



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

П Р И К А З

7 июня 2016 г.

Москва

№ 358

**Об утверждении методических указаний о государственной
кадастровой оценке**

В соответствии со статьей 19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2006, № 31, ст. 3456; 2007, № 29, ст. 3482; 2011, № 1, ст. 43; 2014, № 30, ст. 4226) п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемые методические указания о государственной кадастровой оценке.
2. Настоящий приказ вступает в силу с 1 ноября 2016 года.

Министр



А.В. Улюкаев

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Минэкономразвития России
от «7» 06. 2016 г. № 358

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ о государственной кадастровой оценке

I. Основные положения

1.1. Настоящие методические указания о государственной кадастровой оценке (далее – Методические указания) определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости, за исключением земельных участков, не предназначенных для градостроительной деятельности, в частности, земель, покрытых поверхностными водными объектами, расположенных за пределами населенных пунктов лесных участков, земель сельскохозяйственных угодий и особо охраняемых природных территорий.

Методические указания применяются для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости: земельных участков и иных объектов недвижимости (в том числе зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов).

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

Кадастровая стоимость представляет собой наиболее вероятную цену объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом.

1.3. При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки. При невозможности применения методов массовой оценки

определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости.

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

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного или доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации. Выбор подходов и методов, используемых для определения стоимости, моделей массовой оценки должен быть обоснован.

1.4. В случае использования более одного подхода к оценке результаты, полученные с применением различных подходов, должны быть согласованы с целью определения итоговой величины стоимости.

Выбранный способ согласования, а также все сделанные при осуществлении согласования результаты суждения и допущения должны быть обоснованы. В случае проведения согласования путем взвешивания выбор использованных весов должен быть обоснован.

1.5. При наличии достаточной и достоверной рыночной информации о ценах (суммах, запрашиваемых, предлагаемых или уплачиваемых в результате совершенной или предполагаемой сделки) определение кадастровой стоимости должно осуществляться преимущественно на основании сравнительного подхода.

1.6. Определение кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости означает также, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату

на заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия) или в судебном порядке.

1.7. 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 оценки независимо от того, ограничен ли такой объект недвижимости в обороте, существует ли рынок такого рода объектов недвижимости и может ли он быть фактически отчужден.

1.8. В случае использования наблюдаемых рыночных цен как исходной информации для определения кадастровой стоимости объекта недвижимости его кадастровая стоимость должна определяться как цена на основном (сегмент рынка недвижимости, к которому относится объект недвижимости) или наиболее выгодном сегменте рынка недвижимости (сегмент рынка недвижимости, на котором была бы получена максимальная сумма от продажи объекта недвижимости) на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Если по объектам кадастровой оценки отсутствует рынок на соответствующей территории или существует недостаток наблюдаемых рыночных данных, определение кадастровой стоимости осуществляется на основе рыночной ориентированной модели оценки кадастровой стоимости с учетом всех экономических характеристик объекта оценки, включая затраты на его создание и экономические выгоды от его использования.

1.9. При определении кадастровой стоимости используется необходимая для определения кадастровой стоимости информация об объектах недвижимости, имеющаяся в распоряжении федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления, организаций субъекта Российской Федерации и муниципальных образований. Допускается

использование информации из иных источников, содержащих сведения доказательного значения.

1.10. Для построения модели оценки оценщик осуществляет сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости.

При использовании наблюдаемых на рынке цен для определения кадастровой стоимости такие цены не корректируются на затраты по сделке, поскольку такие затраты не характеризуют объект недвижимости, а определяют специфику сделки и будут отличаться в зависимости от того, как владелец вступает в сделку в отношении объекта недвижимости.

При этом необходимо в первую очередь использовать информацию по сделкам на аналогичном с оцениваемым объектом сегменте рынка по своим основным характеристикам местоположения и вида использования, а также состояния объектов (информацию по однородным с объектом оценки объектам). При этом условия сделок на рынке однородных объектов недвижимости признаются сопоставимыми, если различие между такими условиями либо существенно не влияет на цену сделок, либо может быть учтено с помощью поправок (корректировок).

1.11. При определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из допущения о продолжении сложившегося его фактического использования.

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

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

При необходимости отдельного определения кадастровой стоимости земельных участков и находящихся на нем иных объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости в качестве

самостоятельных объектов недвижимости, данные объекты могут быть оценены как отдельно, так и в составе условно сформированного объекта оценки. В случае оценки единого объекта оценки полученная стоимость распределяется между входящими в его состав объектами недвижимости, учтенными в государственном кадастре недвижимости. При этом должен соблюдаться принцип отсутствия двойного налогообложения имущества.

Может потребоваться условное объединение нескольких объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости, в один условно сформированный объект оценки (например, единый производственно-технологический комплекс) или разделение объекта недвижимости, учтенного в государственном кадастре недвижимости, на его отдельные части для целей их самостоятельной оценки. Такое объединение или разделение допустимо, если соответствующие условно сформированные объекты оценки 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 государственном кадастре недвижимости, в их единстве или исходя из раздельного использования, то результатом определения кадастровой стоимости по каждому объекту недвижимости, учтенному в государственном кадастре недвижимости, является относимая на такие объекты недвижимости часть или совокупность полученных стоимости (стоимостей). При отсутствии наблюдаемого рынка, обеспечивающего информацию о ценах при продаже объектов оценки на дату оценки, при определении кадастровой стоимости должно приниматься допущение о том, что переход права на объект оценки имеет место на указанную дату и такой переход рассматривается с точки зрения владельца такого объекта.

1.13. При распределении кадастровой стоимости недвижимости между земельным участком, зданиями, сооружениями рекомендуется придерживаться характеристик, которыми описываются земельные участки

и здания, сооружения, указанные в приложении № 1 к настоящим Методическим указаниям.

1.14. Земельный участок характеризуется его назначением (категорией и (или) разрешенным использованием), а также видом осуществляемой на нем градостроительной деятельности, исходя из этапа жизненного цикла иных объектов недвижимости, расположенных на нем: незастроенный, в том числе застраиваемый, и застроенный земельный участок.

В случае, когда стоимость земельных участков, отнесенных к сельскохозяйственным угодьям, или лесных участков вне населенных пунктов используется при расчете кадастровой стоимости незастроенных земельных участков (в том числе застраиваемых) или застроенных, необходимо учитывать затраты, связанные с его освоением (изменением вида разрешенного использования и застройкой, включая все сопутствующие расходы, в том числе затраты на создание необходимой инфраструктуры, затраты на проектирование и затраты на финансирование, которые были или могли быть понесены участниками рынка при создании аналогичного оцениваемому объекту).

