



РАСПОРЯЖЕНИЕ

Об утверждении Технического задания на разработку программного модуля «Оценка кадастровой стоимости объектов недвижимости» автоматизированной информационной системы кадастра недвижимости Республики Абхазия

В соответствии с пунктом 3 главы VII «Инвестиционной программы содействия социально-экономическому развитию Республики Абхазия на 2020–2022 годы», утвержденной решением сопредседателей Межправительственной комиссии по социально-экономическому сотрудничеству между Республикой Абхазия и Российской Федерацией (Протокол от 21 ноября 2022 года):

1. Утвердить представленное Государственным управлением Республики Абхазия по землепользованию и кадастру, согласованное с Министерством экономики Республики Абхазия, Министерством финансов Республики Абхазия, Министерством юстиции Республики Абхазия и Министерством экономического развития Российской Федерации Техническое задание на разработку программного модуля «Оценка кадастровой стоимости объектов недвижимости» автоматизированной информационной системы кадастра недвижимости Республики Абхазия (прилагается).

2. Контроль за исполнением настоящего Распоряжения возложить на Государственное управление Республики Абхазия по землепользованию и кадастру.

Премьер-министр

г. Сухум

27 апреля 2023 г.

№63



А. Анкваб

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

РАЗРАБОТКА ПРОГРАММНОГО МОДУЛЯ «ОЦЕНКА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ» АВТОМАТИЗИРОВАННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ

Аннотация

В настоящем документе приведено Техническое задание на разработку программного модуля «Оценка кадастровой стоимости объектов недвижимости» автоматизированной информационной системы кадастра недвижимости Республики Абхазия.

Оглавление

1. Общие сведения

1.1. Полное наименование разрабатываемого модуля и его условное обозначение

1.2. Перечень документов, на основании которых создается модуль

1.3. Плановые сроки начала и окончания работ по созданию модуля

1.4. Сведения об источниках и порядке финансирования работ

2. Цели и назначение создания модуля

2.1. Цели создания модуля

2.2. Назначение модуля

3. Характеристика объектов автоматизации

4. Требования к модулю

4.1. Требования к структуре ОКСОН

4.1.1. Перечень компонентов, их назначение и основные характеристики

4.1.2. Требования к способам и средствам обеспечения информационного взаимодействия компонентов

4.1.3. Требования к характеристикам взаимосвязей ОКСОН с АИСКН, требования к интероперабельности, требования к ее совместимости, указания о способах обмена информацией

4.1.4. Требования к режимам функционирования

4.1.5. Требования к диагностированию

4.1.6. Перспективы развития, модернизации системы

4.2. Требования к функциям (задачам), выполняемым ОКСОН

4.2.1. БД объектов кадастровой оценки и блок функций её ведения

4.2.2. БД мониторинга рынка недвижимости и блок функций её ведения

4.2.3. Блок функций оценки кадастровой стоимости

4.2.3.1. Группа функций определения значений ценообразующих факторов

4.2.3.2. Группа функций оценки кадастровой стоимости земельных участков

4.2.3.3. Группа функций оценки кадастровой стоимости объектов капитального строительства

- 4.2.3.4. Группа функций анализа результатов оценки
- 4.2.4. Информационный портал оценки кадастровой стоимости
- 4.2.5. Блок функций информационного взаимодействия с АИСКН
- 4.2.6. Блок функций сбора информации
- 4.3. Требования к видам обеспечения
 - 4.3.1. Требования к информационному обеспечению
 - 4.3.2. Требования к программному обеспечению модуля
 - 4.3.3. Требования к техническому обеспечению модуля
 - 4.3.4. Требования к организационному обеспечению модуля
 - 4.3.5. Требования к методическому обеспечению модуля
- 4.4. Общие технические требования
 - 4.4.1. Требования к численности и квалификации персонала и пользователей
 - 4.4.1.1. Требования к численности персонала и пользователей
 - 4.4.1.2. Требования к квалификации персонала и пользователей, к порядку их подготовки и контроля знаний и навыков
 - 4.4.1.3. Требуемый режим работы персонала и пользователей
 - 4.4.2. Требования к показателям назначения
 - 4.4.3. Требования к надежности
 - 4.4.4. Требования по безопасности
 - 4.4.5. Требования к эргономике и технической эстетике
 - 4.4.6. Требования к эксплуатации, техническому обслуживанию, ремонту и хранению компонентов
 - 4.4.7. Требования к защите информации от несанкционированного доступа
 - 4.4.8. Требования по сохранности информации при авариях
 - 4.4.9. Дополнительные требования
- 5. Состав и содержание работ по созданию модуля
- 6. Порядок контроля и приемки модуля
- 7. Требования к документированию
- 8. Источники разработки

