***ПРОЕКТ***

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

# Общая часть.

Настоящие Методические указания (далее – МУ; Указания) разработаны в целях реализации Федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

Настоящие МУ используются для установления кадастровой стоимости объектов недвижимости, а именно: земельных участков и объектов капитального строительства (в том числе зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов).

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей 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 недвижимости.

Кадастровая стоимость есть наиболее вероятная цена объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен независимо от ограничений на распоряжение этим объектом исходя из возможности продолжения фактического вида его использования без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на него.

При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости.

Для целей настоящих МУ под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения кадастровой стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке (сравнительный и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке), под индивидуальной оценкой 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).

При определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из предположения о возможности его добровольного отчуждения на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, с учётом рыночного экспозиционирования, при условии, что покупатель получает возможность полного и незамедлительного его использования в том состоянии, в котором оно было передано (приобретено) на дату оценки независимо от того, ограничен ли такой объект в обороте, существует ли рынок такого рода объектов и может ли он быть фактически отчужден.

Под возможностью использования понимается использование в соответствии с фактическим видом разрешённого использования земельного участка; фактическим функциональным назначением объекта капитального строительства, а в случае ветхого или аварийного состояния объекта недвижимости – проведения необходимых ремонтных мероприятий, необходимых и достаточных для продолжения разрешённого функционального использования и дальнейшего использования в соответствии с функциональным назначением, либо ликвидации (демонтажа) аварийного (ветхого) объекта недвижимости. При этом сами затраты на демонтаж, утилизацию результатов разборки объекта недвижимости, включая возможные возвратные суммы, в определении кадастровой стоимости не учитываются.

В случае если продолжение вида фактического использования объекта недвижимости юридически недопустимо (имеются документы, подтверждающие невозможность продолжения фактического использования объекта недвижимости), такой объект оценивается в индивидуальном порядке исходя из его наиболее эффективного использования.

При кадастровой оценке должен соблюдаться принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем других объектов недвижимости.

При необходимости раздельного определения кадастровой стоимости земельного участка и других находящихся на нем объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН в качестве самостоятельных объектов кадастрового учета, данные объекты могут быть оценены как раздельно, так и в составе единого объекта. В случае оценки единого объекта полученная стоимость распределяется между входящими в его состав объектами государственного кадастрового учета. При этом должен быть реализован принцип отсутствия двойного налогообложения имущества.

Для реализации отдельных подходов к оценке, может потребоваться условное объединение нескольких объектов кадастрового учета в один условно сформированный объект оценки (например, единый производственно-технологический комплекс) или, наоборот, разделение объекта кадастрового учета 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 кадастрового учета в их единстве или исходя из раздельного использования, то результатом определения кадастровой стоимости по каждому объекту кадастрового учета будет относимая на них часть или совокупность полученных стоимостей. При отсутствии наблюдаемого рынка, обеспечивающего информацию о ценах при продаже или аренде объектов оценки на дату оценки, при определении кадастровой стоимости должно приниматься допущение о том, что переход права на объект оценки может иметь место на указанную дату и рассматривается с точки зрения владельца такого объекта.

При распределении кадастровой стоимости недвижимости между земельным участком, основным и вспомогательными объектами капитального строительства необходимо придерживаться характеристик, которыми описываются земельные участки и объекты капитального строительства (Приложение 1).

Земельный участок как объект кадастровой оценки характеризуется его назначением (категорией и/или разрешенным использованием, фактическим использованием), а также видом осуществляемой на нем деятельности: подлежащий освоению (вакантный) и используемый, в том числе застроенный земельный участок.

В случае, когда стоимость земельных участков, отнесенных к сельскохозяйственным угодьям, или лесных участков вне населенных пунктов используется при расчете кадастровой стоимости земельных участков необходимо учитывать материальные и временные затраты, связанные с их освоением (изменением вида их использования и застройкой, включая все сопутствующие расходы, например, затраты на создание необходимой инфраструктуры, затраты на проектирование и затраты на финансирование, которые были или могли быть понесены участниками рынка при создании аналогичного оцениваемому объекта).

Кадастровая оценка проводится 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

Кадастровая оценка земельного участка проводится исходя из рассмотрения этого участка, как свободного от улучшений, при условной возможности достижения на этом участке в порядке приоритета: среднерыночных (показателей сложившейся окружающей застройки); нормативных показателей по плотности застройки (отношению площади застройки к площади участка для рассматриваемого ВРИ); застроенности (отношению площади объекта капитального строительства к площади земельного участка для рассматриваемого ВРИ). При этом необходимо учитывать, что для сложившейся исторической застройки возможны ситуации фактического превышения или не достижения максимально допустимых показателей застройки. В указанных случаях, оценка производится исходя из характеристик фактически сложившейся застройки.

Кадастровая оценка земельных участков проводится без учета стоимости находящихся на них многолетних насаждений.

# Термины и определения, используемые сокращения

Для целей использования настоящих МУ используются следующие термины и определения:

Вариация - многообразие и изменчивость величины признака у отдельных единиц совокупности.

Вариация признака - количественное изменение признака (для количественного признака) при переходе от одной единицы совокупности к другой.

Верификация данных - проверка правильности и качества каких-либо сведений, в том числе отдельных фактов в отношении объектов.

Вид объекта оценки, объект оценки - земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс и прочее.

Вид разрешённого использования земельного участка (ВРИ) - одна из основных характеристик земельного участка, которая влияет на определение правового режима использования земли и устанавливается в соответствии с зонированием территорий.

Выброс - результат измерения, выделяющийся из общей выборки.

Генеральная совокупность - совокупность всех объектов, подлежащих изучению.

Геоинформационная система (ГИС) - система, предназначенная для сбора, хранения, анализа и графической визуализации пространственных данных и связанной с ними информации о представленных в ГИС объектах.

Группа - именованная совокупность объектов недвижимости, сформированная на основе анализа о рынке объектов оценки и отобранных по общности характеристик объектов.

Группировка объектов оценки - формирование групп, подгрупп объектов оценки, имеющих схожие характеристики.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Единица совокупности - каждая конкретная единица статистической совокупности.

Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС) - систематизированный свод сведений и документов о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства и их частях.

Единый недвижимый комплекс (ЕНК) - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Затратный подход (ЗП) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, износа и устареваний.

Затраты на воспроизводство (ЗВ) - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение (ЗЗ) - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Калибровка - процесс анализа выборок объектов оценки и данных рынка для определения конкретных параметров, учитываемых в модели.

Картографический слой - совокупность однотипных пространственных объектов, является основной единицей представления данных – на уровне слоев осуществляются поиск, загрузка и выгрузка данных в среду ГИС.

Контрольная выборка - выборка объектов-аналогов, не входящих в состав обучающей выборки, на основе которой проводится проверка качества статистической модели оценки кадастровой стоимости.

Массовая оценка (МО) - процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

Метка - преобразованные значения ценообразующего фактора, используемые при калибровке статистических моделей, а также при расчете кадастровой стоимости с использованием построенной статистической модели.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Модель оценки кадастровой стоимости - уравнение, отражающее зависимость кадастровой стоимости объекта оценки от значений ценообразующих факторов.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) - использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Назначение объекта оценки - назначение, предусмотренное ст. 7 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" № 221-ФЗ от 24.07.2007 (в действ. ред.): для зданий – нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом; для помещений – жилое помещение, нежилое помещение, с учётом дополнительной информации, позволяющей корректно отнести объект к той или иной группе (подгруппе) объектов.

Неувязка - ошибка (погрешность) в результате вычислений.

Недвижимые вещи, недвижимое имущество, недвижимость, объект недвижимости (ОН) - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Настоящие Указания не предназначены для оценки подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов.

Обучающая выборка - выборка объектов-аналогов, на основе которой проводится калибровка статистической модели оценки кадастровой стоимости.

Объект-аналог (ОА) - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Объектом-аналогом для целей определения кадастровой стоимости признается объект, позволяющий установить зависимость кадастровой стоимости объекта оценки от ценообразующих факторов.

Объекты нежилого фонда - объекты, не предназначенные для постоянного проживания.

Объекты оценки (ОО) - объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в Единой государственном реестре недвижимости (ЕГРН), технической и иной документации.

Объем выборки - число единиц статистического наблюдения, образующих выборочную совокупность.

Объект культурного наследия (ОКН) - объект недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Объект капитального строительства (ОКС) - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершённого строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объект назавершённого (не завершённый строительным производством) строительства (ОНС) - создаваемое или реконструируемое здание (сооружение) в установленном законодательством порядке, на которое отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (Перечень) - перечень объектов оценки, сформированный уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости на основании данных ЕГРН, данными технической инвентаризации и иными сведениями, необходимыми для проведения ГКО.

Подгруппа - группа объектов оценки, входящая в состав другой группы (более высокого уровня), сформированная на основании анализа информации о рынке объектов оценки, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки, для которой сформирована модель, позволяющая на основе информации о ценообразующих факторах рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную подгруппу.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Показатель - обобщающая количественно-качественная характеристика какого-либо свойства единиц или совокупности в целом в конкретных условиях времени и места.

Признак - свойство, характерная черта или иная особенность объектов, которая может быть наблюдаема или измерена.

Пространственные данные - данные о пространственных объектах и их наборах. Составляют основу информационного обеспечения ГИС.

Регрессионный анализ - метод моделирования измеряемых данных и исследования их свойств - раздел математической статистики, объединяющий практические методы исследования регрессионной зависимости между величинами по статистическим данным.

Система показателей - совокупность показателей, всесторонне отражающих изучаемое явление.

Случайная величина - величина, которая принимает в результате опыта одно из множества значений, причём появление того или иного значения этой величины до её измерения нельзя точно предсказать.

Смежные группы (подгруппы) - схожие по основным ценообразующим факторам группы (подгруппы).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Статистические методы - методы анализа статистических данных.

Статистическое моделирование - исследование объектов познания на их статистических моделях; построение и изучение моделей реально существующих предметов, процессов или явлений (например: экономических процессов в эконометрике) с целью получения объяснений этих явлений, а также для предсказания явлений или показателей, интересующих исследователя.

Статистическое наблюдение - предварительная стадия статистического исследования, которая представляет собой планомерный, научно организованный учет (сбор) первичных статистических данных о массовых социально-экономических явлениях и процессах.

Статистическая совокупность - множество единиц, обладающих массовостью, типичностью, качественной однородностью и наличием вариации.

Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) - отношение кадастровой стоимости объекта оценки к его площади.

Улучшение - здание, помещение, сооружение, объект незавершенного строительства и другие искусственно созданные на земельном участке объекты, без учета земельного участка.

Унифицированный вид - приведенный к единому виду. Унифицированный вид значения ценообразующего фактора означает, что единицы измерения ценообразующего фактора у всех групп, подгрупп, обладающих данным параметром, представлены в едином виде.

Фактическое использование – вид использования объекта, сложившийся на конкретную дату в конкретных характеристиках этого объекта.

Фактор стоимости - количественный или качественный фактор, оказывающий влияние на стоимость.

Ценообразующий фактор - фактор, который оказывает влияние на стоимость объектов оценки и может быть достоверно определен и объективно измерен.

Цифровая тематическая карта - карта, сформированная в целях определения значений ценообразующих факторов по объектам недвижимости и отображения результатов.

XML - пригодный для любой операционной системы и любого аппаратного обеспечения, не зависящий от программного и аппаратного обеспечения инструмент передачи информации, формат данных, в котором осуществляется передача сведений из кадастра недвижимости.

Для целей кадастровой оценки под земельным участком (ЗУ) понимается часть земной поверхности, включая водные объекты или их части, в определённых и отражённых в государственном кадастровом учёте или подготовленными для внесения в ЕГРН границах и координатах, обладающей физико-химическими, бактериологическими и иными свойствами, сказывающимися на возможности его (участка) использовании, в том числе:

эффективном использовании водного ресурса,

плодородии,

возможности его застройки, в соответствии с установленным видом разрешённого использования (ВРИ) участка на дату определения стоимости.

К свойствам ЗУ относятся:

сложившиеся на дату определения стоимости и/или проведённые работы по планировке в границах участка – рельеф, включая рельеф дна водного объекта;

обеспеченность (наличие/отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой – наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ участка;

естественное или искусственно созданное окружение участка – степень освоения окружающей территории.

К свойствам ЗУ не относятся:

благоустройство (за исключением сложившегося на дату оценки рельефа, в том числе, вертикальной планировки);

озеленение, за исключением растительности, препятствующей эффективному освоению участка (для вакантного участка);

внутриплощадочные (расположенные внутри установленных границ) инженерные коммуникации;

искусственные покрытия;

малые архитектурные формы;

прочие объекты, могущие быть самостоятельными объектами кадастрового и/или бухгалтерского учёта.

Участок считается обеспеченным инженерной инфраструктурой при наличии и в объёме подведённых к границе участка инженерных коммуникаций, при наличии физической и юридической возможности использования этих коммуникаций. Наличие магистральных инженерных коммуникаций (ЛЭП, магистральные трубопроводы, коллекторы и пр.), проходящих по самому участку или вблизи его границ, не дают основания считать участок инженерно обеспеченным или иметь возможность присоединения к этим коммуникациям. При проведении оценки в кадастровую стоимость земельного участка включается величина затрат на подключение к инженерным коммуникациям в объёме необходимом и достаточным для функционирования объекта (-ов) капитального строительства, возведённого на участке.

Участок считается обеспеченным подъездными путями в случае, если к любой из его границ подходят подъездные пути, независимо от типа покрытия или конструкции подъездного пути. При этом при проведении оценки необходимо учитывать вид и класс подъездных путей. Исключение составляют только автомагистрали и магистральные линии железных дорог, не имеющие съезда (отвода) к участку.

При проведении оценки следует разделять земельный участок, как объект недвижимости и права недропользования. Права недропользования не должны учитываться в кадастровой стоимости земельного участка.

Для целей кадастровой оценки под объектом капитального строительства понимаются: здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено или их части, включая неотделимое внутреннее инженерное оборудование и коммуникации этих объектов, без которых эксплуатация объектов в соответствии с назначением невозможна или существенно затруднена.

К объектам капитального строительства также относятся:

стационарные объекты: постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки. Под стационарными объектами понимаются объекты, имеющие фундамент (основание, прочно связанное с землёй), систему (системы) энергоснабжения;

доли в паркингах и открытых парковках, если эта доля может быть выделена в натуре и позволяет выделить место под стоянку автотранспортного средства.

 К объектам капитального строительства не относятся:

движимое имущество – временные (не стационарные) постройки, киоски, навесы и других подобные постройки, не имеющие прочной связи с землёй, перемещение которых возможно без несоразмерного ущерба их назначению;

все объекты, расположенные за границами ограждающих конструкций объекта капитального строительства, либо, при отсутствии ограждающих конструкций, за внешними границами опорных частей и/или пятна застройки объекта;

оборудование, инвентарь и меблировка объекта капитального строительства, за исключением инженерного обеспечения и оборудования, являющегося неотъемлемой частью объекта, необходимых для функционирования этого объекта;

отражающиеся или могущие отражаться на балансовом учёте отдельно, предметы декоративно-прикладного искусства (для ОКН);

доля бизнеса, осуществляемого или потенциально возможного в объекте капитального строительства, включая обученный персонал (например, для гостиниц);

гудвил и(или) плата за пользование именем (товарным знаком);

права на имущество вне наружных границ ограждающих конструкций, в том числе, для квартир – права на пользование местами общего пользования – лестничными клетками, холлами, подсобными помещениями, техническими этажами и прочим имуществом, находящееся в общедолевом пользовании. Доли в паркингах (парковочных местах) многоквартирных жилых домов и помещениях коммерческого назначения должны оцениваться как самостоятельные объекты недвижимости;

прочие подобные объекты материальных и нематериальных прав, связанные с объектом капитального строительства, отражающиеся на его стоимости, но не относящиеся к неотделимым улучшениям объекта капитального строительства.

Права на земельный участок при оценке объекта капитального строительства, независимо от функции использования объекта капитального строительства, не учитываются, за исключением учёта стоимости земельного участка при расчёте величины прибыли предпринимателя.

Расположение объекта капитального строительства в местах, отражающихся на величине затрат на создание объекта, а также на величине устаревания объекта (плотная застройка, приводящая к необходимости дополнительных издержек при создании объекта, удалённость от транспортных путей, негативное окружение и т.п.) учитывается при определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства.