1.15. Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства.

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

II. Обработка информации, содержащейся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

2.1. Заказчик работ по государственной кадастровой оценке (далее – Заказчик) передает в адрес исполнителя работ по государственной кадастровой оценке (далее – Исполнитель) пакет документов, содержащий перечень

объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень), а также в отношении указанных в Перечне объектов недвижимости:

1) отчеты об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных в оцениваемом субъекте Российской Федерации, составленные по итогам проведения предыдущей государственной кадастровой оценки;

2) перечень объектов недвижимости, расположенных в оцениваемом субъекте Российской Федерации, кадастровая стоимость которых определялась в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки, по форме, представленной в приложении № 2 к настоящим Методическим указаниям;

3) перечень объектов недвижимости, расположенных в оцениваемом субъекте Российской Федерации, кадастровая стоимость которых оспорена на заседании комиссии или в судебном порядке по форме, представленной в приложении № 3 к настоящим Методическим указаниям;

4) информацию о рынке недвижимости, имеющуюся в распоряжении Заказчика.

2.2. Исполнитель осуществляет конвертацию Перечня в формат *****.xls**, дополняет его столбцами «Вид использования объектов оценки» и «Источник информации о виде использования объектов оценки» и направляет его Заказчику.

Столбец «Вид использования объектов оценки» заполняется Заказчиком работ в соответствии с классификатором видов использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (зарегистрирован в Минюсте России 8 сентября 2014 г., регистрационный № 33995), с изменениями, внесенными приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 г. № 709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных

участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540» (зарегистрирован в Минюсте России 21 октября 2015 г., регистрационный № 39397).

Вид использования объекта недвижимости Заказчик определяет исходя из:

- 1) вида разрешенного использования земельного участка;
- 2) вида использования объекта капитального строительства на основе технической документации на него;
- 3) фактического использования земельного участка и (или) расположенных на нем других объектов недвижимости.

В столбце «Источник информации о виде использования объектов оценки» указывается источник информации, из которого получена информация о виде использования объектов оценки.

При недостаточности информации о виде использования объектов недвижимости возможно использовать результаты определения видов использования объектов недвижимости, полученные по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки, кроме случаев, когда данные результаты были оспорены.

В случае если результаты определения видов использования объектов недвижимости, полученные по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки, были оспорены, используются 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 оценки» указываются реквизиты отчета, составленного по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки, или документы, полученные по итогам оспаривания.

В столбце «Источник информации о виде использования объектов оценки» указывается источник информации, из которого получена информация о виде использования объектов оценки.

2.3. После получения от Заказчика Перечня с указанием видов использования объектов оценки Исполнитель дополняет Перечень столбцами «Основные характеристики объектов оценки» и «Источник информации об основных характеристиках объектов оценки», 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».

Сведения о нахождении на земельном участке других связанных с ним объектов недвижимости определяет для объектов капитального строительства их нахождение на конкретном земельном участке, а для земельных участков – расположение на них конкретных объектов капитального строительства.

Исполнитель самостоятельно заполняет столбцы «Основные характеристики объектов оценки» и «Источник информации об основных характеристиках объектов оценки», в том числе столбцы «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».

Необходимо предпринимать все возможные меры, в том числе с привлечением Заказчика, для получения как можно более полных сведений о местоположении, физических, технических и эксплуатационных характеристиках, степени благоустройства объектов недвижимости, ограничениях в их использовании, иных характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости.

Дополненный указанными столбцами Перечень Исполнитель передает Заказчику для дальнейшего уточнения и дополнения. После внесения уточнений и дополнений Перечень передается Заказчиком Исполнителю.

2.4. По итогам обработки Перечня формируются Список № 1, Список № 2 и Список № 3.

В Список № 1 включаются объекты недвижимости, для которых имеется достаточная для определения их кадастровой стоимости информация,

представленная Заказчиком. При этом вид использования объекта оценки определен однозначно на основании информации, полученной от Заказчика, соответственно заполнены столбцы «Вид использования объектов оценки» и «Источник информации о виде использования объектов оценки», в том числе столбцы «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».

Информации, содержащейся в Списке № 1, должно быть достаточно для идентификации сведений о местоположении, физических, технических и эксплуатационных характеристиках степени благоустройства объектов недвижимости, ограничениях в их использовании и иных характеристиках, необходимых для определения их кадастровой стоимости.

В Список № 2 включаются объекты недвижимости, для которых отсутствует достаточная для определения их кадастровой стоимости информация, представленная Заказчиком, при этом данная информация дополнена Исполнителем в том числе сведениями относительно местоположения и физических свойств объектов недвижимости (площади, строительных объемов, технического состояния и т. д.), а ее достоверность может быть подтверждена Заказчиком. В данном случае в графу «Источник информации о виде использования объектов оценки» вносятся слова «Вид использования уточнен Исполнителем» и (или) в графу «Источник информации о нахождении на земельном участке других связанных с ним объектов недвижимости» вносятся слова «Информация о нахождении на земельном участке других связанных с ним объектов недвижимости уточнена Исполнителем».

В Список № 3 включаются объекты недвижимости, для определения кадастровой стоимости которых отсутствует достаточная для определения их кадастровой стоимости информация, представленная Заказчиком, при этом данная информация не может быть дополнена Исполнителем.

Сформированные списки № 1, № 2 и № 3 дополняются столбцами «Дополнительная информация по объектам оценки, уточненная Заказчиком» и «Документ-основание, уточняющая информация» (Список № 3 также дополняется столбцом «Дополнительные характеристики объекта оценки», содержащим состав необходимой для определения кадастровой стоимости информации) и направляются в адрес Заказчика.

2.5. Обработка списков № 1, № 2 и № 3 Заказчиком.

2.5.1. Обработка Заказчиком Списка № 1 и Списка № 2 заключается в их проверке и согласовании (при отсутствии замечаний). Если по какому-либо объекту Заказчик считает информацию некорректной, Заказчик указывает корректную информацию, заполняя при этом столбцы «Дополнительная информация по объектам оценки, уточненная Заказчиком» и «Документ-основание, уточняющая информация». В этом случае Список № 1 и Список № 2 согласовываются Заказчиком после внесения всех уточнений. Итоговой считается информация, представленная в списках № 1 и № 2, установленная Заказчиком.

При наличии у Заказчика информации по совокупности функционально-взаимосвязанных объектов оценки, в том числе принадлежащих одному правообладателю, такая информация также указывается в столбцах «Дополнительная информация по объектам оценки, уточненная Заказчиком» и «Документ – основание, уточняющая информация».

