



ГКР Группа Комплексных Решений

Автоматизированная система оценки недвижимости (АСОН)

**Использование программных продуктов для
кадастровой оценки**



Характеристика массива исходных данных

- Перечень объектов недвижимости формируется в формате XML-файлов согласно XML-схемам, размещенным на официальном сайте Росреестра;
- В среднем необходимо оценить 500 000 – 5 000 000 объектов недвижимости (в зависимости от субъекта РФ);
- При определении кадастровой стоимости методом математического моделирования необходимо собрать информацию о 5-20 ценообразующих факторах. Информация предоставляется из различных источников;
- Часть значений ценообразующих факторов необходимо рассчитывать на основе представленной картографической информации.

Автоматизированная система оценки недвижимости зарегистрирована в Едином Реестре российских программ для ЭВМ и баз данных:
Приказ Минсвязи № 680 от 07.12.2017,
Регистрационный № 4140



Цели и задачи АСОН



ГКР

Группа Комплексных Решений

Автоматизированная система
оценки недвижимости

Загрузка плагинов.....

**Систематизация и автоматизация работ по
кадастровой оценке объектов
недвижимости:**

- Ввод и обработка информации по объектам недвижимости
- Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- Формирование итоговых отчетных документов;
- Экономический анализ, полученных в результате кадастровой оценки данных

**Предоставление единого информационного
ресурса**

АСОН предназначена для последовательного выполнения работ по расчету кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 N 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»



ГКР

Группа Комплексных Решений

Ввод и обработка информации по объектам недвижимости

- Импорт перечня объектов оценки в формате XML-файлов;
- Анализ характеристик перечня объектов оценки на полноту и непротиворечивость;
- Добавление/изменение/удаление наименований ценообразующих факторов и иных пользовательских параметров;
- Распределение объектов оценки по оценочным группам;
- Экспорт/импорт рыночной информации;
- Экспорт/импорт картографических слоев, необходимых для расчета графических факторов стоимости в формате MID/MIF или MapInfo;
- Выполнение автоматической привязки объектов оценки и объектов аналогов к графике;
- Определение значений семантических и графических ценообразующих факторов объектов оценки и объектов-аналогов;
- Распределение объектов оценки и объектов-аналогов по оценочным подгруппам.



Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости

- Выбор методов расчета кадастровой стоимости сформированным оценочным подгруппам;
- Кодировка ценообразующих факторов;
- Расчет кадастровой стоимости объектов оценки на основе:
 - статистических моделей;
 - типового (эталонного) объекта,
 - метода индексации;
 - с применением мультипликатора;
 - исходя из затрат на межевание и оформление прав на них;
 - кадастровой стоимости, рассчитанной отдельно от программного комплекса (в том числе индивидуальный расчет);
 - минимального/среднего значения по кадастровому кварталу, населенному пункту, муниципальному образованию, субъекту РФ.
- Внесение дополнительных корректировок в рассчитанную кадастровую стоимость



Требования к программному обеспечению

АСОН предусматривает клиент-серверный вариант установки:

На рабочей станции должны быть установлены:

- Операционная система
WindowsXP(SP3)(x86,x64)/WindowsVista(x86, x64)/ Windows7(x86,x64)/ Windows8(x86,x64); Windows10(x86,x64);
- MS Office версии не ниже 2007 (требуется для просмотра сформированных отчетов).

На сервере должны быть установлены:

- Операционная система Windows Server 2008 R2
- Система управления базами данных (СУБД) PostgreSQL версии не ниже 9.3

АСОН не использует проприетарное (несвободное) программное обеспечение для работы с картографическими данными.

Справочная информация в АСОН

Расчет КС ЗУ (OCENKASERV4\saratov_22_03_18)

Задачи

- Администрирование
- Настройка
- Данные
 - Импорт перечня
 - Подготовка данных
 - Анализ перечня
 - Расчет ЦФ
- Расчет
 - Сегмент 1
 - Все ОН
 - Группа 1
 - Группа 2
 - Группа 3
 - Сегмент 2
 - Все ОН
 - Группа 1
 - Группа 2
 - Группа 3
 - Группа 4
 - Сегмент 3
 - Сегмент 4
 - Сегмент 5
 - Сегмент 6
 - Сегмент 7
 - Сегмент 8
 - Сегмент 9
 - Сегмент 10
 - Сегмент 11
 - Сегмент 12
 - Сегмент 13
 - Сегмент 14
 - Все ОН
 - Группа 1
 - Группа 2
 - Группа 3
- Поправки
- Отчет
- ТФО

Справочники

- Ценообразующие факторы
- Источники информации
- Общие справочники
- ОКТМО

Название	Тип	Размерно...	Фактор ГКН
Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км.) водного объекта	кач.		☐
Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км.) остановок обществен...	кач.		☐
Наличие в населенном пункте магазина	кач.		☐
Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы	кач.		☐
Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения	кач.		☐
Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	кач.		☐
Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения	кач.		☐
Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	кач.		☐
Наличие в населенном пункте центральной канализации	кач.		☐
Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием	кач.		☐
Площадь из старого перечня	кол.		☐
Расположение населенного пункта относительно магистральных газопро...	кол.	км.	☐
Расстояние до административного центра НП (Г)	кол.	км.	☐
Расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги регионального и ...	кол.	км.	☐
Расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального зн...	кол.	км.	☐
Расстояние до водного объекта (Г)	кол.	км.	☐
Расстояние до государственной поликлиники, больницы НП (Г)	кол.	км.	☐
Расстояние до государственной школы, детского сада НП (Г)	кол.	км.	☐
Расстояние до границы НП (Г)	кол.	км.	☐
Расстояние до Ж/Д вокзала, станции, платформы НП (Г)	кол.	км.	☐
Расстояние до зоны особого режима использования НП (Г)	кол.	км.	☐
Расстояние до зоны разработки полезных ископаемых НП (Г)	кол.	км.	☐
Расстояние до историко-культурного центра НП (Г)	кол.	км.	☐
Расстояние до локального центра, отрицательно влияющего на стоимост...	кол.	км.	☐
Расстояние до локального центра, положительно влияющего на стоимост...	кол.	км.	☐
Расстояние до общественно-делового центра НП (Г)	кол.	км.	☐
Расстояние до основной дороги НП (Г)	кол.	км.	☐
Расстояние до остановки общественного транспорта НП (Г)	кол.	км.	☐
Расстояние до развлекательной зоны НП (Г)	кол.	км.	☐