Сумма кадастровых стоимостей земельного участка и расположенного на нём объекта(-ов) капитального строительства должна находиться в границах интервала стоимости единого недвижимого комплекса (объекта недвижимости), состоящего из рассматриваемых земельного участка и объекта(-ов) капитального строительства. Исключение составляют случаи:

расположения на участке руинированных (аварийных и ветхих) объектов капитального строительства, вклад которых в стоимость объекта может быть отрицательным (требуется проведение работ по разборке существующих строительных конструкций и их утилизации), приводящий к уменьшению стоимости земельного участка как условно свободного;

неэффективного использования земельного участка – несоответствующего среднерыночным и/или нормативным показателям по плотности застройки (отношению площади застройки к площади участка для рассматриваемого вида разрешённого использования) и/или застроенности (отношению площади объекта капитального строительства к площади земельного участка для рассматриваемого вида разрешённого использования);

наличия существенного вклада в стоимость объекта недвижимости доли бизнеса, связанного с его деятельностью, а также вспомогательных объектов, не учитываемых при проведении кадастровой оценки земельных участков и объектов капитального строительства.

В случае проведения кадастровой оценки в отношении единых недвижимых комплексов, под объектом оценки понимается земельный участок и расположенный на нём основной объект капитального строительства - здание, сооружение, линейный объект (железные дороги, линии электропередач, трубопроводы). Не допускается для целей кадастровой оценки формировать единый недвижимый комплекс, состоящий из земельного участка, основного объекта капитального строительства и вспомогательных объектов (зданий и сооружений, инженерных коммуникаций). При наличии любых вспомогательных объектов, их отражение в Перечне объектов, подлежащих оценке и, соответственно, их оценка должна производиться самостоятельно. При этом, все вспомогательные объекты необходимо разделять на два типа:

условно вспомогательные объекты – с указанием земельного участка (доли земельного участка). Для целей кадастровой оценки такие объекты отражаются в Перечне объектов как самостоятельные и подлежат оценке как единый объект недвижимости – земельный участок с расположенным на нём зданием, сооружением;

вспомогательные объекты – без указания доли земельного участка. Такие объекты подлежат оценке в соответствии с требованиями, предъявляемыми к оценке объектов капитального строительства в соответствии с п.2.2-2.4 настоящих Указаний.

Системы инженерной инфраструктуры (сети электроснабжения, водоснабжения и канализации, газоснабжения, связи и пр.) – подводящие инженерные коммуникации – отводы от магистральных сетей до ввода в здание, предназначенные для непроизводственной деятельности (обеспечения функционирования объекта недвижимости), не выделяются в отдельные объекты и не учитываются при определении кадастровой стоимости. При этом наличие подключения (или возможности подключения) к этим сетям учитывается при определении кадастровой стоимости.

Условно вспомогательными объектами единых недвижимых комплексов для целей настоящих Указаний признаются объекты капитального строительства, входящие в состав единых недвижимых комплексов, но представляющие собой самостоятельный объект недвижимости. Примером таких объектов служат вспомогательные производственные и административные корпуса предприятий, вспомогательные сооружения, санитарно-защитные зоны, отдельно стоящие и встроено-пристроенные паркинги, являющиеся частью единого недвижимого комплекса, независимо от его назначения, объекты транспортной и инженерной инфраструктуры, включая инженерные коммуникации, предназначенные для производственной деятельности, магистральные трубопроводы и тому подобные объекты.

Условно вспомогательные объекты для целей кадастровой оценки отражаются в Перечне объектов с указанием земельного участка (доли земельного участка) и подлежат оценке как единый объект недвижимости – земельный участок с расположенным на нём зданием, сооружением.

Под вспомогательными объектами единых недвижимых комплексов для целей настоящих Указаний признаются ОКС, рассмотрение которых как самостоятельных невозможно или нецелесообразно. Для целей кадастровой оценки такие объекты отражаются в Перечне без указания доли земельного участка и подлежат оценке в соответствии с требованиями, предъявляемыми к оценке объектов капитального строительства.

К вспомогательным объектам, входящим в состав единого недвижимого комплекса могут относиться:

вспомогательные здания и сооружения на участках огороднических, садоводческих и дачных товариществ, участков индивидуальной жилой застройки при наличии признаков капитальности, отвечающих требования п.2.3 настоящих Указаний. Например: сараи, скотные дворы, амбары, погреба, гаражи, бани (душевые), летние кухни, веранды, террасы, бассейны, колодцы, скважины, локальные очистные сооружения, капитальные ограждения и тому подобные объекты.

вспомогательные здания и сооружения многоквартирных домов, объектов торговли, объектов административного, производственного, социального и специального назначения при наличии признаков капитальности, отвечающих требования п.2.2 настоящих Указаний. Например: открытые парковки при жилых, общественных и производственных зданиях, дороги, проезды, детские, спортивные и иные площадки, сооружения, предназначенные для временного накопления отходов, малые архитектурные формы и тому подобные объекты.

Расчёт кадастровой стоимости условно вспомогательных и вспомогательных объектов осуществляется только в случае их отражения в Перечне и установлением признака "вспомогательный объект" для недопущения двойного учёта стоимости земельного участка.

При кадастровой оценке единых недвижимых комплексов не учитываются (не подлежат расчёту):

объекты, не отражённые в Перечне объектов оценки;

движимое имущество – временные постройки, киоски, навесы и других подобные постройки, не имеющие прочно связи с землёй, перемещение которых возможно без несоразмерного ущерба их назначению;

все объекты, расположенные за границами земельного участка, относящегося к единому недвижимому комплексу, включая системы инженерной и транспортной инфраструктуры, вне зависимости от правообладателя этих систем;

благоустройство территории (за исключением сложившегося на дату оценки рельефа, в том числе, вертикальной планировки);

озеленение, за исключением растительности, препятствующей эффективному освоению участка (для вакантного участка);

внутриплощадочные (расположенные внутри установленных границ) инженерные коммуникации;

оборудование, инвентарь и меблировка объекта капитального строительства, за исключением инженерного обеспечения и оборудования, являющегося неотъемлемой частью объекта, необходимых для функционирования этого объекта;

отражающиеся или могущие отражаться на балансовом учёте отдельно, предметы декоративно-прикладного искусства (для ОКН);

доля бизнеса, осуществляемого или потенциально возможного в объекте капитального строительства, включая обученный персонал (например, для гостиниц);

гудвил и(или) плата за пользование именем (товарным знаком);

прочие подобные объекты материальных и нематериальных прав, связанные с ЕНК, отражающиеся на его стоимости, но не относящиеся к подлежащим кадастровой оценке земельному участку и расположенным на нём улучшениям.

Налог на добавленную стоимость при проведении кадастровой оценки не учитывается. Кадастровая стоимость определяется без учёта налога на добавленную стоимость.

Минимально возможен уровень кадастровой стоимости земельных участков, независимо от вида их разрешённого использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на этот каждый конкретный участок, в том числе:

- участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности,

- участков, предназначенных для размещения памятников (монументов, обелисков, памятных знаков и т.п. сооружений точечной застройки),

- участков, по которым использование других подходов приводит к отрицательному значению стоимости.

Удельный показатель кадастровой стоимости таких участков принимается равным отношению затрат, необходимых и достаточных для межевания и оформления прав на этот участок к общей площади этого участка. В случае получения удельного показателя кадастровой стоимости участка, выраженного в рублях на 1 кв.м площади участка, меньше одной копейки, этот удельный показатель не указывается в итоговом результате.

# Порядок проведения ГКО

Сбор, обработка, систематизация и накопление сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, в том числе данных рынка недвижимости, а также сведений, используемых при проведении государственной кадастровой оценки и формируемых в результате ее проведения, проводятся государственным бюджетным учреждением (Далее – ГБУ).

Перечень данных ЕГРН дополняется теми объектами, права на которые на дату оценки учтены в ЕГРН, технической и архивной документации (при наличии), но информация о самих объектах отсутствует в ЕГРН. При необходимости, производится разбивка объектов Перечня на основные, вспомогательные и условно вспомогательные объекты. Осуществляется сбор рыночной информации и сведений, используемых при проведении ГКО. Проводится анализ законодательной и нормативной баз для определения возможного влияния на стоимостные характеристики объектов.

Результатом этого этапа работ является обработанный, дополненный и подготовленный к проведению оценки Перечень, цифровые тематические карты, включающие данные анализа рыночной информации и графическую визуализацию пространственных данных и связанной с ними информации, сформированных в целях определения значений ценообразующих факторов по объектам недвижимости и отображения результатов.

Определение кадастровой стоимости включает в себя следующие мероприятия:

определение ценообразующих факторов;

первичная группировка объектов по основным ценообразующим факторам;

сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;

сбор рыночной информации;

группировка объектов оценки;

построение модели оценки и обоснование выбора вида модели оценки;

анализ качества модели оценки;

расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчёты для объектов, по которым невозможно выполнить оценку методами массовой оценки, а также в случаях, указанных в п.9.2 настоящих Указаний;

анализ результатов кадастровой стоимости;

составление отчета о результатах кадастровой оценки.

Сопровождение результатов ГКО включает в себя:

предоставление необходимых разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;

рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик;

сбор, обработку, систематизацию и накопление сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, в том числе: данных рынка недвижимости; сведений, использованных при проведении государственной кадастровой оценки; сведений, формируемых в результате проведения ГКО; сведений, полученных в результате сбора, обработки и учета информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в установленном порядке;

предоставление в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества имеющейся информации, необходимой для осуществления государственного кадастрового учета.

# Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки. Обработка Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

ГБУ дополняет, полученный от уполномоченного органа Субъекта Российской Федерации (далее – Субъект РФ), Перечень столбцами "Вид использования объектов оценки" и "Источник информации о виде использования объектов оценки".

Столбец "Вид использования объектов оценки" заполняется ГБУ в соответствии с классификатором видов использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в указанном классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

Вид использования объекта оценки приоритетно должен определяться ГБУ исходя из его фактического использования. При отсутствии сведений о фактическом использовании, оно должно быть установлено ГБУ самостоятельно исходя из:

1) фактического разрешённого использования земельного участка и/или расположенных на нем других объектов недвижимости. В случае отсутствия сведений о фактическом разрешённом использовании – вида разрешенного использования земельного участка, приводящего к максимальной его (участка) стоимости;

2) вида (функции) использования объекта капитального строительства исходя из технической и/или правоустанавливающей документации на него;

При недостаточности информации о виде использования объектов оценки ГБУ может руководствоваться результатами определения видов использования, содержащимися в отчете предыдущего тура оценки, кроме случаев, когда данные результаты были оспорены. В случае оспаривания результатов определения видов использования, содержащихся в отчете предыдущего тура оценки, могут быть использованы виды использования, установленные в процессе оспаривания.

При этом в столбце "Источник информации о виде использования объектов оценки" указывается – материалы предыдущего тура оценки и реквизиты предыдущего отчета, документы об оспаривании.

В столбцах "Источник информации о виде использования объектов оценки" указывается идентификатор (шифр) источника информации, на основании которого присвоена информация о виде использования объектов оценки (материалы предыдущего тура оценки, документы об оспаривании). К Перечню объектов в обязательном порядке прилагается документ, расшифровывающий сокращения и наименования кодов (шифров), использованных в Перечне.

ГБУ 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 определяют для объектов капитального строительства их нахождение на конкретном земельном участке, а для земельных участков - расположение на них конкретных объектов капитального строительства. Впоследствии, при обработке Перечня, эти сведения позволят разделить объект на основной объект, вспомогательные и условно вспомогательные объекты, для более корректного проведения оценки.

ГБУ заполняются 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".

ГБУ обязано предпринимать все возможные меры для получения как можно более полных сведений о местоположении, физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании объектов оценки и ограничениях в их использовании, иных характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости, с целью повышения достоверности исходной информации.

ГБУ проводит первичную обработку Перечня. Первичная обработка перечня включает в себя разбиение многофункциональных объектов на основные, вспомогательные и условно вспомогательные объекты, а также объединение объектов, числящихся в Перечне раздельно, для возможности их оценки в составе единого комплекса.

Разбиение на основные, вспомогательные и условно вспомогательные объекты недвижимости проводится и в отношении многофункциональных комплексов и объектов, в том числе: аэропортов, железнодорожных, автомобильных, речных и морских вокзалов, объектов речных и морских портов, испытательных полигонов, производственно-складских, административно-производственных объектов, торговых и административных центров со встроенными, встроено-пристроенными и расположенными рядом автостоянками, многоквартирных жилых зданий со встроенными нежилыми помещениями и тому подобных объектов. Нецелесообразно выделять в монофункцию часть объектов капитального строительства, площадь которых составляет менее 20% в общей площади этого объекта капитального строительства. В этом случае расчёт проводится исходя из основной функции использования ОКС. Основной задачей данного разбиения является выделение объектов с монофункцией, что минимизирует возможность появления ошибки при расчёте кадастровой стоимости.

Указанное разбиение может применяться, как при оценке земельных участков, при оценке ОКС и при оценке ЕНК.

В случае оценки ЕНК, при выделении, основных, вспомогательных и условно вспомогательных объектов оценки в самостоятельные расчётные величины, для условно вспомогательных объектов, из общей площади земельного участка выделяется доля участка, необходимая и достаточная для функционирования условно вспомогательного объекта. Сумма всех долей участка, полученная в результате разделения, должна быть равна площади участка, отражённой в ЕГРН.

Для недопущения двойного учёта объектов, Перечень дополняется отдельным столбцом с указанием признака: основной объект; вспомогательный объект; условно вспомогательный объект.

Результатом определения кадастровой стоимости по каждому объекту кадастрового учета будет суммарное значение полученных стоимостей.

Объединение нескольких объектов кадастрового учета в один условно сформированный объект оценки (например, единый производственно-технологический комплекс) допустимо, если соответствующие условно сформированные объекты оценки имеют самостоятельное экономическое значение при максимизации приносимой ими совокупной экономической выгоды. Примером целесообразности объединения объектов может служить объединение встроенных помещений в отдельно стоящее здание, при условии принадлежности этих помещений одному собственнику и едином функциональном назначении этих помещений. Также целесообразно проведение нескольких объединения объектов в один объект для реализации сравнительного и доходного подходов в оценке, когда оценка большей части объектов учёта как самостоятельных, невозможна или сильно затруднена.

При выполнении условного объединения нескольких взаимосвязанных объектов недвижимости в один условно сформированный объект оценки, во избежание объединения объектов, не связанных функционально и технологически, 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;

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, техинческой документации.

Для недопущения недоучёта объектов, в отдельном столбце(-ах) Перечня указывается признак: объединённый объект, а также идентификаторы объектов, объединённых с рассматриваемым.

Результатом определения кадастровой стоимости по каждому объекту кадастрового учета будет относимая на них часть (доля) полученных стоимостей.

# Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки. Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки. Определение ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

ГБУ осуществляет 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) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки (далее - информация о макроэкономической среде объектов оценки);

2) информацию о рынке объектов оценки;

3) иную информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки в рамках различных подходов к оценке.

К информации о макроэкономической среде объектов оценки относится информация, характеризующая социально-экономическое состояние Российской Федерации, социально-экономическое состояние и тенденции развития Субъекта РФ, муниципального образования, территории, в границах которой проводится государственная кадастровая оценка.

Внешняя политика и международные отношения должны учитываться при кадастровой оценке, в той мере, в которой они влияют на внутреннее политическое и экономическое состояние Российской Федерации, Субъекта РФ или муниципального образования (например, санкционные ограничения).

К такой информации относится в том числе документация о территориальном планировании и градостроительном зонировании, включая правила землепользования и застройки, действующие градостроительные регламенты, особенности территорий Субъекта РФ, муниципального образования или населенного пункта, общей характеристике экономики, структура экономики Субъекта РФ, муниципального образования, населенного пункта Российской Федерации, изменение уровня инфляции (индекс потребительской продукции и изменение инфляции по отраслям), изменения заработной платы и доходов населения, индекс промышленного производства и т.д..