Термины и сокращения

Сокращение	Определение
АИСКН	Автоматизированная информационная система кадастра недвижимости
БД	База данных
ЗУ	Земельный участок
Модель кадастровой оценки	Набор параметров и методов кадастровой оценки, специфичных для определённых типов объектов, территорий, видов использования.
ОА	Объект-аналог
ОКСОН	Программный модуль «Оценка кадастровой стоимости объектов недвижимости» автоматизированной информационной системы кадастра недвижимости Республики Абхазия
ОО	Объект оценки
ПМ	Программный модуль

1. Общие сведения

1.1. Полное наименование разрабатываемого модуля и его условное обозначение.

Полное наименование: Программный модуль «Оценка кадастровой стоимости объектов недвижимости» автоматизированной информационной системы кадастра недвижимости Республики Абхазия.

Условное обозначение: ОКСОН или Модуль.

1.2. Перечень документов, на основании которых создается модуль.

ОКСОН должен создаваться на основании положений проекта Закона Республики Абхазия «О кадастре недвижимости» в части кадастровой оценки и проектов подзаконных нормативных актов (при наличии), а также существующего положения «Государственный стандарт оценки».

1.3. Плановые сроки начала и окончания работ по созданию модуля.

Плановые сроки начала и окончания работ определяются условиями договора.

1.4. Сведения об источниках и порядке финансирования работ.

Работа выполняется в рамках реализации мероприятия «Создание автоматизированной информационной системы кадастра недвижимости (АИСКН)» Инвестиционной программы содействия социально-экономическому развитию Республики Абхазия на 2020–2022 годы (далее – мероприятие по созданию АИСКН в Республике Абхазия).

2. Цели и назначение создания модуля

2.1. Цели создания модуля.

ОКСОН разрабатывается для автоматизации процессов, возникающих при проведении государственной кадастровой оценки на территории Республики Абхазия.

2.2. Назначение модуля.

ОКСОН предназначен для решения следующих задач в рамках автоматизации процессов определения кадастровой стоимости:

- формирование, обработка и анализ перечней объектов недвижимости, в отношении которых определяется кадастровая стоимость (ОО);
- сбор, обработка и анализ рыночной информации (ОА);
- определение значений ценообразующих факторов ОО и ОА на основе семантических и картографических сведений;
- построение моделей оценки на основе сравнительного, затратного и доходного подходов;
- расчет кадастровой стоимости;
- анализ результатов оценки;
- формирование сведений для отчета о кадастровой оценке;
- внесение результатов кадастровой оценки в кадастр недвижимости;
- публикация сведений по результатам оценки кадастровой стоимости.

3. Характеристика объектов автоматизации

Объектом автоматизации является государственная кадастровая палата Республики Абхазия (Регистрирующий орган) в части деятельности по осуществлению государственной кадастровой оценки – комплекса мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на определенную дату, с учетом их целевого назначения, разрешенного использования и других факторов.

Наименования автоматизируемых процессов указаны в разделе 0 настоящего ТЗ.

4. Требования к модулю

4.1. Требования к структуре ОКСОН.

4.1.1. Перечень компонентов, их назначение и основные характеристики.

ОКСОН должен включать в себя следующие компоненты:

1. БД объектов кадастровой оценки и блок функций её ведения.

БД объектов кадастровой оценки и блок функций её ведения предназначены для хранения и ведения данных об объектах кадастровой оценки.

2. БД мониторинга рынка недвижимости и блок функций её ведения.