2.5.2. Обработка Заказчиком Списка № 3 заключается в согласовании (при отсутствии замечаний) информации об объектах недвижимости, представленной в Списке № 3, и дополнении информации об объектах недвижимости, указанной в столбце «Дополнительные характеристики объекта оценки» Списка № 3.

Дополненная информация заносится Заказчиком в Список № 3 с заполнением столбцов «Дополнительная информация по объектам оценки, уточненная Заказчиком» и «Документ-основание, уточняющая информация».

При наличии у Заказчика информации по совокупности функционально-взаимосвязанных объектов оценки, в том числе принадлежащих одному правообладателю, такая информация также указывается в столбцах «Дополнительная информация по объектам оценки, уточненная Заказчиком» и «Документ – основание, уточняющая информация».

После обработки списков № 1, № 2 и № 3 Заказчиком они направляются Исполнителю.

2.6. Рассмотрение Исполнителем Списка № 3.

Исполнитель работ, получив Список № 3, осуществляет анализ представленной дополнительно информации на степень ее достаточности для определения кадастровой стоимости.

Если указанная информация позволяет однозначно определить местоположение, вид использования, основные физические свойства, технические и эксплуатационные характеристики объектов оценки, ограничения в использовании, Исполнитель проставляет указанные сведения в соответствующие столбцы, заполненными остаются столбцы «Дополнительная информация по объектам оценки, уточненная Заказчиком» и «Документ-основание, уточняющая информация».

Если представленной уточняющей информации не достаточно для определения кадастровой стоимости, а также если уточняющая информация не представлена Заказчиком, соответствующие объекты оценки переносятся из Списка № 3 в отдельный Список № 4.

Итоговые Список № 3 и Список № 4 направляются Исполнителем в адрес Заказчика на согласование и утверждение.

2.7. При согласовании Списка № 3, если по какому-либо объекту оценки Заказчик считает некорректной информацию об объектах оценки, определенную Исполнителем, то Заказчик дополняет информацию по таким объектам оценки путем дополнения столбцов «Дополнительная информация по объектам оценки, уточненная Заказчиком» и «Документ-основание, уточняющая информация».

Список № 3 согласовывается Заказчиком после внесения всех уточнений (при отсутствии замечаний). Итоговой информацией, содержащейся в Списке № 3, считается информация, указанная Заказчиком.

2.8. В отношении объектов оценки, содержащихся в согласованном Заказчиком Списке № 4, определение кадастровой стоимости не осуществляется.

2.9. Для условного объединения нескольких функционально-взаимосвязанных объектов недвижимости в один условно сформированный объект оценки необходимо:

1) провести анализ наличия информации о местоположении земельных участков посредством определения местоположения их границ в принятой системе координат и (или) адресу в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

2) провести анализ наличия информации о местоположении и характеристиках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в пределах границ земельного участка, на котором они расположены, а также о местоположении помещений в пределах здания, сооружения (привязка объектов капитального строительства 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.

При наличии противоречий или недостатке информации для формирования условно сформированных объектов оценки необходимо запросить у Заказчика дополнительную информацию и (или) указания по способу устранения недостатка в данных, необходимых для формирования условно сформированных объектов оценки.

Если недостаток сведений или противоречия в сведениях об условно сформированных объектах оценки не устранены, что приводит

к невозможности определения кадастровой стоимости объектов оценки, включенных в списки № 1, № 2, № 3, Исполнитель направляет об этом уведомление Заказчику и отказывается от определения кадастровой стоимости таких объектов, включив их в Список № 4.

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

III. Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки. Определение ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

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

1) информации об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки (далее – информация о макроэкономической среде объектов оценки);

2) информации о сделках (предложениях) на рынке объектов оценки, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений).

3.1.1. К информации о макроэкономической среде объектов оценки 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.

Такая информация содержится в том числе в документации о территориальном планировании и градостроительном зонировании, действующих градостроительных регламентах.

Информация о макроэкономической среде должна быть получена из официальных источников.

Результатом сбора и анализа информации о макроэкономической среде объектов оценки является краткий обзор об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки.

3.1.2. К информации о рынке объектов оценки относится информация, характеризующая функционирование рынка объектов оценки, в том числе его специфические особенности.

Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов оценки является:

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

Обзор состояния рынка объектов оценки дает общее представление о фактическом состоянии и общей активности рынка объектов оценки, его сегмента (сегментов) в субъекте Российской Федерации, муниципальном образовании, территории, в границах которой проводится государственная кадастровая оценка. При этом, как правило, анализируются следующие показатели: объем и динамика цен сделок (предложений), предложение и спрос, степень открытости и емкости рынка, характеристика участников, политика региональных органов власти, органов местного самоуправления в области землепользования и развития рынка объектов оценки в целом и его сегментов.

Кроме того, в обзор состояния рынка объектов оценки включаются анализ уровня цен в строительной отрасли, особенностей кредитования рынка недвижимости и его финансовых показателей, утвержденные тарифы и цены на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

3.1.3. На основе проведенного анализа информации о макроэкономической среде объектов оценки определяются ценообразующие факторы, характеризующие макроэкономическую среду объектов оценки.

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

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов оценки относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов оценки.

Информация о рынке, сегментах рынка объектов оценки, 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 макроэкономическую среду объектов оценки;
- 2) факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов оценки;
- 3) факторы, характеризующие объект оценки.

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

Цены сделок (предложений), которые не соответствуют уровню рыночных цен, в частности, при вынужденной продаже или при сделке между контролирующим и подконтрольным лицами (при наличии), исключаются из дальнейшего анализа.

В цены сделок (предложений), соответствующих уровню рыночных цен, но 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).

В отношении сделок (предложений), цены которых резко выделяются среди 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 их недостоверности. Недостоверные цены сделок (предложений) исключаются из моделирования, указывается информация об их исключении.

Цены сделок (предложений) должны быть скорректированы на предмет отличия даты совершения сделки от даты оценки.

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), необходимо принять все возможные меры для ее получения.

Анализ информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (сегментах) рынка объектов оценки 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 оценки может производиться дополнительный сбор и обработка рыночной информации в соответствующем (соответствующих) сегменте (сегментах) рынка объектов оценки.

В результате сбора и анализа информации о рынке объектов оценки, сегменте (сегментах) рынка объектов оценки должно сформироваться представление о рынке объектов оценки, сегменте (сегментах) рынка объектов оценки, ценообразующих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки, в форме таблиц, содержащих состав ценообразующих факторов в сегменте (сегментах) рынка объектов оценки, основание состава таких ценообразующих факторов, а также обоснование модели оценки кадастровой стоимости (массовая оценка или индивидуально в отношении объектов недвижимости).

