



ГБУ РД «ДАГТЕХКАДАСТР»

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА 2019 ГОДА
В РЕСПУБЛИКЕ ДАГЕСТАН**

Презентация ВКС
04.06.2019

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- ❑ **Федеральный закон № 237
«О государственной кадастровой оценке»
от 22 июня 2016 года**
- ❑ **«Методические указания о государственной
кадастровой оценке» утверждены приказом
№ 226 от 27 мая 2017 года**



График проведения ГКО

✓ СОГЛАСОВАНИЕ ВИДОВ ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ **24.06.2019**

✓ ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ **15.08.2019**

✓ ЗАМЕЧАНИЯ К ОТЧЕТУ **02.09.2019 по 22.10.2019**

✓ ОТПРАВКА ОТЧЕТА В РОСРЕЕСТР **02.11.2019**

✓ УТВЕРЖДЕНИЕ ОТЧЕТА **01.12.2019**



Документы, отправленные в районы и округа 04.06.2019

Письмо о согласовании фактического использования ВИ

Классификатор

Перечень



**МИНИСТЕРСТВО ДАГЕСТАНА
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
«ДАГЕСТАНСКОЕ БЮРО ПО
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И КАДРОВОЙ ОЦЕНКЕ»
(ГБУ РД «ДАГТЕХКАДАСТР»)**

367000, Республика Дагестан,
г. Махачкала, пр. Гамзатова, 11 «В»
Тел. / Факс (8722) 62-11-55
Email: dtk@dagbti.com / www.dagbti.rp
№ _____

Главе

Уважаемый!

В рамках реализации Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон 237-ФЗ), приказа Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее - Методические указания), распоряжений Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан №106-р от 5.09.2018 г. «О проведении государственной кадастровой оценки на территории Республики Дагестан в 2019 и 2020 годах», и №119-р от 9.10.2018 г. «О внесении изменений в распоряжение Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан от 5 сентября 2018 г. №106-р» ГБУ РД «Дагтехкадастр» (далее - Учреждение) в 2019 г. проводит государственную кадастровую оценку:

**Классификатор
видов разрешенного использования земельных участков**
С изменениями и дополнениями от:
30 сентября 2015 г., 6 октября 2017 г., 9 августа 2018 г., 4 февраля 2019 г.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
1	2	3
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	1.1
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	1.5
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6

The screenshot shows an Excel spreadsheet with columns labeled A through K. The data includes various codes and numerical values, likely representing land parcels and their characteristics. The spreadsheet is titled 'Приложение ЗОН.Изд. (Только для чтения) - Excel'.



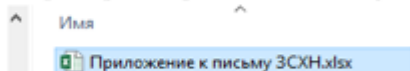
ГБУ РД «ДАГТЕХКАДАСТР»

Документы, отправленные в районы и округа 04.06.2019

Инструкция для рабочей группы муниципалитета

Инструкция по согласованию вида фактического использования объекта недвижимости

1. Открыть файл «Приложение к письму.xlsx»



2. Просмотреть столбец С «Код ВИ» на предмет соответствия вида использования, указанного в ячейках, фактическому виду использования.

Кад. номер ОН	Кад. номер ОН, Источник	Код ВИ	Кад. ВИ, Источник	Фактическое использование	Дата присвоения кадастрового номера	Дата и Источник
05-10-000020-1	Перечень объектов кадастра	14. СЕГМЕНТ "Вне использования"			2004-09-12	Перечень объектов
05-09-000021-135	Перечень объектов кадастра	13. СЕГМЕНТ "Сараинские, спортивно-оздоровительные и детские объекты"			2009-12-30	Перечень объектов

3. Если вид использования, указанный в ячейках столбца С, совпадает с фактическим, никаких дополнительных действий не производится.
4. Если вид использования, указанный в ячейках столбца С, не совпадает с фактическим, то в соседнюю ячейку столбца Е «Фактическое использование» заносится информация о настоящем фактическом использовании в соответствии с

классификатором (прилагается)

Кад. номер ОН	Кад. номер ОН, Источник	Код ВИ	Кад. ВИ, Источник	Фактическое использование	Дата присвоения кадастрового номера	Дата и Источник
05-10-000020-1	Перечень объектов кадастра	14. СЕГМЕНТ "Вне использования"			2004-09-12	Перечень объектов
05-09-000021-135	Перечень объектов кадастра	13. СЕГМЕНТ "Сараинские, спортивно-оздоровительные и детские объекты"			2009-12-30	Перечень объектов
05-09-000021-136	Перечень объектов кадастра	13. СЕГМЕНТ "Сараинские, спортивно-оздоровительные и детские объекты"		Под мостиком	2009-12-30	Перечень объектов

5. По окончании проверки и внесения всех исправлений, полученный файл вместе с сопроводительным письмом направить в ГБУ РД «Дагтехкадастр» по СЭД и почтой по адресу: г.Махачкала, пр-т Гамидова, 11в, ГБУ РД «Дагтехкадастр»



ГБУ РД «ДАГТЕХКАДАСТР»

Как определяется стоимость объектов?

три подхода к оценке



ДОХОДНЫЙ

Основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости.



ЗАТРАТНЫЙ

Основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.



СРАВНИТЕЛЬНЫЙ

Основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости



Как определяется стоимость объектов?

Методы сравнительного подхода

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости

- При применении метода определяется стоимость типового (эталонного) объекта.
- В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

- 1) определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);
- 2) определяется среднее значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;
- 3) кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения УПКС объектов недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале - в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на его площадь, объем, иные характеристики.

