

Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации · № 226 · от 12.05.2017 · Утратил силу

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

МОСКВА

12 мая 2017 г. № 226

Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке

Зарегистрирован Минюстом России 29 мая 2017 г.

Регистрационный № 46860

В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4170)

п р и к а з ы в а ю:

Утвердить прилагаемые методические указания о государственной кадастровой оценке.

Министр М.С.Орешкин

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом Минэкономразвития России
от 12 мая 2017 г. № 226

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

о государственной кадастровой оценке

I. Общие положения

1.1. Настоящие методические указания о государственной кадастровой оценке (далее - Указания) определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости: земельных участков и иных объектов недвижимости, в том числе объектов капитального строительства (ОКС (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (ОНС), помещений, машино-мест, единых недвижимых комплексов (ЕНК), и предназначены для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением субъекта Российской Федерации, наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение).

1.2. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.

Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости.

Для целей Указаний под видом использования объекта недвижимости понимается использование в соответствии с его фактическим разрешенным использованием.

Для целей Указаний фактическое разрешенное использование объекта недвижимости - фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости.

1.3. При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости в соответствии с пунктом 8.1 Указаний.

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке (совокупность методов (последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке), объединенных общей методологией): затратного, сравнительного или доходного.

Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которые определяются по итогам анализа рынка недвижимости. Выбор подходов и методов, используемых для определения кадастровой стоимости, моделей массовой оценки должен быть обоснован.

Применение методов массовой оценки для целей Указаний предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости. При проведении массовой оценки используются сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке.

Под индивидуальной оценкой для целей Указаний понимается процесс определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке).

1.4. В случае использования более одного подхода к оценке результаты, полученные с применением различных подходов, должны быть согласованы между собой с целью определения итоговой величины кадастровой стоимости. В случае проведения согласования путем взвешивания результатов, полученных с применением различных подходов, выбор использованных весов должен быть обоснован. Выбранный способ согласования, а также все сделанные при

осуществлении согласования результатов суждения и допущения должны быть обоснованы.

1.5. При определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из предположения о возможности его добровольного отчуждения (передачи права собственности) на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а также с учетом того, что покупатель получает возможность полного и незамедлительного его использования в состоянии, в котором он был приобретен (передан) на дату определения кадастровой стоимости независимо от того, ограничен ли такой объект недвижимости в обороте, существует ли рынок такого рода объектов недвижимости и может ли он быть фактически отчужден.

1.6. При определении кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату.

Сумма кадастровых стоимостей земельного участка и расположенных на нем ОКС должна находиться в границах интервала стоимости недвижимого комплекса, состоящего из рассматриваемых земельного участка и расположенных на нем ОКС.

1.7. Для построения модели оценки кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости.

При использовании для определения кадастровой стоимости наблюдаемых на рынке цен такие цены не корректируются на затраты, связанные с особенностями проведения сделки.

При отсутствии рынка объектов недвижимости или при наличии недостатка наблюдаемых рыночных цен на соответствующей территории определение кадастровой стоимости осуществляется на основе рыночно ориентированной модели оценки кадастровой стоимости с учетом всех экономических характеристик объекта недвижимости.

1.8. При определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из допущения о продолжении сложившегося фактического использования такого объекта недвижимости.

В случае если имеются документы, подтверждающие невозможность продолжения фактического использования объекта недвижимости, такой объект оценивается в индивидуальном порядке на основе его наиболее эффективного использования.

1.9. Определение кадастровой стоимости должно осуществляться на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимости.

1.10. Земельный участок характеризуется его назначением (категорией и (или) разрешенным использованием), а также видом осуществляемой на нем деятельности.

При расчете кадастровой стоимости освоенных земельных участков необходимо учитывать материальные и временные затраты, связанные с их освоением (изменением категории, вида разрешенного использования, включая все сопутствующие расходы, затраты на

создание необходимой инфраструктуры), на момент проведения оценки путем суммирования таких затрат.

1.11. Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременения (ограничений) объекта недвижимости, за исключением публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства.

1.12. При определении кадастровой стоимости земельного участка бюджетным учреждением должны учитываться:

- обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка);
- степень освоения окружающей территории земельного участка (характеристики окружения земельного участка);
- существующий рельеф земельного участка (при наличии информации о влиянии на стоимость).

При определении кадастровой стоимости земельного участка не учитываются:

- улучшения земельного участка, которые поставлены на кадастровый учет и (или) бухгалтерский учет;
- степень благоустройства (внутриплощадочные инженерные коммуникации (расположенные внутри установленных границ земельного участка), искусственные покрытия, малые архитектурные формы, за исключением сложившегося на дату определения кадастровой стоимости рельефа);
- озеленение, за исключением естественных и искусственно созданных насаждений при оценке земельных участков сегментов "Сельскохозяйственное использование", "Использование лесов", указанных в главе IX Указаний.

Земельный участок для целей Указаний считается обеспеченным инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования.

Наличие магистральных инженерных коммуникаций (линии электропередач, магистральные трубопроводы, коллекторы и прочее), проходящих по самому земельному участку или вблизи его границ, не дает основания считать земельный участок инженерно обеспеченным. При определении кадастровой стоимости земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой, в кадастровую стоимость земельного участка включается величина затрат на подключение к инженерным коммуникациям.

Для целей Указаний земельный участок считается обеспеченным подъездными путями в случае, если к любой из его границ подходят подъездные пути, предоставляя возможность въезда на этот земельный участок.

При этом необходимо учитывать в том числе вид подъездных путей (автомобильная дорога, железная дорога и прочее), классы автомобильных дорог (федерального, регионального или межмуниципального, местного значений, частная автомобильная дорога), категории железных дорог (скоростные магистрали, магистрали с преимущественно пассажирским движением и прочее).

1.13. Расчет кадастровой стоимости застроенных земельных участков производится исходя из необходимости и достаточности площади земельного участка для функционирования расположенных на нем улучшений.

При определении кадастровой стоимости в отношении земельных участков должна проводиться проверка на предмет "избыточной площади" земельного участка (площади, превышающей площадь, необходимую для использования земельного участка в соответствии с видом использования) в соответствии с градостроительным регламентом и (или) правилами, применяемыми при разработке градостроительной и проектной документации.

В случае выявления "избыточных площадей" и возможности самостоятельного использования этих площадей участок необходимо оценивать в разбивке на часть, необходимую и достаточную для обслуживания расположенных на нем ОКС, и часть, свободную от застройки.

Кадастровая стоимость земельного участка будет равна сумме стоимостей каждой из его частей.

Указанная проверка на предмет "избыточной площади" земельного участка не проводится для земельных участков, предназначенных для ведения личных подсобных хозяйств, садовых и огородных земельных участков, земель сельскохозяйственного использования, лесных земельных участков, земель водных объектов и особо охраняемых территорий. (С 1 января 2019 г. в редакции Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.08.2018 г. N 419)

1.14. При определении кадастровой стоимости ОКС учитывается неотделимое внутреннее инженерное оборудование, без которого эксплуатация этих ОКС в соответствии с их видом использования, назначением невозможна или существенно затруднена.

При определении кадастровой стоимости ОКС исключается стоимость земельного участка, на котором он расположен.

При определении кадастровой стоимости ОКС не учитываются: движимое имущество, в том числе временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки, не имеющие прочной связи с землей, перемещение которых возможно без несоразмерного ущерба их назначению;

все объекты, расположенные за границами ограждающих конструкций ОКС, либо при отсутствии ограждающих конструкций ОКС - за внешними границами опорных частей и (или) пятна застройки ОКС; предметы декоративно-прикладного искусства (для объектов культурного наследия);

влияние предпринимательской деятельности, осуществляемой в ОКС;

прочие объекты, влияющие на стоимость ОКС, но не относящиеся к неотделимым улучшениям ОКС.

1.15. При определении кадастровой стоимости ЕНК (в том числе условно сформированных) не учитываются:

движимое имущество, в том числе временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки, не имеющие прочной связи с землей, перемещение которых возможно без несоразмерного ущерба их назначению;

все объекты, расположенные за границами земельного участка, относящегося к ЕНК;

степень благоустройства (внутриплощадочные инженерные коммуникации (расположенные внутри установленных границ земельного участка), искусственные покрытия, малые архитектурные формы, за исключением сложившегося на дату определения кадастровой стоимости рельефа);

озеленение, за исключением естественных и искусственно созданных насаждений при оценке земельных участков сегментов "Сельскохозяйственное использование", "Использование лесов", указанных в главе IX Указаний;

предметы декоративно-прикладного искусства (для объектов культурного наследия);

влияние предпринимательской деятельности, осуществляемой в ЕНК;

прочие объекты, влияющие на стоимость ЕНК, но не относящиеся к подлежащим кадастровой оценке земельным участкам и расположенным на них ОКС, входящим в состав ЕНК.

1.16. Минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

1.17. Определение кадастровой стоимости земельных участков проводится без учета стоимости находящихся на них многолетних насаждений.

1.18. При определении кадастровой стоимости земельного участка не должны учитываться права пользования недрами.

1.19. Определение кадастровой стоимости включает в себя следующие мероприятия:

определение ценообразующих факторов объектов недвижимости (далее - ценообразующие факторы);

первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости, предусмотренной Указаниями;

сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;

сбор рыночной информации;

группировка объектов недвижимости;

построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;

анализ качества модели оценки кадастровой стоимости;
расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчеты для объектов недвижимости, по которым невозможно выполнить определение кадастровой стоимости методами массовой оценки, а также в случаях, указанных в пункте 8.1 Указаний;
анализ результатов определения кадастровой стоимости;
составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

II. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки бюджетным учреждением

2.1. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки включает в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, согласно Указаниям до 1 января года определения кадастровой стоимости.

2.2. Для целей подготовки к проведению государственной кадастровой оценки уполномоченным в сфере проведения государственной кадастровой оценки органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее - уполномоченный орган) обеспечивается предоставление сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также сведений, содержащихся в учетно-технической документации (далее - техническая документация (при наличии)).

2.3. Сбор информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляется при необходимости с участием уполномоченного органа.

2.4. В рамках подготовки к государственной кадастровой оценке осуществляются в том числе сбор, обработка и учет (в случае если характеристики объекта недвижимости не изменялись) информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.5. В ходе подготовки к государственной кадастровой оценке также осуществляется сбор информации об объектах недвижимости, характеристики которых изменялись в сведениях ЕГРН.

2.6. Материалы, формируемые в ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, актуализируются после 1 января года определения кадастровой стоимости.

III. Обработка бюджетным учреждением информации, содержащейся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

3.1. При обработке информации, содержащейся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4170) (далее - Перечень), указанный Перечень преобразуется в формат xls, xlsx и дополняется столбцами "Вид использования

объектов недвижимости" и "Источник информации о виде использования объектов недвижимости".

Для целей Указаний вид использования объекта недвижимости определяется по согласованию с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, на основе письменного подтверждения указанных органов.

При недостаточности информации о виде использования объектов недвижимости возможно руководствоваться результатами определения видов использования объектов недвижимости, полученными по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки, в случае если они не были изменены, кроме случаев, когда данные результаты были оспорены. В случае оспаривания результатов определения видов использования объектов недвижимости, полученных по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки, могут быть использованы виды использования объектов недвижимости, установленные в процессе оспаривания, в случае если они не были изменены.

При этом в столбце "Источник информации о виде использования объектов недвижимости" указываются реквизиты документов, полученных по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки или оспаривания.

3.2. Столбец "Вид использования объектов недвижимости"

заполняется бюджетным учреждением на основе приложения № 1 к Указаниям.

Вид использования объекта недвижимости для целей Указаний определяется с учетом:

- 1) вида разрешенного использования земельного участка;
- 2) вида разрешенного использования ОКС, в том числе на основе технической документации на него;
- 3) фактического использования земельного участка и (или) расположенных на нем ОКС.

В столбце "Источник информации о виде использования объектов недвижимости" указывается источник информации, из которого получена информация о виде использования объекта недвижимости.