IV. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов

4.1. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.

Ценообразующие факторы должны быть представлены в унифицированном виде, например, расстояние – в км; площадь – в кв. метрах; материал стен – согласно классам конструктивных систем.

4.2. Источниками информации о значениях ценообразующих факторов могут служить:

1) фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и 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, полученных в результате проведения землеустройства;

3) адресные цифровые планы и цифровые тематические карты;

4) архивы органов технической инвентаризации;

5) иные источники информации, представленные в информационных системах, ориентировочный перечень которых указан в приложении № 4 к настоящим Методическим указаниям.

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

4.4. Графические ценообразующие факторы стоимости определяются на основе цифровых тематических карт. Основой для формирования цифровых тематических карт являются дежурные кадастровые карты.

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

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

V. Оценочное зонирование

5.1. В процессе определения кадастровой стоимости 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.

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

5.3. По итогам оценочного зонирования устанавливаются ценовые зоны и удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади

или объема типовых объектов недвижимости (земельных участков и (или) других объектов недвижимости) в ценовых зонах в разрезе видов использования.

5.4. 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 (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.

5.5. 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.

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

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 в границах соответствующих земельных участков.

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.

5.7. Информация о местоположении конкретных объектов недвижимости представляется Заказчиком в графическом и семантическом виде с учетом требований о представлении таких данных.

5.8. Для проведения оценочного зонирования кадастровый план территории совмещается с региональными и (или) местными геоинформационными системами (ГИС), прежде всего с информационными системами объектов градостроительной деятельности соответствующих муниципальных образований, в том числе с адресным планом территории, обеспечивающими доступ к пространственным данным (геоданным) по земельно-имущественным и градостроительным вопросам.

5.9. Порядок проведения оценочного зонирования.

5.9.1. Проводится типологизация населенных пунктов и межселенных 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 соответствующего субъекта Российской Федерации или муниципального образования на основании 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 соответствии с функциональным зонированием территории и с учетом установленных градостроительных регламентов и границ зон с особыми условиями использования территорий).

5.9.2. В границах территориальной зоны анализируется фактическое использование земельных участков и объектов капитального строительства, а также характеристики планируемого развития соответствующих 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), а также финансовых и временных затрат.

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 и землепользований.

Оценочное зонирование в населенных пунктах и межселенных территориях с неразвитым рынком недвижимости может проводиться путем объединения земель одного или нескольких населенных пунктов. При этом земли одного или нескольких населенных пунктов могут составлять одну ценовую зону.

5.9.3. В составе каждой выделенной ценовой зоны определяются характеристики типового (типовых) объекта (объектов) недвижимости исходя из наиболее распространенных видов использования, прежде всего основных разрешенных видов использования, то есть тех видов использования, предельные размеры и иные параметры которых соответствуют градостроительному регламенту.

Для каждого выделенного типового объекта оценки 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 или объема.

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 площади или объема типовых объектов, расположенных в различных ценовых зонах, должно быть не менее 10 процентов.

5.9.4. 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 объектам – аналогам 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, близких по своим ценообразующим факторам к выделенному типовому объекту аналогичным объектам, 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.

5.10. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) ценовых зон и устанавливаются удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади 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, для данной зоны может быть обозначен наиболее вероятный интервал рыночных цен.

5.11. Границы ценовых зон устанавливаются и описываются надлежащим образом 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.

5.12. Итоговая информация по оценочному зонированию территории используется для дальнейшей работы по кадастровой оценке, в том числе для определения ценообразующих факторов в процессе построения (уточнения) моделей оценки кадастровой стоимости.

VI. Определение кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки

6.1. Группировка объектов оценки.

Для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы.

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

Группировка объектов оценки должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости, основные из которых приведены в приложении № 5 к настоящим Методическим указаниям.

Рекомендации по применимости подходов к оценке при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки представлены в приложении № 6 к настоящим Методическим указаниям.

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 оценки и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами оценки.

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

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

6.2. Сравнительный подход.

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

- 1) метод статистического (регрессионного) моделирования.

Описание метода представлено в пункте 6.2.1.

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

2) метод типового (эталонного) объекта оценки.

Описание метода представлено в пункте 6.2.2. Данный метод оценки применяется при отсутствии достаточной для построения статистической модели рыночной информации для группы (подгруппы) объектов оценки;

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

Описание метода представлено в пункте 6.2.3. Метод применяется для групп (подгрупп) объектов оценки, схожих с группами (подгруппами) объектов оценки, кадастровая стоимость которых определена на основе построения статистических моделей, в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического моделирования и метода типового объекта оценки вследствие отсутствия точной информации о местоположении объекта оценки и других его характеристиках;

4) метод индексации прошлых результатов.

Описание метода представлено в пункте 6.2.4. Данный метод оценки применяется для иных, чем земельные участки, групп (подгрупп) объектов недвижимости, по которым не происходило изменение характеристик по отношению к предыдущей государственной кадастровой оценке.

6.2.1. Построение моделей оценки кадастровой стоимости (статистическая модель).

Под моделью оценки кадастровой стоимости понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующих факторов объектов оценки).

Порядок построения модели оценки кадастровой стоимости:

- 1) определение способа моделирования влияния местоположения объектов оценки;
- 2) определение состава ценообразующих факторов, включаемых в модель оценки кадастровой стоимости, с учетом местоположения объектов оценки;
- 3) определение вида модели оценки кадастровой стоимости;
- 4) определение коэффициентов модели оценки кадастровой стоимости;
- 5) анализ статистической значимости модели оценки кадастровой стоимости;
- 6) проверка модели оценки кадастровой стоимости на контрольной выборке.

6.2.1.1. Основными способами моделирования влияния местоположения объектов оценки (включения фактора местоположения объектов оценки в модель оценки кадастровой стоимости) являются:

- 1) использование коэффициента местоположения, определенного для ценовой зоны;
- 2) использование поверхности отклика стоимости на местоположение объектов оценки;
- 3) использование значения расстояний (диапазонов расстояний) от объектов влияния (ценообразующих факторов) объектов оценки.

Коэффициент местоположения показывает, насколько удельный показатель стоимости недвижимости в конкретной ценовой зоне отличается от стоимости недвижимости по всей оцениваемой территории. Коэффициент местоположения для ценовой зоны рассчитывается как отношение средней цены сделок (предложений) в ценовой зоне к средней цене по всем сделкам (предложениям). Для расчета такого коэффициента из цен сделок (предложений) с помощью регрессионного анализа может быть исключено влияние других характеристик, за исключением местоположения.