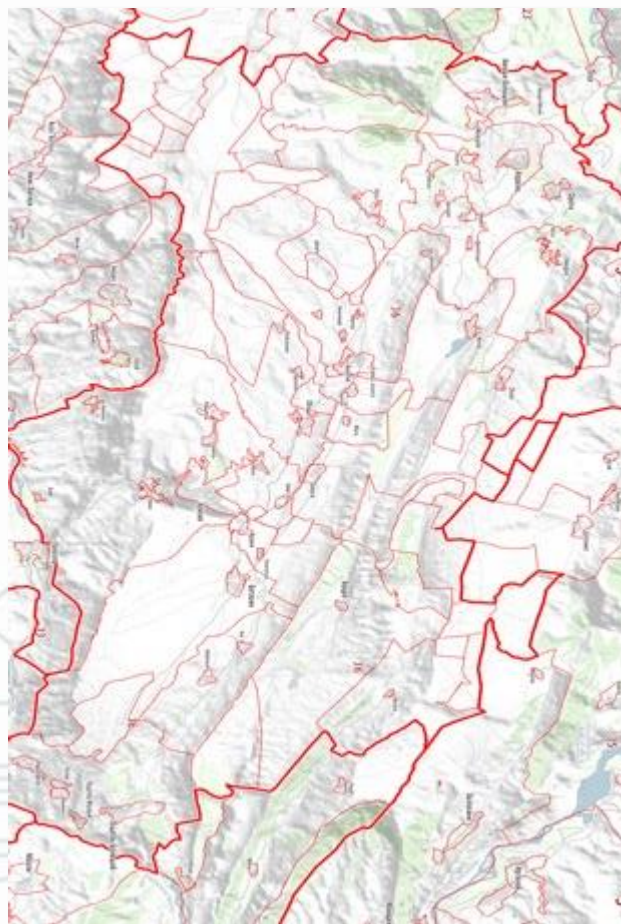


Методология УПКС

РЕСПУБЛИКА ДЕЛИТСЯ НА
КАДАСТРОВЫЕ РАЙОНЫ



КАЖДЫЙ РАЙОН ДЕЛИТСЯ
НА КАДАСТРОВЫЕ
КВАРТАЛЫ

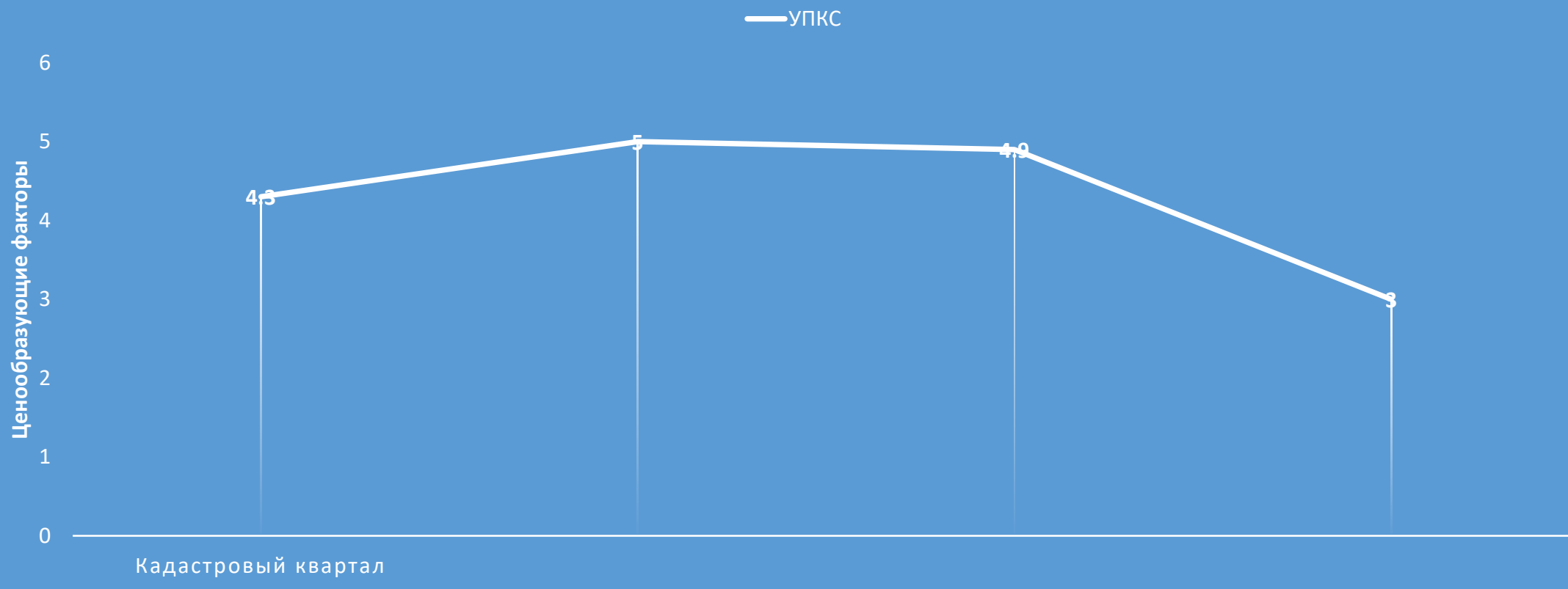


ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ
РАСПОЛАГАЕТСЯ НА
ТЕРРИТОРИИ ОДНОГО
КВАРТАЛА



Методология УПКС

УПКС ЗАВИСИТ ОТ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ В КВАРТАЛЕ



ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ОН

Категория ЗУ (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования

Площадь ОН

Фактическое использование

Наличие публично-правовых обременений (ограничений) ОН

Местоположение ОН

Наличие инженерных коммуникаций

Инфраструктура





ГБУ РД «ДАГТЕХКАДАСТР»

**ВСЕ ВОПРОСЫ ПО ЭЛЕКТРОННОМУ АДРЕСУ
MO@DAGVTI.COM**