3.3. После формирования информации о виде использования объектов недвижимости Перечень дополняется информацией об основных характеристиках объектов недвижимости и источнике информации об основных характеристиках объектов недвижимости, в том числе столбцами

"Сведения о нахождении на земельном участке других связанных с ним объектов недвижимости" и "Источник информации о нахождении на земельном участке других связанных с ним объектов недвижимости".

3.4. При необходимости раздельного определения кадастровой стоимости земельных участков и находящихся на нем иных объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН в качестве самостоятельных объектов недвижимости, данные объекты могут быть оценены как раздельно, так и в составе условно сформированного единого объекта недвижимости.

При определении кадастровой стоимости может потребоваться условное объединение нескольких объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН, в один условно сформированный единый объект недвижимости (например, единый производственно-технологический комплекс) или разделение объекта недвижимости, учтенного в ЕГРН, на его отдельные части для целей их самостоятельной оценки.

Такое объединение или разделение необходимо, если соответствующие условно сформированные объекты недвижимости имеют самостоятельное экономическое значение при максимизации приносимой ими совокупной экономической выгоды. В случае если с точки зрения максимизации экономической выгоды целесообразно рассматривать объекты недвижимости, учтенные в ЕГРН, в их единстве или исходя из раздельного использования, то результатом определения кадастровой стоимости по каждому объекту недвижимости, учтенному в ЕГРН, является относимая на такие объекты недвижимости часть стоимости или совокупность полученных стоимостей.

При этом должен соблюдаться принцип отсутствия двойного налогообложения имущества.

В случае определения кадастровой стоимости в отношении ЕНК (в том числе условно сформированного) для целей Указаний под объектом оценки понимается земельный участок и расположенный на нем основной ОКС - здание, сооружение, линейный объект (железные дороги, линии электропередач, трубопроводы) без учета вспомогательных объектов недвижимости (зданий и сооружений, инженерных коммуникаций и прочее), за исключением случаев, когда вспомогательные объекты недвижимости учтены в ЕГРН совместно с основными ОКС.

Определение кадастровой стоимости вспомогательных объектов недвижимости производится отдельно. Расчет кадастровой стоимости вспомогательных объектов осуществляется только с установлением признака "вспомогательный объект".

При отсутствии наблюдаемых рыночных цен при определении кадастровой стоимости должно приниматься допущение о том, что переход права на объект недвижимости рассматривается с точки зрения владельца такого объекта недвижимости.

Для условного объединения нескольких функционально взаимосвязанных объектов недвижимости в один условно сформированный объект недвижимости необходимо:

- 1) провести анализ наличия информации о местоположении земельных участков посредством определения местоположения их границ в принятой системе координат и (или) по адресу в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 2) провести анализ наличия информации о местоположении и характеристиках зданий, сооружений, ОНС в пределах границ земельного участка, на котором они расположены, а также о местоположении помещений в пределах здания, сооружения (привязка ОКС и земельных участков);
- 3) анализ дополнительных источников данных, например, информационных систем обеспечения градостроительной деятельности,

адресных планов населенных пунктов, геоинформационных систем, информации фонда данных государственной кадастровой оценки, технической документации.

При формировании условно сформированных объектов недвижимости должен достигаться максимальный учет определенных (занесенных в ЕГРН) координат земельных участков, зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, в том числе из включенных в ЕГРН в порядке переноса сведений из архивов органов и организаций, осуществляющих технический учет и техническую инвентаризацию.

3.5. Необходимо учитывать максимально полные сведения, полученные в том числе с привлечением уполномоченного органа, о местоположении, физических, технических и эксплуатационных характеристиках, степени благоустройства объектов недвижимости, ограничениях в их использовании, иных характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости.

IV. Сбор и анализ бюджетным учреждением информации о рынке объектов недвижимости. Определение бюджетным учреждением ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

4.1. Для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на их стоимость, в том числе:

- 1) информации об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости (далее - информация о внешней среде объектов недвижимости);
- 2) информации о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений);
- 3) иной информации, необходимой для определения стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке.

4.1.1. К информации о внешней среде объектов недвижимости относится информация, характеризующая социально-экономическое состояние Российской Федерации, социально-экономическое состояние и тенденции развития субъекта Российской Федерации, муниципального образования, территории, в границах которой проводится государственная кадастровая оценка, содержащаяся в том числе в документации о территориальном планировании и градостроительном зонировании, действующих градостроительных регламентах. Информация о внешней среде должна быть получена из официальных источников.

Результатом сбора и анализа информации о внешней среде объектов недвижимости является краткий обзор об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на

стоимость объектов недвижимости.

4.1.2. К информации о рынке объектов недвижимости относится информация, характеризующая функционирование рынка объектов недвижимости, в том числе его специфические особенности. Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости является:

- 1) обзор состояния рынка недвижимости (в целом);
- 2) обзор сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости.

Обзор состояния рынка объектов недвижимости включает в себя фактическое состояние и общую активность рынка объектов недвижимости, его сегмента (сегментов) в субъекте Российской Федерации, муниципальном образовании, территории, в границах которой проводится государственная кадастровая оценка. При формировании обзора состояния рынка объектов недвижимости анализируются следующие показатели: объем и динамика цен сделок (предложений), предложение и спрос, степень открытости и емкости рынка, характеристика участников рынка, политика региональных органов власти, органов местного самоуправления в области землепользования и развития рынка в целом и его сегментов. Кроме того, в обзор состояния рынка объектов недвижимости включаются анализ уровня цен в строительной отрасли, особенностей кредитования рынка недвижимости и его финансовых показателей, тарифов за пользование водо-, газо-, электро-, тепло- и иными видами снабжения, а также затрат на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Обзор сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости основывается на дифференциации значимых для объектов недвижимости классифицирующих признаков, позволяющих выделить соответствующий (соответствующие) сегмент (сегменты) рынка. При проведении обзора сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости осуществляется характеристика особенностей его (их) функционирования (активности, спроса и предложения, цен сделок (предложений), его (их) динамики, уровня загрузки объектов недвижимости, операционных расходов, связанных с функционированием объектов недвижимости, цен на строительство объектов недвижимости). Во всех случаях, когда это возможно, приводятся данные доходности инвестиций в объекты недвижимости в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости, дается прогноз перспектив развития соответствующего (соответствующих) сегмента (сегментов).

4.1.3. На основе проведенного анализа информации о внешней среде объектов недвижимости определяются ценообразующие факторы, характеризующие объекты недвижимости.

На основе проведенного анализа информации о рынке, сегменте рынка объектов недвижимости определяются ценообразующие факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости.

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов недвижимости относится информация об их физических свойствах,

технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости.

Информация о рынке, сегментах рынка объектов недвижимости, в том числе о публичных торгах, о зарегистрированных сделках, должна быть получена из официальных источников.

Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

- 1) факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;
- 2) факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;
- 3) факторы, характеризующие объект недвижимости.

Для каждого сегмента рынка объектов недвижимости осуществляется сбор рыночной информации о ценах сделок (предложений).

Цены сделок (предложений), которые не соответствуют уровню рыночных цен, в частности при вынужденной продаже или при иной сделке между контролирующим и подконтрольным лицами (при наличии информации), исключаются из дальнейшего анализа. При этом в отношении сделок (предложений), цены которых не соответствуют ценам аналогичных сделок (предложений), должен быть проведен анализ с установлением причин расхождения цен, например таких, как особые условия совершения сделки или недостоверность информации. Цены сделок (предложений) не могут быть исключены без обоснования. Цены сделок (предложений), в отношении которых не подтверждается достоверность, исключаются из моделирования, указывается информация об их исключении.

В цены сделок (предложений), для которых условия совершения сделки приводят к отклонению цен таких сделок (предложений) от рыночного уровня, должны быть внесены соответствующие корректировки (в том числе в цены сделок (предложений) с особыми условиями финансирования (при наличии информации), сделок (предложений), включающих движимое имущество). Цены сделок (предложений) должны быть скорректированы на предмет отличия даты совершения сделки от даты определения кадастровой стоимости.

В случае недостаточности информации, позволяющей принять решение о рыночном характере сделки (предложения), особых условиях сделки (предложения) или причинах резкого отклонения цены сделки (предложения) от цен аналогичных сделок (предложений), бюджетному учреждению необходимо принять меры для ее получения.

Анализ информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости проводится с целью:

- 1) обеспечения непротиворечивости рыночной информации;
- 2) обеспечения достаточности и репрезентативности рыночной информации.

Для обеспечения достаточности и (или) репрезентативности информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости может производиться дополнительный сбор

и обработка рыночной информации в соответствующем (соответствующих) сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости.

Анализ рыночной информации осуществляется в отношении следующих сегментов объектов недвижимости:

- 1) "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)".
- 2) "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка". (С 1 января 2019 г. в редакции Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.08.2018 г. N 419)
- 3) "Транспорт".
- 4) "Предпринимательство".
- 5) "Отдых (рекреация)".
- 6) "Общественное использование".
- 7) "Производственная деятельность".
- 8) "Сельскохозяйственное использование".

Информация в отношении используемых (предполагаемых к использованию) справочных данных, включая справочники показателей затрат на строительство, проверяется путем моделирования затрат на создание объекта недвижимости или с использованием данных о фактических затратах на создание объектов недвижимости и сопоставлением этих данных со справочными показателями затрат на строительство.

Моделирование затрат на создание объектов недвижимости проводится исходя из цен продаж объектов недвижимости с выделением вклада в стоимость объекта стоимости ОКС и обязательной корректировкой, учитывающей состояние ОКС. Целью моделирования является определение рыночно обоснованной величины затрат на создание ОКС.

Результатом этого анализа является выбор справочных показателей затрат на создание объектов недвижимости, не нуждающихся в корректировке, а также выведение корректирующих коэффициентов к справочным показателям затрат на строительство. При отсутствии сведений о создании отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости допускается применение корректирующих коэффициентов, рассчитанных для схожих групп (подгрупп) объектов недвижимости.

Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости, сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости является обзор рынка объектов недвижимости, сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости. Такой обзор должен содержать анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, в форме таблиц, содержащих состав ценообразующих факторов в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости, обоснование состава таких ценообразующих факторов, а также обоснование модели оценки кадастровой стоимости (массовая оценка или индивидуально в отношении объектов недвижимости).

4.1.4. Вся собранная рыночная информация должна быть структурирована единообразно.

При проведении анализа рынка недвижимости в отношении объектов недвижимости, по которым анализируются рыночные цены, возможно проведение кодировки, которая складывается из характеристик объекта с обязательным указанием:

сегмента объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости;

вида использования объекта недвижимости (определяется для целей Указаний в соответствии с приложением № 1 к Указаниям);

группы (подгруппы) ОКС для целей Указаний согласно приложению № 2 к Указаниям (для земельного участка информация не указывается);

кода субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект недвижимости;

кода муниципального образования, в котором расположен объект недвижимости;

даты подачи объявления и (или) совершения сделки (в формате ДД.ММ.ГГГГ);

порядкового номера объекта недвижимости.

Присваиваемая кодировка объектов должна соответствовать группам (подгруппам), используемым при определении кадастровой стоимости.

Для отражения ситуации на рынке недвижимости в графическом и семантическом виде необходимо также анализировать информацию, позволяющую установить ценообразующие факторы в отношении каждого объекта недвижимости, его кадастровый номер (в случае если объектом недвижимости является ЕНК - кадастровые номера земельных участков и ОКС, входящих в состав ЕНК).

Рыночная информация должна быть однозначна и достаточна.

Рыночная информация должна быть проверяема, то есть должна быть использована информация в том числе:

- 1) в отношении базы данных организаций, оказывающих услуги по сопровождению сделок с недвижимым имуществом, - копии договоров, лицензионных соглашений с такими организациями и прочее;
- 2) в отношении периодических печатных изданий - копии периодических печатных изданий, отражающих текст объявления, дату и номер печатного издания;
- 3) в отношении сайтов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" - копии (образы) страниц сайта, отражающих текст объявления, дату обращения к странице сайта с объявлением, дату подачи объявления (при наличии), адрес страницы сайта;
- 4) в отношении торгов по предоставлению объектов недвижимости - официальные письма органов исполнительной власти и местного самоуправления о сделках с объектами недвижимости, а также копии (образы) страниц сайтов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (с учетом требований настоящего подпункта Указаний);
- 5) в отношении информации о мониторинге рынка недвижимости, осуществляемого органом регистрации прав, - копии (образы) страниц сайтов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (с

учетом требований настоящего подпункта Указаний, а также указанием параметров отбора).