Поверхность отклика стоимости является картографической иллюстрацией функции зависимости стоимости местоположения

от координат. Поверхность отклика представляет собой трехмерный график непрерывных значений коэффициента местоположения (ось Z) в зависимости от географических координат (оси X и Y).

Если местоположение моделируется с помощью поверхности отклика стоимости на местоположение, результат может «огрубляться» (приводиться по каким-либо ценовым зонам) для того, чтобы получить единые коэффициенты для ценовых зон.

Коэффициент местоположения для ценовой зоны далее используется в модели оценки кадастровой стоимости.

При использовании значений расстояний от объектов, влияющих на стоимость указанных значений (например, расстояние от центра города), они используются как переменные статистической модели.

6.2.1.2. Выбор ценообразующих факторов объектов оценки для построения моделей оценки кадастровой стоимости может осуществляться двумя методами: экспертным и (или) корреляционно-регрессионным.

Экспертный метод предполагает выбор ценообразующих факторов объектов оценки на основе экспертного мнения. Выбор каждого ценообразующего фактора объектов оценки должен быть обоснован.

Корреляционно-регрессионный метод предполагает выбор в качестве ценообразующих факторов объектов оценки для построения моделей тех факторов, соответствующих коэффициентам значимости (детерминации), значения которых составляют не менее 0.3.

Определение значений коэффициентов модели оценки кадастровой стоимости (калибровка модели) производится математическими методами, основными из которых являются регрессионный анализ и метод обратной связи.

6.2.1.3. Вид модели оценки кадастровой стоимости должен быть обоснован. Анализ статистической значимости модели оценки кадастровой стоимости проводится с использованием показателей, соответствующих выбранному виду модели оценки кадастровой стоимости и методу калибровки.

Рассмотрению подлежат только статистически значимые модели оценки кадастровой стоимости.

В случае отсутствия статистически значимых моделей оценки кадастровой стоимости для данной группы проводится дополнительный сбор и обработка рыночной информации и (или) перегруппировка объектов недвижимости на основании близости значений факторов стоимости и уровня цен сделок (предложений).

Дальнейший анализ качества проводится только для статистически значимых моделей оценки кадастровой стоимости (анализ на контрольной выборке, то есть части сделок (предложений), не использованных при построении модели, а зарезервированных с целью анализа качества модели оценки кадастровой стоимости). Контрольная выборка должна иметь размер, достаточный для обеспечения статистической значимости результатов проверки модели оценки кадастровой стоимости.

В случае если в результате отбора моделей оценки кадастровой стоимости по критериям качества была отобрана более чем одна модель, то среди отобранных моделей выбирают модель с наилучшим качеством.

В случае отсутствия качественных моделей оценки для данной группы проводится дополнительный сбор и обработка рыночной информации и (или) перегруппировка объектов недвижимости на основании близости значений факторов стоимости и уровня цен сделок (предложений). Модель оценки кадастровой стоимости считается пригодной для последующего расчета кадастровой стоимости, если параметры качества модели находятся в допустимых пределах и близки по значению на обучающей и контрольной выборках.

Выбранная для расчета модель должна отвечать требованию объяснимости, а также предоставлять возможности проведения анализа чувствительности итогового результата в зависимости от изменения факторов.

Требование объяснимости означает наличие возможности объяснения зависимости результата от входных параметров, а также соответствие этой

зависимости данным рынка недвижимости. Анализ чувствительности показывает, насколько меняется стоимость, определенная с использованием модели оценки кадастровой стоимости, при изменении какого-либо фактора на заданную величину.

6.2.1.4. По результатам построения модели оценки кадастровой стоимости осуществляется описание типового объекта. Описание типового объекта осуществляется в разрезе ценообразующих факторов с указанием диапазонов значений ценообразующих факторов для соответствующей группы (подгруппы), а также с указанием среднего уровня кадастровой стоимости, рассчитанного на основе соответствующей модели, для ценовых зон и муниципальных районов (городских округов). В описании типового объекта указываются как включенные в модель оценки ценообразующие факторы, так и не включенные.

6.2.2. Метод типового (эталонного) объекта оценки.

Метод типового (эталонного) объекта оценки заключается в определении стоимости типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта оценки от типового (эталонного) объекта оценки.

Метод типового объекта заключается в следующем:

- 1) определяется группа (подгруппа) объектов оценки, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты оценки;
- 2) определяется основание типологизации – характеристика или группа характеристик объектов оценки, на основании которых можно сгруппировать объекты оценки по типам;
- 3) проводится типологизация объектов оценки;
- 4) формируется типовой объект оценки;
- 5) определяется стоимость типового объекта оценки;

б) в зависимости от вида использования объектов оценки могут вноситься корректировки в стоимость объектов оценки при распространении на них стоимости типового объекта оценки.

6.2.3. Метод моделирования на основе УПКС.

Расчет кадастровой стоимости объектов оценки на основе УПКС объектов недвижимости других групп (подгрупп) объектов оценки.

Данный метод предполагает моделирование с использованием определенных для других групп (подгрупп) объектов оценки удельных показателей кадастровой стоимости.

Метод применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического моделирования и метода типового объекта вследствие недостатка информации о точном местоположении объекта оценки, о других точных его характеристиках, то есть когда отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в модель оценки кадастровой стоимости, полученную в результате применения метода статистического моделирования или метода типового объекта. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства или объектов неопределенного назначения (объекты иного назначения).

Метод заключается в следующем:

1) определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование);

2) определяется среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов оценки, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование), в которой расположен объект оценки;

3) кадастровая стоимость объекта оценки определяется путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости объектов

оценки схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов оценки по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале – в населенном пункте или муниципальном образовании), в котором расположен объект оценки, на его площадь.

В рамках данного метода средние значения УПКС могут определяться с учетом известных характеристик объекта оценки (материал стен, этаж (этажность) и другое).

6.2.4. Метод индексации прошлых результатов.

Данный метод определения кадастровой стоимости группы объектов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости объектов капитального строительства, установленных в результате предыдущей кадастровой оценки.

6.3. Затратный подход.

6.3.1. Моделирование в рамках затратного подхода основано на определении зависимости затрат на замещение объектов оценки на основании удельных показателей затрат на строительство базовых объектов.

Под базовыми объектами понимаются объекты недвижимости, наиболее близкие по своим характеристикам к соответствующей группе (подгруппе) объектов оценки.