Записей на странице 100 0 .. 53

Ценообразующие факторы

Источники информации

Общие справочники

- Разрешенные виды использования по АИС ГКН
- Классификатор Целевое назначение лесов
- Классификатор видов природных объектов
- Разрешенные виды использования по АИС ГКН
- Виды площадей
- Категории земель
- Единицы измерений по ОКЕИ
- Субъекты РФ
- Статусы рыночной информации
- Типы рыночной информации
- Виды УПКС
- Все документы
- Ограничения (обременения) прав

Включает следующие справочники:

- Справочник КЛАДР
- Справочник ОКТМО
- Ценообразующие факторы
- Справочник затрат на межевание, мультипликатор (для ЗУ)
- Результаты оценки (для ЗУ)
- Источники информации
- Общие справочники



Импорт и анализ информации об объектах оценки

Свойства: 64:39:030207:89

Описание площади	Природные объекты на участке
Отметка о наённом доме	Зоны или территории
Государственный земельный надзор	Части земельного участка
Адрес	Действующая кадастровая стоимость
Описание объекта	Вид использования участка

Кадастровый номер: 64:39:030207:89

Кадастровый квартал: 64:39:030207

Единое землепользование: Не задано

Вид использования по документам: Для индивидуального жилищного строительства

Наименование участка: Землепользование

Дата постановки на учет: 22.08.2014

Учетный номер утвержденного проекта межевания территории: Не задано

Сведения об ограничении оборотоспособности земельного: Не задано

Местоположение ориентира: Вне границ участка

Положение на ДКК: Не задано

Наименование ориентира: Не задано

Расстояние от ориентира: Не задано

Направление от ориентира: Не задано

Категория: Земли населенных пунктов

Кадастровые номера ОН, расположенных в пределах земельного участка:

64:39:030204:43
64:39:030204:57

Реквизиты решения по проекту межевания: Не задано

Кадастровые номера ОН, расположенных в пределах: 64:39:030204:43; 64:39:030204:57; 64:39:030204:58;

Кадастровый номер предприятия как имущественного комплекса: Не задано

OK Отмена

Список обязательных характеристик для объекта оценки

- «Кадастровый номер»
- «Кадастровый квартал»
- «Площадь»
- «Номер группы»
- «Код КЛАДР»

Автоматическая группировка по коду расчета ВРИ для земельных участков

Автоматическая группировка

Сгруппировать объекты перечня по коду расчета ВРИ?

Да Нет

Наследование характеристик

для ОКС производится по всем объектам в БД от здания помещениям, входящим в соответствующее здание. Наследование возможно проводить для характеристик из ЕГРН (наименование объекта, назначение, этажность, год постройки, материал стен и т.д.) и для ценообразующих факторов.



Верификация перечня

- Не указан вид объекта недвижимости (для всех объектов)
- Не указан кадастровый номер объекта недвижимости (для всех объектов)
- Объект недвижимости находится в нулевом квартале (для всех объектов)
- Отсутствует кадастровый номер здания, сооружения (для помещений)
- Отсутствует номер этажа (для помещений)
- Отсутствует площадь (для зданий и помещений)
- Площадь указана некорректно (для зданий и помещений)
- Отсутствует назначение (для зданий, помещений, сооружений)
- Назначение указано некорректно (иное) (для зданий, помещений)
- Отсутствует этажность (для зданий)
- Этажность указана некорректно (для зданий)
- Отсутствует год ввода в эксплуатацию, либо год постройки (для зданий)
- Некорректно указан год ввода в эксплуатацию, либо год постройки (для зданий)
- Противоречия в годе постройки и годе ввода в эксплуатацию (для зданий)
- Отсутствует наименование (для всех объектов)
- Не указан вид жилого помещения (для жилых помещений)
- Отсутствует материал стен (для зданий)
- Материал стен указан некорректно (для зданий)

	A	F
5	Кадастровый номер	Тип ошибки
7	64:00:000000:104	Объект недвижимости находится в нулевом квартале (для всех объектов);Отсутствуют данные о местоположении;
8	64:00:000000:1193	Объект недвижимости находится в нулевом квартале (для всех объектов);Отсутствуют данные о местоположении;
9	64:00:000000:1255	Объект недвижимости находится в нулевом квартале (для всех объектов);
10	64:00:000000:7	Объект недвижимости находится в нулевом квартале (для всех объектов);Противоречия в сведениях о местоположении и кадастровом номере;
11	64:01:000000:5429	Противоречия в кадастровом номере квартала и кадастровом номере земельного
12	64:01:000000:5787	Противоречия в кадастровом номере квартала и кадастровом номере земельного
13	64:01:000000:5811	Противоречия в кадастровом номере квартала и кадастровом номере земельного
14	64:03:010108:2	Отсутствуют данные о местоположении;Противоречия в сведениях о местоположении и кадастровом номере;
15	64:03:010108:3	Отсутствуют данные о местоположении;Противоречия в сведениях о местоположении и кадастровом номере;
16	64:03:010108:30	Отсутствуют данные о местоположении;Противоречия в сведениях о местоположении и кадастровом номере;
17	64:03:010108:31	Отсутствуют данные о местоположении;Противоречия в сведениях о местоположении и кадастровом номере;
18	64:03:510107:285	Противоречия в сведениях о местоположении и кадастровом номере;
19	64:04:000000:876	Противоречия в кадастровом номере квартала и кадастровом номере земельного
20	64:04:000000:880	Противоречия в кадастровом номере квартала и кадастровом номере земельного
21	64:04:000000:882	Не указан вид разрешенного использования;
22	64:04:000000:886	Противоречия в кадастровом номере квартала и кадастровом номере земельного
23	64:04:000000:888	Противоречия в кадастровом номере квартала и кадастровом номере земельного



Импорт и анализ рыночной информации

Задачи

- Администрирование
 - Настройка
- Данные
 - Импорт перечня
 - Подготовка данных
 - Анализ перечня
 - Расчет ЦФ
- Расчет
 - Сегмент 1
 - Все ОН
 - Группа 1
 - Группа 2
 - Группа 3
 - Сегмент 2
 - Все ОН
 - Группа 1
 - Группа 2
 - Группа 3
 - Группа 4
 - Сегмент 3
 - Сегмент 4
 - Сегмент 5
 - Сегмент 6
 - Сегмент 7
 - Сегмент 8
 - Сегмент 9
 - Сегмент 10
 - Сегмент 11
 - Сегмент 12
 - Сегмент 13
 - Сегмент 14
 - Все ОН
 - Группа 1
 - Группа 2
 - Группа 3
- Поправки
- Отчет
 - ТФО