Документы, удостоверяющие подлинность информации, должны быть представлены в виде файлов в формате PDF или ином неотредактируемом формате, обеспечивающем возможность ознакомления с информацией, содержащейся в документе, при помощи общедоступных программных продуктов.

4.1.5. Сбор рыночной информации осуществляется в том числе по следующим типам сделок (предложений):

- 1) предложение-продажа;
- 2) сделка-купля-продажа;
- 3) предложение-аренда;
- 4) сделка-аренда.

Сбор рыночной информации осуществляется в том числе по следующим типам объектов недвижимости:

- 1) земельный участок;
- 2) здание (сооружение), расположенное на земельном участке;
- 3) комплекс зданий и (или) сооружений, расположенных на земельном участке;
- 4) ОНС, расположенный на земельном участке;
- 5) помещение.

4.1.6. Обработка информации о сделках (предложениях) осуществляется путем анализа в том числе сведений:

- 1) площадь, объем, иная характеристика объекта недвижимости;
- 2) краткая характеристика, включая состояние объекта недвижимости;
- 3) кадастровый номер объекта недвижимости;
- 4) полная цена (в рублях);
- 5) удельный показатель цены (в рублях) на единицу измерения с указанием единицы измерения.

Кодировка рыночной информации проводится на основе группировки, проводимой при определении кадастровой стоимости в соответствии с Указаниями. Объектам недвижимости присваивается индивидуальный номер, шифр которого складывается из характеристик объекта недвижимости, при этом в обязательном порядке указывается дата публичной оферты и (или) сделки.

V. Сбор бюджетным учреждением сведений о значениях ценообразующих факторов

5.1. Примерный перечень ценообразующих факторов для целей Указаний приведен в приложении № 3 к Указаниям. Отказ от рассмотрения указанных факторов должен быть обоснован. Ценообразующие факторы должны быть представлены в унифицированном виде, например, расстояние - в км; площадь - в кв. метрах; материал стен - согласно классам конструктивных систем, приведенным для целей Указаний в приложении № 4 к Указаниям.

5.2. Источниками информации о значениях ценообразующих факторов могут служить в том числе:

- 1) данные, имеющиеся в распоряжении организаций, подведомственных органам исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органам муниципальных образований;
- 2) данные Росреестра, в том числе из фонда данных государственной кадастровой оценки, автоматизированной информационной системы "Мониторинг рынка недвижимости", дежурных кадастровых карт государственного фонда данных, сформированного в результате проведения землеустройства;
- 3) адресные цифровые планы и цифровые тематические карты;
- 4) архивы органов и организаций технической инвентаризации;
- 5) иные источники информации, представленные в информационных системах, примерный перечень которых для целей Указаний приведен в приложении № 5 к Указаниям.

5.3. Результатом собранной информации о ценообразующих факторах являются сведения, представленные в семантическом и графическом виде.

5.4. Ценообразующие факторы стоимости, представленные в графической форме, определяются на основе цифровых тематических карт. Основой для формирования цифровых тематических карт являются дежурные кадастровые карты.

5.5. Необходимо указывать сведения об источниках информации для каждого ценообразующего фактора, а также ссылки на документы, подтверждающие сбор сведений из указанных источников информации.

5.6. По итогам сбора ценообразующих факторов проводится анализ их значений на полноту, достоверность и непротиворечивость.

VI. Проведение бюджетным учреждением оценочного зонирования

6.1. В процессе определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

6.2. Целью оценочного зонирования является представление в графическом и семантическом виде информации о сложившейся на дату определения кадастровой стоимости ситуации в различных сегментах рынка недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах.

6.3. По итогам оценочного зонирования устанавливаются ценовые зоны и удельные показатели средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости в расчете на единицу площади, объема, иной характеристики типовых объектов недвижимости (земельных участков и (или) других объектов недвижимости) в ценовых зонах в разрезе видов использования.

Данные, используемые в расчетах, должны быть нанесены на картографический материал.

6.4. Для целей Указаний ценовая зона - часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели

средних рыночных цен типовых объектов недвижимости.

Типовой объект недвижимости является объектом недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка.

Основные физические и иные характеристики типового объекта недвижимости (в том числе местоположение в границах ценовой зоны, вид использования, площадь, объем, расположение относительно транспортных коммуникаций, степень подключения к объектам инженерной инфраструктуры, состояние и возраст основных зданий и сооружений, а также другие его характеристики) должны быть описаны с учетом состояния соответствующего сегмента рынка на основе рыночной и иной информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

6.5. Оценочное зонирование заключается в систематизации на дату определения кадастровой стоимости рыночной информации о сделках (предложениях) с типовыми объектами недвижимости исходя из их местоположения и вида использования с учетом существующего и перспективного развития, а также затрат на создание указанных объектов недвижимости.

6.6. Для проведения оценочного зонирования используется кадастровый план территории субъекта Российской Федерации или муниципальных образований на дату определения кадастровой стоимости, отражающий в том числе:

- 1) административно-территориальное деление, в том числе границы населенных пунктов;
- 2) сведения об утвержденных документах территориального планирования и правилах землепользования и застройки;
- 3) сведения о проектах планировки территорий;
- 4) сведения об особо охраняемых природных территориях и зонах с особым режимом использования территорий;
- 5) сведения о территориях общего пользования, в том числе дорожно-транспортной инфраструктуре;
- 6) сведения об объектах социальной и инженерно-технической инфраструктуры.

Для проведения оценочного зонирования используются также карты, включаемые в состав материалов по обоснованию схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации и входящих в его состав муниципальных образований.

6.7. Для проведения оценочного зонирования кадастровый план территории совмещается с региональными и (или) местными геоинформационными системами (ГИС), в том числе с информационными системами объектов градостроительной деятельности муниципальных образований.

6.8. Оценочное зонирование проводится следующим образом:

6.8.1. Проводится разделение территорий на основании их основных характеристик, то есть факторов социально-экономического и иного характера, влияющих на использование территорий

(природно-климатических, производственных, демографических, социально-культурных), а также удаленности от основных административных и транспортных центров и уровня инженерно-транспортного обеспечения. При этом учитываются:

- 1) административно-территориальное устройство субъекта Российской Федерации;
- 2) социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации и входящих в его состав муниципальных образований;
- 3) стратегии, программы и прогнозы социально-экономического развития субъекта Российской Федерации и входящих в его состав муниципальных образований.

На карте (картах) территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования на основании в том числе документов территориального планирования и градостроительного зонирования, а также на основании требований охраны объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий и иных природных объектов устанавливаются границы территориальных зон (в том числе в соответствии с функциональным зонированием территории и с учетом установленных градостроительных регламентов и границ зон с особыми условиями использования территорий).

6.8.2. В границах территориальной зоны анализируется фактическое использование земельных участков и ОКС, а также характеристики планируемого развития зон, определенных документами территориального планирования муниципальных образований, для выделения ценовых зон с различными основными видами использования объектов недвижимости. Выделение ценовых зон осуществляется с учетом перспектив их развития (будущей застройки).

В качестве ценовой зоны могут быть выделены и отдельные землепользования или земельные участки, характеризующиеся особыми условиями их использования и комплексного развития, существенно отличающимися от использования окружающих земельных участков. Оценочное зонирование в населенных пунктах и межселенных территориях с неразвитым рынком недвижимости может проводиться путем объединения земель одного или нескольких в том числе населенных пунктов. При этом земли одного или нескольких населенных пунктов могут составлять одну ценовую зону.

6.8.3. В составе каждой выделенной ценовой зоны определяются характеристики типового объекта недвижимости исходя из наиболее распространенных видов использования, основных разрешенных видов использования, то есть тех видов использования, предельные размеры и иные параметры которых соответствуют правилам землепользования и застройки (в том числе градостроительному регламенту).

Для каждого выделенного типового объекта недвижимости проводится сбор и систематизация данных рынка земельных участков и других объектов недвижимости в границах выделенных зон и устанавливаются (рассчитываются) удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади, объема, иной характеристики.

Ценовые зоны, имеющие близкие значения удельных показателей средних рыночных цен типовых объектов, могут быть объединены в одну ценовую зону по таким объектам.

Отличие удельных показателей средних рыночных цен в расчете на единицу в том числе площади, объема типовых объектов, расположенных в различных ценовых зонах, должно быть не менее 10 процентов.

6.8.4. Выбор применяемого метода (методов) расчета средних рыночных цен типовых объектов в ценовых зонах зависит от характеристик типового объекта и наличия информации о ценах сделок и (или) реальных предложений по аналогичным объектам для выделенного типового объекта.

Основной подход к определению средней рыночной цены типового объекта в рамках оценочного зонирования основан на обобщении рыночных цен на земельные участки и иные объекты недвижимости в рамках выделенных ценовых зон, а также обобщении типичных доходов от использования объектов недвижимости с последующей их капитализацией путем применения валового рентного мультипликатора. При отсутствии в конкретной ценовой зоне достаточной информации о рыночных ценах средняя рыночная цена такого типового объекта может быть определена в рамках применения сравнительного подхода на основе сложившихся в других выделенных ценовых зонах ценах на аналогичные типовые объекты.

6.9. По результатам оценочного зонирования составляются цифровые тематические карты (схемы) ценовых зон и устанавливаются удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади, объема, иной характеристики типового объекта недвижимости, а также затрат на создание типового объекта недвижимости в границах этих зон. В случае если установление средних цен в конкретной ценовой зоне не может быть проведено в силу значительного диапазона рыночных цен или затрат на создание объектов недвижимости, для данной зоны может быть обозначен наиболее вероятный интервал цен, а также затрат.

6.10. Границы ценовых зон устанавливаются и описываются для каждого из выделенных типовых объектов недвижимости отдельно. Границы ценовых зон для различных типовых объектов могут совпадать между собой. Описание границ каждой ценовой зоны по каждому типовому объекту должно позволять сделать заключение о включении или невключении конкретного объекта недвижимости в ту или иную ценовую зону.

Выбор варианта описания границ ценовых зон (по привязкам координат поворотных точек ценовых зон, как совокупность кадастровых кварталов, как совокупность муниципальных образований и прочее) должен быть обоснован.

6.11. Итоговая информация по оценочному зонированию территории используется для дальнейшей работы, в том числе для определения ценообразующих факторов в процессе построения (уточнения) моделей оценки кадастровой стоимости, итоговой проверки результатов определения кадастровой стоимости. Отклонение результатов

определения кадастровой стоимости по конкретному объекту недвижимости должно быть обосновано.

VII. Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки

7.1. При определении кадастровой стоимости бюджетным учреждением проводится группировка объектов недвижимости. Для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы (при необходимости) в соответствии с Указаниями.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в рамках каждой из групп (подгрупп).

В рамках одной группы (подгруппы) должны быть использованы одни и те же подходы и методы, а также критерии взвешивания полученного результата.

По итогам группировки проводится ее анализ в разрезе кадастровых кварталов на достоверность и непротиворечивость.

Рекомендации по применимости подходов к оценке при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки представлены для целей Указаний в приложении № 6 к Указаниям.

7.1.1. Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

Сравнительный подход не используется или используется только для проверки результатов, полученных с применением иных подходов, при оценке ОКС, а также для отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости при оценке земельных участков и ЕНК в случае отсутствия рынка недвижимости.

7.1.2. Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Для использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах.

Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости ОКС.

Затратный подход не рекомендуется применять при оценке земельных участков, за исключением:

- земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности;
- земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков);
- земельных участков, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.

7.1.3. Доходный подход основан на определении ожидаемых

доходов от использования объектов недвижимости. Доходный подход рекомендуется применять при наличии надежных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования.

7.1.4. В случае использования какого-либо из подходов для проверки результатов, полученных с применением иных подходов, результат, полученный с применением такого подхода, не участвует в процедуре согласования, но может быть указан в качестве интервала, в котором может находиться результат определения кадастровой стоимости.

