

**Акт проверки  
соответствия материалов требованиям законодательства в целях  
размещения предварительных отчетных документов в фонде данных  
государственной кадастровой оценки**

«30» мая 2019 г.

№ 2019-92/1

**Наименование субъекта Российской Федерации:** г. Севастополь.

**Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки:** приказ Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя № 161 03.09.2018 года «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества (за исключением земельных участков)».

**Реквизиты письма о направлении материалов:** письмо Государственного бюджетного учреждения города Севастополя «Центр государственной кадастровой оценки» от 14.05.2019 № 174/03-10-01-03/02/19.

**Дата поступления материалов в Росреестр:** 17.05.2019.

**Соответствие порядка направления промежуточных отчетных документов  
требованиям статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ  
«О государственной кадастровой оценке»**

№ п/п	Требование	Результат проверки	Замечание
1	Представление сведений о месте размещения промежуточных отчетных документов на официальном сайте бюджетного учреждения	не соответствует	Не указан раздел сайта
2	Размещение промежуточных отчетных документов на официальном сайте бюджетного учреждения, в том числе возможность скачивания материалов	не соответствует	Отсутствует ссылка для скачивания приложения «П1. Исходные данные.zip»
3	Соответствие материалов, размещенных на официальном сайте бюджетного учреждения, материалам, предоставленным для проверки на электронном носителе в форме электронного документа	соответствует	-

**Соответствие предоставленных материалов требованиям к отчету об итогах  
государственной кадастровой оценки в отношении промежуточных отчетных  
документов**

<b>№ п/п</b>	<b>Требование к отчету</b>	<b>Ссылка на положение требований</b>	<b>Результат проверки</b>	<b>Замечание</b>
1	Структура отчета соответствует требованиям	п. 3 требований	<b>соответствует</b>	-
2	Основная часть отчета должна быть подписана работниками бюджетного учреждения, непосредственно осуществившими определение кадастровой стоимости, руководителем такого бюджетного учреждения	п. 6 требований	<b>соответствует</b>	-
3	В отчете указывается наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка	пп. "а" п. 7 требований	<b>соответствует</b>	-
4	В отчете указываются реквизиты (наименование, 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 объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являлись земельные участки	пп. "б" п. 7 требований	<b>соответствует</b>	-
5	В отчете указываются реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) отчета	пп. "в" п. 7 требований	<b>соответствует</b>	-



№ п/п	Требование к отчету	Ссылка на положение требований	Результат проверки	Замечание
6	В отчете указывается дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости	пп. "г" п. 7 требований	соответствует	-
7	В отчете указывается перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты (дата подписания (утверждения), номер)	пп. "д" п. 7 требований	соответствует	-
8	В отчете приводится схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание	пп. "е" п. 7 требований	соответствует	-
9	В отчете указываются сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе такого бюджетного учреждения	пп. "ж" п. 7 требований	соответствует	-
10	В отчете указываются сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости	пп. "з" п. 7 требований	соответствует	-
11	В отчете содержится анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость), информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости	пп. "а" п. 8 требований	не соответствует	<p>В тексте проекта отчета присутствуют разночтения в наименованиях групп (например, Таблица 29. «Обоснование применения подходов», разделы 3.11, 3.12).</p> <p>Отсутствует перечень ценообразующих факторов, по которым осуществлялся сбор информации, с указанием источников сведений о них.</p>

№ п/п	Требование к отчету	Ссылка на положение требований	Результат проверки	Замечание
12	В отчете указано описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования	пп. "б" п. 8 требований	соответствует	-
13	В отчете указано обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки	пп. "в" п. 8 требований	соответствует	-
14	В отчете указано обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями	пп. "г" п. 8 требований	соответствует	-
15	В отчете указано обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных методическими указаниями	пп. "д" п. 8 требований	соответствует	-
16	В отчете указано обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости	пп. "е" п. 8 требований	соответствует	-
17	В отчете содержится информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости	пп. "ж" п. 8 требований	соответствует	-