БД мониторинга рынка недвижимости и блок функций её ведения предназначены для консолидации, хранения и ведения рыночной информации для сравнительного, затратного и доходного оценочных подходов, а также для хранения и ведения данных мониторинга рынка недвижимости (по данным о зарегистрированных сделках и по публичным данным).

3. Блок функций оценки кадастровой стоимости.

3.1. Группа функций определения значений ценообразующих факторов.

Группа функций предназначена для определения значений ценообразующих факторов для ОО и ОА на основе семантической и картографической информации, поступающей из блока функций сбора информации, в том числе, при необходимости, геокодирования ОО и ОА.

3.2. Группа функций оценки кадастровой стоимости земельных участков.

Группа функций предназначена для расчета кадастровой стоимости земельных участков, в том числе земель сельскохозяйственного назначения, методами массовой и индивидуальной оценки, построения и управления моделями оценки (создания и изменения моделей оценки, версий моделей оценки).

3.3. Группа функций оценки кадастровой стоимости объектов капитального строительства.

Группа функций предназначена для расчета кадастровой стоимости объектов капитального строительства, в том числе объектов промышленного назначения и приносящих доход объектов недвижимости (гостиницы, пансионаты, офисные здания и помещения, торговые объекты и т.д.), методами массовой и индивидуальной оценки, построения и управления моделями оценки.

3.4. Группа функций анализа результатов оценки.

Группа функций предназначена для стоимостного зонирования на основе результатов кадастровой оценки, а также для анализа пообъектных и агрегированных показателей результатов оценки кадастровой стоимости.

4. Информационный портал оценки кадастровой стоимости.

Информационный портал предназначен для информирования правообладателей о проектах кадастровой оценки, обратной связи с гражданами по вопросам кадастровой оценки, публикации результатов кадастровой оценки.

5. Блок функций информационного взаимодействия с АИСКН.

Блок функций предназначен для получения сведений об ОН, включаемых в перечни ОО, получения других данных кадастра недвижимости, а также для внесения утвержденных сведений о кадастровой стоимости в кадастр недвижимости.

6. Блок функций сбора информации.

Блок функций предназначен для сбора данных об объектах недвижимости, объектах инфраструктуры, географических объектах посредством полевых исследований с помощью мобильных устройств или камерально.

4.1.2. Требования к способам и средствам обеспечения информационного взаимодействия компонентов.

Для получения входных данных и хранения выходных данных, когда необходимо, компоненты ОКСОН должны использовать подключение к БД объектов кадастровой оценки и БД мониторинга рынка недвижимости на чтение и запись, а также доступ к файловому хранилищу.

Для хранения пространственных и атрибутивных данных должна использоваться СУБД.

4.1.3. Требования к характеристикам взаимосвязей ОКСОН с АИСКН, требования к интероперабельности, требования к ее совместимости, указания о способах обмена информацией.

ОКСОН должна обеспечивать возможность информационного взаимодействия с АИСКН с целью:

получения сведений кадастра об объектах кадастровой оценки;
получения картографических данных, в том числе данных пространственной основы кадастра недвижимости:

- о земельных участках и ранее учтённых зданиях, сооружениях;
 - о границах единиц кадастрового деления Республики Абхазия;
 - о границах населённых пунктов, районов;
 - о границах территориальных зон, публичных ограничений;
- внесения результатов кадастровой оценки в кадастр недвижимости.

4.1.4. Требования к режимам функционирования.

Режимы функционирования модуля должны соответствовать режимам функционирования АИСКН.

ОКСОН должен работать в следующих режимах:

- штатный режим;
- режим восстановления после аварий.

Основным режимом функционирования ОКСОН должен являться штатный режим.

Функционирование технических и программных средств ОКСОН в штатном режиме должно осуществляться в будние дни в рабочее время, за исключением установленных периодов проведения работ по обслуживанию модуля и устранению возможных неисправностей в его работе.

В штатном режиме функционирования ОКСОН его техническое обеспечение должно эксплуатироваться в соответствии с техническим описанием и инструкциями по эксплуатации, предоставленными его производителями.

В режиме восстановления после аварий должно проводиться восстановление работоспособности ОКСОН.