7.1.5. Необходимо учитывать, что стоимость коммерческих объектов, вовлекаемых в оборот (участвующих в сделке), помимо стоимости земельного участка и ОКС могут включать в себя стоимость объектов движимого имущества, отражать влияние предпринимательской деятельности и прочее.

Примерные доли стоимости земельных участков, ОКС, движимого имущества и прочего приведены для целей Указаний в приложении № 7 к Указаниям, в котором отражена информация для объектов недвижимости, находящихся в работоспособном состоянии, без учета влияния внешнего (экономического) устаревания.

Для объектов недвижимости, находящихся в неработоспособном состоянии, а также с явно выраженными признаками внешнего (экономического) устаревания распределение может быть иным.

7.2. Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов):

1) метод статистического (регрессионного) моделирования.

Описание метода представлено в подпункте 7.2.1 Указаний.

При невозможности включения в модель массовой оценки кадастровой стоимости всех ценообразующих факторов и при условии наличия их значений вводятся соответствующие корректировки.

При наличии индивидуальных отличий, не учтенных в модели оценки кадастровой стоимости, вводятся соответствующие корректировки;

2) метод типового (эталонного) объекта недвижимости.

Описание метода представлено в подпункте 7.2.2 Указаний.

Данный метод применяется при отсутствии достаточной для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости (далее - статистическая модель) рыночной информации для группы (подгруппы) объектов недвижимости;

3) метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

Описание метода представлено в подпункте 7.2.3 Указаний. Метод применяется для групп (подгрупп) объектов недвижимости, схожих с группами (подгруппами) объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена на основе построения статистических моделей, в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости и индивидуального определения

кадастровой стоимости вследствие отсутствия точной информации о местоположении объекта недвижимости и других его характеристиках;
4) метод индексации прошлых результатов.

Описание метода представлено в подпункте 7.2.4 Указаний.

Данный метод применяется для объектов недвижимости, по которым не происходило изменение характеристик по отношению к предыдущей государственной кадастровой оценке.

7.2.1. Метод статистического (регрессионного) моделирования основан на построении статистической модели оценки.

Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости).

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

- 1) определение перечня ценообразующих факторов, описывающих влияние местоположения объектов недвижимости как составного фактора;
- 2) определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения объектов недвижимости;
- 3) определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;
- 4) определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;
- 5) анализ показателей качества статистической модели.

7.2.1.1. Для определения кадастровой стоимости для каждой сформированной группы (подгруппы) объектов недвижимости осуществляется построение статистической модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования. Учитывая нелинейный характер большинства зависимостей на больших пространственных рынках, необходимо строить статистические модели с индивидуально определенным для каждого ценообразующего фактора видом функции влияния. Полученные функции влияния каждого ценообразующего фактора подвергаются анализу их общего вида на соответствие выявленным закономерностям ценообразования.

Определение кадастровой стоимости осуществляется с применением статистических моделей, в том числе:

- 1) линейной:

не приводится. См. официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>.

- 2) мультипликативной степенной (без выделения двоичных факторов):

не приводится. См. официальный интернет-портал правовой

информации <http://www.pravo.gov.ru>.

3) экспоненциальной:

не приводится. См. официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>.

Где Y - модельное значение зависимой переменной;

$X_1, \dots, X_n$ - ценообразующие факторы объектов недвижимости;

$\alpha_0, \alpha_1, \dots, \alpha_n$ - коэффициенты модели.

$\alpha_0, \alpha_1, \dots, \alpha_n$ - коэффициенты модели.

$\alpha_0, \alpha_1, \dots, \alpha_n$

7.2.1.2. Анализ качества статистической модели.

Анализ качества статистической модели включает в себя комплекс процедур, предусматривающий проверки, в том числе:

- учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости;
- обоснованности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов;
- соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;
- по t-критерию Стьюдента;
- по средней ошибке аппроксимации;
- 2
- по коэффициенту детерминации R^2 ;
- по расчетному значению F-критерия Фишера.

2

Показатели R^2 , F-критерий Фишера являются второстепенными, не имеющими самостоятельно значения, так как требования к ним выполняются автоматически при выполнении остальных требований. Выбранная для определения кадастровой стоимости статистическая модель должна быть объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования, а также обладать свойством статистической устойчивости (сбалансированности), то есть не изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов недвижимости.

7.2.2. При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости 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 типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

- 1) определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости;

2) определяется основание типологизации - характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;

3) проводится типологизация объектов недвижимости;

4) формируется типовой (эталонный) объект недвижимости;

5) определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости;

6) корректируются стоимости объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

7.2.3. Метод моделирования на основе УПКС применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации о точном местоположении (адресе) объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, то есть когда, в частности, отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования, или для применения метода (эталонного) типового объекта недвижимости. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Метод заключается в следующем:

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, схожих по виду использования групп (подгрупп) 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.

В рамках данного метода средние значения УПКС могут определяться с учетом известных характеристик объекта недвижимости (материал стен, этаж (этажность), вид разрешенного использования, местоположение и прочее).

7.2.4. Метод индексации прошлых результатов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости ОКС, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

Метод применяется в случае невозможности применения иных

методов сравнительного подхода для ОКС, по которым полностью отсутствуют характеристики, а также в случаях, предусмотренных пунктом 8.6 Указаний.

Индексы рассчитываются самостоятельно на основании соотношения кадастровых стоимостей, полученных по итогам государственных кадастровых оценок, в порядке приоритета: по подгруппе, группе, в целом по виду объектов недвижимости, а также на основании данных рынка недвижимости.

7.3. Моделирование в рамках затратного подхода основано на определении зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов.

7.3.1. Группы (подгруппы) ОКС, кадастровая стоимость которых определяется затратным подходом, разделяются исходя из видов использования объектов недвижимости с разбивкой объектов по классу конструктивной схемы, классу качества объекта (уровню отделочных покрытий и качеству инженерных коммуникаций), классу их капитальности, условиям строительства, этажности и прочее.

При отсутствии доступной информации по какому-либо параметру данный параметр определяется на основе допущений либо не участвует в группировке.

7.3.2. При определении кадастровой стоимости рекомендуется в качестве базы расчета использовать затраты на замещение. В рамках индивидуального определения кадастровой стоимости возможно использовать затраты на воспроизводство.

Затраты на замещение представляют собой расчетную оценку затрат на сооружение или приобретение нового современного эквивалентного объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости. Затраты на воспроизводство представляют собой расчетную оценку затрат на сооружение или приобретение точной копии объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Источником затрат на финансирование создания объекта недвижимости в период строительства рекомендуется считать собственные средства, если это соответствует обычным условиям строительства объекта недвижимости на соответствующем сегменте рынка объектов недвижимости. Предпринимательский доход (прибыль предпринимателя) может быть рассчитан методом компенсации вмененных издержек (техниками доходного подхода) либо другими методами, отражающими превышение сложившихся рыночных цен над затратами на создание объекта недвижимости.

7.3.3. При расчете величины прибыли предпринимателя методом компенсации вмененных издержек необходимо учитывать все инвестиции, связанные с созданием объекта недвижимости, включая инвестиции, необходимые для приобретения прав на земельный участок, время, необходимое для проведения инженерно-изыскательских и проектных работ, а также согласования проекта.

Формула расчета прибыли предпринимателя:

Формула не приводится. См. официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>.

ПП - прибыль предпринимателя, %;

дельта - доля инвестиций в i-тый период в объект недвижимости

i

(%);

i - порядковый номер периода;

n - количество периодов инвестирования (продолжительность строительства);

Y - норма доходности для инвестиций в строительство (процент в рассматриваемый период (месяц, квартал, год)).

Затраты на проектно-изыскательские работы и строительно-монтажные работы при проведении массовой оценки принимаются равномерными за весь период их проведения. При проведении индивидуальной оценки используются приближенные к рынку графики инвестирования средств.

Норма доходности для инвестиций в строительство при использовании данных о затратах на создание объектов недвижимости, приведенных к дате определения кадастровой стоимости, рассчитывается без учета инфляции.

Возможно использовать норму доходности для инвестиций в строительство на уровне депозитов коммерческих банков со сроком вложения, сопоставимым со сроком строительства объектов недвижимости, а инфляцию для получения чистой (реальной) доходности принимать по отраслевой инфляции в строительстве.

7.3.4. Физический износ для целей Указаний - утрата полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости.

Физический износ рассчитывается на основании данных технической документации. При использовании данных технической документации следует учитывать дату заполнения этой документации.

При использовании ретроспективных данных (дата заполнения которых отстоит более чем на 1 год от даты определения кадастровой стоимости) необходимо ввести корректировку на состояние. При наличии достаточного количества данных о физическом износе объектов рекомендуется построить модель накопления износа объектами одной группы (подгруппы) в разбивке по однотипным объектам в подобных условиях эксплуатации (развитые центры субъекта Российской Федерации, депрессивные территории).

При отсутствии достаточного для моделирования количества данных допускается использование моделей накопления физического износа, приведенных для целей Указаний в приложении № 8 к Указаниям.

Физический износ может быть рассчитан на основании метода эффективного возраста по формуле:

ЭфВ

ФизИз = ---- К , где

ЭкЖ т

ФизИз - величина физического износа объекта;

ЭфВ - эффективный возраст объекта - хронологический возраст объекта недвижимости, откорректированный в соответствии с условиями эксплуатации этого объекта недвижимости;

ЭкЖ - срок экономической жизни объекта - срок экономически целесообразной эксплуатации от создания объекта недвижимости до достижения физического состояния, при котором затраты на капитальный ремонт (реконструкцию) будут сопоставимы с затратами на новое строительство подобного объекта недвижимости. Срок экономической жизни объектов, учитываемый при определении физического износа при массовой оценке ОКС, приведен для целей Указаний в приложении № 9 к Указаниям;

К - коэффициент типа объекта недвижимости.

т

Коэффициент типа объекта недвижимости характеризует для целей Указаний предельное состояние объекта недвижимости, при котором его дальнейшая эксплуатация без проведения работ капитального характера запрещена, и принимается равным:

для жилых объектов недвижимости - 0,7;

для прочих объектов недвижимости - 0,6.

Для достижения целей определения кадастровой стоимости допускается использование разных моделей физического износа для разных групп (подгрупп) объектов недвижимости. При этом следует учитывать, что максимальная расчетная величина физического износа не может превышать предельных значений износа при эксплуатации объектов недвижимости, за исключением случаев, подтверждающих необходимость их сноса, факт их аварийного и (или) ветхого состояния.

При расчете физического износа принимается допущение, что в случае, если хронологический возраст объекта недвижимости составляет 60 и более процентов нормативного срока его службы, предполагается, что объект поддерживался в рабочем состоянии за счет периодического ремонта, при котором объект не восстанавливался до нового состояния, а устранялись лишь видимые дефекты и существующие недостатки, способные повлиять на эксплуатационные характеристики. При этом, если хронологический возраст составляет от 60 до 100 процентов от нормативного срока его службы, величина накопленного износа принимается равной 60 процентам, а если хронологический возраст превышает нормативный срок службы объекта недвижимости, то величина накопленного износа принимается равной 70 процентам.

В случае проведения капитального ремонта или реконструкции объекта в качестве срока ввода объекта в эксплуатацию (даты начала нормативного срока его службы) принимается дата завершения капитального ремонта в целом (капитальный ремонт отдельных систем и (или) конструктивных элементов не относится к капитальному ремонту

в целом) или реконструкции.

7.3.5. Для целей Указаний функциональное устаревание представляет собой утрату полезности вследствие недостатков, которыми характеризуется оцениваемый объект недвижимости по сравнению с его заменителем, при условии, что такая утрата приводит к потере стоимости у оцениваемого объекта недвижимости. Функциональное устаревание учитывается при использовании в расчетах затрат на замещение объекта недвижимости. При расчете кадастровой стоимости объектов с использованием затрат на замещение расчет величины функционального устаревания допускается не производить. Объекты культурного наследия могут обладать признаками функционального устаревания, но по таким объектам расчет величины функционального устаревания также допускается не производить.