№ п/п	Требование к отчету	Ссылка на положение требований	Результат проверки	Замечание
18	Наличие в заключительной главе отчета информации об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости	п. 9 требований	соответствует	-
19	В отчете содержится копия решения о проведении государственной кадастровой оценки	пп. "а" п. 10 требований	соответствует	-
20	В отчете содержатся результаты сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, полученной в ходе мероприятий по подготовке к проведению государственной кадастровой оценки	пп. "а" п. 10 требований	соответствует	-
21	В отчете представлен перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке	пп. "а" п. 10 требований	соответствует	
22	В отчете содержатся результаты обработки информации, содержащейся в перечне, в том числе об определении вида использования объектов недвижимости по согласованию с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости	пп. "а" п. 10 требований	не соответствует	Результаты обработки информации, содержащейся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, представлены не в полном объеме (отсутствуют обязательные сведения, предусмотренные разделом III Методических указаний, в том числе вид использования объектов недвижимости).



№ п/п	Требование к отчету	Ссылка на положение требований	Результат проверки	Замечание
23	В отчете содержится информация о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости, или о недостаточности информации о характеристиках объектов недвижимости, необходимых для определения их кадастровой стоимости (с указанием недостающей информации и причин ее неполучения)	пп. "а" п. 10 требований	<b>не соответствует</b>	Не представлены сведения о наличии (отсутствии) объектов недвижимости с недостающей информацией об их характеристиках.
24	В отчете представлены исходные данные, использованные для определения значений ценообразующих факторов, в том числе цифровые тематические карты, картографические материалы и другие графические материалы, таблицы	пп. "а" п. 10 требований	<b>соответствует</b>	-
25	В отчете представлены результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости (в том числе информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость)	пп. "а" п. 10 требований	<b>не соответствует</b>	Результаты сбора информации о рынке недвижимости представлены не в полном объеме (представленные таблицы не структурированы по сегментам, не содержат сведений о виде использования объекта недвижимости, группе (подгруппе ОКС)).
26	В отчете представлены сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, и о значениях таких факторов (для каждого объекта недвижимости)	пп. "б" п. 10 требований	<b>не соответствует</b>	Сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, представлены не в полном объеме (например, таблица 2.5.1 «Расчет объекты рекреации»).
27	Наличие в отчете результатов оценочного зонирования	пп. "б" п. 10 требований	<b>соответствует</b>	-
28	В отчете представлены результаты группировки объектов недвижимости (для каждого объекта недвижимости)	пп. "б" п. 10 требований	<b>соответствует</b>	-



№ п/п	Требование к отчету	Ссылка на положение требований	Результат проверки	Замечание
29	Наличие обоснования использованных при определении кадастровой стоимости моделей с описанием их структуры	пп. "б" п. 10 требований	не соответствует	Обоснование использованных при определении кадастровой стоимости моделей приведено не в полном объеме (Например, таблица 2.5.1. «Расчет объекты рекреации» отсутствует обозначение выбранного аналога, расчет физического износа, в таблице 2.4.1 Приложения 2.4 отсутствует вкладка «Аналоги все», отсутствует описание модели в отношении группы 3.3 «Машино-места»).
30	Наличие сведений о способе определения кадастровой стоимости (массово или индивидуально) с указанием моделей, подходов, методов, использованных при определении кадастровой стоимости (для каждого объекта недвижимости)	пп. "б" п. 10 требований	соответствует	-
31	Наличие сведений о величине кадастровой стоимости (для каждого объекта недвижимости)	пп. "б" п. 10 требований	соответствует	-
32	Наличие сведений о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена индивидуально	пп. "в" п. 10 требований	не соответствует	Приведена противоречивая информация (отчет раздел 3.13.1, приложение ПЗ. «Результаты индивидуальной оценки»).
33	Сведения и материалы, содержащие информацию, допуск к которой ограничен, представлены в отдельном приложении к отчету	пп. "е" п. 10 требований	соответствует	