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

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

6.3.3. При определении кадастровой стоимости рекомендуется в качестве базы расчета использовать затраты на замещение.

Затраты на замещение представляют собой расчетную оценку затрат на сооружение или приобретение нового современного эквивалентного объекта недвижимости по состоянию на дату оценки. Затраты на финансирование в период строительства рекомендуется рассматривать из собственных средств, если это соответствует обычным условиям строительства объекта недвижимости на соответствующем сегменте рынка объектов оценки. Компенсация за пользование инвестиционными средствами в строительство на время строительства может быть учтена при расчете величины предпринимательской прибыли методом компенсации вмененных издержек (техниками доходного подхода) либо другими методами, отражающими превышение сложившихся рыночных цен над затратами на создание объекта недвижимости.

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, а также время, необходимое для проведения инженерно-изыскательских и проектных работ, согласования проекта.

Физический износ – 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 оценки) необходимо ввести корректировку на состояние. При наличии достаточного количества данных о физическом износе объектов рекомендуется построить модель накопления износа объектами одной группы в разбивке по однотипным объектам в подобных условиях эксплуатации (развитые центры субъекта Российской Федерации, депрессивные территории).

Для достижения целей проведения кадастровой оценки допускается использование разных моделей физического износа для разных групп (подгрупп) объектов оценки. При этом следует учитывать, что максимальная расчетная величина физического износа не может превышать предельных значений износа при эксплуатации объектов оценки, за исключением случаев, подтверждающих необходимость их сноса.

Функциональное устаревание представляет утрату полезности вследствие неэффективности, которой характеризуется оцениваемый объект недвижимости по сравнению с его заменителем, при условии, что такая утрата приводит к потере стоимости у оцениваемого объекта недвижимости. Функциональное устаревание во многом учитывается при использовании в расчетах затрат на замещение объекта недвижимости.

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

В случае, когда в силу отсутствия достаточной рыночной информации достоверно определить экономическое и (или) функциональное устаревание объектов кадастровой оценки достоверно невозможно, учитывается только физический износ, то есть уменьшение стоимости строительства нового объекта на величину обесценения. Физический износ объектов кадастровой оценки определяется на основании метода эффективного возраста. Срок службы объектов капитального строительства, учитываемый при определении физического износа при массовой оценке объектов капитального строительства, указан в приложении № 7 к настоящим Методическим указаниям.

При расчете физического износа принимается допущение, что в случае, если хронологический возраст объекта оценки составляет 0,6 – 1,0 и более 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 60 и более процентов от нормативного срока его службы, величина накопленного износа принимается равной 60 %; а если хронологический возраст равен или превышает нормативный срок службы объекта оценки, 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 или реконструкции.

6.3.3.1. При оценке затратным подходом помещений в зданиях и сооружениях рекомендуется производить расчет стоимости здания или сооружения, частью которого является помещение, на основе доли площади или строительного объема, относящихся к данным помещениям в общей площади или строительном объеме здания или сооружения. При этом в рамках затратного подхода дальнейшие корректировки на занимаемый этаж, видовые характеристики, тип входа и прочее не проводятся.

6.3.3.2. Оценка объектов незавершенного строительства проводится в полном соответствии с оценкой объектов, введенных в эксплуатацию. При этом необходимо учитывать процент готовности объекта незавершенного строительства, дату начала строительного производства (или разрешения на строительство), дату приостановки строительномонтажных работ, а также наличие мероприятий по консервации объекта незавершенного строительства.

Процент готовности объекта незавершенного строительства (при отсутствии документального подтверждения) может быть рассчитан исходя из даты выдачи разрешения на строительство, даты оценки и срока

завершения строительства рассматриваемого объекта незавершенного строительства (нормативного или типичного для данного региона).

6.3.3.3. Затраты на строительство (воспроизводство, замещение) объектов оценки 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 соответствующих утвержденных индексов цен в строительстве на строительные-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 на тот или иной типовой объект применяются в первую очередь территориальные (региональные) сметные нормативы. В случае если их нет или они не утверждены, осуществляется выбор иных справочников по затратам на строительство соответствующих групп объектов и обоснование такого выбора.

6.4. Доходный подход.

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

6.4.2. В рамках доходного подхода стоимость объекта недвижимости может определяться:

- 1) методом прямой капитализации;

2) методом дисконтирования денежных потоков.

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

6.4.3. Реализация техник доходного подхода осуществляется путем капитализации или дисконтирования чистого операционного дохода, связанного с использованием объектов оценки. При этом не учитываются налоги, связанные с их владением, включая налоги на имущество организаций и физических лиц, земельный налог, а также налог на прибыль организаций и налог на доходы физических лиц.

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

Определение стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации выполняется путем деления типичного чистого операционного дохода в год на общую ставку капитализации по объектам оценки. Общая ставка капитализации рассчитывается в соответствии с условиями рынка соотношением годового чистого операционного дохода от сдачи объектов оценки в аренду и цен сопоставимых сделок (предложений) за объекты оценки. В случае невозможности рассчитать чистый операционный доход и (или) ставки капитализации для приносящей доход недвижимости на основании рыночной информации применяются соответствующие показатели, указанные в приложениях № 8 и № 9 к настоящим Методическим указаниям, в случае если они не противоречат данным соответствующего сегмента рынка недвижимости.

Для объектов оценки с ярко выраженными колебаниями доходов рекомендуется использовать расчет дисконтированием денежных потоков.

При расчете дисконтированием денежных потоков рекомендуется использовать номинальную ставку дисконтирования, а в модель расчета закладывать прогнозную инфляцию в рассматриваемом сегменте 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 оценки с действующими договорами аренды в качестве ставки дисконтирования возможно использование обычных для данного сегмента рынка ставок кредитования сделок.

VII. Определение кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета

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

1) требуется определение стоимости эталонного (условного) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов оценки;

2) требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов оценки для последующей статистической обработки. При этом рекомендуется, чтобы количество объектов недвижимости, рассчитанных индивидуально, было сведено к минимуму;

3) расчет с применением статистической обработки объектов в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов оценки невозможен.

7.2. Индивидуальный расчет для внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости осуществляется исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. Анализ наиболее эффективного использования при определении кадастровой стоимости земельного участка проводится только при оценке незастроенных участков. В случае если имеются достаточные, базирующиеся на конкретных фактах и юридически разрешенных условиях использования территории основания полагать, что вид использования объекта оценки 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 принять это во внимание при составлении моделей определения кадастровой стоимости такого объекта.