4.1.5. Требования к диагностированию.

Требования к диагностированию модуля должны соответствовать требованиям к диагностированию АИСКН.

В ОКСОН должны быть предусмотрены следующие мероприятия по диагностированию:

- проверка доступности базы данных ОКСОН;
- диагностирование компонентов ОКСОН.

ОКСОН должен выводить диагностические сообщения о нарушении работоспособности на русском языке.

4.1.6. Перспективы развития, модернизации системы.

Должна быть доступна возможность развития ОКСОН посредством разработки и подключения дополнительных моделей кадастровой оценки,

возможности модернизации модуля при внесении изменений в нормативно-правовые акты в части кадастровой оценки.

4.2. Требования к функциям (задачам), выполняемым ОКСОН.

Требования к функциям, выполняемым ОКСОН, должны быть детализированы на этапе разработки частного технического задания.

4.2.1. БД объектов кадастровой оценки и блок функций её ведения.

БД объектов кадастровой оценки и блок функций её ведения должны обеспечивать хранение и ведение версий данных об объектах кадастровой оценки.

БД объектов кадастровой оценки и блок функций её ведения должны обеспечивать реализацию следующих групп функций:

- загрузка данных объектов кадастровой оценки;
- хранение данных объектов кадастровой оценки;
- ведение данных объектов кадастровой оценки;
- ведение справочников (видов объектов недвижимости, видов использования и др.).

4.2.2. БД мониторинга рынка недвижимости и блок функций её ведения.

БД мониторинга рынка недвижимости и блок функций её ведения предназначены для консолидации, хранения и ведения рыночной информации для сравнительного, затратного и доходного оценочных подходов, а также для хранения и ведения данных мониторинга рынка недвижимости (по данным о зарегистрированных сделках и по публичным данным).

БД мониторинга рынка недвижимости и блок функций её ведения должны обеспечивать реализацию следующих групп функций:

- загрузка данных мониторинга рынка недвижимости;
- хранение данных мониторинга рынка недвижимости;
- ведение данных мониторинга рынка недвижимости (по данным о зарегистрированных сделках и по публичным данным).

4.2.3. Блок функций оценки кадастровой стоимости.

4.2.3.1. Группа функций определения значений ценообразующих факторов.

Группа функций должна обеспечивать возможность геостатистического анализа (анализа в зависимости от взаимного расположения с другими объектами, инфраструктурой, методами геостатистики), выявления ценообразующих факторов.

Группа функций должна обеспечивать возможность определения значений ценообразующих факторов для ОО и ОА на основе семантической и картографической информации, поступающей из блока функций сбора информации и блока ведения БД мониторинга рынка недвижимости, в том числе, при необходимости, геокодирования ОО и ОА.

4.2.3.2. Группа функций оценки кадастровой стоимости земельных участков.

Группа функций предназначена для расчета кадастровой стоимости земельных участков, в том числе земель сельскохозяйственного

назначения, методами массовой и индивидуальной оценки, построения и управления моделями оценки.

Группа функций должна обеспечивать возможность проведения кадастровой оценки земельных участков, в том числе:

- 1) анализ данных кадастра недвижимости и отбор земельных участков, подлежащих кадастровой оценке по характеристикам и пространственному положению;
- 2) анализ данных мониторинга рынка недвижимости и формирование перечня объектов-аналогов;
- 3) распределение ОО и ОА по оценочным группам, построение дерева группировки;
- 4) создание моделей оценки на основе сравнительного и доходного подходов;
- 5) расчет кадастровой стоимости;
- 6) управление моделями оценки кадастровой стоимости (сохранение моделей, изменение параметров моделей оценки кадастровой стоимости);
- 7) выгрузка сведений для отчета об определении кадастровой стоимости;
- 8) выгрузка сведений для публикации на портале.

4.2.3.3. Группа функций оценки кадастровой стоимости объектов капитального строительства

Группа функций должна обеспечивать возможность расчета кадастровой стоимости объектов капитального строительства, в том числе объектов промышленного назначения и приносящих доход объектов недвижимости (гостиницы, пансионаты, офисные здания и помещения, торговые объекты и т.д.), методами массовой и индивидуальной оценки, построения и управления моделями оценки.