Рыночная информация(расширенная)(Сегмент 1) X

ОКТМО КЛАДР

Описание объекта-аналога	Номер группы	Населенный пункт	Код КЛАДР	Улица	Населенный пункт	Код КЛАДР улицы	Текст объявления	Отчет	Код ОКТМО	Кадастровый квартал	Площадь	УПРС	Рыночная стоимость	Статус рыночной информации
1:01:000:64:03:28.02.2017:2327	1	г. Аткарок	640000030...	г. Аткарок			торги				20000	1.7	34000	Стоимость
1:01:000:64:03:28.03.2017:2328											7500	1.7	12750	Стоимость
1:01:000:64:05:19.07.2016:2330											26130	2.33	60882.9	Стоимость
1:01:000:64:11:26.07.2017:2356											88971	1.47	130787.37	Стоимость
1:01:000:64:19:04.05.2016:2387											58000	1.48	85840	Стоимость
1:01:000:64:19:07.12.2016:2389											16000	1.84	29440	Стоимость
1:01:000:64:19:10.01.2017:2390											2000	1.84	3680	Стоимость
1:01:000:64:19:27.10.2017:2398											4465	3.52	15716.8	Стоимость
1:01:000:64:19:28.11.2017:2399											4800	6.52	31296	Стоимость
1:01:000:64:34:09.01.2017:2423											21076	16.97	357659.72	Стоимость
1:01:010:64:19:16.03.2017:2396											8500	4.03	34255	Стоимость
1:01:032:64:03:21.04.2017:2329											20000	1.7	34000	Стоимость
1:1:000:64:25:10.02.2017:2461											38328	1.3	49826.4	Стоимость
1:1:000:64:25:16.08.2016:2465											10000	2	20000	Стоимость
1:1:000:64:25:17.05.2016:2466											2470	2.02	4989.4	Стоимость
1:1:000:64:25:21.08.2017:2458											2100	2.05	4305	Стоимость
1:1:000:64:25:23.08.2017:2457											10853	2.17	23551.01	Стоимость
1:1:000:64:25:30.10.2017:2455											2952	2.17	6405.84	Стоимость
1:1:000:64:45:24.08.2017:2456											3588	1.95	6996.6	Стоимость

Свойства: 1:01:000:64:05:19.07.2016:2330

Описание объекта	Значения ЦФ	Объявление
Описание объекта-аналога	1:01:000:64:05:19.07.2016:2330	
Площадь	26130	
Рыночная стоимость	60882.9	
УПРС	2.33	
"ВРИ"	1	
Дата сделки	19.07.2016	
Статус рыночной информации	Стоимость ОН	
Тип рыночной информации	Цена сделки	
Источник информации	ОМС	
Отчет		
Населенный пункт		
Код Кладра улицы		
Улица		

- штучное и массовое внесение сведений о ценах предложения, сделок с объектами недвижимости;
- создание карточки объекта-аналога;
- экспорт объектов-аналогов в файлы формата xml, в соответствии с рекомендуемыми схемами, размещенными на сайте Росреестра



Выбор ценообразующих факторов

Расчет КС ЗУ (OCENKASERV4\saratov_22_03_18)

Задачи

- Администрирование
 - Настройка
- Данные
 - Импорт перечня
 - Подготовка данных
 - Анализ перечня
 - Расчет ЦФ
- Расчет
 - Сегмент 1
 - Все ОН
 - Группа 1
 - Группа 2
 - Группа 3
 - Сегмент 2
 - Все ОН
 - Группа 1
 - Группа 2
 - Группа 3
 - Группа 4
 - Сегмент 3
 - Сегмент 4
 - Сегмент 5
 - Сегмент 6
 - Сегмент 7
 - Сегмент 8
 - Сегмент 9
 - Сегмент 10
 - Сегмент 11
 - Сегмент 12
 - Сегмент 13
 - Сегмент 14
 - Все ОН
 - Группа 1
 - Группа 2
 - Группа 3
- Поправки
- Отчет
- ТФО

Справочники

Ценообразующие факторы

Название	Тип	Размерно...	Фактор ГН	Описание
Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км.) водного объекта	кач.		☐	Наличие в населенном пун...
Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км.) остановок общественного транспорта (б...	кач.		☐	Наличие в населенном пун...
Наличие в населенном пункте магазина	кач.		☐	Наличие в населенном пун...
Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы	кач.		☐	Наличие в населенном пун...
Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения	кач.		☐	Наличие в населенном пун...
Наличие в населенном пункте центрального газос...				
Наличие в населенном пункте центрального тепл...				
Наличие в населенном пункте центрального элект...				
Наличие в населенном пункте центральной канализации				
Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием				
Площадь из старого перечня				
Расположение населенного пункта относительно водного объекта				
Расстояние до административного центра НП (Г)				
Расстояние до ближайшей к населенному пункту остановки общественного транспорта				
Расстояние до ближайшей к населенному пункту остановки общественного транспорта				
Расстояние до водного объекта (Г)				
Расстояние до государственной поликлиники, больницы				
Расстояние до государственной школы, детского сада				
Расстояние до границы НП (Г)				
Расстояние до Ж/Д вокзала, станции, платформы				
Расстояние до зоны особого режима использования земель				
Расстояние до зоны разработки полезных ископаемых				
Расстояние до историко-культурного центра НП (Г)				
Расстояние до локального центра, отрицательно влияющего на стоимость				
Расстояние до локального центра, положительно влияющего на стоимость				
Расстояние до общественно-делового центра НП				
Расстояние до основной дороги НП (Г)				
Расстояние до остановки общественного транспорта				

Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км.) водного объекта

Выбрать	Группа
☐	Расчет КС ЗУ
☒	Сегмент 1
☒	Сегмент 2
☒	Сегмент 3

Редактирование списка факторов

Исходные факторы			Выбранные факторы		
Наименование фактора	Тип	...	Наименование...	Тип	Описание
Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км.) водного объекта	кач.	...	Наличие в сель...	кач	Наличие в сель...
Наличие в населенном пункте магазина	кач.	...	Численность на...	кол	Численность на...
Наличие в населенном пункте общеобразов...	кач.	...	Численность на...	кол	Численность на...
Наличие в населенном пункте центральног...	кач.	...	Расстояние от н...	кол	Расстояние от н...
Наличие в населенном пункте центральног...	кач.	...			
Наличие в населенном пункте центральног...	кач.	...			
Наличие в населенном пункте центральног...	кач.	...			
Наличие в населенном пункте центральног...	кач.	...			
Наличие в населенном пункте центральног...	кач.	...			
Наличие в населенном пункте центральног...	кач.	...			
Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км.) водного объекта	кач.	...			
Среднемесячная заработная плата в муницип...	кол	...			
Уровень цен потребительской корзины по муницип...	кол	...			
Товарооборот на одного человека по муницип...	кол	...			
Расстояние от населенного пункта до стол...	кол	...			
Расстояние от населенного пункта до цент...	кол	...			
Расположение населенного пункта относитель...	кол	...			

Записей на странице 100

OK



Графический модуль

Графический модуль - г. Аткарск (6400000300000)

Настройки расчета | Расчетный слой | Рассчитать

Карта

Настройка отображения слоев

Слой	Видимость	Отображаемая метка
13_Аткарск_г_Государств...	☐	Не отображать
12_Аткарск_г_Государств...	☐	Не отображать
11_Аткарск_г_Обеспеченн...	☐	Не отображать
10_Аткарск_г_Обеспеченн...	☐	Не отображать
9_Аткарск_г_Обеспеченно...	☐	Не отображать
8_Аткарск_г_Обеспеченно...	☐	Не отображать
7_Аткарск_г_Обеспеченно...	☐	Не отображать
6_Аткарск_г_Основные до...	☐	Не отображать
5_Аткарск_г_Улицы НП	☒	Name
4_Аткарск_г_Ж_до вокзал...	☐	Не отображать
3_Аткарск_г_Водные объе...	☒	Не отображать
2_Аткарск_г_Администрат...	☒	Не отображать
1_Аткарск_г_Граница НП	☒	Не отображать
Расчетный слой	☐	Не отображать

Включить все слои

OK

Картографические данные

Объекты расчета: КК_CS_130 | 20_Аткарск_г_Историко-культурный центр НП | 19_Аткарск_г_Общественно-деловой центр НП | 18_Аткарск_г_Остановки обществен...

Поместите сюда заголовок колонки для группировки по этой колонке

Приб...	Назв... прив...	Иде...	Назв...	Кад-квар...	Пло...	КЛА...	КЛА-Улиц...	Улица	Тип об...	Цен... газ...	Цен... вод...	Цен... тепл...	Цен... элек...	Цен... кана...	Расс... до	Расс... до	Расс... до	Расс... до	Расс... до
+	КК_С...	1253...	64:3...	64:3...	600	6400...	6400...	Овра...	ОО	да	да	нет	да	нет	0.253	0.557	2.647	1.246	2.485
+	КК_С...	6187...	64:3...	64:3...	1766	6400...	6400...	Оон...	ОО	да	да	нет	да	нет	0.66	1.054	4.337	2.743	3.911
+	5_Ат...	1467...	64:3...	64:3...	1152	6400...	6400...	Комм...	ОО	да	да	да	да	да	0.181	0.225	1.409	0.236	0.821
+	5_Ат...	09d2...	64:3...	64:3...	592	6400...	6400...	Атка...	ОО	да	да	да	да	да	0.274	0.274	1.389	0.577	0.985
+	5_Ат...	a397...	64:3...	64:3...	1000	6400...	6400...	Прол...	ОО	да	да	нет	да	нет	0.245	0.247	1.916	1.277	2.391
+	5_Ат...	3e4c...	64:3...	64:3...	868	6400...	6400...	Петр...	ОО	да	да	да	да	нет	0.421	0.434	0.504	1.314	0.808
+	5_Ат...	034c...	64:3...	64:3...	1986	6400...	6400...	Мичк...	ОО	да	да	нет	да	нет	0.565	0.369	1.33	0.243	1.411
+	КК_С...	1d98...	64:3...	64:3...	1102	6400...	6400...	Луго...	ОО	да	да	нет	да	нет	0.24	0.553	0.328	2.046	3.251
+	КК_С...	9b28...	64:3...	64:3...	533	6400...	6400...	Горная	ОО	да	да	да	да	да	0.125	0.425	0.385	0.455	1.641
+	5_Ат...	fb6...	64:3...	64:3...	1291	6400...	6400...	Жел...	ОО	да	да	да	да	да	0.284	0.302	1.043	0.844	0.81

При... Все...

Настройка расчета

Добавить привязку к графике | Удалить все

Название

- Графика
 - Карта
 - Источник данных
 - Привязка объектов
 - Улица+КК
 - 5_Аткарск_г_Улицы НП ...
 - КК
 - Улица
 - Привязка факторов
 - Центральное газоснабжени...
 - Центральное водоснабжени...
 - Центральное теплоснабжени...
 - Центральное электроснабжени...
 - Центральная канализация ...
 - Расстояние до основной до...
 - Расстояние до остановки об...

Поместите сюда заголовок колонки для группировки по этой колонке

Тип привязки	Описание
Улица+КК	Слой 5_Аткарск_г_Улицы НП => (KLADR равно КЛАДР Улицы)
КК	Слой КК_CS_130 => (CAD_NUM равно Кадастровый квартал)
Улица	Слой 5_Аткарск_г_Улицы НП => (KLADR равно КЛАДР Улицы)

Допущение точности координат

0

OK

Достоинства графического модуля:

- Точность привязки объектов
- Скорость расчета значений факторов
- Разнообразие типов привязки и расчета