7.3. Для объектов, стоимость которых преимущественно формируется за счет стоимости бизнеса (гостиничные комплексы, санаторно-курортные объекты, автозаправочные станции и прочее), при использовании сравнительного и доходного подходов следует выделять вклад бизнеса в стоимость объекта недвижимости, а также долю стоимости движимого имущества, являющегося самостоятельным объектом имущественного налогообложения.

7.4. Оценка земельных участков, являющихся частью единого производственно-технологического комплекса (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, 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 нужно 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 бизнеса и не учитывать в стоимости объектов недвижимости.

7.5. При проведении индивидуальной оценки объектов капитального строительства (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 движимого имущества, а также объектов, которые могут быть самостоятельными объектами кадастрового учета, в том числе земельных участков.

7.6. В качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости Исполнитель может использовать результаты иных оценок – отчетов об определении рыночной стоимости объектов, предоставленных Заказчиком (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов), в целях повышения достоверности результатов кадастровой оценки. При этом решение об использовании таких отчетов, а также ответственность за результаты их использования целиком возлагается на Исполнителя.

VIII. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости

8.1. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включает ряд процедур, осуществляемых Исполнителем с участием Заказчика:

1) проверку исходных данных об объектах оценки, организацию их сверки и уточнения;

2) анализ рынка, сбор и верификацию (в том числе путем осмотра) данных о сделках и предложениях.

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

IX. Рассмотрение замечаний к определению кадастровой стоимости

9.1. Замечания, касающиеся недостоверности сведений о характеристиках объекта недвижимости, представленных в Перечне, могут быть учтены, если недостоверность таких сведений подтверждена.

Замечания относительно несоответствия фактического использования и вида разрешенного использования объекта недвижимости, приведшего к его некорректному отнесению к группе видов разрешенного использования, рассматриваются при наличии представленных заявителем документов (или копий документов) или ссылок на такие документы, подтверждающих фактическое использование данного объекта. В случае существенных сомнений в необходимости учета представленных замечаний и достоверности доказательств вопрос о необходимости учета таких замечаний согласовывается с Заказчиком.

9.2. Замечания, касающиеся недостоверности сведений о характеристиках объекта недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости и не содержащихся в Перечне, рассматриваются при наличии представленных заявителем документов (или копий документов) или ссылок на такие документы, подтверждающих недостоверность таких сведений.

В случае подтверждения в результате проверки недостоверности использованных сведений (или отсутствия существенных для определения стоимости характеристик) осуществляются соответствующие изменения в части кадастровой стоимости объекта недвижимости, если такие сведения влияют на его кадастровую стоимость.

В случае если для введения обоснованных корректировок недостаточно рыночных данных, возможно использовать данные из приведенного в приложении № 8 к настоящим Методическим указаниям информационного материала, если они не противоречат данным соответствующего сегмента рынка недвижимости.

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

9.4. 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 учтены по этим основаниям замечания о таких характеристиках объектов оценки, 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 оценки 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 надлежащим образом в модели оценки кадастровой стоимости.

9.5. В случае если выявленное нарушение распространяется не только на объект недвижимости, указанный заявителем, но также влияет на кадастровую стоимость других объектов недвижимости, вносятся

соответствующие изменения в отношении всех объектов, на которые распространяется данное нарушение.

9.6. При отсутствии подтверждений недостоверности сведений замечание признается немотивированным и может не рассматриваться. Исполнитель вправе учесть немотивированное замечание, если есть основание считать его обоснованным, при согласовании данного решения Заказчиком.

Приложение № 1
к Методическим указаниям,
утвержденным приказом
Минэкономразвития России
от 07.06.2016 г. № 358

**Характеристики, которыми описываются земельные участки
и здания, сооружения**

Для земельного участка сельскохозяйственных угодий и лесных участков	Для незастроенного земельного участка (в том числе застраиваемого) и застроенного земельного участка	Для зданий и сооружений
Площадь Фактическая урожайность с учетом севооборотов Качество почвенного слоя Транспортная доступность Удаленность от рынков сбыта	Площадь Доступность инженерных сетей (близость инженерных сетей и условия подключения к ним) Территориальная зона Транспортная доступность Центры положительного и отрицательного влияния окружающей застройки	Общая площадь и (или) строительный объем Качество строительства, в том числе материал стен Эффективный возраст или фактическое физическое состояние Структура и назначение помещений

Приложение № 2
к Методическим указаниям,
утвержденным приказом
Минэкономразвития России
от 07.06.2016 г. № 358

Форма предоставления перечня объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определялась в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Характеристики объекта недвижимости, изменение которых повлекло изменение кадастровой стоимости			
		Наименование характеристики	Значение характеристики объекта недвижимости до изменения кадастровой стоимости	Уточненное значение характеристики объекта недвижимости после изменения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Документ-основание изменения характеристики объекта недвижимости

Приложение № 4
к Методическим указаниям,
утвержденным приказом
Минэкономразвития России
от 07.06.2016 г. № 358

**Ориентировочный перечень различных информационных систем для
основных ценообразующих факторов объектов оценки**

№ п/п	Вид кадастра, реестра, информационной системы
1	Информационная система обеспечения градостроительной деятельности
2	Федеральная государственная информационная система территориального планирования
3	Федеральная информационная адресная система
4	Государственный реестр муниципальных образований Российской Федерации
5	Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий
6	Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
7	Система государственного информационного обеспечения в сфере сельского хозяйства
8	Информационные системы Минсельхоза России, в том числе электронный атлас земель сельскохозяйственного назначения
9	Государственный лесной реестр
10	Реестр курортного фонда Российской Федерации
11	Государственный водный реестр
12	Государственный охотхозяйственный реестр
13	Государственный кадастр отходов, включающий в себя Государственный реестр объектов размещения отходов
14	Реестр объектов электросетевого хозяйства, входящих в единую национальную (общероссийскую) электрическую сеть
15	Российский регистр гидротехнических сооружений
16	Федеральный информационный реестр гарантирующих поставщиков и зон их деятельности
17	Государственный реестр опасных производственных объектов
18	Единый государственный реестр автомобильных дорог
19	Государственный кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых
20	Государственный реестр работ по геологическому изучению недр, участков недр, предоставленных для добычи полезных ископаемых, а также в целях, не связанных с их добычей, и лицензий на пользование недрами
21	Реестр контрактов, заключенных заказчиками (государственных, муниципальных)

Приложение № 5
к Методическим указаниям,
утвержденным приказом
Минэкономразвития России
от 07.06.2016 г. № 358