Информация, характеризующая социально-экономическое состояние Российской Федерации, должна формировать представление о социально-экономическом состоянии Российской Федерации по состоянию на дату оценки. Как правило, к такой информации относятся сведения об: общей характеристике экономики, структура экономики, состояние экономики Российской Федерации, изменение объема валового внутреннего продукта, изменение уровня инфляции (индекс потребительской продукции и изменение инфляции по отраслям), изменения заработной платы и доходов населения, индекс промышленного производства и т.д.

К информации, характеризующей социально-экономическое состояние Российской Федерации, Субъекта РФ, муниципального образования, населенного пункта Российской Федерации, на территории которого находятся объекты оценки, не должна относиться информация, не оказывающая влияние на стоимость как то: исторические справки, внешняя политика и международные отношения и т.д.

Информация, характеризующая социально-экономическое состояние Субъекта РФ, муниципального образования, населенного пункта Российской Федерации, на территории которого находятся объекты оценки, должна формировать представление о социально-экономическом состоянии Субъекта РФ, муниципального образования, населенного пункта Российской Федерации по состоянию на дату оценки, его зонировании.

Информация о макроэкономической среде должна быть получена из официальных источников.

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

К информации о рынке объектов оценки относится информация, характеризующая функционирование, в том числе специфические особенности, рынка объектов оценки. 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 РФ, 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, 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 включается анализ уровня цен в строительной отрасли (о затратах на создание объектов, условиях строительного производства, рынке строительных материалов, эксплуатации техники и услуг в строительстве, если оценке подлежат ОКС, как самостоятельные объекты или в составе ЕНК, а также в случаях расчёта стоимости ЗУ техниками остатка), особенностей кредитования рынка недвижимости и его финансовых показателей, утвержденные тарифы и цены на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, рыночные данные о потенциальном и действительном валовом доходе коммерческих объектов, уровне операционных расходов, сроках экономической жизни, ставках дисконтирования и капитализации объектов.

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 недвижимость в сегменте (сегментах) рынка объектов оценки, дается прогноз перспектив развития соответствующих сегмента (сегментов).

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 должна быть получена из официальных источников, в том числе о публичных торгах, о зарегистрированных сделках, сведений, содержащимися в ЕГРН, технической, в том числе архивной документации и т.п. источников в соответствии с п.5.3настоящих МУ.
Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

1) факторы, характеризующие макроэкономическое окружение объектов оценки;

2) факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов оценки;

3) факторы, характеризующие объект оценки и объекты-аналоги, используемые для проведения расчётов.

Для каждого сегмента рынка объектов оценки осуществляется сбор рыночной информации о ценах сделок (предложений). Цены сделок (предложений), имеющие нерыночный характер, в частности, при вынужденной продаже или при сделке между взаимозависимыми лицами исключаются из дальнейшего анализа. В цены сделок (предложений), имеющих рыночный характер, 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, сделок (предложений), включающих движимое имущество). В отношении сделок (предложений), цены которых резко выделяются среди аналогичных сделок (предложений) (в том числе находящихся рядом территориально), должен быть проведен анализ с установлением причин расхождений их цен, например, таких как особые условия совершения сделки или недостоверность информации. Недостоверные цены сделок (предложений) исключаются из исходных данных. Цены сделок (предложений) должны быть скорректированы на отличие времени совершения сделки от даты оценки. Цены сделок (предложений) не могут быть исключены без обоснования их недостоверности. 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) необходимая информация уточняется. Должен быть проведен анализ информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (-ах) рынка объектов оценки с целью:

1) обеспечения непротиворечивости и объяснимости рыночной информации;

2) обеспечения достаточности и репрезентативности выборки.

Рыночная информация должна содержать исчерпывающий объем данных, необходимых для проведения анализа рынка, моделирования и анализа полученных результатов определения кадастровой стоимости.. Для обеспечения достаточности и (или) репрезентативности (при недостаточности и (или) нерепрезентативности) информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (сегментах) рынка объектов оценки может производится дополнительный сбор и обработка рыночной информации в соответствующих сегменте (сегментах) рынка объектов оценки рыночной информации. Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов оценки, сегменте (сегментах) рынка объектов оценки является обзор, по итогам которого должно сформироваться представление о рынке объектов оценки, сегмента (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 или индивидуальная оценка).

Аналогичным образом проверяется информация в отношении используемых (предполагаемых к использованию) справочных данных, включая справочники укрупнённых показателей затрат на создание объектов. Проверка проводится с учётом функционального использования ОКС, применяемых материалов и технологий, капитальности объектов, класса качества объекта и прочим подобным характеристикам, учитываемым справочными показателями стоимости строительства. Проверка данных о затратах на создание объектов может быть проведена моделированием затрат на создание объекта в условиях рассматриваемого Субъекта РФ, муниципального образования, населённого пункта или части межселённой территории, либо использованием данных о фактических затратах на создание конкретных объектов и сопоставлением этих данных со справочными показателями затрат на строительство. Результатом этого анализа является выбор справочных показателей затрат на строительство объектов, не нуждающихся в корректировке, а также выведение корректирующих коэффициентов к справочным показателям затрат. Нецелесообразные к применению справочные показатели – показатели, существенно отличающиеся от результатов моделирования затрат на создание объектов в местных условиях, должны исключаться из исходных данных. При отсутствии сведений о создании отдельных групп объектов одного функционального назначения, допускается применение корректирующих коэффициентов, рассчитанных для близких по функциональному использованию групп. Например, для сооружений допускается использовать поправочные коэффициенты, рассчитанные для промышленных объектов.

Вся собранная рыночная информация должна быть структурирована и оформлена единообразно в виде базы рыночной информации.

К источникам рыночной информации относятся: электронные источники информации; печатные источники информации; базы данных агентств недвижимости; базы данных Росреестра и муниципальных образований, Субъектов РФ; сведения о конкурсах и торгах (источник: муниципальные образования Субъекта РФ); информация о зарегистрированных сделках, а также данные автоматизированной информационной системы "Мониторинг рынка недвижимости" как составной части фонда данных государственной кадастровой оценки.

Рыночная информация должны быть однозначна, проверяема и достаточна. Однозначной рыночной информацией признается информация, не вводящая в заблуждение и позволяющая интерпретировать ее. Информация считается проверяемой, если в отчете содержатся соответствующие ссылки, а также информация является достоверной (подлинной) и подтвержденной. Достаточной признается объем информации об объектах-аналогах, позволяющий строить статистические модели на ее основе, либо производить оценку иными методами в рамках индивидуальных расчётов. В зависимости от источника информации, к её отражению предъявляются следующие требования:

|  |  |
| --- | --- |
| Источник информации | Требования к отражению в отчёте |
| База данных агентств недвижимости | Сканированная копия или фотообраз договоров на приобретение базы данных объектов-аналогов с агентством недвижимости, предоставляющим базу данных, копия лицензионного соглашения и т.д. |
| Печатные издания | Фотография или сканированная копия печатного издания. На фотографии или сканированной копии печатного издания должны быть видны текст объявления, дата и номер печатного издания. |
| Интернет-издание | Копия (образ) интернет-страницы. На копии (образе) интернет-страницы должны быть видны текст объявления, дата объявления и адрес интернет-страницы. |
| Результаты конкурсов и торгов | Ответ на запрос о конкурсах и торгах из муниципального образования Субъекта РФ |
| Данные о зарегистрированных сделках | Ответ на запрос о зарегистрированных сделках из управления Росреестра в Субъекте РФ |
| АИС "Мониторинг рынка недвижимости" | Ссылка на адрес соответствующей страницы сайта Росреестра и параметры отбора объектов-аналогов |

Документы, удостоверяющие подлинность информации, должны содержаться в формате файлов "\*.pdf" или ином нередактируемом формате, обеспечивающем возможность ознакомления с информацией, содержащейся в документе при помощи общедоступных программных продуктов.

Группы объектов недвижимости, в отношении которых в обязательном порядке проводится сбор информации об объектах-аналогах:

1 группа "Объекты многоквартирной жилой застройки": квартиры, части квартир, комнаты;

2 группа "Объекты индивидуальной жилой застройки": индивидуальные жилые дома, коттеджи, таунхаусы, блокировочные индивидуальные дома и т.д.;

3 группа "Объекты, предназначенные для хранения индивидуального транспорта": здания, помещения, сооружения гаражей, парковок, стоянок и т.д.;

4 группа "Объекты садового, огородного и дачного строительства": садовые дома, дачные, летние домики и т.д.;

5 группа "Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая объекты многофункционального назначения": здания, помещения торговли, общественного питания, коммунально-бытового обслуживания, развлечений, смешенного назначения, свободного назначения и т.д.;

6 группа "Объекты, предназначенные для временного проживания": здания, помещения гостиниц, отелей, мотелей и т.д.;

7 группа "Объекты, предназначенные преимущественно для умственного труда и непроизводственной сферы деятельности": здания, помещения административно-управленческие, офисные, финансирования и страхования и т.д.;

8 группа "Объекты санаторно-курортного назначения": санатории, пансионаты, дома отдыха, лечебницы и т.д.;

9 группа "Объекты реального сектора экономики": здания, помещения, сооружения производственного, производственно-складского назначения, сельскохозяйственного назначения, рыболовства и т.д.;

При наличии, информация собирается о зданиях, помещениях, сооружениях науки, образования, здравоохранения, физической культуры, социального обеспечения, культуры, благоустройства, религии и иных объектах.

Сбор рыночной информации по типам сделок осуществляется в следующем разрезе (что фиксируется при формировании базы рыночной информации):

предложение-продажа;

сделка-продажа;

предложение-аренда;

сделка-аренда;

иное (указать форму).

Сбор рыночной информации по типу объектов недвижимости осуществляется в следующем разрезе (что фиксируется при формировании базы рыночной информации):

земельный участок;

здание/сооружение, расположенное на земельном участке;

комплекс зданий и/или сооружений, расположенных на земельном участке;

объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке;

помещение.

Объектам-аналогам, внесённым в базу рыночной информации, присваивается индивидуальный номер. Индивидуальный номер (ID) складывается из характеристик объекта и может отражается в виде 20-тизначного кода:

**AA:BB:CC:DD:EEEEEEE:FFFFFF**, где

AA – 2 знака – вид объекта исследования (сельхозугодья, ЗУ промышленности, ОКС и т.п.);

BB – 2 знака – группа объектов в составе вида объектов оценки;

CC – 2 знака – код Субъекта РФ расположения объекта;

DD – 2 знака – код муниципального района расположения объекта в Субъекте РФ;

EEEEEEE – 8 знаков – дата подачи объявления ДД.ММ.ГГГГ;

FFFFFF – 6 знаков –порядковый номер объекта в рассматриваемой группе объектов.

В базе рыночной информации должно содержаться поле, позволяющее увязать объекты-аналоги на графике с семантикой. Данное поле должно содержать следующую информацию:

ID объекта;

площадь объекта;

краткая характеристика, включая состояние объекта;

Кадастровый номер объекта, соответствующий объекту-аналогу. В случае, если объектом-аналогом является единый объект недвижимости (земельный участок с улучшениями) - номера объектов, относящиеся к объекту-аналогу;

полная цена в руб.;

удельная цена в руб. за кв.м (пог.м, шт. и т.д. – в зависимости от вида объекта, с учетом используемых единиц при ведении ЕГРН).

Установление характеристик объекта и, в первую очередь, точного местоположения объекта, иных ценообразующих факторов, является основной задачей подготовительного этапа кадастровой оценки. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов осуществляется ГБУ. Ценообразующие факторы должны быть представлены в унифицированном виде, например: расстояние – в км; площадь – в кв. м.; материал стен – согласно классам конструктивных систем и т.д..

К ценообразующим факторам объектов оценки и объектов-аналогов относится информация, характеризующая:

количественные характеристики;

качественные характеристики;

сведения об обременениях;

иная информация, способная отразиться на стоимости.

К количественным характеристикам объектов оценки относится информация о количественных характеристиках. ГБУ обязано дополнить сведения ЕГРН информацией о количественных характеристиках объектов оценки, необходимой для определения кадастровой стоимости, из источников, содержащих сведения доказательного значения, в том числе, информацией из технической, землеустроительной и иной документации.

К качественным характеристикам объектов оценки относится информация о качественных характеристиках, установленных Статьей 7 221-ФЗ, а также информация о состоянии объекта. Информация о состоянии объекта оценки принимается на основании данных технической документации, а при их отсутствии - определяется исходя из следующих критериев:

объект незавершён строительным производством. При этом указывается или моделируется степень готовности объекта. Моделирование степени готовности объекта производится исходя из нормативных (или типичных для данного вида объектов) сроках строительства рассматриваемых объектов и сведений в отношении получения разрешения на строительство. В случае, если результат моделирования показывает, что объект должен быть введён в эксплуатацию, расчёт производится исходя из 100%-ной готовности объекта;

объект введён в эксплуатацию в течение пяти лет до проведения ГКО, либо на объекте не позднее указанного срока проведён капитальный ремонт (реконструкция, реставрация, воссоздание), при этом на объекте не происходили форс-мажорные случаи, отражающиеся на его работоспособности – новый объект (отличное, хорошее состояние). Износ объекта не превышает 20%;

состояние объекта оценки, соответствует состоянию нормально эксплуатирующегося свыше пяти лет объекта, при этом, на объекте не требуется проведения неотложных ремонтных работ капитального характера, представленного на рынке (нормальное/удовлетворительное, работоспособное). Износ объекта не превышает 40%;

состояние объекта оценки, требует проведения экономически целесообразных ремонтных работ капитального характера (неудовлетворительное, ограниченно работоспособное). Износ объекта не превышает 60%. Для жилых зданий – 70%;

состояние объекта оценки оценивается как ветхое (ветхое) или аварийное, проведение ремонтных работ экономически нецелесообразно. Износ объекта составляет 60% (для жилых зданий – 70%) и более.

При этом объект оценки может быть признан ветхим или аварийным, если он внесен в соответствующий список объектов ветхого и аварийного фонда, либо в отношении объекта имеется официальная документально подтверждённая информация, заверенная в установленном порядке (опубликована в официальном издании/сайте Интернет, подтверждена письмом соответствующего административно-территориального образования).

#

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

1) фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений Субъекта РФ и муниципальных образований;

2) данные Росреестра, в том числе фонд данных государственной кадастровой оценки, автоматизированная информационная система "Мониторинг рынка недвижимости", дежурные кадастровые карты, государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства;

3) адресные цифровые планы и цифровые тематические карты;

4) архивы органов технической инвентаризации.

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

Графические ценообразующие факторы стоимости определяются на основе создаваемых в ходе проведения работ и/или используемых, находящихся в распоряжении Субъекта РФ, цифровых тематических карт. Основой для формирования цифровых тематических карт являются дежурные кадастровые карты.

Слои тематических карт – цифровые тематические карты (ЦТК) – должны отражать всю собранную и верифицированную информацию, необходимую для проведения оценки. В том числе, привязанный к местным координатам слой почвенных разновидностей, состав лесного фонда и его спелость, виды покрытия автомобильных дорог, зоны инженерной обеспеченности (по видам инженерного обеспечения), линейные объекты и санитарно-защитные зоны этих объектов, данные о разрешённом и фактическом использовании, привязку объектов- аналогов с указанием их цен, в разрезе ВРИ земельных участков и функций использования объектов капитального строительства и т.д. Результаты определения кадастровой стоимости также должны быть отражены в виде ЦТК по каждому виду использования. В случае большого (кратного) разброса цен в рамках одного вида использования, слой создаётся для каждой группы (подгруппы) объектов.

Примерный перечень и вид ценообразующих факторов для проведения ГКО различных видов объектов приведён в Приложении 1.

При отсутствии ГИС систем в Субъекте РФ, до 2020 года допускается проводить сбор информации, её обработку и представление в соответствии с требованиями п. 10.3.2

Сведения об источниках информации для каждого ценообразующего фактора, а также ссылки на документы, подтверждающие сбор сведений из указанных источников информации, должны быть представлены.

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

Под полнотой информации понимается количество информации, дополнение которой не приведёт к существенному (более 30%) изменению результата оценки в рамках проводимой массовой оценки.

Под достоверностью информации понимается информация, приводимая в открытых источниках. При этом, предпочтение отдаётся информации, содержащейся в фондах данных, нормативной, технической и пр. подобной информации. Информация, получаемая от собственников объектов, из периодических негосударственных изданий и прочая подобная, должна быть дополнительно подтверждена.

Под непротиворечивой понимается информация, в которой отсутствуют логические противоречия - указание некоторых фактов и их отрицание.