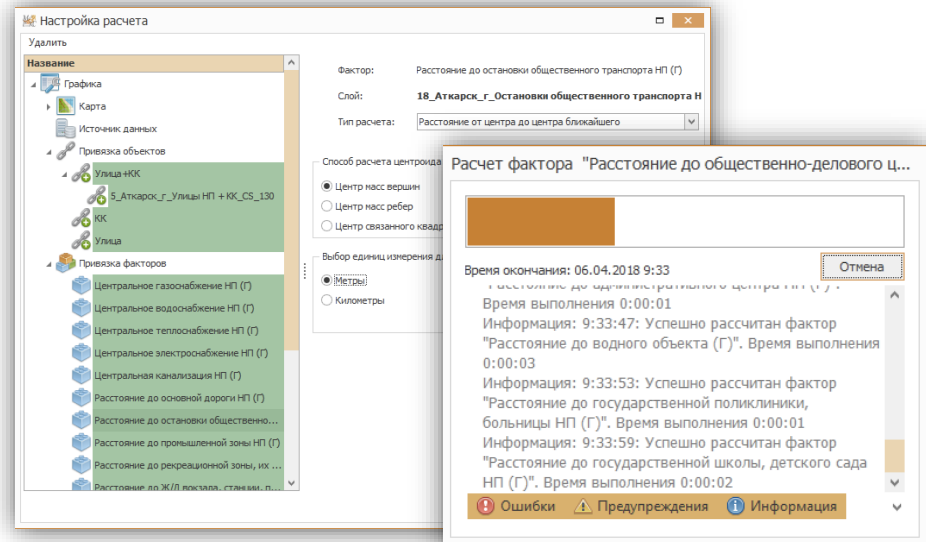
Особенности графического модуля

Типы расчета для количественных факторов:

- Расстояние до центра ближайшего (для точечных объектов на слое)
- Расстояние до границы ближайшего (для площадных объектов на слое)
- Процент покрытия
- Количество объектов

Типы расчета для качественных факторов

- Наличие фактора на расчетном слое
- Наличие фактора на кадастровом квартале
- Принадлежность к зоне



Разработан на основе
MapAround

Используется собственный картографический «движок» MapAround, доступный всем желающим под универсальной общественной лицензией.

Значительная оптимизация
скорости расчета факторов

Благодаря использованию собственного механизма обработки картографической информации значительно увеличена скорость расчета.

Разбиение объектов недвижимости на подгруппы

Расчет КС ЗУ (OCENKASERV4\saratov_22_03_18)

Задачи

- Администрирование
 - Настройка
- Данные
 - Импорт перечня
 - Подготовка данных
 - Анализ перечня
 - Расчет ЦФ
- Расчет
 - Сегмент 1
 - Все ОН
 - Группа 1
 - Группа 2
 - Группа 3
 - Сегмент 2
 - Сегмент 3
 - Сегмент 4
 - Сегмент 5
 - Сегмент 6
 - Сегмент 7

Описание объектов оценки(\Сегмент 1\Все ОН\Группа 1) | Расчет ЦФ от графики(\Сегмент 1) | Расчет ЦФ от графики | Разбиение н

Группы

Группы	Кол-во ОО	Кол-во ОА	Груп... по ЦФ
Все ОН		10	Расстоя...
Группа 1	47		
Группа 2	145		
Группа 3	2		
Группа 4	16		

Значения ЦФ

Разбит по: Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ

0 - 50 (Группа 1)
50 - 100 (Группа 2)
100 - 200 (Группа 3)
200 - 311 (Группа 4)

Нижняя граница	Верхняя граница	Номер группы
0	50	1
50	100	2
100	200	3
200	311	4

Данная функция позволяет проводить группировку как по качественным, так и по количественным ценообразующим факторам.



Модуль моделирования

Расчет КС ОКС (OCENKASERV4\ChuvashyaOKSnew)

Задачи

- Администрирование
 - Настройка
- Данные
 - Импорт перечня
 - Подготовка данных
 - Анализ перечня
 - Расчет ЦФ
- Расчет
 - Группа 1
 - Все ОН
 - ОС
 - Местоположение неустан...
 - Местоположение устано...
 - Затратный подход
 - Задание
 - Помещения
 - г.Новочебоксарск
 - г.Чебоксары
 - Прочие ГНП
 - Метод УТКС
 - Модель
 - СНП
 - Метод УТКС
 - Модель
 - ОНС
 - Группа 2
 - Группа 3
 - Группа 4
 - Группа 5
 - Группа 6
 - Группа 7
 - Группа 8
 - Группа 9
 - Группа 10
 - Данные недвижимые комплексы
 - Машино-места
 - Поправки
- Отчет
 - ТФО

Моделирование

Ценообразующие факторы

Ценообразующий фактор	Вкл	Тип	Корре...	Мет...
Численность населения в муниципальном р...	☐	кол	0.111	По-ум...
1 уровень группировки	☐	кач	0	По-ум...
2 уровень группировки	☐	кач	0	По-ум...
3 уровень группировки	☐	кач	0	По-ум...
4 уровень группировки	☐	кач	0	По-ум...
5 уровень группировки	☐	кач	0	По-ум...
КЛАДР ГНЧ	☐	кач	0	По-ум...
_Вид использования по документам (земель...	☐	кач	0	По-ум...
_Вид использования участка	☐	кач	0	По-ум...
_Вид разрешенного использования участка	☐	кач	0	По-ум...
_Примечание	☐	кач	0	По-ум...
_Количество жилых помещений	☐	кол	0	По-ум...
Код КЛАДР улицы	☐	кач	0	По-ум...
_ОНП_Центр сельского поселения	☐	кач	0	По-ум...
_Год постройки_1 группа	☒	кол	0.396	По-ум...
_Материал стен 1 группа	☒	кач	0.207	По-ум...
_Площадь 1 группа	☒	кач	0.347	По-умолчанию
_Подгруппа_1 группа	☒	кач	0.703	По-умолчанию
_Расстояние до административного центра ...	☒	кол	-0.198	По-умолчанию 1...
_Расстояние до остановок общественного т...	☒	кол	-0.262	По-умолчанию 2...
_Численность населения в населенной пункте	☒	кол	0.688	По-умолчанию 2...
_Этажность 1 группа	☒	кач	0.52	По-умолчанию

Модел...

