянию на дату оценки в отношении количественных или качественных характеристик объектов оценки (в том числе информация о наличии технических ошибок, содержащихся в Перечне объектов оценки, предоставленном ранее), отражается в Отчете, считается достаточной и достоверной для целей проведения Государственной кадастровой оценки и может использоваться при проведении оценки;
* неиспользование копий правоустанавливающих документов, копий технических паспортов, экспликаций, выписок органов технической инвентаризации и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки объектов оценки для установления кадастровой стоимости для целей налогообложения и не может служить причиной признания результатов недостоверными.

1. При проведении работ в рамках государственной кадастровой оценки объектов недвижимости сведения и материалы, содержащие информацию, допуск к которой ограничен, не использовались.
2. Сотрудники ГБУ РК «ЦЗКО» не проводили технических и иных специальных экспертиз (в том числе экологических) и исходили из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину определяемой стоимости объектов оценки, которые не могли быть обнаружены в составе переданной документации. На сотрудниках ГБУ РК «ЦЗКО» не лежит ответственность по обнаружению таких фактов, как и ответственность в случае их обнаружения.
3. Определение кадастровой стоимости объектов оценки базируется на предположении о том, что все оцениваемые объекты принадлежат юридическим или физическим лицам на праве собственности.
4. Все иллюстративные материалы использованы в Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия результатов оценки, поскольку нет обстоятельств, обязывающих приводить расширенные обзорные материалы (чертежи, планы, фотографии и др.).
5. В случае уточнения сведений о наличии/отсутствии инженерных коммуникаций у конкретных объектов, влияние и вклад в стоимость пенообразующих факторов, включенных в модель кадастровой оценки и характеризующих обеспеченность территории центральными коммуникациями, соответствует влиянию и вкладу в стоимость пенообразующих факторов, характеризующих обеспеченность объектов соответствующими центральными коммуникациями (газоснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение). Допущение обусловлено отсутствием сведений о наличии/отсутствии инженерных коммуникаций в отношении всех объектов оценки, а также необходимостью корректировки стоимости в случае поступления соответствующих уточнений.

Дополнительные допущения, использованные при кадастровой оценке объектов недвижимости – в Томе 2 Отчета.

# **Расчетная глава**

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» методические указания о государственной кадастровой оценке (далее – Методические указания) устанавливают правила определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, отдельные для земельных участков и отдельные для иных объектов недвижимости (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест, единых недвижимых комплексов), и предназначены для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением субъекта Российской Федерации, наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости.

Таким образом Расчетная глава в отношении объектов недвижимости представлена в отдельном томе (Том 2 Отчета).

# **Заключительная глава**

## **Проведение контроля качества результатов определения кадастровой стоимости**

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включал проверку исходных данных об объектах недвижимости, организацию их сверки и уточнения, анализ рынка, сбор и верификацию данных о сделках и предложениях, а также проверку результатов определения кадастровой стоимости.

Проверка исходных данных об объектах недвижимости, их сверка и уточнение заключались в: выявлении объектов недвижимости с неполными или отсутствующими характеристиками на этапе определения кода расчета вида использования и непосредственной оценки; направлении выявленных объектов на уточнение или уточнении на основе имеющейся информации; учете уточненной информации в моделях оценки.

Объекты недвижимости со сведениями недостаточными для определения кода расчета вида использования направлены на уточнение в органы местного самоуправления, а также в Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым. В результате в ГБУ РК «ЦЗКО» поступили уточнения видов использования объектов недвижимости. Соответствующие направленные и полученные письма содержатся в Приложении 7 к настоящему отчету.

Для определения значений пенообразующих факторов по объектам с неточным местоположением уточнялось местоположение на основе дополнительного анализа адресных сведений Перечня объектов оценки и публичной кадастровой карты.

Для определения значений пенообразующих факторов по объектам капитального строительства с неточными или отсутствующими значениями физических характеристик (материал стен, год постройки или год ввода в эксплуатация, этажность, основная характеристика сооружения (длина, глубина, протяженность и т.п.), привязка помещения к зданию) было направлено письмо в Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым и главам муниципальных образований. В результате с письмом Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым в ГБУ РК «ЦЗКО» поступили уточнения значений физических характеристик объектов капитального строительства.

Вся исходная информации, в том числе поступившие уточнения, учтены в моделях оценки. В свою очередь модели оценки проверены на соответствие влияния факторов данным рынка недвижимости, соответствие получаемой по моделям оценки кадастровой стоимости логике ценообразования и результатам оценочного зонирования.

Описание проведения контроля качества результатов определения кадастровой стоимости, в том числе анализ рынка, сбор и верификация данных о сделках и предложениях, проверка результатов определения кадастровой стоимости, проверка качества процессов определения кадастровой стоимости для объектов недвижимости представлено Томе 2 Отчета.

# **Приложения**

Приложения к отчету представлены в электронном виде в следующем составе:

Приложение 1 «Копии документов»;

Приложение 2 «Схема организации работ»;

Приложение 3 «Исходный Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»;

Приложение 4 «Определение КС»;

Приложение 5 «Документы оценщиков»;

Приложение 6 «Результаты КС»;

Приложение 7 «Письма»;

Приложение 8 «Результаты сбора информации о рынке»;

Приложение 9 «Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен»;

Приложение 10 «Ценообразующие факторы»;

Приложение 11 «Обоснование и описание моделей и подходов»;

Приложение 12 «Описание СПО для проведения ГКО»;

Приложение 13 «Информацию о характеристиках объектов недвижимости»;

Приложение 14 «Справка, содержащая информацию обо всех учтенных и неучтенных замечаниях к промежуточным отчетным документам с обоснованием их учета или отказа в их учете».