7.3.6. Внешнее (экономическое) устаревание для целей Указаний представляет собой утрату полезности объекта недвижимости, вызванную экономическими факторами или факторами местоположения, внешними по отношению к рассматриваемому объекту недвижимости, и приводящую к потере объектом недвижимости своей стоимости.

7.3.7. В случае, когда в силу отсутствия достаточной рыночной информации достоверно определить функциональное устаревание невозможно, учитывается физический износ и внешний (экономический) износ, величина которых моделируется на основании косвенных признаков, или физический износ моделируется на основании документов технической инвентаризации с приведением величины износа к дате определения кадастровой стоимости.

7.3.8. При оценке затратным подходом помещений в зданиях и сооружениях рекомендуется производить расчет кадастровой стоимости здания или сооружения, частью которого является помещение, на основе доли площади, строительного объема, относящихся к данным помещениям, в общей площади, строительном объеме здания или сооружения. При этом в рамках затратного подхода дальнейшие корректировки на занимаемый этаж, видовые характеристики, тип входа и прочее не проводятся, за исключением помещений, расположенных в подвальных этажах зданий и (или) отличающихся по виду использования.

Оценка встроенных и встроенно-пристроенных помещений в рамках затратного подхода производится как для отдельно стоящих объектов недвижимости соответствующей функции с проведением корректировок на наличие общих конструктивных элементов (стен, крыши, фундаментов, перекрытий).

7.3.9. Оценка ОНС проводится как для объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию. При этом необходимо учитывать процент готовности ОНС, дату начала строительного производства (выдачи разрешения на строительство), дату приостановки строительно-монтажных работ, а также наличие мероприятий по консервации ОНС.

Процент готовности ОНС (при отсутствии документального подтверждения) может быть рассчитан как отношение общей

продолжительности срока, прошедшего с получения разрешения на строительство (или начала строительства) к общему сроку проектно-изыскательских работ, согласований и строительно-монтажных работ (нормативного или типичного для данного субъекта Российской Федерации). В случае если отношение равно или превышает 100 процентов, объект недвижимости оценивается как готовый к использованию. Время на ввод объекта в эксплуатацию или на завершение работ, связанных с отклонением фактического срока реализации строительства объекта недвижимости от нормативного или рыночного срока, в расчетах не учитывается.

Степень готовности ОНС рассчитывается исходя из сроков, необходимых для реализации строительного проекта по созданию объекта недвижимости, включая сроки проектно-изыскательских, строительно-монтажных и (при необходимости) пусконаладочных работ. Продолжительность проектно-изыскательских работ, включая согласование и утверждение проекта, принимается на основании рыночных или справочных (нормативных) данных.

Продолжительность строительно-монтажных работ принимается на основании рыночных данных или в соответствии с данными, приведенными для целей Указаний в приложении № 10 к Указаниям.

7.3.10. Затраты на строительство (воспроизводство, замещение) объектов недвижимости рассчитываются на основе сметных нормативов строительства, то есть на основе государственных, отраслевых, территориальных, фирменных или индивидуальных сметных нормативов, образующих систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве, с применением утвержденных индексов цен в строительстве на строительно-монтажные работы, применяемых в сметных расчетах стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства, и коэффициентов перехода от цен базового района к уровню цен субъектов Российской Федерации.

В случае наличия нескольких сметных нормативов применяются в первую очередь территориальные (региональные) сметные нормативы. В случае их отсутствия, или если они не утверждены, осуществляется выбор иных справочников по затратам на строительство и обоснование такого выбора.

При пересчете показателей справочников рекомендуется использовать индексы пересчета сметной стоимости строительства региональных центров по ценообразованию в строительстве.

При наличии признаков внешнего устаревания справочные показатели затрат на создание объектов должны быть откорректированы в соответствии с рекомендациями, содержащимися в подпункте 4.1.3 Указаний, и настоящим подпунктом.

При проведении расчетов возможно использовать государственные справочники сметной стоимости строительства, в том числе:

укрупненных нормативов цен строительства (НЦС);

укрупненных показателей сметной стоимости (УПСС);

укрупненных показателей сметной стоимости

реставрационно-восстановительных работ по памятникам истории и

культуры (СУПСС-87).

Допускается использование справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства (УПВС) при условии введения поправочных коэффициентов, помимо коэффициентов пересчета сметной стоимости строительства из цен 1969 года в цены на дату определения кадастровой стоимости, на изменение структуры накладных расходов в строительстве, возможных отчислений, связанных со страхованием строительных рисков, и прочих поправок, отражающих изменение в сметном нормировании в строительстве по отношению к году издания справочника.

Пересчет из цен справочников УПВС осуществляется по формуле:

69 69

$C = C \times V \times K \times I \times I \times (1 + ДКЗ)$, где

СТР уд стр i 84/69 Д.О./84

69

C - показатель затрат на создание (стоимость

СТР

строительства) объекта недвижимости;

69

C - удельный показатель восстановительной стоимости в

уд

ценах 1969 г., руб. на величину площади, объема, иной характеристики.

З

V - площадь, объем, иная подобная характеристика, м и

стр

прочее;

K - поправочные коэффициенты, учитывающие отклонения

i

характеристик объекта недвижимости от аналогичного объекта в справочнике УПВС;

I - индекс пересчета стоимости 1969 года в цены

84/69

1984 года;

I - индекс пересчета стоимости 1984 года в цены на дату

Д.О./84

определения кадастровой стоимости;

ДКЗ - дополнительные косвенные затраты, не учтенные в УПВС, но необходимые в современных рыночных условиях строительства.

Справочники УПВС не применяются для объектов недвижимости, построенных после 2000 года.

Моделирование затрат на создание объекта недвижимости

производится при наличии признаков внешнего устаревания исходя из

рыночных данных по продаже объектов недвижимости (земельных

участков с улучшениями) путем выделения доли в стоимости,

приходящейся на ОКС, и проведения корректировок, учитывающих его

состояние. Использование результатов моделирования затрат на

создание объектов недвижимости для определения кадастровой

стоимости допускается только в случаях получения результатов моделирования по аналогичным объектам, отличающихся не более чем на 10% от среднего значения результатов моделирования, при этом: количество объектов недвижимости, на основании которых проводится моделирование, должно быть не менее 50% от общего количества подобранных аналогичных объектов; количество объектов недвижимости для каждой выборки должно быть достаточным для недопущения изменения результата расчета при добавлении новых аналогичных объектов.

При моделировании затрат на строительство учитывается коэффициент влияния местных условий строительства (соотношение смоделированных цен продаж объектов недвижимости и справочных показателей стоимости строительства), отражающий величину внешнего устаревания и (или) изменение величины затрат на создание объектов по отношению к справочным показателям этих затрат на строительство. При этом величина внешнего устаревания не должна рассчитываться отдельно. Допускается распространять величину внешнего устаревания, рассчитанную для одних групп объектов, на другие группы (подгруппы), схожие по функции использования или параметрам ценообразования.

7.4. Использование доходного подхода возможно как для определения стоимости типовых (эталонных) объектов недвижимости с последующим моделированием результатов расчета по однотипным объектам недвижимости, отличающимся единым набором основных ценообразующих факторов, так и для моделирования стоимости отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости. В зависимости от выбранного способа использования применяется та или иная группировка объектов недвижимости. При этом не исключается, что для объектов одного вида использования будет выбран один принцип расчета и, соответственно, группировки, а для другого - второй.

7.4.1. В рамках доходного подхода кадастровая стоимость объекта недвижимости может определяться:

- 1) методом прямой капитализации;
- 2) методом дисконтирования денежных потоков.

Объекты недвижимости оцениваются исходя из характерных для соответствующего сегмента рынка показателей доходности их использования, без учета фактического обременения арендными отношениями и индивидуальных показателей эффективности их использования.

7.4.2. Реализация техник доходного подхода осуществляется путем капитализации или дисконтирования чистого операционного дохода, связанного с использованием объектов недвижимости. При этом не учитываются налог на прибыль организаций и налог на доходы физических лиц.

Доходный подход реализуется в следующей последовательности: определяется потенциальный валовый доход, который может приносить объект недвижимости; определяется степень недозагрузки объекта и неплатежей за

пользование объектом недвижимости;
определяется действительный валовый доход как разница потенциального валового дохода и неплатежей, недозагрузки;
определяется величина операционных расходов, связанных с функционированием объекта недвижимости;
определяется чистый операционный доход как разница действительного валового дохода и операционных расходов;
полученный результат дисконтируется или капитализируется в зависимости от выбранного метода.

Потенциальный валовый доход в первую очередь зависит от вида использования объекта, его особенностей и может рассчитываться от общей, полезной площади, объема, иной характеристики, количества мест (для объектов недвижимости, в которых реализуются гостиничная или санаторно-курортная функции и прочее) и отражает максимальную доходность, которую может принести рассматриваемый объект недвижимости.

При определении чистого операционного дохода потенциальный валовый доход, определенный на основе сложившейся на дату определения кадастровой стоимости рыночной арендной платы для аналогичных объектов, корректируется с учетом среднего уровня недозагрузки и операционных расходов (в том числе коммунальных расходов и затрат на текущий ремонт).

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации выполняется путем деления типичного чистого операционного дохода в год на общую ставку капитализации по объектам недвижимости. Общая ставка капитализации рассчитывается в соответствии с условиями рынка соотношением годового чистого операционного дохода от сдачи аналогичных объектов недвижимости в аренду и цен сопоставимых сделок (предложений) за аналогичные объекты недвижимости. В случае невозможности рассчитать чистый операционный доход и (или) ставки капитализации на основании рыночной информации применяются показатели, указанные для целей Указаний в приложениях № 11 и № 12 к Указаниям, в случае если они подтверждаются данными соответствующего сегмента рынка недвижимости.

Для объектов недвижимости с ярко выраженными колебаниями доходов рекомендуется использовать расчет дисконтированием денежных потоков. При расчете дисконтированием денежных потоков рекомендуется использовать номинальную ставку дисконтирования, а в модель определения кадастровой стоимости закладывать прогнозную инфляцию в рассматриваемом сегменте рынка недвижимости.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется к будущим денежным потокам с любым прогнозом изменения во времени и определяет их текущую стоимость путем дисконтирования по ставке, соответствующей доходности инвестиций. Ставка дисконтирования характеризует приведение (дисконтирование) относящихся к разным периодам времени всех обычных на данном сегменте рынка денежных потоков (доходов), в том числе от возможной их продажи в будущем. В

случае невозможности определения ставок дисконтирования на основе достоверной информации об условиях продажи объектов недвижимости с действующими договорами аренды в качестве ставки дисконтирования возможно использование обычных для данного сегмента рынка ставок кредитования сделок.

7.5. В случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости, использование которых должно быть обосновано. При этом также необходимо обосновать использование изложенных в Указаниях методов.

VIII. Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета

8.1. Индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

- 1) требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;
- 2) требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;
- 3) невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- 4) определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

8.2. Индивидуальный расчет осуществляется исходя из вида фактического разрешенного использования оцениваемого объекта.

В случае если имеются основанные на конкретных фактах и юридически разрешенных условиях использования территории основания полагать, что вид использования объекта недвижимости изменится (учет будущего развития за счет изменения вида использования) и это изменение приведет к более высоким доходам от использования данного объекта или его продажи (отчуждения), следует учитывать это при составлении моделей определения кадастровой стоимости такого объекта.

8.3. Для объектов, стоимость которых преимущественно формируется за счет предпринимательской деятельности (гостиничные комплексы, санаторно-курортные объекты, автозаправочные станции, объекты общественного питания, производственные комплексы и прочее), при использовании сравнительного и доходного подходов следует исключать в том числе вклад предпринимательской деятельности в стоимость объекта недвижимости, а также долю стоимости движимого имущества, являющегося самостоятельным объектом имущественного налогообложения.