# Оценочное зонирование

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, в том числе:

информация о сделках купли-продажи объектов;

информация о публичных офертах – ценах предложения к купле продаже;

информация о величине арендной платы за пользование объектами;

информация о затратах на создание объектов, в характеристиках (включая класс качества), характерных для конкретных зон строительства.

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

Результатом оценочного зонирования являются ценовые зоны и удельные показатели средних рыночных цен и величин затрат в расчете на единицу площади или объема типовых объектов недвижимости (земельных участков и/или других объектов недвижимости) в ценовых зонах в разрезе видов использования.

Ценовая зона – часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости.

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

Типовой объект недвижимости (его основные характеристики: местоположение в границах ценовой зоны, вид использования, площадь, строительный объем, расположение относительно транспортных коммуникаций, степень подключения к объектам инженерной инфраструктуры, состояние и возраст основных зданий и сооружений, а также другие его характеристики) должен быть описан с учетом состояния соответствующего сегмента рынка на основе рыночной и иной информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

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

Для проведения оценочного зонирования используется кадастровый план территории Субъекта РФ 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, а также объектах социальной и инженерно-технической инфраструктуры в границах соответствующих земельных участков.

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

Информация о местоположении конкретных объектов недвижимости предоставляется в графическом и семантическом виде с учетом требований о предоставлении таких данных.

Представленный кадастровый план территории должен быть совмещен 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.

Порядок проведения оценочного зонирования.

ГБУ проводится типологизация населенных пунктов и межселенных территорий на основании их основных характеристик, т.е. 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 РФ;

2) социально-экономическое развитие Субъекта РФ и входящих в его состав муниципальных образований;

3) стратегии, программы и прогнозы социально-экономического развития Субъекта РФ и входящих в его состав муниципальных образований.

На карте (картах) территории соответствующего Субъекта РФ 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).

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) как в части ожидаемого объема градостроительного развития, так и необходимых для этого временных промежутков.

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 в укрупненном виде. При этом земли одного или нескольких населенных пунктов могут составлять одну ценовую зону.

В составе каждой выделенной ценовой зоны определяются характеристики типового(-ых) объекта(-ов) недвижимости исходя из наиболее распространенных видов использования, прежде всего основных разрешенных видов использования, т.е. тех видов использования, предельные размеры и иные параметры которых соответствуют правилам землепользования и застройки.

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.

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 обобщения типичных доходов от использования объектов недвижимости с последующей их капитализацией путем применения обоснованного 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 определяется в рамках применения индивидуальной оценки на основе сложившихся в других выделенных ценовых зонах ценах на аналогичные типовые объекты.

По результатам оценочного зонирования составляются цифровые тематические карты ценовых зон и устанавливаются удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади типового объекта недвижимости в границах этих зон, а также затрат на создание типовых объектов. В случае, если установление средних цен в конкретной ценовой зоне не может быть проведено в силу значительного диапазона рыночных цен или затрат на создание, для данной зоны указывается интервальное значение цен.

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.

Итоговая информация по оценочному зонированию территории используется как для дальнейшей работы по кадастровой оценке, в том числе для определения ценообразующих факторов в процессе построения (уточнения) моделей оценки кадастровой стоимости, так и для проверки результатов кадастровой оценки. Существенное отклонение результатов кадастровой оценки по конкретному объекту оценки возможно, но должно быть объяснимо.

# Подходы к оценке

При построении модели оценки кадастровой стоимости используются сравнительный, доходный и затратный подходы к оценке, в рамках которых применятся методы массовой оценки.

Рекомендации по применимости подходов для оценки представлены в Приложении 6.

Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдаётся предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов оценки и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами оценки при оценке земельных участков и единых недвижимых комплексов. Допускается использовать отказ от применения сравнительного подхода или использования его в качестве поверочного при оценке ОКС, а также для отдельных групп (подгрупп) объектов оценки в случае оценки земельных участков и ЕНК при отсутствии рынка, не позволяющего построить качественные модели.

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. Затратный подход предпочтителен при проведении кадастровой оценки объектов капитального строительства. Допускается использовать затратный подход в качестве поверочного при наличии достаточного количества данных для применения сравнительного и/или доходного подходов при оценке ЕНК. При оценке земельных участков применять затратный подход (как аккумуляцию затрат, необходимых для оформления прав на ЗУ) не рекомендуется, за исключением:

- участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности,

- участков, предназначенных для размещения памятников (монументов, обелисков, памятных знаков и т.п. сооружений точечной застройки),

- участков, по которым использование других подходов приводит к отрицательному значению стоимости.

Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки. Доходный подход рекомендуется применять при наличии надёжных данных о доходах и расходах по объектам оценки, об общей ставке капитализации и/или ставке дисконтирования. Для целей кадастровой оценки доходный подход рекомендуется применять при оценке земельных участков и единых недвижимых комплексов, либо как дополняющий другие подходы.

#

В случае использования какого-либо из подходов как поверочного, допускается укрупнённое проведение расчётов, при этом результат подхода не используется в процедуре согласования, но может быть указан в качестве интервала, в котором может находиться результат расчёта кадастровой стоимости.

Необходимо обращать особое внимание, что коммерческие объекты, вовлекаемые в оборот (участвующие в сделке), помимо стоимости участка и ОКС могут включать в себя объекты движимого имущества, долю бизнеса и прочих объектов. Для корректного определения кадастровой стоимости, необходимо проводить корректировку на наличие этих объектов материальных и нематериальных прав.

Основные принципы формирования стоимости:

Принцип полезности - стоимость имеют те объекты, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения – стоимость объекта зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Принцип замещения – стоимость объекта не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Принцип ожидания – стоимость объекта зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от пользования этого объекта за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к объекту для предпринимательской деятельности (рентного дохода).

Принцип изменения – стоимость объекта изменяется во времени и определяется на конкретную дату.

Принцип внешнего влияния - стоимость объекта зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

Стоимость объекта зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на объект, разделения имущественных прав на этот объект.

Под определением стоимости методами массовой оценки понимается процесс установления стоимости на основе типизации объектов или определения стоимости уникальных объектов. Отличительной особенностью определения стоимости методами массовой оценки от определения стоимости методами индивидуальной оценки является объем исходной рыночной информации и информации об объекте оценки, является ли объект типичным, а также объемом допущений, на которых основывается оценка.

В случае применения для одной группы (подгруппы) объектов нескольких способов (подходов) к оценке, производится взвешивание результатов применения этих методов (подходов).

# Сравнительный подход. Общее описание.

#

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

1) метод статистического (регрессионного) моделирования;

Метод предполагает построение модели оценки кадастровой стоимости согласно пункту 7.4.4 Данный метод оценки применяется при наличии достаточной рыночной информации об объектах оценки.

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

При наличии у объектов оценки индивидуальных отличий, не учтенных в модели, допускается введение соответствующих корректировок после моделирования.

2) метод типового (эталонного) объекта оценки;

Описание метода представлено в пункте 7.4.5. 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 (далее - УПКС);

Описание представлено в пункте 7.4.6. 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 результатов предыдущих кадастровых оценок;

Описание метода представлено в пункте 7.4.7 Данный метод оценки применяется для объектов недвижимости, по которым не происходили изменения характеристик по отношению к предыдущей государственной кадастровой оценке. При оценке земельных участков данный метод не применяется.

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

Наблюдаемые на рынке цены не должны корректироваться с учетом затрат по сделке, поскольку такие затраты не характеризуют объект оценки, а определяют специфику сделки и будут отличаться в зависимости от того, как владелец вступает в сделку в отношении объекта недвижимости.

При этом должен стремиться к тому, чтобы в первую очередь использовать информацию по сделкам на том же, что и оцениваемый объект сегменте рынка, т.е. информацию по однородным (аналогичным) с объектом оценки объектами. Условия сделок на рынке однородных объектов недвижимости признаются сопоставимыми, если различие между такими условиями относительно объектов оценки и однородными объектами либо существенно не влияет на цену сделок, либо может быть учтено с помощью поправок (корректировок) в рамках составления модели оценки.

#

Построение статистической модели оценки кадастровой стоимости.

Под моделью оценки кадастровой стоимости понимается математическое выражение, отображающее связь между значениями зависимой переменной и независимых переменных (ценообразующих факторов объектов оценки). В качестве зависимой переменной может выступать величина кадастровой стоимости объекта оценки или удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС).

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости:

1) подготовка исходных данных – сбор данных об объектах-аналогах за период, предшествующий дате оценки, в течение которого рынок может рассматриваться как невозмущенный, и приведение всех данных к дате оценки по известной динамике рынка за рассматриваемый период.

2) анализ рыночных данных на предмет выявления ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения (оцениваемые и аналоги) существенно не различаются, с целью выведения их из рассмотрения, при сохранении всех факторов, влияющих на стоимость, по которым объекты различаются.

3) определение перечня факторов, описывающих влияния местоположения объектов оценки как составного фактора;

4) определение состава ценообразующих факторов, включаемых в модель оценки кадастровой стоимости, с учетом факторов местоположения объектов оценки;

5) определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов на основе накопленного знания ценообразования на рассматриваемом рынке и опыта его моделирования;

6) определение конкретного вида зависимостей моделируемой величины от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов модели оценки кадастровой стоимости;

7) анализ показателей качества модели оценки кадастровой стоимости.

Выбор модели оценки состоит из следующих этапов:

выбор структуры моделей оценки (числа влияющих факторов и формы связи кадастровой стоимости и ценообразующих факторов);

выбор модели оценки для проведения расчетов кадастровой стоимости на основе анализа комплекса показателей качества (адекватности моделируемому рынку) моделей оценки.

Для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости для каждой сформированной подгруппы осуществляется построение модели, адекватно отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования. Учитывая нелинейный характер большинства зависимостей стоимости (или ее удельного показателя) от ценообразующих факторов на больших пространственных рынках, рекомендуется строить модели с индивидуально определенным для каждого фактора видом функции влияния. Полученные функции влияния каждого фактора подвергаются анализу их общего вида на соответствие закономерностям ценообразования, выявленным ранее на наблюдаемом рынке или аналогичных ему, или экономическим гипотезам.

В общем виде уравнение аддитивной регрессионной модели может быть записано как

 , где

Y – модельное значение зависимой переменной;

X1,…, Xn – факторы стоимости объектов недвижимости;

 - соответствующие нелинейные функции от факторов стоимости;

а0, а1,… аn – коэффициенты модели.

В кадастровой оценке также могут применяться и модели мультипликативного вида, допускающие сведение их к аддитивному виду путем логарифмирования.

В качестве первых шагов поиска адекватной модели допускается построение простых моделей, например:

Линейная (аддитивная) модель:

 , где

Y – зависимая переменная;

X1,…, Xn – факторы стоимости объектов недвижимости;

а0, а1,… аn – коэффициенты модели.

Мультипликативная степенная модель (без выделения двоичных факторов):



Экспоненциальная модель:



Анализ качества модели оценки.

Т.к. не существует единственного показателя качества (адекватности) модели, анализ проводится по комплексу процедур, включающему проверки:

- учета моделью всех потенциально влияющих факторов, по которым объекты сравнения различаются, и изменения которых способны существенно влиять на изменение стоимости;

- логичности знаков при коэффициентах регрессионного уравнения, т.е. их соответствия экономическим гипотезам о характере влияния ценообразующих факторов на зависимую переменную;

- соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) представлениям о характере такого влияния, имеющимся на рынке;

- расчетных значений значимости каждого из коэффициентов регрессионного уравнения по t-критерию Стьюдента при требуемом уровне значимости α и числе степеней свободы (n-k-1);

- отсутствия закономерности в распределении остатков модели от модельных значений зависимой переменной (стоимости), а также от факторов модели (нехарактерно для пространственных моделей). Случайность значений остатков является признаком учета всех существенно влияющих факторов (в т.ч. и тех, значимость которых статистически не подтверждена) и получения моделью несмещенной оценки стоимости;

- среднюю ошибку аппроксимации, позволяющую судить о качестве воспроизведения регрессионной моделью рыночных данных;

- корректированный на число степеней свободы коэффициент детерминации R2кор, позволяющий сравнивать модели с различным составом факторов и различными функциональными связями их с зависимой переменной;

- расчетное значение F-критерия Фишера, которое позволяет оценить уровень значимости уравнения в целом, т.е. указать доверительную вероятность принятия утверждения о том, что хотя бы один из включенных в модель факторов действительно является влияющим.

Последние два показателя (R2кор, F-критерий) являются удобными при отладке и выборе расчетной модели, но второстепенными, не имеющими самостоятельно значения, т.к. требования к ним выполняются автоматически при выполнении остальных требований.

Показатели R2кор, F-критерий рассчитываются по следующим формулам:

 , где

N – количество объектов в обучающей выборке;

m – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели;

, где

- – модельная оценка величины Yi;

Ycp – средняя рыночная стоимость объектов недвижимости из обучающей выборки.

Каждая построенная модель проверяется на статистическую значимость. Модель считается статистически значимой, если найденное значение F-критерия (Fрасч) превышает пороговое значение Fкрα;m,N-m-1 (Fтабл) при заданном уровне значимости α=0,05. Статистически незначимая модель удаляется из последующего рассмотрения.

В случае несоответствия простейших моделей оценки для данной группы указанному комплексу проверок, проводится построение моделей с индивидуальным учетом нелинейности функций влияния каждого из факторов на зависимую величину и выбор той из них, которая удовлетворяет этим проверкам.

При этом может проводиться дополнительный сбор и обработка рыночной информации и/или перегруппировка объектов недвижимости в пределах рассматриваемого сегмента рынка.

Модель оценки кадастровой стоимости считается пригодной для последующего расчета кадастровой стоимости, если показатели качества (адекватности) модели удовлетворяют соответствующим требованиям.

Выбранная для расчёта модель должна быть объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования. Кроме того, модель должна обладать свойством статистической устойчивости (сбалансированности), т.е. не изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов-аналогов.

При обилии рыночных данных может быть рекомендована дополнительная проверка результатов моделирования (с расчетом ошибок аппроксимации) на контрольной выборке рыночных данных.

В случае если построить статистическую модель не удается, объекты оценки данной подгруппы оцениваются иными методами.

Кадастровая стоимость объектов оценки определяется по УПКС объектов оценки, либо для объектов в целом путем подстановки значений ценообразующих факторов объектов оценки в статистическую модель расчета. В случае определения стоимости через УПКС, результат расчёта УПКС умножается на площадь каждого из объектов оценки.

Метод типового (эталонного) объекта.

Метод типового (эталонного) объекта 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.

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;

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

#

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, а также с использованием УПКС объектов рассматриваемой группы, в случае отсутствия у объекта какого-либо из значимых ценообразующих факторов, включая данные о местоположении.

Метод применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического моделирования и метода типового объекта вследствие недостатка рыночной информации, информации о точном местоположении объекта оценки, о других точных его характеристиках. То есть тогда, 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, а также объекты, функциональное использование которых установить невозможно).

#

В случае отсутствия точных данных о местоположении объекта, проведение корректной оценки невозможно. Объекты, по которым не удалось найти данные о местоположении, должны исключаться из оценки. При невозможности исключения, допускается устанавливать удельный показатель стоимости объекта в размере среднего удельного показателя стоимости объектов той же группы с учётом локации (в границах кадастрового квартала/НП/муниципального образования/района/Субъекта РФ) соблюдая следующий порядок:

1) определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, НП, муниципальное образование, район, Субъект РФ);

2) определяется среднее значение УПКС объектов оценки идентичных (при отсутствии идентичных – схожих) по виду использования групп (подгрупп) объектов оценки, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, район, Субъект РФ), в которой расположен объект оценки, обладающих идентичными объекту оценки прочими характеристиками (материала стен, этажность, год постройки и пр.);

3) кадастровая стоимость объекта оценки определяется путем умножения рассчитанного среднего значения УПКС идентичных (схожих) объектов оценки на его площадь.

Например, если все данные, кроме точного местоположения у объекта оценки присутствуют, при этом известно местоположение объекта с точностью до поселения, то оценка производится по среднему УПКС объектов этой же группы с аналогичными характеристиками, расположенных в этом поселении.