Аддитивная модель

$$-260541.3422 + 110.9637 X_0 + 19761.1513 X_1 + 10943.4344 X_2 + 15714.0647 X_3 + 1.2047(13890.3$$

Мультипликативная модель

$$0.00 \cdot X_0^{8.4877} \cdot X_1^{0.7753} \cdot X_2^{0.4374} \cdot X_3^{0.6642} \cdot ((13890.317 + 8627.486 - X_4) + 8627.986)^{0.6642}$$

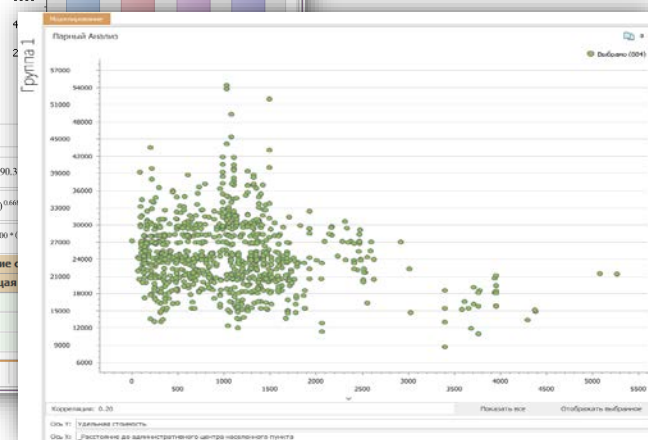
Экспоненциальная модель

$$0.32335 \cdot e^{+0.0043 \cdot X_0 + 0.7637 \cdot X_1 + 0.4387 \cdot X_2 + 0.6701 \cdot X_3 + 0.0001 \cdot ((13890.317 + 8627.486 - X_4) + 0.00 \cdot X_5)}$$

Модель	Коэффициент детермина...		Среднеквадратическая о...		Отношение с
	F-тест	Обучающая	Контрольная	Обучающая	
Аддитивная модель	146.21	0.73	0.73	12.84%	12.94%
Мультипликативная модель	172.79	0.76	0.77	12.72%	12.68%
Экспоненциальная модель	171.31	0.76	0.77	12.81%	12.73%

Статистический анализ | Переменные | Парный Анализ | Анализ модели | Анализ невязок | Статистика

- Добавление, удаление ценообразующих факторов при построении модели расчета кадастровой стоимости объектов оценки;
- Кодировка ценообразующих факторов;
- Построение для одной оценочной группы/подгруппы нескольких вариантов статистических моделей;
- Расчет параметров качества статистических моделей и определение наиболее качественных моделей расчета;
- Расчет кадастровой стоимости объектов оценки на основе статистических моделей.



Особенности модуля моделирования

Удобный функционал

Разнообразие вариантов отображения объектов
Возможность отметить как выброс - один объект
или сразу область объектов

Метод «проб и ошибок»

Существует возможность установки контрольных точек, возврата к предыдущим шагам и т.п.

Интерактивный режим
моделирования

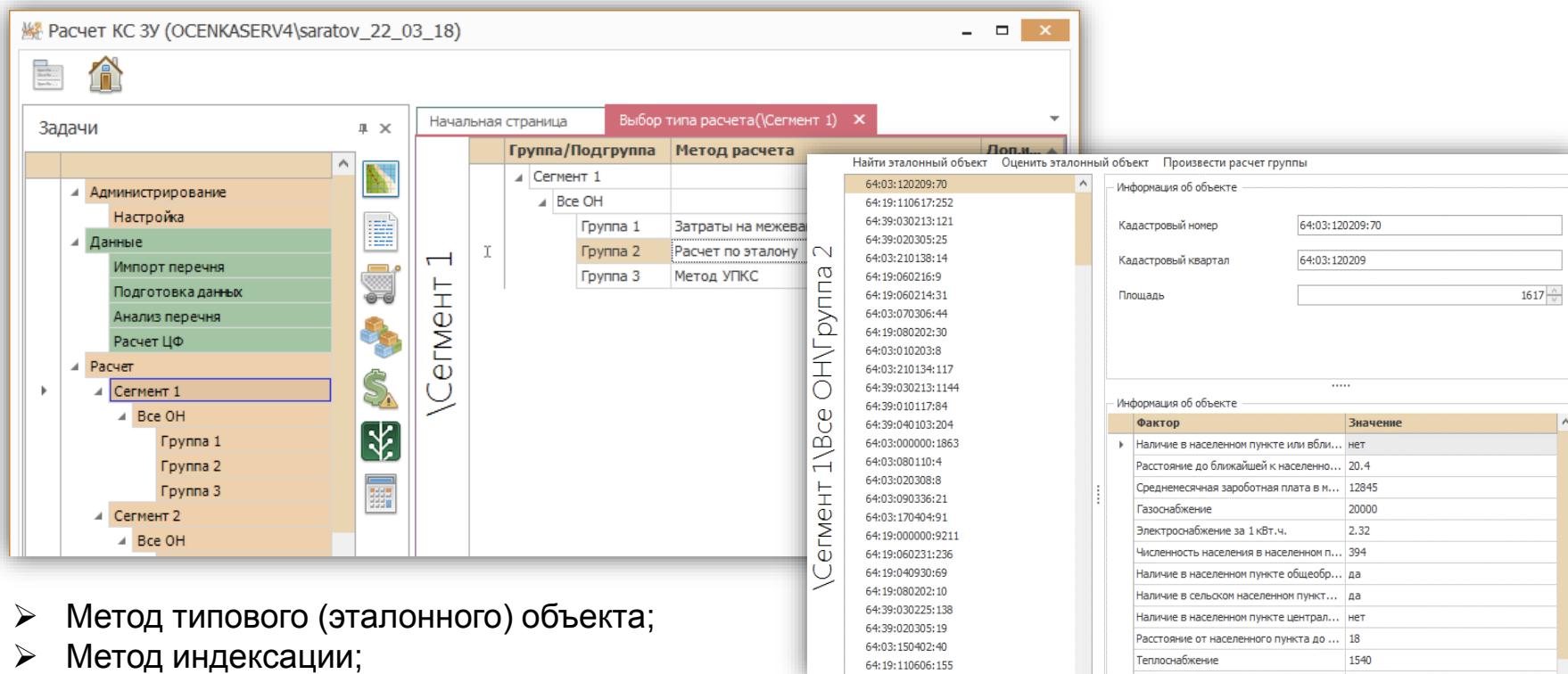
В дополнение к показателям, служащим для оценки статистической значимости модели, добавлена возможность произвести анализ поведения модели с экономической точки зрения

Дополнительные возможности
анализа модели

Изменения исходных данных сразу же приводят к изменению результата



Расчет кадастровой стоимости иными методами



Скриншот программы «Расчет КС ЗУ» (ОСЕНКАСЕРВ4\saratov_22_03_18) с открытым диалогом «Выбор типа расчета(Сегмент 1)».