8.4. Оценка земельных участков, являющихся частью единого производственно-технологического комплекса (условно сформированный единый объект недвижимости на основании устойчивых производственно-технологических и иных связей), проводится на основе оценки всего комплекса. Стоимость конкретного земельного участка или другого объекта недвижимости, входящих в состав единого производственно-технологического комплекса, рассчитывается соразмерно их вкладу в генерирование доходов от данного комплекса и (или) затрат на их создание и (или) пропорционально их доли площади или другим физическим характеристикам. В случае существенного (более 20%) расхождения результатов расчета в рамках затратного и других подходов к оценке рассматриваемых объектов необходимо провести анализ причин такого расхождения и провести необходимые корректировки. Все доходы сверх достаточных (обоснованных рынком) для компенсации затрат на создание рассматриваемого комплекса с учетом величины предпринимательской прибыли рекомендуется относить к доходам от предпринимательской деятельности и не учитывать в стоимости объектов недвижимости.

8.5. При проведении индивидуальной оценки ОКС к основному объекту ОКС следует относить вспомогательные объекты, не являющиеся самостоятельными объектами кадастрового учета.

Оценка сооружений преимущественно проводится с использованием затратного подхода. Возможно использование доходного и сравнительного подходов, однако при этом следует учитывать возможное влияние на результат расчета в том числе движимого имущества, а также объектов, которые могут быть самостоятельными объектами кадастрового учета, в том числе земельных участков.

8.6. В качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости возможно использовать результаты иных оценок - отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов недвижимости), в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости, с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости.

IX. Группировка бюджетным учреждением объектов недвижимости. Особенности применения подходов

9.1. Для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, могут быть объединены в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости.

9.2. Группировка объектов недвижимости должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и быть основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости. (С 1 января 2019 г. в редакции Приказа Министерства экономического

развития Российской Федерации от 09.08.2018 г. N 419)

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов недвижимости к соответствующим группам (подгруппам). Объекты недвижимости, строительство которых не завершено, не могут быть отнесены к одной группе с объектами недвижимости, строительство которых завершено.

Не допускается отнесение одного объекта недвижимости к двум и более группам (подгруппам).

9.2.1. Рекомендуемые коды для ОКС, позволяющие разбить объекты на основные группы (подгруппы), приведены для целей Указаний в приложении № 2 к Указаниям.

Код объекта присваивается согласно следующему правилу:

XX:YYY:ZZZZ...ТТ, где:

XX:УУУ - сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) - обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Указаний в соответствии с приложением № 1 к Указаниям;

ZZZZ - обязательный номер подгруппы, назначаемый для целей Указаний в соответствии с приложением № 2 к Указаниям;

ТТ - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

При проведении группировки ОКС и ЕНК следует разделять в отдельные подгруппы объекты недвижимости, строительство которых завершено, и ОНС, а также объекты, точное местоположение которых возможно установить, и объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

К подгруппе объектов, точное местоположение которых возможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

возможно установить до уровня дома;

возможно установить до уровня улицы;

возможно установить до уровня кадастрового квартала.

При этом для объектов, расположенных в населенных пунктах, численностью до 1 тысячи человек, отнесенных к подгруппе объектов, точное местоположение которых возможно установить, допустимым является установление местоположения до уровня населенного пункта.

К подгруппе объектов, точное местоположение которых невозможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

возможно установить только до уровня населенного пункта, за

исключением населенных пунктов численностью до 1 тысячи человек;

возможно установить только до уровня муниципального образования;

возможно установить только до уровня субъекта Российской Федерации.

При этом объекты, расположенные в сельских населенных пунктах, относить к подгруппе объектов, точное местоположение которых невозможно установить, недопустимо в случае, когда местоположение возможно установить до уровня населенного пункта.

При наличии объектов, точное местоположение которых установить

невозможно, такая группировка является обязательной.

В зависимости от субъекта Российской Федерации (муниципального образования) разделение на группы (подгруппы) производится по принципу:

объекты, расположенные в административном центре (столице)

субъекта Российской Федерации (крупном торгово-промышленном городе);

объекты, расположенные в крупных и крупнейших городских населенных пунктах, численностью от 100 тыс. человек;

объекты, расположенные в средних городских населенных пунктах, численностью от 50 до 100 тыс. человек;

объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах;

объекты, расположенные в сельских населенных пунктах, численностью от 1 тысячи человек;

объекты, расположенные в средних сельских населенных пунктах, численностью от 200 до 1 тысячи человек;

объекты, расположенные в прочих сельских населенных пунктах и на межселенной территории.

Для всех групп (подгрупп) следует выделять уровень группировки с разбивкой на группы (подгруппы) объектов типовой застройки, а также объектов индивидуальной (уникальной) застройки.

Определение кадастровой стоимости ОКС осуществляется с использованием методов, предусмотренных Указаниями, или иных методов, использование которых должно быть обосновано, с обоснованием отказа от использования изложенных в Указаниях методов.

Сегментирование и группировка первого и второго уровней (ХХ:УУУ) обязательна к указанию для всех ОКС.

9.2.2. Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов в соответствии с приложением № 1 к Указаниям:

- 1) 1 сегмент "Сельскохозяйственное использование";
- 2) 2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)";
- 3) 3 сегмент "Общественное использование";
- 4) 4 сегмент "Предпринимательство";
- 5) 5 сегмент "Отдых (рекреация)";
- 6) 6 сегмент "Производственная деятельность";
- 7) 7 сегмент "Транспорт";
- 8) 8 сегмент "Обеспечение обороны и безопасности";
- 9) 9 сегмент "Охраняемые природные территории и благоустройство";
- 10) 10 сегмент "Использование лесов";
- 11) 11 сегмент "Водные объекты";
- 12) 12 сегмент "Специальное, ритуальное использование, запас";
- 13) 13 сегмент "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"; (С 1 января 2019 г. в редакции Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации

от 09.08.2018 г. N 419)

14) 14 сегмент "Иное использование" - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах. При отнесении в эту группу обязательно проводится дополнительная группировка по одинаковым видам использования с указанием вида использования земельных участков.

Все земельные участки группируются с присвоением кода согласно следующему правилу:

AA:BBB.CC...DD, где:

AA:BBB - сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) - обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Указаний в соответствии с приложением № 1 к Указаниям;

CC - номер подгруппы по порядку третьего уровня;

DD - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

Сегментирование и группировка первого и второго уровней (AA:BBB) обязательна к указанию для всех земельных участков.

9.2.2.1. Земельные участки сегмента "Сельскохозяйственное использование".

9.2.2.1.1. К земельным участкам сельскохозяйственного использования для целей Указаний относятся земельные участки со следующими кодами расчета видов использования: 01:010; 01:020; 01:030; 01:031; 01:032; 01:040; 01:041; 01:042; 01:050; 01:051; 01:052; 01:053; 01:054; 01:060; 01:070; 01:080; 01:081; 01:082; 01:083; 01:084; 01:085; 01:086; 01:120; 01:121; 01:130; 01:131; 01:140; 01:141; 01:142; 01:160; 01:170; 01:171; 02:012; 02:015; 02:022; 02:033. (С 1 января 2019 г. в редакции Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.08.2018 г. N 419)

9.2.2.1.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков производится с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирования территории.

9.2.2.1.3. При определении кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние природных факторов.

К числу основных факторов, определяющих плодородие почв земельного участка, в частности, относятся качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание и мощность гумусового слоя, содержание физической глины, свойства почв, такие как степень эродированности, оглеение, солонцеватость, солончаковатость, легкий гранулометрический состав и прочее, а также агроэкологический потенциал).

9.2.2.1.4. При определении кадастровой стоимости требуется дополнительный анализ в отношении возможного будущего сельскохозяйственного использования земельных участков.

9.2.2.1.5. Определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, пригодных под пашню, осуществляется

методом капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

9.2.2.1.5.1. Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры для целей Указаний определяется в следующей последовательности:

1) определяется перечень почвенных разностей и площади, занимаемой каждой из них. Перечень почвенных разностей определяется в соответствии с Единым государственным реестром почвенных ресурсов России, но может быть уточнен по документально подтвержденным данным почвенных карт о составе и состоянии почв конкретных хозяйств в год, предшествующий дате определения кадастровой стоимости;

2) определяется перечень всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию, в разрезе почвенных разностей (далее - перечень культур);

3) осуществляется выбор в разрезе почвенных разностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (далее - севооборот), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур, их чередованием, количеством полей, занимаемых каждой сельскохозяйственной культурой и общим количеством полей севооборота. Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения на основе данных почвенных обследований и материалов агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв;

4) определяется валовой доход на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведение ее нормативной урожайности на прогнозируемую цену реализации этой культуры (далее - удельный валовой доход сельскохозяйственной культуры). Валовой доход на единицу площади для каждого севооборота определяется как сумма произведений удельных валовых доходов сельскохозяйственных культур севооборота и площадей полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, деленная на суммарную площадь полей севооборота (далее - удельный валовой доход).

Прогнозируемая цена реализации каждой сельскохозяйственной культуры рассчитывается исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за трех - пятилетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости, с учетом индексации этих цен на дату определения кадастровой стоимости на условиях самовывоза.

9.2.2.1.5.2. Площади почвенных разностей в составе земельного участка для целей Указаний определяются путем соотнесения границ

почвенных разностей, устанавливаемых на основе крупномасштабных почвенных карт, и границ земельных участков в составе земель сельскохозяйственного использования, устанавливаемых на основе данных ЕГРН.

В случае отсутствия сведений о местоположении границ земельных участков, устанавливаемых на основе данных ЕГРН, для целей Указаний возможно проводить оценку земельных участков в границах территорий бывших хозяйств (колхозы, совхозы и прочее). При этом имеющиеся почвенные характеристики по бывшим хозяйствам, соответственно, применяются к данным земельным участкам, входящим в границы территорий, занимаемых бывшими хозяйствами. При невозможности определения местоположения земельного участка в границах бывших хозяйств и (или) отсутствии данных по бывшему хозяйству необходимо использовать структуру почвенных разностей по муниципальному образованию.

9.2.2.1.5.3. Определение затрат на единицу площади для целей Указаний на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции производится на основе технологических карт и среднегодовых рыночных цен исходя из анализа среднегодовых рыночных цен, сложившихся за трех - пятилетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости, с учетом индексации этих цен на дату определения кадастровой стоимости. Технологические карты устанавливают фактические (при отсутствии - статистические) затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и прочие затраты в натуральном выражении.

Величина затрат на единицу площади для каждого севооборота для целей Указаний определяется как сумма произведений удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур и площади полей, занятых этими культурами, поделенная на общую площадь полей в севообороте (далее - удельные затраты на возделывание).

При расчете затрат в обязательном порядке должны учитываться затраты на поддержание плодородности почв для каждого севооборота.

9.2.2.1.6. Залечь для целей Указаний оценивается с учетом затрат, связанных с подготовкой к севообороту.

9.2.2.1.7. При расчете валового дохода многолетних насаждений для целей Указаний рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной (при отсутствии - статистической) урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается: возраст многолетних насаждений;

породно-сортовой состав многолетних насаждений; особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах территории.

9.2.2.1.8. Кадастровая оценка оленьих пастбищ проводится исходя из оленеемкости оцениваемой территории капитализацией расчетного рентного дохода с 1 га оцениваемого участка. Расчетный рентный доход устанавливается как разность между удельным валовым доходом и удельными затратами на производство продукции оленеводства.

9.2.2.1.8.1. Оленеемкость для целей Указаний определяется по материалам "Поконтурных ведомостей к геоботаническим картам". Для определения кадастровой стоимости выбирается сезон с максимальной оленеемкостью. Выбранная величина оленеемкости рассчитывается исходя из того, что на один год выпаса должно приходиться два года восстановления оленьих пастбищ.

При отсутствии данных по оленеемкости оцениваемой территории в расчетах для целей Указаний используется средневзвешенная оленеемкость смежных оленеводческих хозяйств или средневзвешенная оленеемкость по субъекту Российской Федерации.

9.2.2.1.8.2. Удельный валовый доход от оленеводства для целей Указаний определяется как произведение допустимого валового убоя оленей (количество голов) с 1 га оцениваемой территории на среднюю по муниципальному образованию субъекта Российской Федерации стоимость продукции с одного забитого оленя.