Группа функций должна обеспечивать возможность проведения кадастровой оценки объектов капитального строительства, в том числе:

- 1) анализ данных кадастра недвижимости и формирование перечня объектов капитального строительства, подлежащих кадастровой оценке;
- 2) анализ данных мониторинга рынка недвижимости и формирование перечня объектов-аналогов;
- 3) распределение ОО и ОА по оценочным группам, построение дерева группировки;
- 4) создание моделей оценки и расчет кадастровой стоимости;
- 5) управление моделями оценки кадастровой стоимости (сохранение моделей, изменение параметров моделей оценки кадастровой стоимости);
- 6) составление и экспорт отчета об определении кадастровой стоимости для публикации на портале.

4.2.3.4. Группа функций анализа результатов оценки.

Группа функций предназначена для стоимостного зонирования на основе результатов кадастровой оценки, а также для анализа пообъектных и агрегированных показателей результатов оценки кадастровой стоимости.

Группа функций должна обеспечивать возможность формирования и публикации тематических карт по данным мониторинга рынка

недвижимости (ценовое зонирование – карты уровня рыночных цен) и по результатам оценки кадастровой стоимости (карты уровня кадастровой стоимости).

4.2.4. Информационный портал оценки кадастровой стоимости.

Информационный портал должен обеспечивать реализацию следующих групп функций:

- информирование правообладателей о проектах оценки кадастровой стоимости, обратная связь;
- публикация результатов кадастровой оценки на информационном портале;
- публикация отчетов об определении кадастровой стоимости.

4.2.5. Блок функций информационного взаимодействия с АИСКН.

Блок функций должен обеспечивать возможность:

- получения сведений об объектах кадастровой оценки из АИСКН;
- получения картографических данных, в том числе данных пространственной основы кадастра недвижимости:
 - о земельных участках и ранее учтённых зданиях, сооружениях;
 - о границах единиц кадастрового деления Республики Абхазия;
 - о границах населённых пунктов, районов;
 - о границах территориальных зон, публичных ограничений;
- предоставления сведений об утверждённых результатах кадастровой оценки в АИСКН для внесения в кадастр недвижимости.

4.2.6. Блок функций сбора информации.

Блок функций должен обеспечивать возможность сбора данных об объектах недвижимости, объектах инфраструктуры, географических объектах посредством полевых исследований с помощью мобильных устройств или камерально.

Мобильное приложение для сбора данных должно быть реализовано посредством использования и настройки базового программного обеспечения, поставляемого вместе с ГИС платформой, на которой реализована АИСКН.

Мобильное приложение должно позволять указать объект определённого типа на карте, ввести для него атрибутивную информацию. Состав типов объектов и атрибутивной информации по ним должен быть определён на этапе уточнения требований.

4.3. Требования к видам обеспечения.

4.3.1. Требования к информационному обеспечению.

В состав информационного обеспечения ОКСОН должны входить:

- 1) данные по объектам недвижимости, необходимые для кадастровой оценки:
 - 1.1) земельных участков, в том числе:
 - 1.1.1) земель сельскохозяйственного назначения;
 - 1.2) объектов капитального строительства, в том числе:
 - 1.2.1) промышленных объектов;
 - 1.2.2) объектов приносящей доход недвижимости (гостиницы, пансионаты, офисные здания и помещения, торговые объекты и т. п.);

- 2) модели оценки;
- 3) данные мониторинга рынка недвижимости;
- 4) стоимостное зонирование;
- 5) дополнительные сведения Кадастра недвижимости:

5.1) данные о границах единиц кадастрового деления Республики Абхазия;

5.2) данные о границах населённых пунктов, районов;

5.3) данные о границах территориальных зон, публичных ограничений;

6) пространственная основа Кадастра недвижимости (из АИСКН), за исключением данных, ограниченных в обороте:

6.1) топографические карты и планы;

6.2) ортофотопланы;

6.3) цифровые модели рельефа.

4.3.2. Требования к программному обеспечению модуля

Модуль должен быть реализован на программном обеспечении АИСКН.