Алгоритм, описанный в п.7.4.6.2 применяется при отсутствии иных значимых характеристик, не позволяющих применить методы статистического моделирования и типового объекта. иных характеристик рассматриваемого объекта (материала стен, этажности, года постройки и пр.). При отсутствии у рассматриваемого объекта какого-либо параметра, участвующего в статистической модели, как значимый факто,(например, этажность), оценка производится по среднему значению УПКС объектов, расположенных на территории локации объекта среди всех аналогичных по параметрам объектов, но любой этажности.

Для объектов групп с отсутствующим рынком (например, социальные объекты), сохраняется то же правило, но выбор минимального значения УПКС производится по всем группам нежилого использования.

#

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.

Метод допускается применять в случае невозможности иных методов сравнительного подхода и только для объектов, по которым полностью отсутствуют характеристики (при невозможности исключения таких объектов из кадастровой оценки), а также для объектов, освобождённых от налогообложения в соответствии со ст.374, 378.2, 381 НК РФ.

Индексы пересчёта рассчитываются ГБУ самостоятельно на основании средних индексов изменения кадастровой стоимости в порядке приоритета: по подгруппе, группе, в целом по виду объектов.

# Затратный подход

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

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

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 качеством инженерных коммуникаций), классу их капитальности, условиям строительства, этажности, строительному объёму (при отсутствии – общей площади) и др.

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

Рекомендуемые коды для ОКС, позволяющие разбить объекты на основные группы, подгруппы, существенно различающиеся по характеристикам, приведены в Приложении 15 к настоящим МУ.

Код объекта присваивается согласно следующему правилу:

ХХ\_УУ.ZZ… , где

ХХ – обязательный номер группы 1 уровня – функциональная группа объектов;

УУ – обязательный номер подгруппы по порядку второго уровня – уточняющая, как правило, по площади подгруппа;

ZZ – номер подгруппы по порядку третьего уровня и т.д..

Количество уровней по объектам зависит от особенностей объектов, входящих в ту или иную группу, наличия информации и пр. факторов.

В отчёте должна быть обязательно приведена структура шифра группировки, группировки 1 и 2 уровня не подлежат изменению.

Необходимость группировки 2-го уровня обусловлена тем фактом, что требования к минимально допустимой высоте этажа разнятся, в зависимости от площади объекта (количества посетителей для объектов общепита), соответственно, строительный объём, при отсутствии сведений в данных технической документации, будет существенно различаться. Приведённая начальная группировка снижает риск возникновения ошибки при расчёте строительного объёма (при отсутствии данных).

В Приложении 16 приведены шифры материалов стен, содержащиеся в ЕГРН и соответствующие им описания материалов. Оперировать 11-тизначными кодами достаточно затруднительно, поэтому предполагается, что ГБУ само выберет удобную для себя кодировку материала стен, указав принципы кодировки.

В общем виде код объекта группировки может быть представлен на следующем примере:

Объект оценки представляет собой многоквартирный 3-х этажный коттедж 2005 года постройки, расположенный в зоне разреженной застройки. Дом выполнен из кирпича, состояние дома хорошее, в доме имеется подвал. Код группировки может быть представлен следующим образом:

**02\_04.КС-1.03.1П.С.2005.0-СПРАВ**

|  |  |
| --- | --- |
| 02 | Базовый номер группы использования - Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки |
| 04 | Подгруппа использования (коттедж) |
| КС-1 | Здание выполнено из кирпича |
| 03 | Указание на количество этажей |
| 1П | Указание на наличие и этажность подвала |
| С | Расположение "стандарт", не требующие применения коэффициентов удорожания строительства за счёт стеснённых условий плотной городской застройки |
| 2005 | Год ввода в эксплуатацию |
| 0 | Код, указывающий на 100%- ную готовность объекта |
| СПРАВ | Вид применяемого справочника для расчёта затрат и кода расценки по справочнику |

Количество символов, разделители, количество составных частей кода может быть любым. Для всех объектов в рамках одного метода расчёта должны применяться идентичные по структуре коды.

При определении кадастровой стоимости рекомендуется в качестве базы расчёта использовать затраты на замещение. В рамках индивидуальной оценки рекомендуется использовать затраты на воспроизводство.

Затраты на замещение представляют собой расчётную оценку затрат на сооружение или приобретение нового современного эквивалентного объекта недвижимости по состоянию на дату оценки. Затраты на воспроизводство – величина затрат на сооружение или приобретение нового современного идентичного 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 расчёте величины предпринимательской прибыли методом компенсации вменённых издержек (техниками доходного подхода), либо другими методами, отражающими превышение сложившихся рыночных цен над затратами на создание объекта недвижимости.

Затраты на создание объектов (воспроизводство, замещение) объектов оценки рассчитываются на основе справочников укрупнённых показателей стоимости строительства, а также сметных нормативов строительства, т.е. 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 строительно-монтажных работ, применяемых в сметных расчетах стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства, и коэффициентов перехода от цен базового района к уровню цен Субъектов РФ.

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 не утверждены, кадастровый свободен в выборе иных справочников по затратам на строительство соответствующих групп объектов.

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

Следует обращать внимание на необходимость учёта для отдельных регионов строительства дополнительных коэффициентов удорожания, связанных с повышенной сейсмичностью, климатическими условиями, строительством в условиях высокогорий и т.п.

Расчётом допускается использовать справочников укрупнённых показателей восстановительной стоимости строительства (УПВС) при условии введения поправочных коэффициентов, помимо коэффициентов пересчёта сметной стоимости строительства из цен 1969 года в цены на дату оценки, 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.

В общем виде, пересчёт из цен справочников УПВС осуществляется по формуле:

*С69СТР = С69уд × VСТР × Кi × И84****/****69 × ИД.О.****/****84 ×(1+ ДКЗ)* , где

С69уд – удельный показатель восстановительной стоимости в ценах 1969 г., руб./м3;

VСТР – строительный объем объекта оценки, м3;

Кi - поправочные коэффициенты, учитывающие отклонения характеристик объекта оценки от аналога в УПВС (общая и технические части сборников УПВС), б/р;

И84/69 – индекс пересчета стоимости 1969 года в цены 1984 года, б/р;

ИД.О./84 – индекс пересчета стоимости 1984 года в цены на дату оценки (д.о.), б/р;

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

Применять справочники УПВС для объектов постройки после 2000 года, выполненных с применением современных строительных технологий не рекомендуется.

При расчёте величины прибыли предпринимателя методом компенсации вменённых 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. Формула расчёта прибыли предпринимателя может быть представлена в общем виде:

, где

ПП – прибыль предпринимателя, руб.;

∆i – доля инвестиций в i-тый период в объект недвижимости (%);

i – порядковый номер периода;

n – количество периодов инвестирования (продолжительность строительства);

Y – норма доходности (ставка наращения) для инвестиций в строительство (% в рассматриваемый период (месяц, квартал, год)).

Для целей проведения кадастровой оценки допускается принимать затраты на проектно-изыскательские работы в размере 5% от стоимости строительства. Затраты на проектно-изыскательские работы и строительно-монтажные работы при проведении массовой оценки допускается принимать равномерными за весь период проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ, соответственно. При проведении индивидуальной оценки объектов рекомендуется использовать приближенные к рынку графики инвестирования средств в реализацию проекта строительства.

Ставка наращения для целей кадастровой оценки при использовании данных о затратах на создание объектов, приведённых к дате оценки, должна использоваться без учёта инфляции (расчёт должен вестись в реальных ставках, без учёта инфляции). ГБУ само вправе выбирать модель компенсации издержек. Рекомендуется для целей кадастровой оценки использовать ставку на уровне депозитов крупных коммерческих банков со сроком вложения, сопоставимым со сроком строительства объектов оценки, а инфляцию принимать по отраслевой инфляции в строительстве.

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 принимается 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 РФ, депрессивные территории). При отсутствии достаточного для моделирования количества данных допускается воспользоваться моделями накопления физического износа, приведёнными в Приложении 8 настоящих МУ.

Физический износ объектов может быть рассчитан на основании метода эффективного возраста. В простейшем случае зависимость имеет вид:

, где

ФизИз – величина физического износа объекта;

ЭфВ – эффективный возраст объекта;

ЭкЖ – срок экономической жизни объекта;

ДВ(Ку) – действительный (фактический) возраст объекта, принятый с учётом условий эксплуатации;

Кт – коэффициент типа объекта.

Срок экономической жизни объектов, учитываемый при определении физического износа при массовой оценке объектов капитального строительства, указан в Приложении 10.

Действительный (фактический) возраст объекта, с учётом условий эксплуатации рассчитывается по формуле:

для объектов I-III групп капитальности:

ДВ(Куэ I-III) = 0,00005ДВ2 - 0,0124ДВ + 1,2837, где

для прочих групп капитальности:

ДВ(Куэ проч) = 0,0002ДВ2 - 0,0225ДВ + 1,2083, где

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

для жилых зданий – 0,7;

для прочих зданий и сооружений – 0,6.

В случае проведения капитального ремонта или реконструкции объекта в качестве срока ввода объекта в эксплуатацию (даты начала срока его службы) принимается дата завершения капитального ремонта или реконструкции.

В случае превышения расчётного физического износа объекта над предельным физическим состоянием, после которого запрещена эксплуатация объекта без проведения капитального ремонта (для жилых зданий – 70%, для прочих – 60%), объекту присваивается предельная величина физического износа – 70% и 60%, для жилых и не жилых объектов, соответственно.

Допускается во время проведения кадастровой оценки устанавливать величину физического износа на основании данных натурного осмотра объекта. Классификация состояний и характерные признаки износа, соответствующего этим состояниям приведены в Приложении 9.

Для целей проведения кадастровой оценки допускается использование разных моделей физического износа для разных групп (подгрупп) объектов оценки. При этом следует учитывать, что максимальная расчётная величина физического износа не может превышать предельных значений износа при эксплуатации объектов оценки, за исключением объектов оценки, по которым имеется информация об их разрушении.

Функциональное устаревание представляет 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 во многом учитывается при использовании в расчётах затрат на замещение объекта недвижимости. При расчёте объектов с использованием базы затрат на замещение, расчёт величины функционального устаревания допускается не производить.

Объекты культурного наследия могут обладать признаками функционального устаревания, однако по таким объектам также допускается не производить расчёт величины функционального устаревания.

Внешнее (экономическое) устаревание представляет собой любую 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 достоверно определить экономическое и/или функциональное устаревание объектов кадастровой оценки достоверно невозможно в силу отсутствия достаточной рыночной информации, величины экономического и/или функционального устаревания моделируются на основании косвенных признаков.

К косвенным признакам наличия устаревания относятся, например, снижение численности населения в НП, где расположен объект оценки. В этом случае, инфраструктурные объекты, изначально рассчитанные на большую численность населения, могут иметь избыток мощностей. Допускается применять в качестве величины устаревания простое отношение численности населения по данным ближайшей к дате оценки переписи, по отношению к численности по переписи конца 80-х – начала 90-х годов ХХ века.

Другим косвенным признаком может являться платежеспособный спрос или уровень средней заработной платы населения по каждой конкретной отрасли по отношению к средней заработной плате по стране или нормально развивающимся регионам.

В случае, если при моделировании затрат на строительство, учитывался коэффициент влияния местных условий строительства, как соотношение смоделированных цен продаж объектов оценки по отношению к справочным показателям стоимости строительства, величина внешнего устаревания не должна рассчитываться отдельно, так как это приведёт к двойному счёту. Допускается распространять величину внешнего устаревания, рассчитанную для одних групп объектов на другие группы, схожие по функции использования или параметрам ценообразования, например, величину устаревания, рассчитанную для торговых объектов, допускается применять к другим общественным объектам. Применение этой величины к производственным объектам будет некорректным.

При оценке затратным подходом помещений в зданиях и сооружениях рекомендуется производить расчёт 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 пр. не проводятся.

Оценка объектов незавершенного строительства проводится в полном соответствии с оценкой объектов введённых в эксплуатацию. При этом необходимо учитывать процент готовности объекта незавершенного строительства, дату начала строительного производства (или разрешения на строительство), дату приостановки строительно-монтажных 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 расчётного срока завершения строительства рассматриваемого объекта незавершенного строительства (нормативного или типичного для данного региона) отношением общей продолжительности срока, прошедшего с получения разрешения на строительство (или начала строительства) к общему сроку проектно-изыскательских работ, согласований и строительно-монтажных работ. В случае, если отношение равно или превышает 100%, объект оценивается как готовый к пользованию. Время на ввод объекта в эксплуатацию или на завершение работ, связанных с отклонением фактического срока реализации создания объекта от нормативного или рыночного срока реализации подобных проектов, в расчётах не учитывается.

Степень готовности объекта незавершённого строительством рассчитывается исходя из сроков, необходимых для реализации строительного проекта по созданию объекта, 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. По объектам, кроме объектов СОД и ИЖС, минимальная продолжительность проектно-изыскательских работ, включая согласование проекта, составляет не менее 25% от продолжительности строительно-монтажных работ, но не менее 6 месяцев.

Продолжительность строительно-монтажных работ принимается на основании рыночных данных или в соответствии с данными, приведёнными в Приложении 13.

При отсутствии данных о дате начала строительства или получения разрешения на строительство объекта незавершенного строительства, степень готовности рассчитывается исходя из данных инвентаризации, с учётом даты проведения инвентаризации. В случае отсутствия всех перечисленных данных, процент готовности ОНС принимается равным 50%.

# Доходный подход

Использование доходного подхода возможно как для определения стоимости эталонных объектов оценки с последующим моделированием результатов расчёта по однотипным объектам оценки, отличающимся единым набором основных ценообразующих факторов (например: удалённость от центров, влияющих на объект, уровень арендной платы), а также 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 расчёта и, соответственно, группировки, а для другого - второй.

Доходный подход не применяется для объектов, по которым невозможно или весьма затруднено выделить поток доходов в виде периодических платежей за их использование. Например, доходный подход не применяется для социальных объектов (кроме случаев перепрофилирования социальных объектов под коммерческое использование), ограниченно применяется для инфраструктурных объектов и сооружений – всех объектов, не создающих самостоятельного потока доходов, а участвующих в единой производственной цепи.

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.

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

Доходный подходом реализуется в следующей последовательности:

определяется потенциальный валовый доход, который может приносить объект оценки;

определяется степень недозагрузки объекта и неплатежей за пользование объектом;

определяется действительный валовый доход, как разница потенциального валового дохода и неплатежей, недозагрузки;

определяется величина операционных расходов, связанных с функционированием объекта;

определяется чистый операционный доход, как разница действительного валового дохода и операционных расходов;

Полученный результат дисконтируется или капитализируется, в зависимости от выбранной модели расчёта.

Потенциальный валовый доход, в первую очередь, зависит от вида использования объекта, его особенностей и может рассчитываться от общей, полезной площади, количества мест (для гостиничной или санаторно-курортной функции) и т.п. и отражает максимальную доходность, которую теоретически может принести рассматриваемый объект.

Недозагрузка и неплатежи во многом связаны с активностью рынка в том или ином регионе или секторе экономики, функциональным назначением объектов, а также с необходимость проведения периодических ремонтных работ на объекте, поиском арендаторов и т.п. К примеру, периодичность проведения ремонтных работ, требующих приостановления эксплуатации объекта, составляет раз в 25-30 лет и может продолжаться пол года. Таким образом, по такому объекту только недозагрузка, связанная с необходимостью проведения ремонтных работ составит 2%. По объектам гостиниц и санаториев приостановление деятельности происходит с большей периодичностью, что связано с необходимостью проведения косметических ремонтов. По таким объектам только из-за необходимости проведения косметических ремонтов недозагрузка может достигать 5%. Для объектов этого сектора экономики также существенным фактором снижения потенциального дохода является сезонность предоставления услуг. Среднегодовая заполняемость таких объектов может находится на уровне 40-70% от потенциально возможной заполняемости.

Уровень операционных расходов также зависит от функции объекта, типичных для конкретного рынка условий сдачи объекта в аренду. Например, затраты на управление объектом могут существенно варьироваться в зависимости от масштаба и функции использования объекта, коммунальные платежи могут включаться в арендную плату или не быть включены, страхование, имущественные налоги, планово-профилактические ремонтные мероприятия и т.п. расходы собственника также могут быть включены или не включены в арендную плату. При подборе объектов-аналогов надо внимательно относиться к условиям договора арены.

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 допускается применять соответствующие показатели, указанные в Приложениях 7 и 11.