№ п/п	Требование к отчету	Ссылка на положение требований	Результат проверки	Замечание
34	Основная часть отчета, составленная в форме электронного документа на электронном носителе, подписана усиленной квалифицированной электронной подписью в формате, обеспечивающем просмотр и копирование подписанных электронных документов без использования специальных программных средств	п. 6 требований	соответствует	-
35	Приложения к отчету включают файлы в формате XML, содержащие в том числе систематизированные сведения о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости, и результатах определения кадастровой стоимости в установленном объеме	пп. "д" п. 10 требований	соответствует	-
36	Приложения к отчету составлены на электронном носителе в форме упакованных (архивированных) электронных документов	п. 11 требований	соответствует	-
37	Каждое из приложений к отчету подписано усиленной квалифицированной электронной подписью работников бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителем такого бюджетного учреждения в формате, обеспечивающем просмотр и копирование подписанных электронных документов без использования специальных программных средств	п. 11 требований	соответствует	-
38	Основная часть отчета составлена на электронном носителе, текстовые части, таблицы приложений к отчету сформированы в формате OpenDocument для офисных приложений (OpenDocument) в версии, актуальной на дату составления отчета	п. 12 требований	соответствует	-



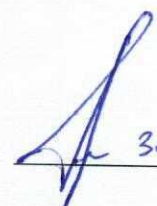
№ п/п	Требование к отчету	Ссылка на положение требований	Результат проверки	Замечание
39	XML-файлы сформированы на основе актуальной версий XML-схем	п. 13 требований	не соответствует	<p>XML-файлы, сформированные в соответствии с XML-схемой «Информация, использованная при определении кадастровой стоимости» (далее – XML-схема):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. В элементе «Real_Estate» (Объект недвижимости) в составе элемента: «Statistical_Modelling / Group_Real_Estate_Modelling / Real_Estates» содержится не предусмотренный XML-схемой элемент «Specific_CadastralCost».</li> <li>2. В составе элемента Valuation/ Group_Real_Estate_Valuation/ Real_Estates/ Real_Estate элемент «Area» должен располагаться после элемента «Specific_CadastralCost».</li> <li>3. Не заполнен обязательный элемент «Type» (Вид ОН).</li> <li>4. Не заполнен элемент «Value» (Значение) в элементе Specific_CadastralCost.</li> <li>5. Некорректно заполнен код КЛАДР (пример: 9.20000000290021E+16).</li> <li>6. Элементы, предусматривающие числовые значения, содержат текстовые значения.</li> </ol> <p>XML-файлы, сформированные в соответствии с XML-схемой, используемая для формирования XML-документов, содержащих сведения о результатах кадастровой оценки в части сведений о кадастровой стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Не заполнен обязательный атрибут Specific_CadastralCost Value (Удельный показатель кадастровой стоимости).</li> <li>2. Значение атрибута Specific_CadastralCost Value (Удельный показатель кадастровой стоимости) не соответствует типу данных, предусмотренному схемой (указано значение в формате даты).</li> </ol>

№ п/п	Требование к отчету	Ссылка на положение требований	Результат проверки	Замечание
40	XML-файлы сформированы в отношении всех объектов недвижимости, включенных в перечень объектов недвижимости	п. 13 требований	соответствует	-

Проверку провели:

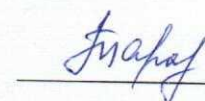
Главный специалист-эксперт отдела информационного  
сопровождения в сфере государственной  
кадастровой оценки  
Управления оценки объектов недвижимости  
Росреестра

А.А. Лихачева

 30.05.2019

Заместитель начальника отдела информационного  
сопровождения в сфере государственной  
кадастровой оценки Управления оценки  
объектов недвижимости Росреестра

Т.И. Тарасова

 30.05.2019

Акт проверки составлен в 2-х экземплярах:  
экз. № 1 – Росреестр;

№ экз. 2

экз. № 2 – Государственное бюджетное учреждение, уполномоченное на определение кадастровой стоимости.

Копия акта проверки направляется в уполномоченный орган власти субъекта Российской Федерации, который принял решение о проведении государственной кадастровой оценки.