4.3.3. Требования к техническому обеспечению модуля.

Модуль должен быть реализован на техническом обеспечении АИСКН.

4.3.4. Требования к организационному обеспечению модуля.

Решение проблемы полной легитимности оценки возможно при последовательной реализации следующих мероприятий, предшествующих утверждению результатов оценки:

1) сбор данных о сделках купли-продажи объектов недвижимости посредством получения информации по данному перечню объектов из Кадастра недвижимости, включая описание физических характеристик объекта (помещения и здания), по установленной форме идентификации местонахождения объекта (кадастровый квартал или участок) на карте;

2) статистическая обработка полученных данных, построение модели оценки, то есть установление зависимости между ценами и характеристиками объектов (назначением, месторасположением, размерами и качеством помещения, здания и участка), сравнение зависимости, полученной на выборке цен предложения и реальных сделок, нахождение поправки (взвешенного соотношения цен предложения и реальных сделок по всем объектам);

3) проверка качества работы модели на контрольной выборке объектов, представительной для генеральной совокупности. Выявление систематических ошибок и потребности в дополнении выборки реальных сделок данными о ценах предложения, скорректированными на соответствующую разницу (определённую на предыдущем этапе);

4) приведение модели оценки к виду, который обеспечивает ее простоту для применения и разъяснения правообладателям, при необходимости – с потерей точности прогноза;

5) определение базовой стоимости (справочной цены) квадратного метра по типам объектов для различных административно-

территориальных единиц. При этом равномерность оценки обеспечивается тем, что в масштабах района (ов) или г. Сухум используется единая модель для оценки объектов недвижимости данного типа;

б) предоставление Заказчику результатов «ценового зонирования» и моделей оценки стоимости в целях их публикации – обеспечения открытого доступа к ним и регламента использования моделей для проведения кадастровой оценки.

4.3.5. Требования к методическому обеспечению модуля.

Кадастровая оценка объектов недвижимости в Республике Абхазия должна выполняться в соответствии с положениями проекта Закона Республики Абхазия «О кадастре недвижимости» в части кадастровой оценки и проектов подзаконных нормативных актов (при наличии), а также существующего положения «Государственный стандарт оценки».

В целях формирования единого подхода к массовой и индивидуальной оценке объектов недвижимости целесообразно учитывать требования и положения, которые предполагается ввести в Закон «О кадастре недвижимости» в главу № 7, посвященную кадастровой оценке недвижимого имущества, в том числе:

1) определение основополагающих понятий кадастровой оценки, а именно: понятие кадастровой оценки, определение ее объекта, а также понятие кадастровой стоимости;

2) порядок и условия проведения массовой оценки недвижимости для целей налогообложения;

3) механизмы защиты правообладателей при утверждении и применении рыночной стоимости недвижимого имущества, рассчитанной методами массовой оценки;

4) полномочия Кабинета Министров Республики Абхазия по утверждению методик кадастровой оценки;

5) полномочия Кабинета Министров как заказчика работ по кадастровой оценке и порядку организации соответствующих работ и их финансированию;

б) требования к периодичности проведения кадастровой оценки;

7) порядок уведомления правообладателя о кадастровой стоимости принадлежащего ему земельного участка и объектов капитального строительства и возможность в досудебном порядке разрешать споры, связанные с правильностью определения кадастровой стоимости недвижимости;

8) право правообладателей на заявление претензий относительно кадастровой стоимости принадлежащих им участков, а также механизм рассмотрения таких претензий и порядок принятия решений о пересмотре результатов оценки кадастровой стоимости;

9) прозрачный перечень оснований, по которым правообладатель имеет право заявить о требовании пересмотра результатов кадастровой оценки.

4.4. Общие технические требования.

4.4.1. Требования к численности и квалификации персонала и пользователей.

Управление разграничением доступа пользователей к данным и функциям модуля осуществляется на основе ролевой модели.