В диалоговом окне «Найти эталонный объект» отображен список объектов:

Объект
64:03:120209:70
64:19:110617:252
64:39:030213:121
64:39:020305:25
64:03:210138:14
64:19:060216:9
64:19:060214:31
64:03:070306:44
64:19:080202:30
64:03:010203:8
64:03:210134:117
64:39:030213:1144
64:39:010117:84
64:39:040103:204
64:03:000000:1863
64:03:080110:4
64:03:020308:8
64:03:090336:21
64:03:170404:91
64:19:000000:9211
64:19:060231:236
64:19:040930:69
64:19:080202:10
64:39:030225:138
64:39:020305:19
64:03:150402:40
64:19:110606:155

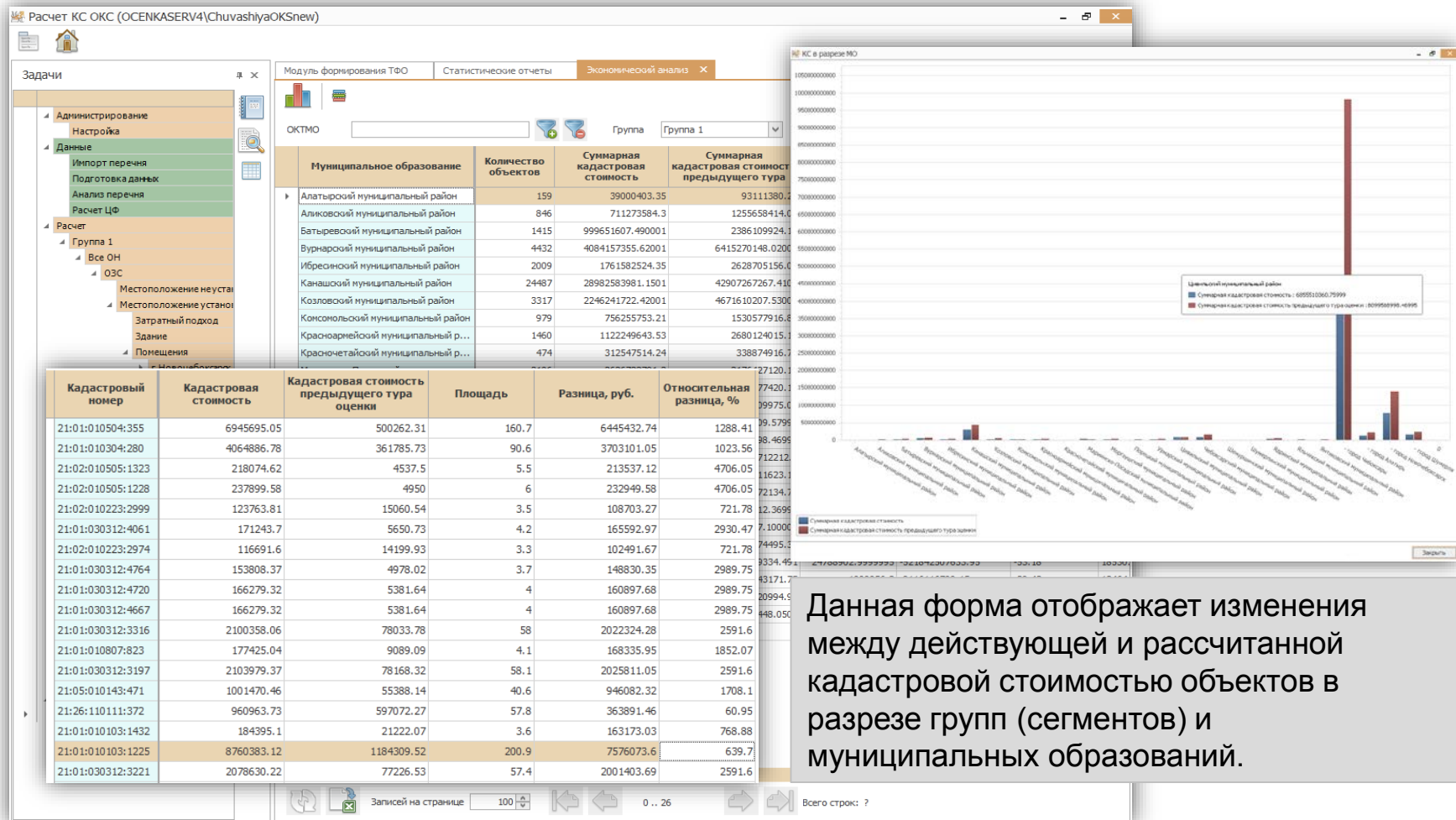
Вкладка «Оценить эталонный объект» отображает информацию об объекте:

Фактор	Значение
Наличие в населенном пункте или вблизи...	нет
Расстояние до ближайшей к населенно...	20.4
Среднемесячная заработная плата в м...	12845
Газоснабжение	20000
Электроснабжение за 1 кВт.ч.	2.32
Численность населения в населенном п...	394
Наличие в населенном пункте общедобр...	да
Наличие в сельском населенном пункт...	да
Наличие в населенном пункте централ...	нет
Расстояние от населенного пункта до ...	18
Теплоснабжение	1540

- Метод типового (эталонного) объекта;
- Метод индексации;
- Расчет с применением мультипликатора;
- Расчет, исходя из затрат на межевание и оформление прав на них;
- Метод минимального/среднего значения по кадастровому кварталу, населенному пункту, муниципальному образованию, субъекту РФ.