Для объектов оценки с ярко выраженными колебаниями доходов рекомендуется использовать расчёт дисконтированием денежных потоков. При расчёте дисконтированием денежных потоков рекомендуется использовать номинальную ставку дисконтирования, а в модель расчёта 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.

# Методы оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков, как правило, используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В случае использования иных методов необходимо раскрыть их содержание и обосновать использование.

#

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок (предложений) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по какому-либо элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

сопоставлением дохода аналогов, отличающихся друг от друга только по какому-либо элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

#

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок (предложений) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства всех улучшений оцениваемого земельного участка, а также, при необходимости, включённого в состав сделки (предложения) стоимости движимого имущества и бизнеса;

расчет стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка, стоимости движимого имущества и стоимости бизнеса (при наличии).

Величина затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

При определении величины затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического износа, функционального и части экономического устареваний, относящихся к улучшениям.

#

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок (предложений) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

#

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

#

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

# Определение кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета

Индивидуальный расчет кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объекта недвижимости.

Индивидуальный расчёт 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 последующего моделирования. При этом рекомендуется, чтобы количество объектов недвижимости, рассчитанных индивидуально, было сведено к минимуму;

3) расчёт с применением статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов оценки, невозможен;

4) уникальности объекта – объекта, не имеющего аналогов или имеющего ограниченное количество аналогов в Субъекте РФ.

Индивидуальный расчёт 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, оценка проводится на основании фактического использования на дату оценки. Изменение вида использования должно повлечь за собой обязательный пересчёт кадастровой стоимости только после утверждения этого изменения.

Для объектов, стоимость которых формируется, помимо стоимости недвижимости, стоимостью бизнеса, входящего в состав объекта движимого имущества и прочих объектов (гостиничные комплексы, санаторно-курортные объекты, АЗС и пр.), при использовании сравнительного и доходного подходов следует выделять вклад объектов материальных и нематериальных прав, не относящихся к стоимости объекта недвижимости.

Оценка земельных участков, являющихся частью единого производственно-технологического комплекса (единый объект недвижимости на основании устойчивых производственно-технологических и иных связей), может проводиться на основе оценки всего данного комплекса. Стоимость конкретного земельного участка или другого объекта недвижимости, входящих в состав этой сложной вещи, рассчитывается соразмерно их вкладу в генерирование доходов от данного комплекса, затрат на их создание или пропорционально их доли площади или другим физическим характеристикам, в зависимости от выбранного способа расчёта. В случае существенного (более 20 процентов) расхождения результатов расчёта 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 учётом величины предпринимательской прибыли рекомендуется относить на доходы бизнеса и не учитывать в стоимости объектов недвижимости.

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

В качестве исходных данных для проведения расчётов в рамках сравнительного подхода возможно использовать результаты иных оценок – отчётов об определении рыночной стоимости объектов, результаты судебных решений, решений комиссий по рассмотрению споров о величине кадастровой стоимости и пр. подобные документы. При этом решение об использовании таких отчётов, а также ответственность за результаты их использования целиком возлагается на ГБУ.

# Группировка. Особенности применения подходов

Для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, могут быть объединены 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, основана на результатах анализа информации о рынке объектов оценки, модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого объекта оценки.

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов оценки к соответствующим группам.

Объекты недвижимости, строительство которых не завершено, не могут быть отнесены к одной группе с объектами недвижимости, строительство которых завершено.

Первичная группировка земельных участков производится в соответствии с ВРИ участка независимо от категории земель к которым относится земельный участок. Для целей кадастровой оценки все участки разделяются на 14 основных групп использования:

1 группа "Сельскохозяйственное использование"

2 группа "Жилая застройка"

3 группа "Общественное использование объектов капитального строительства"

4 группа "Предпринимательство"

5 группа "Отдых (рекреация)"

6 группа "Производственная деятельность"

7 группа "Транспорт"

8 группа "Обеспечение обороны и безопасности"

9 группа "Деятельность по особой охране и изучению природы"

10 группа "Использование лесов"

11 Группа "Водные объекты"

12 группа "Специальное, ритуальное использование, запас"

13 группа "Садоводческое, огородническое и дачное использование"

14 группа "Иное назначение" – ВРИ земельного участка, не указанный в предыдущих 13 группах. При отнесении объектов оценки в эту группу, обязательно проводится дополнительная группировка по одинаковым ВРИ с указанием ВРИ участков.

Группировка объектов оценки многоуровневая.

Для соблюдения принципа однозначности при многоуровневой группировке группы второго уровня и ниже называются подгруппами.

# ЗУ сельхозиспользования

Участки, отнесённые к сельскохозяйственному использованию разбиваются на подгруппы следующим образом:

|  |  |
| --- | --- |
| Шифр | Вид использования участка |
| И1 | пашня |
| И2 | сенокосы |
| И3 | пастбища |
| И4 | залежь и многолетние насаждения |
| И5 | земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции |
| И6 | земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для ведения птицеводства, животноводства |
| И7 | земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для хранения и обслуживания техники, конторскими и прочими вспомогательными объектами |
| И8 | земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы для обеспечения внутрихозяйственной деятельности |
| И9 | земли малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая |
| И10 | прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками |

Код объекта присваивается согласно следующему правилу:

**АА.ВВ.СС…** , где

АА – обязательный номер группы 1 уровня (от 1 до 13);

ВВ – номер подгруппы по порядку второго уровня (от И1 до И10);

СС – номер подгруппы по порядку третьего уровня;

… – прочие уровни группировки.

Количество уровней по объектам зависит от особенностей объектов, входящих в ту или иную группу, развитости рынка прочих факторов.

Возможно присваивать кодировку групп, при этом, в отчёте должна быть обязательно приведена структура шифра группировки, группировка 1 и 2 уровней не подлежит изменению.

Код группировки земельных участков сельхозиспользования может быть представлен следующим образом:

**1.5-И4.СС…**, где

1.5 – шифр ВРИ по классификатору видов разрешенного использования земельных участков;

И4 – фактическое использование конкретного участка, в данном случае – под многолетние насаждения;

СС – дополнительный код, который может означать, например, состояние сада, средний возраст деревьев, урожайность и пр.;

… – прочие уровни группировки.

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения, на которых расположены садоводческие, огороднические и дачные объединения, участки, занятые лесом, водными объектами оцениваются в соответствии с видом фактического разрешённого использования по указаниям, соответствующим этому использованию.

Кадастровая стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основе оценки входящих в его состав сельскохозяйственных угодий и земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. При этом кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как самостоятельные объекты, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (временные сараи, навесы и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, пригодных под пашню, методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение среднегодовой нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется в следующей последовательности:

1) определяется перечень почвенных разновидностей и площади, занимаемой каждой из них в границах участка. Перечень почвенных разновидностей определяется в соответствии с Единым государственным реестром почвенных ресурсов, но может быть уточнён по документально подтверждённым данным конкретных хозяйств о составе и состоянии почв в год, предшествующий дате оценке;

2) определяется перечень всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию, в разрезе почвенных разновидностей каждого участка;

3) осуществляется выбор в разрезе почвенных разновидностей 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 земельного участка на основе данных почвенных обследований и материалов агроклиматического районирования территории. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв;

4)определяется в разрезе почвенных разновидностей нормативная урожайность каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;

5) определяется валовый доход на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведение её нормативной урожайности на прогнозируемую цену реализации этой культуры (далее – удельный валовый доход сельскохозяйственной культуры). Валовый доход на единицу площади для каждого севооборота определяется как сумма произведений удельных валовых доходов сельскохозяйственных культур севооборота и площадей полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, поделённая на суммарную площадь полей севооборота (далее – удельный валовый 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 учётом индексации этих цен на дату оценки, на условиях самовывоза. Цена на условиях самовывоза должна определяться с учётом п. 10.2.1.6.5.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Площади почвенных разновидностей в составе земельного участка определяются путём соотнесения границ почвенных разновидностей, устанавливаемых на основе крупномасштабных почвенных карт, и границ земельных участков в составе земель сельскохозяйственного использования, устанавливаемых на основе данных ГКН.

В случае отсутствия сведений о местоположении границ земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, устанавливаемых на основе данных государственного кадастра недвижимости необходимо проводить оценку земельных участков в границах территорий бывших хозяйств (колхозы, совхозы и т.п.) на которые имеются крупномасштабные почвенные материалы. 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 почвенных материалов по бывшему хозяйству необходимо использовать структуру почвенных разновидностей по муниципальному району.

Определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции производится на основе технологических карт и среднегодовых рыночных цен, исходя из анализа среднегодовых рыночных цен, сложившихся за трёх-пятилетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости с учётом индексации этих цен на дату оценки. Технологические карты, устанавливают фактические (при отсутствии – статистические данные по урожайности) затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

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

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

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ, за исключением оленьих пастбищ, следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса. Сравнительная таблица различных видов кормов по отношению к 1 кормовой единице приведена в Приложении 18. При расчётах величины затрат на уборку продукции, следует также учитывать изменение объёма и массы продукции, приведённой к 1 кормовой единице.

Кадастровая оценка оленьих пастбищ проводится исходя из оленеемкости оцениваемого участка, капитализацией расчетного рентного дохода с 1 га оцениваемого участка. Расчётный рентный доход устанавливается по разности между удельным валовым доходом и удельными затратами на производство продукции оленеводства.

Среднегодовая оленеемкость определяется в исходя из суточной оленеемкости по площади и пастбищным сезонам на основе ранее выполненных геоботанических обследований и составленных на их основе поконтурных ведомостей оленеемкостей, с учётом условного количества оленей, которое может выпасаться на 1 га оцениваемого участка в течение одного года при установленной средневзвешенной суточной оленеемкости (перевод среднесуточной оленеемкости в среднегодовую) и обязательной корректировкой (трехкратным уменьшением) полученной оленеемкости в расчете на год в соответствии с зоотехническими требованиями соблюдения пастбищеоборота (на один год выпаса должно приходится два года восстановления пастбищ).

При отсутствии данных по оленеемкости оцениваемого участка в расчетах используется средневзвешенная по площади оленеемкость смежных оленеводческих хозяйств или средневзвешенная оленеемкость по Субъекту РФ.

Удельный валовый доход от оленеводства определяется как произведение допустимого убоя оленей (количество голов) с 1 га оцениваемого участка на среднюю по Субъекту РФ стоимость продукции с одного забитого оленя. При этом, допустимый убой оленей (количество голов) с 1 га оцениваемого участка (зоотехнически допустимая норма убоя принимается равной 23% от общего поголовья стада оленей).

Средняя по Субъекту РФ стоимость продукции с одного забитого оленя определяется как средняя по Субъекту РФ за последние 3-5 лет приемная цена 1 кг оленьих мяса и субпродуктов (сердце, печень, легкие), с учётом индексации цен на дату проведения оценки. Средняя стоимость продукции с одного забитого оленя определяется как сумма произведений приемной цены 1 кг мяса на средний выход мяса и приемной цены 1 кг субпродуктов на средний выход субпродуктов.

Средние данные по составу стада, выходу мяса и субпродуктов приведены в Приложении 19.

Удельные затраты по оленееводству в расчете на 1 га оцениваемого участка определяются произведением средних по Субъекту РФ удельных затрат в расчете на 1 голову на скорректированную по зоотехническим требованиям к пастбищеобороту оленеемкость оцениваемого участка. Удельные затраты на производство продукции оленеводства расчете на 1 голову принимаются равными для всей территории Субъекта РФ, где расположен оцениваемый участок, и определяются как средневзвешенные по поголовью оленей производственные затраты оленеводческих хозяйств Субъекта РФ.

При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной (при отсутствии – статистические данные по урожайности) урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

возраст многолетних насаждений;

породно-сортовой состав многолетних насаждений;

особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;

возможность получения дoxoда от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

#

При расчете доходов и затрат 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.

Оценка местоположения земельных участков осуществляется путем определения эквивалентных расстояний внехозяйственных грузоперевозок сельскохозяйственных грузов по земельным участкам и расчета показателей отклонения эквивалентного расстояния по земельному участку от среднего по Субъекту РФ показателя для рассматриваемого вида использования участков.

Местоположение сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) характеризуется показателем эквивалентного расстояния по удаленности от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, объемов и классов грузов и качества (групп) дорог.

Объемы разнородных грузов переводятся в эквивалентные с использованием следующих коэффициентов: зерно, картофель, овощи - 1,00 (I класс груза - принимается за эквивалент); молоко, скот в живом весе - 1,25 (II класс); шерсть - 1,67 (III класс). Объемы перевозимых грузов (в тоннах) в расчете на 1 га сельскохозяйственных угодий определяются по фактическим данным Субъекта РФ (земельно-оценочного района) за последние 3 года.

Дороги различного качества переводятся в эквивалентные с использованием следующих коэффициентов:

первая группа (эквивалент) - 1,0;

вторая группа - 1,5;

третья группа - 2,5.

Эквивалентное расстояние от сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) до пунктов реализации продукции вычисляется как средневзвешенная величина из объемов грузов, их класса и расстояний перевозки по разным группам дорог по формуле:

 ,

где ЭРi – средневзвешенная эквивалентная удаленность i-го объекта кадастровой оценки, км;

 Гj– объем j-го вида реализованной продукции в общем объеме товарной продукции Субъекта РФ (земельно-оценочного района), %;

Р1, Р2, Р3 – расстояние перевозки j-го вида продукции (груза) соответственно по 1-ой, 2-ой и 3-ей группам дорог, км;

 Д2, Д3 – коэффициенты перевода соответственно 2-ой и 3-ей групп дорог в эквивалентные;

Кj – коэффициент пересчета j-го вида продукции в эквивалентные грузы первого класса.

m – количество реализованной продукции.

Расчетный рентный доход на влияние местоположения определяется, как разница в расчетных затратах на перевозку нормативного объема продукции по оцениваемому земельному участку и средних затрат по Субъекту РФ.

Полученный расчетный рентный доход на влияние местоположения прибавляется к расчетному рентному доходу или вычитается из него.

# Земельные участки, отнесённые к водному фонду

Земельные участки, отнесённые к водному фонду подразделяются на:

Земельные участки, занятые обособленными водными объектами, в том числе участки, занятые объектами рыбного хозяйства.

Земельные участки в составе земель водоохранных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов:

1) занятые объектами водоснабжения, водозаборными, портовыми, гидротехническими и иными водохозяйственными сооружениями и объектами;

2) занятые объектами рекреации;

3) занятые объектами охотничьего хозяйства;

4) занятые древесно-кустарниковой или иной растительностью;

5) предоставленные садоводческим, огородническим и дачным объединениям.

Расчёт кадастровой стоимости земельных участков производится в соответствии с видом фактического разрешённого использования, в том числе:

1) При проведении группировки объектов, отнесённых к водному фонду, занятых объектами водоснабжений, водозаборными, портовыми, гидротехническими и иными водохозяйственными сооружениями, следует группировать объекты в группы (подгруппы) идентичных видов использования в составе других категорий земель (земель промышленности, земель населённых пунктов и т.д.). Оценка таких объектов производится в соответствии с требованиями, установленными для оценки объектов производственного назначения.

2) Группировка и оценка объектов, отнесённых к водному фонду, занятых древесно-кустарниковой или иной растительностью, производится в соответствии с требованиями к группировке и оценке объектов лесных земель и/или земель сельскохозяйственного назначения. Выбор способа оценки обуславливается наличием, составом и возможным использованием рассматриваемых участков.

3) При проведении группировки объектов, отнесённых к водному фонду, с видом фактического и/или разрешённого использования для садоводческих, огороднических и дачных объединений, следует группировать такие объекты, с объектами идентичного вида использования в составе других категорий земель. Исключения составляют случаи отнесения к садоводческим, огородническим и дачным объединениям земельных участков, занятых водными объектами, предназначенными для пожаротушения (пожарные водоёмы), рыбоводства, рекреации. В этих случаях оценка производится исходя из фактического вида использования земельного участка.

4) При проведении группировки объектов, отнесённых к водному фонду, занятых объектами рекреации и объектами охотничьего хозяйства, следует группировать объекты в группы (подгруппы) идентичных видов использования в составе других категорий земель (земель промышленности, земель населённых пунктов и т.д.). Оценка таких объектов производится исходя из требований к оценке рекреационных земель с учётом фактического вида использования и корректировки на плотность освоения участка.