При функционировании модуля используются следующие роли пользователей:

1) авторизованный пользователь ОКСОН – авторизованный пользователь ОКСОН, которому доступны возможности просмотра результатов кадастровой оценки, опубликованных на информационном портале, возможность обратной связи по результатам кадастровой оценки посредством информационного портала;

2) специалист по кадастровой оценке – авторизованный пользователь, выполняющий формирование и ведение данных кадастровой оценки, управление моделями кадастровой оценки;

3) инженер пространственных данных – авторизованный пользователь, которому доступны возможности ведения базы пространственных данных, публикация сведений, полученных по результатам кадастровой оценки;

4) администратор ОКСОН – авторизованный пользователь, который управляет доступом пользователей, выполняет резервное копирование и восстановление данных и конфигурации;

5) администратор безопасности – авторизованный пользователь, который имеет доступ к журналам событий системы.

4.4.1.1. Требования к численности персонала и пользователей

Численность персонала и пользователей модуля должна быть определена на этапе разработки частного технического задания на ОКСОН.

4.4.1.2. Требования к квалификации персонала и пользователей к порядку их подготовки и контроля знаний и навыков.

Требования к квалификации персонала и пользователей модуля должны быть определены на этапе разработки частного технического задания на ОКСОН.

4.4.1.3. Требуемый режим работы персонала и пользователей.

Режим работы персонала должен соответствовать действующему законодательству РА и обеспечивать функционирование модуля согласно требованиям, предъявляемым настоящим ТЗ.

4.4.2. Требования к показателям назначения.

Программное и техническое обеспечение модуля должно обеспечивать возможность реализации функций, описанных в настоящем ТЗ.

4.4.3. Требования к надежности.

В ОКСОН должна быть предусмотрена возможность восстановления данных с помощью резервной копии. Не допускается потеря данных, размещенных в БД ОКСОН, по причине отказов модуля.

Модуль должен обеспечивать корректную обработку аварийных ситуаций, вызванных неверными действиями пользователей, неверным форматом или недопустимыми значениями входных данных.

4.4.4. Требования по безопасности.

ОКСОН должен обеспечивать возможность разграничения доступа к данным на уровне БД. Ролевая модель, описывающая разграничение доступа, должна быть разработана на этапе технического проектирования.

Информационный обмен данными, необходимыми для выполнения функций модуля, должен осуществляться с использованием ЛВС Заказчика.

4.4.5. Требования к эргономике и технической эстетике.

Взаимодействие пользователей с прикладным программным обеспечением, входящим в состав ОКСОН, должно осуществляться посредством визуального графического интерфейса.

4.4.6. Требования к эксплуатации техническому обслуживанию, ремонту и хранению компонентов.

Обслуживание модуля должно производиться администратором ОКСОН в период плановых перерывов или в случае сбоев в работе модуля.

Требования по количеству, квалификации обслуживающего персонала и режимам его работы должны быть уточнены на этапе разработки частного технического задания.

Требования к регламенту обслуживания должны быть приведены в эксплуатационной документации на ОКСОН.

4.4.7. Требования к защите информации от несанкционированного доступа.

При выполнении работы отсутствуют требования по сохранению государственной тайны.

Стороны обязуются обеспечить конфиденциальность сведений, относящихся к предмету работы, ходу его исполнения и полученным результатам.

Указанные сведения предназначены исключительно для Сторон и не могут быть полностью (частично) переданы (опубликованы, разглашены) третьим лицам или использованы каким-либо иным способом с участием третьих лиц без согласия Сторон.

4.4.8. Требования по сохранности информации при авариях.

ОКСОН должен обеспечивать защиту информации, хранящейся в БД системы, от несанкционированного доступа штатными средствами программного обеспечения геоинформационной платформы, на которой реализована АИСКН.

Требования и решения по защите информации от несанкционированного доступа могут быть уточнены на этапе разработки частного технического задания.

В случае возникновения аварии или сбоя в процессе выполнения пользовательских задач должно быть обеспечено восстановление базы данных до состояния на момент последней завершённой системой транзакции.

4.4.9. Дополнительные требования.

Дополнительные требования к модулю не предъявляются.