Средняя по муниципальному образованию субъекта Российской Федерации стоимость продукции с одного забитого оленя для целей Указаний определяется как средняя по муниципальному образованию субъекта Российской Федерации за последние три-пять лет цена 1 кг живого веса с учетом индексации цен на дату определения кадастровой стоимости.

Средние данные по составу стада, а также живому весу оленей для целей Указаний приведены в приложении № 13 к Указаниям.

9.2.2.1.9. Земельные участки, занятые обособленными водными объектами или их частями, в том числе участки, занятые объектами рыбного хозяйства (коды расчета вида использования 01:130, 01:131), оцениваются для целей Указаний исходя из возможности разведения рыбы.

9.2.2.1.9.1. Расчет кадастровой стоимости участков, занятых обособленными водными объектами, в том числе участков, занятых объектами рыбного хозяйства, осуществляется методом капитализации земельной ренты.

9.2.2.1.9.2. Земельная рента для целей Указаний рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на разведение рыбы. Валовой доход для целей Указаний рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение массы выращенной и готовой к реализации рыбы на ее рыночную цену.

9.2.2.1.9.3. Для крупных водных объектов определение кадастровой стоимости целесообразно осуществлять исходя из разведения рыбы в садках, для небольших по площади - без устройства садков в открытом водоеме. Вид рыбы для разведения при определении кадастровой стоимости зависит от условий водного объекта.

9.2.2.1.9.4. Для целей Указаний валовый доход, получаемый от реализации рыбы, учитывается исходя из реализации на месте (без учета доставки потребителю) с учетом набора массы рыбой. Для целей Указаний цена реализации рыбы рассчитывается на килограмм живого веса отлавливаемой рыбы исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за трех-пятилетний период,

предшествующий году определения кадастровой стоимости на условиях самовывоза с учетом индексации этих цен на дату определения кадастровой стоимости. Расчетом необходимо предусматривать реализацию всей годной к продаже выращенной отлавливаемой рыбы без предварительной ее переработки. Возможная переработка рыбы и реализация в виде полуфабрикатов или готовой продукции в расчете не учитывается.

Расчетом следует предусматривать годовой прирост массы рыбы, естественную убыль.

Для целей Указаний валовый доход рассчитывается исходя из плотности посадки рыбы, в том числе:

нормальной посадки при выращивании на естественной кормовой базе (посадке, при которой рыба достигает стандартной массы на естественной кормовой базе);

посадки при выращивании в садках исходя из данных, приведенных для целей Указаний в приложении № 14 к Указаниям.

9.2.2.1.9.5. Общая величина затрат рассчитывается аккумулярованием затрат, приведенных к ценам на дату определения кадастровой стоимости, необходимых для создания рыбного хозяйства.

9.2.2.1.10. При расчете доходов и затрат для целей Указаний необходимо учитывать уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки и сбыта сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения, то есть провести оценку местоположения земельных участков.

9.2.2.2. Земельные участки сегмента "Охраняемые природные территории и благоустройство".

9.2.2.2.1. К земельным участкам охраняемых природных территорий и объектов благоустройства для целей Указаний относятся участки с кодами расчета видов использования: 02:016; 02:032; 02:052; 02:062; 05:031; 09:010; 09:020; 09:022; 12:002; 12:003.

(С 1 января 2019 г. в редакции Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.08.2018 г. N 419)

9.2.2.2.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется при проведении анализа возможности получения дохода.

9.2.2.2.3. Земельные участки, получение дохода от которых невозможно (детские площадки, озеленение бульваров, парков, скверов), оцениваются для целей Указаний исходя из затрат на межевание и оформление прав на них, за исключением случаев, когда на территории этих участков возможна организация передвижной торговли.

9.2.2.3. Земельные участки сегмента "Использование лесов".

9.2.2.3.1. К земельным участкам использования лесов для целей Указаний относятся земельные участки с кодами расчета видов использования: 10:010; 10:020; 10:030; 10:040.

9.2.2.3.2. Земельные участки, занятые защитными,

эксплуатационными или резервными лесами, для целей Указаний включают:

- 1) земельные участки, занятые спелыми и перестойными насаждениями, пригодными для осуществления рубок лесных насаждений (далее - земельные участки, занятые спелыми насаждениями);
- 2) земельные участки, занятые приспевающими насаждениями;
- 3) земельные участки, занятые насаждениями, которые не входят в категорию приспевающих, спелых и перестойных лесов, поскольку заняты молодняками, средневозрастными насаждениями (далее - земельные участки, занятые неспелыми насаждениями);
- 4) земельные участки, не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления (далее - земельные участки, не покрытые лесом).

9.2.2.3.3. При определении кадастровой стоимости лесных земель следует рассматривать состав сформированного земельного участка с учетом вида использования (покрытый растительностью, не покрытый растительностью, занятый объектами инфраструктуры и прочее) и по характеру растительности (лесообразующим породам, спелости насаждений, процентному содержанию насаждений разной степени спелости, наличию лесосек).

9.2.2.3.4. При определении удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда, занятых защитными, эксплуатационными или резервными лесами, в расчет принимается один вид лесопользования - массовая заготовка древесины. Остальные виды лесопользования (заготовка живицы, выдача порубочных билетов физическим лицам и прочее) при определении кадастровой стоимости не учитываются.

9.2.2.3.5. Определение кадастровой стоимости земельных участков, занятых защитными, эксплуатационными или резервными лесами, осуществляется в следующем порядке:

- 1) определение основных лесообразующих пород, их спелости, процентного содержания лесообразующих пород разной степени спелости, наличия лесосек по материалам лесоустройства;
- 2) определение продуктивности земель, занятых спелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, в денежном выражении (на основании материалов лесоустройства в субъекте Российской Федерации).

Продуктивность земель, занятых спелыми насаждениями, по основным лесообразующим породам для целей Указаний в денежном выражении равна произведению запаса древесины на рыночную цену 1 куб. м древесины, отпускаемой на корню. Для приспевающих и неспелых насаждений для целей.

Указаний расчет проводится аналогичным образом, но учитывается прогнозное время начала рубки (исходя из достижения времени спелости древесины).

Рыночная цена 1 куб. м древесины, отпускаемой на корню на 1 гектаре спелых насаждений, определяется для целей Указаний из результатов лесных аукционов с разделением аукционов по продаже

деловой и дровяной древесины. При проведении расчетов используются усредненные по лесничествам результаты лесных аукционов по лесообразующим породам, видам древесины (деловая, дровяная), спелости насаждений и типовых условий договора рубки (срок, восстановительные мероприятия и прочее). В случае отсутствия данных по лесничеству используются средние данные по субъекту Российской Федерации;

3) определение для целей Указаний величины затрат на воспроизводство земель лесного фонда по основным лесообразующим породам и оборотам рубки путем суммирования фактических затрат за соответствующий год на восстановление, выращивание, охрану, защиту лесов и управленческие расходы, выраженные в рублях, финансируемые за счет федерального, регионального и местного бюджетов. Указанные затраты, финансируемые за счет арендатора, учету не подлежат;

4) определение величины ставки дисконтирования;

5) построение временной шкалы с количеством лет, равных одному обороту рубки преобладающей лесообразующей породы с отражением потенциального дохода от вовлечения леса в оборот и затрат, финансируемых за счет бюджета с отнесением потенциальных доходов и предполагаемых затрат на соответствующий год;

6) дисконтирование разности в потенциальных доходах и затратах, взятых по каждому году временной шкалы;

7) определение кадастровой стоимости земель лесного фонда, занятых защитными, эксплуатационными или резервными лесами как суммы дисконтированных показателей временной шкалы каждого года.

9.2.2.3.6. Определение по каждой лесообразующей породе и оборотам рубки количества лет, через которое насаждения войдут в категорию спелых, осуществляется для целей Указаний на основании материалов лесоустройства в субъекте Российской Федерации.

9.2.2.4. Земельные участки сегментов "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)" и "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка". (С 1 января 2019 г. в редакции Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.08.2018 г. N 419)

9.2.2.4.1. К земельным участкам жилой застройки (среднеэтажной и многоэтажной) для целей Указаний относятся земельные участки с кодами расчета вида использования: 02:050; 02:051; 02:060; 02:061. К земельным участкам, предназначенным для ведения садоводства или огородничества, малоэтажной жилой застройки для целей Указаний относятся земельные участки с кодами расчета видов использования: 02:010; 02:011; 02:013; 02:014; 02:020; 02:021; 02:030; 02:031; 13:011; 13:021. (С 1 января 2019 г. в редакции Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.08.2018 г. N 419)

9.2.2.4.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в следующем порядке:

1) группировка земельных участков на территории субъекта Российской Федерации:

2) определение удельного показателя кадастровой стоимости для каждой группы (подгруппы) земельных участков;

3) определение кадастровой стоимости земельных участков в составе группы (подгруппы).

9.2.2.4.2.1. Группировка земельных участков жилой застройки, земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и огородничества, для целей Указаний предполагает следующую последовательность действий: (С 1 января 2019 г. в редакции Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.08.2018 г. N 419)

1) разделение земельных участков рассматриваемых сегментов в субъекте Российской Федерации на следующие группы:

- многоэтажные многоквартирные жилые дома;
- среднеэтажные многоквартирные жилые дома;
- блокированные жилые дома;
- иные многоквартирные жилые дома;
- индивидуальные жилые дома;
- личные подсобные хозяйства с правом застройки;
- садовые земельные участки; (С 1 января 2019 г. в редакции Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.08.2018 г. N 419)
- огородные земельные участки. (С 1 января 2019 г. в редакции Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.08.2018 г. N 419)

В случае идентичности ценообразующих факторов группы могут быть объединены.

9.2.2.4.2.2. Определение удельного показателя кадастровой стоимости включает:

- 1) определение перечня ценообразующих факторов для каждой из групп земельных участков;
- 2) определение для каждой группы земельных участков земельного участка, обладающего в разрезе ценообразующих факторов наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам (типовой (эталонный) земельный участок);
- 3) объединение типовых (эталонных) земельных участков в подгруппы на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов для группы земельных участков;
- 4) сбор достаточной рыночной информации на земельные участки по каждой из полученных подгрупп;
- 5) проведение для подгруппы статистического анализа связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью типовых (эталонных) земельных участков и ценообразующими факторами и последующее установление уравнения данной связи (статистической (регрессионной) модели) для подгруппы;
- 6) определение УПКС типового (эталонного) земельного участка подгруппы земельных участков.

Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка подгруппы земельных участков осуществляется путем определения

кадастровой стоимости типового (эталонного) земельного участка посредством подстановки в статистическую (регрессионную) модель его индивидуальных характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов, и ее последующего деления на его площадь;

7) определение кадастровой стоимости земельных участков в группе путем умножения площади этих земельных участков на УПКС типового (эталонного) земельного участка в группе.

При наличии индивидуальных отличий земельных участков, как то: подтапливаемая территория, наличие возле земельного участка или на его территории санитарно-защитной зоны и прочее, вводятся учитывающие указанные факторы корректировки, которые должны быть обоснованы.

Определение кадастровой стоимости типового (эталонного) земельного участка также может осуществляться индивидуально в отношении земельного участка в соответствии с главой VIII Указаний.

Определение УПКС земельных участков, за исключением средне- и многоэтажной жилой застройки, входящих в группу с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков, осуществляется с применением мультипликатора, равного отношению минимального УПКС земельных участков группы жилой застройки с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков к среднему значению УПКС земельных участков группы сельскохозяйственного использования, расположенных в ближайшем окружении (в границах одного муниципального образования либо соседних муниципальных образований), с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков.

Для участков средне- и многоэтажной жилой застройки, входящих в группу с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков, расчет кадастровой стоимости определяется индивидуально в соответствии с главой VIII Указаний.

9.2.2.5. Земельные участки сегмента "Производственная деятельность".