5) Земельные участки, занятые обособленными водными объектами, в том числе участки, занятые объектами рыбного хозяйства оцениваются исходя из возможности разведения рыбы. При этом, вид рыб (карповые, осетровые, форели, прочие) и способ рыбоводства (в открытых водоёмах, садках) выбираются исходя из наиболее эффективного использования водного объекта.

Расчёт кадастровой стоимости участков, занятых обособленными водными объектами, в том числе участков, занятых объектами рыбного хозяйства, осуществляется методом капитализации земельной ренты. Существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с эффективным использованием водного объекта.

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

Под эффективным использованием водного объекта в целях реализации рыбного хозяйства понимается рассмотрение вариантов, связанных с условиями водного объекта (температурный режим, проточность, насыщенность кислородом, размеры объекта) и ближайшим окружением. На крупных водных объектах целесообразнее рассматривать разведение рыбы в садках, на небольших по площади – без устройства садков – в открытом водоёме. Вид рыбы определяется условиями водного объекта.

Валовый доход, получаемый от реализации рыбы учитывается исходя из реализации на месте (без учёта доставки потребителю), исходя из набора массой рыбы. Цены 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 с учётом индексации этих цен на дату оценки, на условиях самовывоза. Цена на условиях самовывоза должна определяться с учётом п. 10.2.1.6.5 Расчётом необходимо предусматривать реализацию всей годной к продаже выращенной отлавливаемой рыбы без предварительной её переработки. Возможная переработка рыбы и реализация в виде полуфабрикатов или готовой продукции в расчёте не учитывается.

Расчётом следует предусматривать годовой прирост массы рыбы, естественную убыль сеголетков, однолетков и взрослых рыб, убыль малька при траспортировке.

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);
посадке при выращивании в садках, исходя из данных, приведённых в Приложении 20. При фактическом выращивании иных видов рыб (не указанных в приложении), плотность посадки, выживаемость и набор массы допускается определять по фактическим документально подтверждённым данным конкретного хозяйства.

Общая величина затрат получается аккумулированием затрат, приведённых к ценам на дату проведения кадастровой оценки, необходимых для создания рыбного хозяйства, с учётом вспомогательных объектов – склада корма, инвентаря, сооружений садков или рыбоуловителей и прочих вспомогательных объектов, затрат на приобретение кормов и удобрений, мелиоративных мероприятий, увеличивающих продуктивность водоёма, исходя из количества и вида рыбы, затрат на обслуживание рыбного хозяйства, включая его охрану, а также затрат на приобретение и доставку малька рыбы. В величину затрат не включаются объекты временного и/или постоянного проживания лиц, обслуживающих хозяйство. Характеристики садков принимаются равными, в зависимости от вида и условий разведения рыбы. При рассмотрении варианта разведения в открытом водоёме, необходимо учесть возможные затраты на разделение водоёма на выростные и нагульные части (пруды).

# Земельные участки лесных земель

Земельные участки лесных земель подразделяются на:

Участки (доли участков), занятые защитными, эксплуатационными или резервными лесами:

1) участки, занятые спелыми и перестойными насаждениями, пригодными для осуществления рубок лесных насаждений (далее – занятые спелыми насаждениями);

2) участки, занятые приспевающими насаждениями;

3) участки, занятые насаждениями, которые не входят в категорию приспевающих, спелых и перестойных лесов (занятые молодняками, средневозрастными насаждениями) (далее – занятые неспелыми насаждениями);

4) участки, не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, погибшие древостои, редины, пустыри, прогалины, площади, занятые питомниками, несомкнувшимися лесными культурами, и иные) (далее – земли, не покрытые лесом).

#

Участки, занятые объектами лесной и лесоперерабатывающей инфраструктуры.

Участки, занятые объектами, не связанными с созданием лесной и лесоперерабатывающей инфраструктуры.

Участки, предназначенные для ведения сельского хозяйства.

#

Прочие участки лесных земель.

При проведении кадастровой оценки лесных земель следует рассматривать состав сформированного земельного участка, в том числе:

1) разделение участка по видам использования (покрытый растительностью, не покрытый растительностью, занятый объектами инфраструктуры и т.д.);

2) по характеру растительности (лесообразующим породам, спелости насаждений, процентному содержанию насаждений разной степени спелости, наличию лесосек).

При определении удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда, занятых защитными, эксплуатационными или резервными лесами, в расчет принимается один вид лесопользования – массовая заготовка древесины. Остальными видами лесопользования (заготовка живицы, выдача порубочных билетов физическим лицам и пр.) при определении кадастровой стоимости можно пренебречь. Исключение составляют виды использования частей участков, указанных в п.п.10.2.3.1.2 - 10.2.3.1.5. Стоимость доли в площади участка, используемых под указанные виды деятельности определяется отдельно на основании самостоятельного расчёта в соответствии с требованиям п.10.2.4 – 10.2.7.

Каждая часть сформированного земельного участка, отличающаяся по основным лесообразующим породам, иным видам использования оценивается отдельно. Кадастровая стоимость сформированного земельного участка равняется сумме кадастровых стоимостей каждой из его частей.

Определение кадастровой стоимости земельных участков (частей 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. При отсутствии материалов лесоустройства допускается принимать данные об основных лесообразующих породах в соответствии с Приложением (см. Приложение № 17);

2) определение продуктивности земель, занятых спелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, в денежном выражении (на основании материалов лесоустройства в Субъекте РФ).
Продуктивность земель, занятых спелыми насаждениями по основным лесообразующим породам в денежном выражении равна произведению запаса древесины на рыночную цену 1 куб. м древесины, отпускаемой на корню. Для приспевающих и неспелых насаждений расчёт 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 из результатов лесных аукционов. Следует разделять аукционы по продаже деловой и дровяной древесины и расчёт производить исходя из выявленных запасов каждого вида древесины. При проведении расчётов используются усреднённые по лесничествам результаты лесных аукционов по лесообразующим породам, видам древесины (деловая, дровяная), спелости насаждений и типовых условий договора рубки (срок, восстановительные мероприятия и т.п.). В случае отсутствия данных по лесничеству – усреднённые данные по району;

3) определение величины затрат на воспроизводство лесного фонда земель 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 счёт федерального, регионального и местного бюджетов. Указанные затраты, финансируемые за счёт арендатора, учёту 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 счёт 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 от дисконтированных показателей временной шкалы каждого года.

Определение по каждой лесообразующей породе и оборотам рубки количества лет, через которое насаждения войдут в категорию спелых, осуществляется на основании материалов лесоустройства в Субъекте РФ.

# ЗУ ООТ

Земельные участки расположенные на землях особо охраняемых территорий подразделяются на:

1) земельные участки рекреационного назначения;

2) земельные участки лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

3) земельные участки особо охраняемых природных территорий (за исключением земель в составе земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);

4) земельные участки природоохранного назначения;

5) земельные участки пригородных зеленых зон;

6) земельные участки историко-культурного назначения;

7) земельные участки участки, на которых находятся учебно-туристические тропы, трассы;

8)  особо ценные земельные участки;

9) земельные участки иных видов использования.

При проведении кадастровой оценки участков, расположенных на особо охраняемых территориях следует рассматривать состав сформированного земельного участка, по видам фактического использования (покрытый растительностью, не покрытый растительностью, занятый объектами инфраструктуры и т.д.);

Кадастровая стоимость частей земельных участков каждого вида использования, рассчитывается в соответствии с требованиями к определению стоимости земельных участков соответствующего вида использования.

Кадастровая стоимость земельных участков, как единых объектов равняется сумме кадастровых стоимостей всех составных частей (различного вида использования) этого участка.

В случае, если какая-либо из частей участка не может быть использована, стоимость этой части назначается в соответствии с требованиями п.2.9 настоящих Указаний.

# ЗУ СОД

Земельные участки садоводческих, огороднических и дачных объединений относятся к 13 группе видов разрешённого использования земель "Садоводческое, огородническое и дачное использование".

Определение кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений (далее - объединений) осуществляется в следующем порядке:

кластеризация всех объединений Субъекта РФ с их разделением на:

- садоводческие и огороднические объединения;

- дачные объединения;

определение удельного показателя кадастровой стоимости земель для каждого объединения;

определение кадастровой стоимости земельных участков объединений.

Кластеризация объединений предполагает следующую последовательность действий:

1) Составление перечня всех объединений Субъекта РФ с их разделением на:

- садоводческие и огороднические объединения;

- дачные объединения;

2) Определение перечня факторов кластеризации для каждой из групп объединений в пределах территории Субъекта РФ.

3) Определение для каждого объединения земельного участка, обладающего в разрезе факторов кластеризации наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в состав объединения (далее - эталонный земельный участок).

4) Объединение эталонных земельных участков в кластеры на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе факторов кластеризации.

5) Сбор достаточной информации о рыночных ценах на земельные участки по каждому из полученных кластеров. Информация считается достаточной, если количество земельных участков, по которым известна рыночная цена, превышает количество факторов кластеризации. При недостаточности или отсутствии в кластере информации о рыночной цене на земельные участки осуществляется сбор дополнительной достаточной информации:

- об арендной плате за земельные участки, при недостаточности информации;

- о рыночных ценах на единые объекты недвижимости, при недостаточности информации;

- об арендной плате за единые объекты недвижимости.

В случае отсутствия информации по ценам, допускается производить индивидуальную оценку отдельных участков, используя полученные значения для обеспечения достаточности информации. При этом, количество индивидуально рассчитанных земельных участков должно быть несущественным (не превышать 20% от общего количества используемых аналогов).

6) Расчет стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями Главы 8 настоящих МУ. Для кластеров, по которым в том числе используется информация:

об арендной плате за земельные участки, расчет рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав единого объекта недвижимости, осуществляется методом капитализации земельной ренты в соответствии с п.8.5 МУ;

о рыночной цене единых объектов недвижимости, расчет рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав единого объекта недвижимости, осуществляется методом выделения или распределения в соответствии с п.8.3, 8.4 МУ

об арендной плате за единые объекты недвижимости, расчет рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав единого объекта недвижимости, осуществляется методом остатка в соответствии с п.8.6 МУ.

7) Проведение статистического анализа связи между рыночной ценой и(или) рыночной стоимостью земельных участков и факторами кластеризации и установление уравнения данной связи.

8) При недостаточности связи между рыночной ценой и(или) рыночной стоимостью земельных участков и факторами, по которым проводилась кластеризация в одном и более кластере осуществляется пересмотр факторов кластеризации и проведение новой кластеризации. Кластеризация проводится до тех пор, пока связь между выбранными факторами кластеризации и рыночными ценами и (или) рыночными стоимостями земельных участков не будет достаточной во всех кластерах.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.

1) Порядок определения удельных показателей кадастровой стоимости земель объединений (далее - УПКСЗ) устанавливается исходя из достаточности в кластере информации о рыночных ценах и (или) рыночной стоимости земельных участков. Информация считается достаточной, если количество земельных участков, по которым известна рыночная цена и (или) рыночная стоимость, превышает количество факторов кластеризации.

2) Определение УПКСЗ объединений, входящих в кластер с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночной стоимости земельных участков, предполагает следующую последовательность действий:

определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка в составе объединения;

расчет УПКСЗ объединения.

Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка в составе объединения осуществляется путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и факторов кластеризации индивидуальных характеристик эталонного земельного участка, определенных в разрезе факторов кластеризации, или методами, указанными в п. 8.2 – 8.6. При этом преимущество следует отдавать методу сравнения продаж (п.8.2 МУ).

Расчет УПКСЗ объединения осуществляется путем деления кадастровой стоимости эталонного земельного участка в составе объединения на площадь этого земельного участка.

3) Определение УПКСЗ объединений, входящих в кластер с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков, предполагает одну последовательность действий для садоводческих и огороднических объединений и другую последовательность действий для дачных объединений:

Определение УПКСЗ для садоводческих и огороднических объединений осуществляется в следующей последовательности:

- определение минимальных значений УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений для кластеров с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков;

- определение средних значений удельных показателей кадастровой стоимости (далее - УПКС) сельскохозяйственных угодий по тем административным районам, где расположены садоводческие и огороднические объединения с минимальными значениями УПКСЗ;

- расчет соотношения между минимальным значением УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений и значением УПКС сельскохозяйственных угодий по тем административным районам, где расположены указанные объединения;

- расчет УПКСЗ садоводческого и огороднического объединения путем умножения средних значений УПКС сельскохозяйственных угодий по тем административным районам, где расположены указанные объединения, на величину соотношения между минимальным значением УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений и средним значением УПКС сельскохозяйственных угодий в соответствующем административном районе.

Определение УПКСЗ для дачных объединений осуществляется в следующей последовательности:

- определение минимальных значений УПКСЗ дачных объединений для кластеров с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков;

- определение средних значений УПКСЗ под индивидуальной жилой застройкой в поселениях наиболее близких по местоположению к дачным объединениям с минимальными значениями УПКСЗ;

- расчет соотношения между минимальным значением УПКСЗ дачных объединений и средним значением УПКСЗ под индивидуальной жилой застройкой в наиболее близких по местоположению к указанным объединениям поселениях;

- расчет УПКСЗ дачного объединения путем умножения среднего значения УПКСЗ под индивидуальной жилой застройкой в поселениях наиболее близких по местоположению к данному объединению на величину соотношения между минимальным значением УПКСЗ дачных объединений и средним значением УПКСЗ под индивидуальной жилой застройкой в соответствующих поселениях.

Определение кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений

Кадастровая стоимость земельных участков объединений рассчитывается путем умножения площади этих земельных участков на УПКСЗ эталонных земельных участков в составе рассматриваемых объединений.

# ЗУ промышленного и иного специального использования

Земельные участки промышленности и иного специального назначения относятся к 6 группе "Производственная деятельность", 7 группе "Транспорт", 8 группе "Обеспечение обороны и безопасности" видов разрешённого использования земель. Земельные участки промышленного и иного специального использования могут располагаться на территории иных групп видов разрешённого использования, например, участки под трансформаторные, газораспределительные и иные инфраструктурные объекты могут быть расположены в зоне жилой, общественно-деловой и иной застройки.

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки промышленности и иного специального назначения, а также участки промышленного и иного специального использования подразделяются на:

Земельные участки промышленности - земельные участки, которые используются или предназначены для:

- размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности;

- разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности.

Земельные участки энергетики - земельные участки, которые используются или предназначены для:

- размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

- размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики.

Земельные участки транспорта - земельные участки, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта.

- земельные участки транспорта подразделяются по видам их предоставления на:

- земельные участки железнодорожного транспорта, включающие в себя земельные участки для:

- размещения железнодорожных путей;

- размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

- установления полос отвода железных дорог, за исключением земельных участков, переданных в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

- земельные участки автомобильного транспорта, включающие в себя земельные участки для:

- размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений;

- размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;

- установления полос отвода автомобильных дорог, за исключением земельных участков для размещения объектов дорожного сервиса;

- размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог.

- земельные участки морского, внутреннего водного транспорта, включающие в себя земельные участки для:

- размещения искусственно созданных внутренних водных путей;

- размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;

- выделения береговой полосы;

- земельные участки воздушного транспорта, включающие в себя земельные участки для- размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта.

- земельные участки трубопроводного транспорта, включающие в себя земельные участки для:

- размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;

- размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта.

Земельные участки связи, радиовещания, телевидения и информатики - земельные участки, которые используются или предназначены для:

- размещения эксплуатационных предприятий связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;

- размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации;

- размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации;

- размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи;

- размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи.

Земельные участки для обеспечения космической деятельности - земельные участки, которые используются или предназначены для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, центры и пункты управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы, объекты экспериментальной базы для отработки космической техники, центры и оборудование для подготовки космонавтов, другие наземные сооружения и техника, используемые при осуществлении космической деятельности.

Земельные участки обороны и безопасности - земельные участки, которые используются или предназначены для:

- строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий);

- разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов);

- создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационных резервах (хранилища, склады и другие).

Земельные участки охранных, санитарно-защитных, технических и иных зон с особыми условиями земель промышленного и иного специального назначения.

Определение кадастровой стоимости земельных участков промышленного и иного специального использования предполагает следующую последовательность действий:

- группировка различных видов использования земель промышленного и иного специального использования;

- определение удельных показателей кадастровой стоимости земель для видов использования земель каждой группы;

- расчет кадастровой стоимости земельных участков по каждой группе земель промышленного и иного специального использования.