5. Состав и содержание работ по созданию модуля

№ этапа	Наименование этапа работ	Состав работ	Результат работ	Сроки
1.	Разработка проекта Методических указаний о государственной кадастровой оценке	Разработка проекта Методических указаний о государственной кадастровой оценке, на основе которых должен быть разработан ПМ ОКСОН	Презентация с краткими сведениями о результатах проведённой работы; проект методических указаний о государственной кадастровой оценке	15 июля 2023 г.
2.	Разработка частного технического задания на создание ОКСОН Республики Абхазия	Разработка частного технического задания на создание ОКСОН Республики Абхазия, включая описание требований к функциям ОКСОН Абхазии и макеты экранных форм	Презентация с краткими сведениями о результатах проведённой работы; частное техническое задание на разработку ОКСОН Абхазии, включая описание требований к функциям ОКСОН Абхазии и макеты экранных форм	15 августа 2023 г.
3.	Разработка ОКСОН Абхазии Предварительные испытания		Презентация с краткими сведениями о результатах проведённой работы; установленный на площадке, согласованной с Заказчиком, ПМ ОКСОН Абхазии; руководство администратора; руководство пользователя; программа и методика испытаний; презентация с краткими сведениями о результатах проведённой работы; акт о приемке системы в опытную эксплуатацию	15 ноября 2023 г.
4.	Инструктаж специалистов по работе с программным модулем «ОКСОН»	Инструктаж специалистов, осуществляющих определение кадастровой стоимости и привлекаемых к определению кадастровой стоимости, работе с программным модулем «ОКСОН»	Презентация с краткими сведениями о результатах проведённой работы; акт о проведении инструктажа	1 декабря 2023 г.

5.	Опытная эксплуатация ОКСОН Абхазии и приёмочные испытания	Опытная эксплуатация разработанного ПМ ОКСОН; тестовый расчёт кадастровой стоимости для не более 100 объектов оценки (50 зданий и 50 земельных участков) в процессе опытной доработки ПМ ОКСОН и документации по результатам опытной эксплуатации по замечаниям (при необходимости)	Отчет о тестовом расчёте кадастровой стоимости, включающий описание порядка получения результатов и приложения со следующими результатами: – перечень групп видов использования; – собранная, обработанная и проанализированная рыночная информация по тестовым ОО и ОА; – тестовые объекты оценки, распределённые на группы видов использования, со значениями ценообразующих факторов; – модели оценки; – информация о кадастровой стоимости тестовых объектов оценки; – журнал опытной эксплуатации; – акты о проведении испытаний; – акт о завершении опытной эксплуатации; – акт о приемке системы в постоянную эксплуатацию; – доработанный по результатам опытной эксплуатации проект методических указаний о государственной кадастровой оценке	15 декабря 2023 г.
----	---	--	---	--------------------

6. Порядок контроля и приемки модуля

Приемка результатов работ осуществляется в соответствии с Договором на выполнение работ.

Приемка результатов выполнения работ оформляется Актом сдачи-приемки выполненных работ.

Отчетная документация и другие результаты работ передаются Заказчику после завершения работ. Комплектность передаваемой документации подлежит проверке Заказчиком.

7. Требования к документированию

В рамках выполнения работ Исполнитель разрабатывает и передает Заказчику следующую документацию на ОКСОН:

- частное техническое задание на создание ОКСОН;
- руководство пользователя;
- руководство администратора;
- программа и методика испытаний;
- презентации с краткими сведениями о результатах проведённой работы по каждому этапу, указанному в разделе 0 настоящего ТЗ;
- проект методических указаний о государственной кадастровой оценке;
- журнал опытной эксплуатации;
- акты о проведении испытаний:
 - акт о приемке системы в опытную эксплуатацию;
 - акт о завершении опытной эксплуатации;
 - акт о приемке системы в постоянную эксплуатацию;
 - акт о проведении обучения.

Этапность предоставления документации определяется условиями договора на выполнение работ по созданию ОКСОН и приложениями к нему.

8. Источники разработки

1. Инвестиционная программа содействия социально-экономическому развитию Республики Абхазия на 2020–2022 гг.
2. Концепция создания кадастра недвижимости Республики Абхазия.
3. Проект Закона о кадастре недвижимости.
4. Положение «Государственный стандарт оценки».