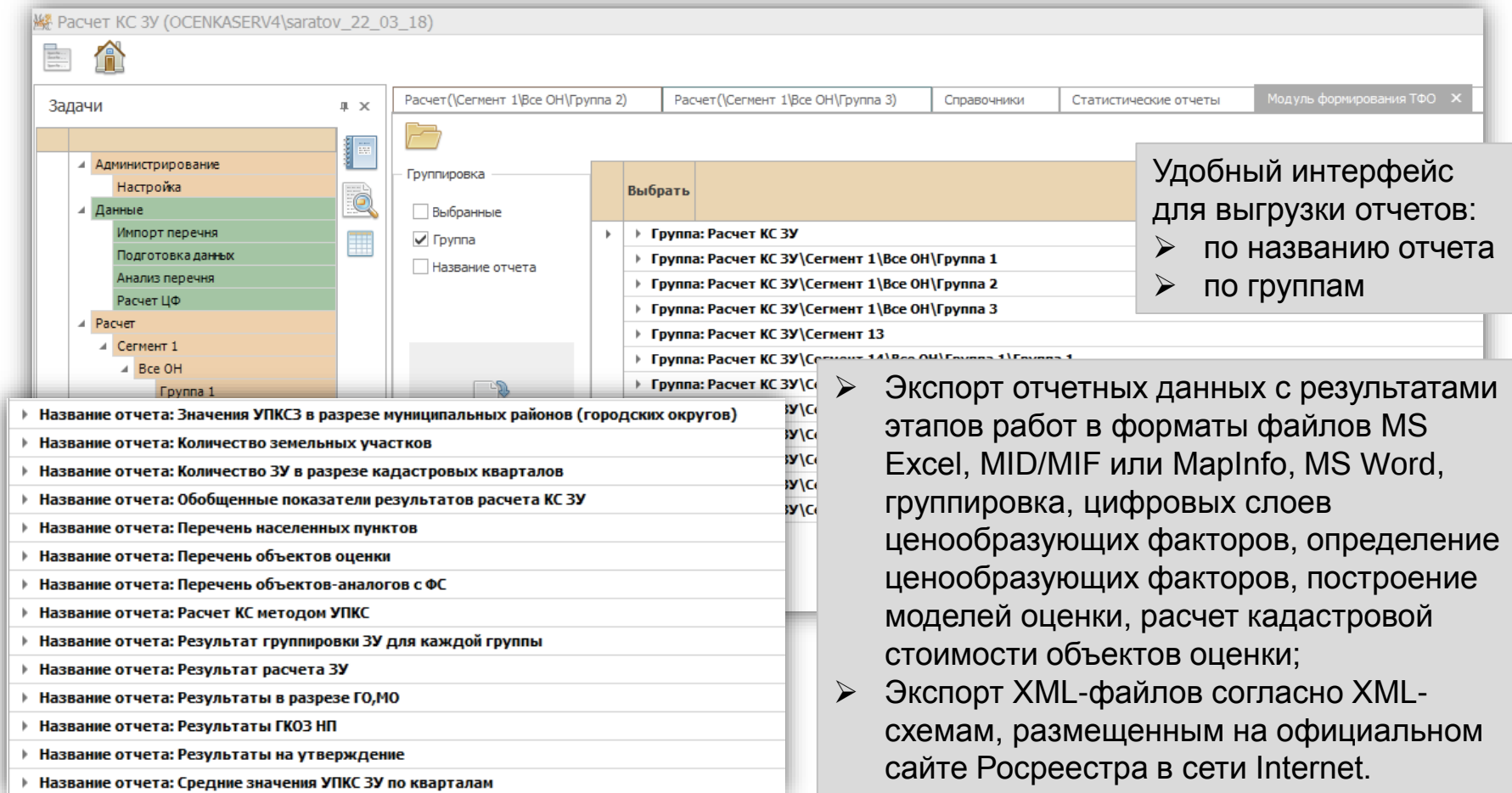
Экономический анализ полученных результатов



Данная форма отображает изменения между действующей и рассчитанной кадастровой стоимостью объектов в разрезе групп (сегментов) и муниципальных образований.



Формирование отчетных материалов



Расчет КС ЗУ (OCENKASERV4\saratov_22_03_18)

Задачи

- Администрирование
 - Настройка
- Данные
 - Импорт перечня
 - Подготовка данных
 - Анализ перечня
 - Расчет ЦФ
- Расчет
 - Сегмент 1
 - Все ОН
 - Группа 1

Группировка

- ☐ Выбранные
- ☒ Группа
- ☐ Название отчета

Выбрать

- Группа: Расчет КС ЗУ
- Группа: Расчет КС ЗУ\Сегмент 1\Все ОН\Группа 1
- Группа: Расчет КС ЗУ\Сегмент 1\Все ОН\Группа 2
- Группа: Расчет КС ЗУ\Сегмент 1\Все ОН\Группа 3
- Группа: Расчет КС ЗУ\Сегмент 13
- Группа: Расчет КС ЗУ\Сегмент 14\Все ОН\Группа 1\Группа 1
- Группа: Расчет КС ЗУ\Сегмент 14\Все ОН\Группа 2\Группа 1
- Группа: Расчет КС ЗУ\Сегмент 14\Все ОН\Группа 3\Группа 1

Удобный интерфейс для выгрузки отчетов:

- по названию отчета
- по группам

➤ Экспорт отчетных данных с результатами этапов работ в форматы файлов MS Excel, MID/MIF или MapInfo, MS Word, группировка, цифровых слоев ценообразующих факторов, определение ценообразующих факторов, построение моделей оценки, расчет кадастровой стоимости объектов оценки;

➤ Экспорт XML-файлов согласно XML-схемам, размещенным на официальном сайте Росреестра в сети Internet.

➤ Название отчета: Значения УПКСЗ в разрезе муниципальных районов (городских округов)

➤ Название отчета: Количество земельных участков

➤ Название отчета: Количество ЗУ в разрезе кадастровых кварталов

➤ Название отчета: Обобщенные показатели результатов расчета КС ЗУ

➤ Название отчета: Перечень населенных пунктов

➤ Название отчета: Перечень объектов оценки

➤ Название отчета: Перечень объектов-аналогов с ФС

➤ Название отчета: Расчет КС методом УПКС

➤ Название отчета: Результат группировки ЗУ для каждой группы

➤ Название отчета: Результат расчета ЗУ

➤ Название отчета: Результаты в разрезе ГО,МО

➤ Название отчета: Результаты ГКОЗ НП

➤ Название отчета: Результаты на утверждение

➤ Название отчета: Средние значения УПКС ЗУ по кварталам



Поддержка СПО, дополнительные услуги

- Контроль состояния процесса по кадастровой оценке (анализ базы данных СПО, проверка контрольных точек)
- Работы по преобразованию данных для взаимодействия с системами ЕГРН и Фондом данных государственной кадастровой оценки
- Оказание методологической поддержки
- Доработка СПО под конкретные требования Заказчика
- Услуги по оптимизации работ, связанных с большим объемом данных (ускорение процессов загрузки/выгрузки, расчетов и т.п.)



ООО «Группа комплексных решений»
603140, г. Нижний Новгород, пер. Мотальный, д.8,
Деловой центр "Бугров Бизнес Парк", офис А117,
Тел.: +7 (831) 467- 89-02
E-mail: info@gkr.su
www.gkr.su