Основные сегменты рынка недвижимости

Перечень видов использования земельных участков и других объектов недвижимости исходя из особенностей ценообразования на соответствующем сегменте рынка:

1. Многоэтажная жилая застройка.
 2. Малоэтажная жилая застройка.
 3. Сельскохозяйственные угодья.
 4. Земли лесного фонда и особо охраняемых территорий, не разрешенные к застройке объектами капитального строительства.
 5. Земельные участки обособленных водных объектов.
 6. Садовые, дачные и огороднические объединения граждан.
 7. Объекты рекреации и отдыха.
 8. Объекты торговли.
 9. Административно-офисные объекты.
 10. Складские объекты и гаражи.
 11. Промышленные объекты.
 12. Объекты недропользования.
 13. Объекты коммунальной и инженерной инфраструктуры, линии связи, трубопроводы, автомобильные и железные дороги, искусственные водные пути.
 14. Аэропорты, вокзалы, порты, автостанции.
 15. Объекты здравоохранения, социально-культурного, образовательного и научного назначения
 16. Объекты специального назначения.
-

Приложение № 6
к Методическим указаниям,
утвержденным приказом
Минэкономразвития России
от 04.06.2016 г. № 358

**Рекомендации по применимости подходов к оценке при определении
кадастровой стоимости методами массовой оценки**

Группа (ВРИ)	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельные участки			
1. Сельскохозяйственное использование	-	2	1
2. Жилая застройка	-	1	2
3. Общественное использование	-	1	2
4. Предпринимательство (коммерческое использование)	-	2	1
5. Отдых (рекреация, спорт)	-	1,2	1,2
6. Производственная деятельность	-	1, 2	1,2
7. Транспорт	-	1	2
8. Обеспечение обороны и безопасности	1	-	-
9. Особая охрана и изучение природы	-	1	2
10. Леса и лесная промышленность	-	1,2	1,2
11. Водные объекты	-	2	1
12. Общее и специальное пользование	-	2	1
Другие объекты недвижимости			
1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	2	1	3
2. Дома малоэтажной жилой застройки (до 3-х этажей включительно), в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ	2	1	3
3. Объекты транспорта, за исключением линейных объектов и сооружений	2,3	1	2,3

Группа (ВРИ)	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
4. Торговые, торгово-сервисные и торгово-развлекательные объекты, объекты общепита, заправочные станции	3	2	1
5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	2	3	1
6. Административные и бытовые объекты	3	2	1
7. Объекты производственного, производственно-складского и складского назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	1,2	3	1,2
8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные объекты	1	2,3	2,3
9. Прочие объекты	1	2,3	2,3
10. Сооружения	1	2,3	2,3

1, 2, 3 – ранговые показатели приемлемости подходов.

Приложение № 7
к Методическим указаниям,
утвержденным приказом
Минэкономразвития России
от 07.06.2016 г. № 358

Срок службы объектов капитального строительства

Временные здания и сооружения (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны и т. п.) – 10 лет.

Сооружения, эксплуатируемые в условиях сильноагрессивных сред (сосуды и резервуары, трубопроводы предприятий нефтеперерабатывающей, газовой и химической промышленности, сооружения в условиях морской среды и т. п.), – 25 лет.

Здания и сооружения массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства) – 80 лет.

Здания и сооружения с деревянными внешними несущими стенами – 50 лет.

Уникальные здания и сооружения (здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального искусства, стадионы, театры, здания высотой более 75 м, большепролетные сооружения и т. п.) – 100 лет.

Приложение № 8
к Методическим указаниям,
утвержденным приказом
Минэкономразвития России
от 07.06.201 г. № 358

**Информационные материалы для внесения корректировок по ряду
ценообразующих факторов при массовой оценке**

Скидки на торг для земельных участков:

Земельные участки под промышленную застройку	9 %
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8 %
Земельные участки и иные объекты сельскохозяйственного использования	12 %
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	8 %
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	6 %

Скидки на торг для других объектов недвижимости:

Производственно-складские объекты	8,0 %
Торгово-офисная недвижимость	7,0 %
Квартиры	3,0 %
Индивидуальные жилые дома	5,0 %

Масштабный фактор для земельных участков под многоэтажную жилую застройку:

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
<0,5	1,00	0,98	0,90	0,84
0,5-1,5	1,02	1,00	0,92	0,86
1,5-5	1,11	1,09	1,00	0,93
>5	1,19	1,17	1,07	1,00

Масштабный фактор для земельных участков под индивидуальную жилую застройку:

Диапазон площадей объекта аналога, кв. м	Диапазон площадей объекта оценки, кв. м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000-6000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000-10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
>10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

Корректировка на площадь для квартир:

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<65	65-100	100-200	>200
<65	1,00	0,96	0,84	0,70
65-100	1,04	1,00	0,87	0,73
100-200	1,19	1,14	1,00	0,84
>200	1,42	1,36	1,19	1,00

Корректировка на площадь для индивидуальных жилых домов:

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<150	150-300	300-600	>600
<150	1,00	0,95	0,87	0,84
150-300	1,05	1,00	0,92	0,88
300-600	1,15	1,09	1,00	0,96
>600	1,19	1,13	1,04	1,00

Скидки на отсутствие подключений жилых объектов к централизованным системам жизнеобеспечения при наличии таковых в объектах-аналогах:

Отсутствие газоснабжения	5 %
Отсутствие отопления и горячего водоснабжения	8 %
Отсутствие электричества	8 %
Отсутствие канализации	5 %

Скидки на аварийное состояние зданий и помещений жилого назначения:

Аварийное состояние	25 %
---------------------	------

Чистый операционный доход от эксплуатации торгового-офисной и складской недвижимости с остаточным сроком службы 25 и менее лет составляет 70 %, а остальных - 75 % от потенциального валового дохода, не включающего в себя оплату коммунальных услуг.

Скидки для объектов недвижимости, входящих в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, – 10 процентов.

Приложение № 9
к Методическим указаниям,
утвержденным приказом
Минэкономразвития России
от 07.06.2016 г. № 358

Ставки капитализации для приносящей доход недвижимости (для зданий и встроено-пристроенных помещений площадью от 200 до 500 метров)

	Вне населенных пунктов и в населенных пунктах с численностью менее 50 тыс. человек	Населенные пункты с численностью жителей более 50 тыс. человек	Центры городов – столиц субъектов Российской Федерации и городов с численностью более 500 тыс. человек
Офисные помещения и здания	10 %	9 %	8 %
Торговые здания и помещения	11 %	10 %	9 %
Складская недвижимость	12 %	11 %	11 %