9.2.2.5.1. К земельным участкам производственной деятельности для целей Указаний относятся коды расчета видов использования земельных участков: 01:087; 01:088; 01:090; 01:091; 01:092; 01:100; 01:101; 01:102; 01:110; 01:111; 01:112; 01:122; 01:132; 01:150; 01:172; 01:180; 01:181; 01:182; 03:011; 03:012; 03:093; 04:095; 04:098; 04:099; 05:040; 06:010; 06:011; 06:012; 06:013; 06:014; 06:020; 06:021; 06:030; 06:031; 06:040; 06:050; 06:060; 06:070; 06:071; 06:072; 06:073; 06:074; 06:080; 06:090; 06:091; 06:092; 06:093; 06:100; 06:101; 06:110; 06:111; 07:010; 07:011; 07:012; 07:013; 07:014; 07:015; 07:020; 07:030; 07:031; 07:032; 07:040; 07:041; 07:042; 07:050; 07:051; 08:010; 08:012; 08:013; 08:031; 10:011; 10:012; 11:030; 12:001.

9.2.2.5.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков предполагает следующую последовательность действий:

1) группировка земельных участков различных видов использования;

2) определение УПКС земельных участков каждой группы (подгруппы);

3) расчет кадастровой стоимости земельных участков.

9.2.2.5.3. Группировка земельных участков.

9.2.2.5.3.1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 05:040; 06:070; 06:071; 06:072; 06:073; 07:011; 07:014; 07:031; 07:032; 07:040; 11:030, осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний.

9.2.2.5.3.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 01:087; 01:088; 01:090; 01:091; 01:092; 01:100; 01:101; 01:102; 01:110; 01:111; 01:112; 01:122; 01:132; 01:150; 01:172; 01:180; 01:181; 06:020; 06:021; 06:030; 06:031; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 06:101; 06:110; 06:111; 07:012; 07:013; 07:042; 08:010; 08:012; 10:011, осуществляется в следующем порядке:

- группировка земельных участков на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов;
- определение кадастровой стоимости земельных участков.

1) группировка земельных участков предполагает следующую последовательность действий:

определение перечня ценообразующих факторов для земельных участков на уровне населенного пункта, муниципального образования, субъекта Российской Федерации, Российской Федерации; объединение земельных участков в группы (подгруппы) на основе схожести их характеристик; сбор достаточной рыночной информации на земельные участки по каждой из полученных групп (подгрупп);

2) проведение статистического анализа связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и ценообразующими факторами и последующее установление уравнения данной связи (статистической (регрессионной) модели);

3) определение кадастровой стоимости земельных участков, входящих в группу (подгруппу) с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночной стоимости земельных участков, осуществляется путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и ценообразующими факторами индивидуальных характеристик земельного участка, определенных в разрезе ценообразующих факторов, или методом сравнения продаж.

9.2.2.5.3.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 03:011; 06:074; 06:080; 07:010; 07:015; 07:020; 07:030; 07:050; 10:012; 12:001.

Определение кадастровой стоимости осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.

УПКС оцениваемого земельного участка определяется как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя

из протяженности общей границы соседних земельных участков с оцениваемым земельным участком.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется путем умножения УПКС земельных участков на их площадь.

9.2.2.5.3.4. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 04:095; 04:098; 04:099.

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в следующем порядке:

группировка земельных участков;

определение типового (эталонного) земельного участка для каждой из групп (подгрупп) земельных участков;

расчет рыночной стоимости типовых (эталонных) земельных участков в соответствии с требованиями главы VIII Указаний;

определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков путем деления рыночной стоимости типовых (эталонных) земельных участков на их площадь;

корректировка стоимости типовых (эталонных) участков, учитывающая отличие значений ценообразующих факторов каждого конкретного объекта, по отношению к значениям ценообразующих факторов типового (эталонного) объекта для получения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков;

определение кадастровой стоимости земельных участков умножением УПКС земельных участков на их площадь.

9.2.2.5.3.5. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 01:182; 03:012; 03:093; 06:091; 06:093; 07:041; 07:051.

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний.

При этом в случае превышения УПКС земельных участков над средними УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2

Указаний, находящихся в пределах территории того же муниципального образования, УПКС земельного участка устанавливается равным среднему значению УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Указаний.

9.2.2.5.3.6. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 06:010; 06:011; 06:012; 06:013; 06:014; 06:100; 08:013; 08:031.

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний без учета оборотоспособности земельных участков.

9.2.2.6. Земельные участки других сегментов.

9.2.2.6.1. Коды расчета видов использования земельных участков других сегментов для целей Указаний:

1) земельные участки сегмента "Общественное использование":

01:143; 03:010; 03:013; 03:020; 03:021; 03:022; 03:023; 03:030; 03:031; 03:032; 03:033; 03:034; 03:035; 03:040; 03:041; 03:042; 03:050; 03:051; 03:052; 03:060; 03:061; 03:062; 03:065; 03:070; 03:071; 03:072; 03:073; 03:080; 03:081; 03:082; 03:083; 03:090;

03:091; 03:092; 03:100; 03:101; 03:102; 03:103; 03:104; 05:010;
05:011; 05:012; 05:020; 05:021; 05:051; 07:021; 07:022; 08:022;
08:030; 08:041; 09:030;

2) земельные участки сегмента "Предпринимательство": 01:183;
02:017; 02:053; 02:063; 03:063; 03:064; 04:010; 04:020; 04:030;
04:040; 04:050; 04:060; 04:080; 04:081; 04:082; 04:083; 04:084;
04:096; 04:100; 05:013; 05:050; 08:021;

3) земельные участки сегмента "Отдых (рекреация)": 02:040;
04:070; 04:097; 05:014; 05:022; 05:030; 08:040; 09:021; 09:023;

4) земельные участки сегмента "Транспорт": 02:071; 04:021;
04:031; 04:090; 04:091; 04:092; 04:093; 04:094; 07:023; 07:024;

5) земельные участки сегмента "Обеспечение обороны и
безопасности": 08:020;

6) земельные участки сегмента "Водные объекты": 11:010;
11:020;

7) земельные участки сегмента "Специальное, ритуальное
использование и запас": 08:011; 12:010; 12:020; 12:021; 12:030.

9.2.2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков
осуществляется на основе построения статистических (регрессионных)
моделей с использованием типового (эталонного) объекта и(или)
индивидуально в отношении объекта недвижимости.

9.2.3. Расчет кадастровой стоимости объектов социального
назначения необходимо производить с применением понижающей
корректировки, применяемой к рассчитанной кадастровой стоимости
объекта без учета его социальной функции (направленности),
рассчитанной на основании процента возможных к коммерческому
использованию площадей, объема, иной характеристики (частей)
социального объекта относительно полезных площадей, объема, иной
характеристики этого объекта недвижимости.

Х. Контроль качества результатов определения кадастровой
стоимости

10.1. Контроль качества результатов определения кадастровой
стоимости включает ряд процедур, осуществляемых с участием
уполномоченного органа:

- 1) проверку исходных данных об объектах недвижимости,
организацию их сверки и уточнения;
- 2) анализ рынка, сбор и верификацию (в том числе путем
осмотра) данных о сделках и предложениях.

10.2. Контроль качества результатов определения кадастровой
стоимости должен осуществляться на каждом этапе определения
кадастровой стоимости.

10.3. Проверка результатов определения кадастровой стоимости:

- 1) проверка корректности результатов определения кадастровой
стоимости в целом осуществляется путем анализа соотношений
минимальных, средних и максимальных УПКС:
- в разрезе групп (подгрупп) объектов недвижимости в каждом из
муниципальных образований субъекта Российской Федерации

сравниваются УПКС каждой группы (подгруппы) объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях субъекта Российской Федерации;
- в разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп) -сравниваются УПКС разных видов использования, расположенные в границах одного муниципального образования.

Результаты сравнения предоставляются в виде табличных значений, а также диаграмм. Проверка проводится на непротиворечивость данных с точки зрения логики ценообразования;
2) дополнительно проводится проверка с использованием результатов оценочного зонирования территории с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня цен для каждого вида использования объектов.

10.4. Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости.

При проверке качества процессов определения кадастровой стоимости может проводиться выборочная проверка индивидуальных расчетов и моделей определения кадастровой стоимости.
Результат считается подтвержденным, если результат выборочной проверки совпадает с результатом определения кадастровой стоимости в пределах округления итогового значения.

XI. Рассмотрение замечаний к определению кадастровой стоимости

11.1. Замечания, касающиеся недостоверности сведений о характеристиках объекта недвижимости, представленных в Перечне, могут быть учтены путем замены недостоверных сведений достоверными сведениями о характеристиках объекта недвижимости, если недостоверность таких сведений выявлена бюджетным учреждением.
Замечания относительно несоответствия фактического использования и вида использования объекта недвижимости, приведшего к его некорректному отнесению к группе видов использования, рассматриваются при наличии представленных документов (или копий документов) или ссылок на такие документы, подтверждающих его фактическое использование.

11.2. Замечания, касающиеся недостоверности сведений о характеристиках объекта недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости и не содержащихся в Перечне, рассматриваются с учетом представленных документов (или копий документов) или ссылок на такие документы, подтверждающих недостоверность таких сведений, при их представлении.
В случае подтверждения в результате проверки недостоверности использованных сведений (или отсутствия существенных для определения стоимости характеристик) осуществляются соответствующие изменения кадастровой стоимости объекта недвижимости, если такие сведения влияют на его кадастровую стоимость.

В случае если для введения обоснованных корректировок недостаточно рыночных данных, возможно использовать для целей Указаний данные из приведенного в приложении № 12 к Указаниям

информационного материала, если они не противоречат данным соответствующего сегмента рынка недвижимости.

11.3. Если при рассмотрении замечания относительно расчетной (основной) части, включая использованную при этом рыночную информацию и саму выбранную модель определения кадастровой стоимости, выявлены нарушения, осуществляется исправление нарушений в части кадастровой стоимости объектов недвижимости, если такие нарушения влияют на их кадастровую стоимость.

11.4. Замечания относительно недостоверности сведений о характеристиках объекта недвижимости (в том числе отсутствие сведений о каких-либо характеристиках), не являющихся ценообразующими факторами в используемой модели оценки, не свидетельствуют о нарушении, если дополнительная проверка ее обоснованности свидетельствует о неискажении кадастровой стоимости и, соответственно, не требуют внесения исправлений. При этом не могут быть не учтены по этим основаниям замечания о таких характеристиках объектов недвижимости, которые касаются обеспеченности объектов недвижимости подключением к коммунальным сетям (электро-, газо-, тепло- и водоснабжения и водоотведения), отнесения жилых объектов к аварийному и ветхому фонду, а также отнесение объектов недвижимости к объектам культурного наследия, если они подтверждены. Если использованная при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости модель оценки не учитывает таких характеристик, они должны быть дополнительно учтены в модели оценки кадастровой стоимости.

11.5. В случае если выявленное нарушение влияет на кадастровую стоимость других объектов недвижимости, изменения вносятся в отношении всех объектов, на которые распространяется данное нарушение.

XII. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки

12.1. Определение кадастровой стоимости осуществляется по алгоритмам, предусмотренным Указаниями, с применением подходящей по виду использования объекта недвижимости модели оценки кадастровой стоимости на основе результатов последней государственной кадастровой оценки.

12.2. Результат расчета кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения

последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки оформляется в виде акта определения кадастровой стоимости, содержащего основание для пересчета кадастровой стоимости, в том числе присвоенные коды расчета видов использования и ссылки на модели оценки кадастровой стоимости, допущения и иную отражающуюся на стоимости информацию, а также результат определения кадастровой стоимости объекта недвижимости.

XIII. Проведение внеочередной государственной кадастровой оценки

13.1. Внеочередная кадастровая оценка в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости в отношении тридцати и более процентов объектов недвижимости проводится в соответствии с требованиями Указаний, за исключением требований глав II, XI Указаний.

13.2. Внеочередная кадастровая оценка в случае снижения индекса рынка недвижимости проводится путем корректировки кадастровой стоимости объектов недвижимости на индекс рынка недвижимости.

Приложение № 1
к Методическим указаниям
о государственной кадастровой
оценке, утвержденным приказом
Минэкономразвития России
от 12 мая 2017 г. № 226

Сегментация объектов недвижимости с указанием кодов
расчета видов использования

Приложения № 1 - № 14 не приводятся. См. официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>. (С 1 января 2019 г. в приложения №№ 1, 2, 3, 6, 7 и 9 внесены изменения - см. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.08.2018 г. N 419)
