**Как на практике проводится государственная кадастровая оценка объектов недвижимости**Решение о проведении государственной кадастровой оценки (ГКО) принимаются по инициативе региональных или местных органов власти (орган власти). Проводится оценка не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года.   
Чтобы начать процесс переоценки представители власти на местах отправляют запрос в региональный филиал ФГБУ «ФКП Росреестра». Кадастровая палата Росреестра формирует на основании этого запроса перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, и передает его в орган власти.  
Затем орган власти выбирает оценщика. Для этого проводят конкурс на проведение работ по проведению ГКО. С той оценочной организацией, которая выиграла, и заключается договор для исполнения работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.

После завершения оценки орган власти утверждает ее результаты, для этого издаёт специальный нормативно-правовой Акт. В обязательном порядке публикует итоговые данные, а также передает их в региональный филиал Кадастровой палаты Росреестра, сотрудники которого вносят результаты оценки в государственный кадастр недвижимости (ГКН).

Теперь подробно о том, как и кто проводит на практике оценку объектов недвижимости. Иначе говоря, о работе самих оценщиков.

Во-первых, организация-победитель конкурса на проведение ГКО обязана строго руководствоваться требованиями законодательства об оценочной деятельности. Во-вторых, использовать для определения кадастровой стоимости ценовую информацию рынка недвижимости. Среди исследуемых факторов: местоположение объекта недвижимости, район, в котором он находится, наличие инфраструктуры, близость к транспортным магистралям, к объектам социальной инфраструктуры (магазинам, школам, больницам, рынкам), назначение объекта, материал наружных стен и т.д. Все эти сведения помогают оценщикам прийти к правильным выводам.

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в ходе проведения ГКО оценщики распределяют их по группам - по принципу подобности. Для каждой моделируется единая оценочная формула (модель оценки). И уже на её основе рассчитывается величина кадастровой стоимости всех объектов, входящих в данную группу.

Кроме того именно оценщиками в ходе работ определяются удельные показатели кадастровой стоимости (стоимость 1 кв. метра в рублях) для каждой группы. Умножение его на общую площадь - будь то квартиры, комнаты, земельного участка, гаража - и дает результирующую кадастровую стоимость.