Группировка различных видов использования земель промышленного и иного специального использования.

#

Первая группа включает в себя:

- земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, центры и пункты управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы, объекты экспериментальной базы для отработки космической техники, центры и оборудование для подготовки космонавтов, другие наземные сооружения и техника, используемые при осуществлении космической деятельности;

- земельные участки, предоставленные для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта;

- земельные участки для размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

Расчет стоимости земельных участков первой группы осуществляется в соответствии с требованиями Главы 8 настоящих МУ.

#

Вторая группа включает в себя:

- земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, участки, предназначенные для размещения коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

- земельные участки для установления полос отвода железных дорог, переданные в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

Определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных ко второй группе, осуществляется в следующем порядке:

- кластеризация земельных участков, отнесенных ко второй группе;

- определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных ко второй группе.

1) кластеризация земельных участков, отнесенных ко второй группе, проводится на уровне Субъекта РФ и предполагает следующую последовательность действий:

определение перечня ценообразующих факторов для каждого кластера земельных участков на уровне населённого пункта, муниципального образовании, района, Субъекта РФ, а при необходимости (при оценке уникальных объектов), Российской Федерации в целом;

объединение земельных участков в кластеры на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов;

сбор достаточной информации о рыночных ценах на земельные участки по каждому из полученных кластеров. Информация считается достаточной, если количество земельных участков, по которым известна рыночная цена, превышает количество факторов кластеризации. При недостаточности или отсутствии в кластере информации о рыночной цене на земельные участки осуществляется сбор дополнительной достаточной информации:

- об арендной плате за земельные участки, при недостаточности информации;

- о рыночных ценах на единые объекты недвижимости, при недостаточности информации;

- об арендной плате за единые объекты недвижимости.

В случае отсутствия информации по ценам, допускается производить индивидуальную оценку отдельных участков, используя полученные значения для обеспечения достаточности информации. При этом, количество индивидуально рассчитанных земельных участков должно быть несущественным (не превышать 20% от общего количества используемых аналогов).

2) расчет стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями Главы 8 настоящих МУ. Для кластеров, по которым в том числе используется информация:

об арендной плате за земельные участки, расчет рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав единого объекта недвижимости, осуществляется методом капитализации земельной ренты в соответствии с п.8.5МУ;

о рыночной цене единых объектов недвижимости, расчет рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав единого объекта недвижимости, осуществляется методом выделения или распределения в соответствии с п.8.3, 8.4МУ

об арендной плате за единые объекты недвижимости, расчет рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав единого объекта недвижимости, осуществляется методом остатка в соответствии с п.8.6 МУ.

включающая индивидуальную рыночной стоимости, расчет рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав единого объекта недвижимости, осуществляется методом остатка в соответствии с требованиями Главы 8 настоящих МУ.

3) проведение статистического анализа связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и факторами кластеризации и установление уравнения данной связи.

4) при недостаточности связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и факторами, по которым проводилась кластеризация в одном и более кластере осуществляется пересмотр факторов кластеризации и проведение новой кластеризации. Кластеризация проводится до тех пор, пока связь между выбранными факторами кластеризации и рыночными ценами и (или) рыночными стоимостями земельных участков не будет достаточной во всех кластерах.

5) определение кадастровой стоимости земельных участков, входящих в кластер 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 факторами кластеризации индивидуальных характеристик земельного участка, определенных в разрезе факторов кластеризации, или методом сравнения продаж в соответствии с п. 8.2 МУ.

6) определение кадастровой стоимости земельных участков, входящих в кластер с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков, осуществляется по формуле:

$УПКС пром\_{i}=УПКС окр \_{i}\frac{УПКС пром \_{k}}{УПКС окр \_{k}}$ , где

$УПКС окр \_{i}$ – средний удельный показатель стоимости земельного участка под ВРИ с расчётной (не устанавливаемой на основании данных о соседних участках или иным способом) стоимостью, по поселению, наиболее близкому по местоположению к рассматриваемому земельному участку/поселению месторасположения рассматриваемого земельного участка,

$УПКС пром \_{k}$ - средний удельный показатель стоимости земель промышленности – объектов сравнения, идентичных по ВРИ ВРИ рассматриваемого участка,

$УПКС окр \_{k}$ - средний удельный показатель стоимости земельного участка ВРИ с расчётной (не устанавливаемой на основании данных о соседних участках или иным способом) стоимостью, по поселению месторасположения земельного участка – объекта сравнения.

Независимо от выбранного ВРИ объекта сравнения, $УПКС окр \_{k}$ и $УПКС окр \_{i}$ должны принадлежать идентичным ВРИ.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных ко второй группе, путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков на их площадь.

Третья группа включает в себя земельные участки под объектами дорожного сервиса, размещенные на полосах отвода автомобильных дорог.

Определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к третьей группе, осуществляется в следующем порядке:

кластеризация земельных участков, отнесенных к третьей группе;

определение эталонного земельного участка для каждого из кластеров земельных участков, отнесенных к третьей группе;

расчет рыночной стоимости эталонных земельных участков в соответствии с требованиями Главы 8 настоящих МУ;

определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к третьей группе, путем деления рыночной стоимости эталонных земельных участков на их площадь;

корректировкой стоимости эталонных участков, учитывающей отличие значений ценообразующих факторов каждого конкретного объекта по отношению к значениям ценообразующих факторов эталонного объекта для получения удельного показателя кадастровой стоимости оцениваемых участков;

определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к третьей группе, в каждом кластере путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков на их площадь.

#

Четвертая группа включает в себя:

- земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель;

- земельные участки для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики;

- земельные участки для размещения железнодорожных путей;

- земельные участки для установления полос отвода железных дорог, за исключением земельных участков, переданных в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;

- земельные участки для размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений;

- земельные участки для установления полос отвода автомобильных дорог, за исключением земельных участков под объектами дорожного сервиса;

- земельные участки искусственно созданных внутренних водных путей;

- земельные участки береговой полосы;

- земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;

- земельные участки для установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков;

- земельные участки для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации;

- земельные участки для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации;

- земельные участки для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи;

- земельные участки для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи.

Определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к четвертой группе, осуществляется в следующем порядке:

определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к четвертой группе;

расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к четвертой группе.

Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к четвертой группе, рассчитываются исходя из значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков категории и (или) вида использования, граничащих с указанными земельными участками При этом, удельный показатель кадастровой стоимости оцениваемого участка определяется суммой произведений удельных показателей стоимости соседних участков, умноженных на протяжённость общей границы с оцениваемым участком и поделённой на суммарную длину границ (периметр) оцениваемого участка. При наличии соседних участков, отнесённых к чётвёртой группе, а также в случаях, когда общая граница с соседним участком не превышает 10% периметра оцениваемого участка, такие соседние участки модно не принимать в расчёт.

Кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к четвертой группе, определяется путем умножения удельных показателей кадастровой стоимости указанных земельных участков на их площадь.

#

Пятая группа включает в себя:

- земельные участки для размещения эксплуатационных предприятий связи, у которых на балансе находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;

- земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

- земельные участки для размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;

- земельные участки морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;

- земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;

- земельные участки охранных, санитарно-защитных, технических и иных зон с особыми условиями земель промышленности и иного специального назначения.

Определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к пятой группе, осуществляется произведением удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к пятой группе на площадь этих участков.

Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к пятой группе, в пределах территории административного района рассчитываются в соответствии с требованиями Главы 8 настоящих МУ. При этом, в случае превышения удельных показателей кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков пятой группы над средними удельными показателями кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных ко второй группе, в пределах территории того же административного района, результат удельной кадастровой стоимости оцениваемого участка устанавливается равным среднему значению удельного показателя кадастровой стоимости участков второй группы.

Шестая группа включает в себя:

- земельные участки для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий);

- земельные участки для разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов);

- земельные участки для создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационных резервах (хранилища, склады и другие);

- земли иного специального назначения.

Определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к шестой группе, осуществляется исходя из вида фактического разрешённого использования, без учёта оборотоспособности этих участков. При этом, сложносоставные участки – участки, включающие в себя несколько видов использования, должны разбиваться на части до монофункции в размерах, необходимых и достаточных для обеспечения нормального функционирования конкретного вида использования (управление, временное проживание, улично-дорожная сеть, полигоны, занятые лесным фондом и т.д.) и оцениваться как самостоятельные. Кадастровая стоимость земельного участка равняется сумме кадастровых стоимостей каждой из его частей.

# Земельные участки различных видов использования

#

Земельные участки рассматриваются в разрезе следующих видов разрешенного использования:

1) земельные участки, предназначенные для размещения домов многоквартирной застройки, в том числе:

- среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки,

- малоэтажной жилой застройки.

2) земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.

3) земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.

4) земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.

5) земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

6) земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.

7) земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

8) земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

9) земельные участки, предназначенные для размещения производственных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

10) земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

11) земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

12) земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

13) земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

14) земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

15) земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

16) земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

17) земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Порядок определения кадастровой стоимости земельных участков различных видов использования

#

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в п.10.2.71, п.п. 1-3, 5-8, 17 осуществляется на основе построения статистических моделей в следующем порядке:

- определение состава ценообразующих факторов земельных участков;

- сбор сведений о значениях ценообразующих факторах стоимости земельных участков;

- группировка земельных участков;

- сбор рыночной информации о земельных участках и иных объектах недвижимости;

- построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков (функциональной зависимости стоимости земельных участков от ценообразующих факторов);

- расчет кадастровой стоимости земельных участков.

Состав ценообразующих факторов определяется для каждого вида разрешенного использования земельных. В состав ценообразующих факторов должны быть включены факторы стоимости, которые оказывают существенное влияние на стоимость земельных участков. В отчёте должно быть приведено обоснование отказа от использование или целесообразность использования факторов.

Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов стоимости земельных участков осуществляется на основании данных Приложения 1 к настоящим МУ и требований п.6 настоящих МУ.

Сбор сведений о значениях факторов стоимости может осуществляться для каждого земельного участка и (или) для совокупности земельных участков, если значения рассматриваемого ценообразующего фактора для совокупности земельных участков идентичны или различия пренебрежимо малы.

На основании анализа информации о рынке земельных участков, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях этих факторов для каждого вида разрешенного использования земель проводится группировка земельных участков. Проведение группировки осуществляется в соответствии с проведённым ценовым зонированием территории, ВРИ и характеристиками земельных участков. Допускается многоуровневая группировка. Не допускается:

- отнесение одного участка в две и более групп (подгрупп);

- отнесение однотипных участков, попадающих в разные ценовые зоны, в одну группу (подгруппу).

В случае если группировка земельных участков в рамках какого-либо вида разрешенного использования земель невозможна, эти земельные участки рассчитываются в рамках индивидуальной оценки.

Для каждой сформированной группы (подгруппы) земельных участков осуществляется сбор достаточной рыночной информации о земельных участках в разрезе ценообразующих факторов. В качестве рыночной информации используются:

- цены сделок (купля-продажа, аренда, ипотека);

- цены предложения (купля-продажа, аренда);

- цены спроса (купля-продажа, аренда);

- информация о рыночной стоимости рассматриваемых объектов недвижимости, установленной в отчетах об оценке;

- коэффициенты и индексы, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости;

- данные ценного зонирования территории;

- иные показатели, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

 В качестве источников информации могут быть определены:

- официальные реестры, содержащие сведения о сделках с объектами недвижимости, находящиеся в ведении органов государственной власти и местного самоуправления;

- средства массовой информации, в том числе официальные сайты предприятий, организаций, размещающих объявления о рынке недвижимости;

- отчеты об оценке рыночной стоимости, результаты судебных решений, решений комиссий по рассмотрению споров о величине кадастровой стоимости и пр. подобные документы.

 Информация считается достаточной, если на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости земельных рассматриваемой группы (подгруппы).

Оценка на основе статистических моделей проводится в соответствии с требованиями, установленными п. 7.4.4 настоящих МУ.

Кадастровая стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в п.10.2.7.1, п.п. 4 определяется в соответствии с п. 10.2.5 настоящих МУ.

Кадастровая стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в п.10.2.7.1, п.п. 9-11, 13 определяется в соответствии с п. 10.2.6 настоящих МУ.

#

Кадастровая стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в п.10.2.7.1, п.п. 12 определяется в соответствии с п. 10.2.2 настоящих МУ.

#

Кадастровая стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в п.10.2.7.1, п.п. 14 определяется в соответствии с п. 10.2.4 настоящих МУ.

Кадастровая стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в п.10.2.7.1, п.п. 15 определяется в соответствии с п. 10.2.1настоящих МУ.

#

Кадастровая стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в п.10.2.4.1, п.п. 16 определяется путем индивидуальной оценки их стоимости в соответствии с п. 10.2.1.- 10.2.6 настоящих МУ, в зависимости от конкретного вида использования участка

# Группировка и оценка ЕНК и ОКС с использованием сравнительного и доходного подходов

Для целей оценки с использованием сравнительного и доходного подходов, группировка объектов недвижимости, за исключением земельных участков, проводится в разрезе 13 групп использования:

1 группа "Объекты многоквартирной жилой застройки". Объекты данной группы представляют собой объекты многоквартирных жилых домов, в том числе квартиры, комнаты, а также здания и помещения жилого назначения зданий общежитий. При отсутствии сведений допускается исходить из допущения, что к многоквартирным домам относятся все жилые дома, этажностью от 3-х этажей и общей площадью более 500 кв.м. Данное допущение возможно к применению только до следующего тура кадастровой оценки. В дальнейшем, характеристики объектов должны быть уточнены и отражены в сведениях Перечня;

2 группа "Объекты индивидуальной жилой застройки". Объекты данной группы представляют собой индивидуальные жилые дома, коттеджи, таунхаусы, жилые дома блочного типа и т.п. Существенным отличием от объектов первой группы является отсутствие у объектов 2-ой группы мест общего пользования, а также наличия земельного участка, принадлежащего собственнику дома;

3 группа "Объекты, предназначенные для хранения индивидуального транспорта". Объекты данной группы представляют собой гаражи (индивидуальные и кооперативные) для хранения индивидуального автотранспорта и иного транспорта, крытые парковки, парковочные места в паркингах и на открытых площадках;

4 группа "Объекты садового, огородного и дачного строительства". Объекты данной группы представляют собой индивидуальные жилые дома, не предназначенные для круглогодичного проживания, и разделяются на три категории:

- огородные - участок, предназначенный для выращивания сельскохозяйственных культур(за исключением древовидной растительности), с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений;

- садовые - участок, предназначенный для выращивания сельскохозяйственных культур, включая древовидные культуры, а также для отдыха, с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений;

- дачные - участок, предназначенный для отдыха, с правом выращивания сельскохозяйственных культур, включая древовидные культуры, а также с правом возведения жилого строения (дома) с правом регистрации проживания в нем и без такового права и хозяйственных строений и сооружений;

5 группа "Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая объекты многофункционального назначения". Объекты данной группы представляют собой объекты коммерческой недвижимости, используемые для осуществления предпринимательской деятельности, направленной на систематическое получение прибыли от продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг, а именно: здания и помещения оптовой и розничной торговли, ломбардов, общественного питания, коммунально-бытового обслуживания, отдыха и развлечений, ресторанов, кафе, баров, столовых при предприятиях и учреждениях, предприятий поставки продукции общественного питания, рынков, ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания, химчисток, прачечных, для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования, автозаправочных станций, дорожного сервиса, фотоателье, фотолабораторий, бань, парикмахерских, предприятий по прокату, объектов по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев), игровых залов, игровых автоматов, игорных домов (казино), тотализаторов, организации лотерей (включая продажу лотерейных билетов), многофункциональные объекты и т.д.;

6 группа "Объекты, предназначенные для временного проживания". Объекты данной группы представляют собой объекты недвижимости, предназначенные для временного проживания гостиничного типа: здания и помещения гостиниц и прочие места для временного проживания (отели, мотели, расположенные в границах НП);

7 группа "Объекты, предназначенные преимущественно для умственного труда и непроизводственной сферы деятельности". Объекты данной группы представляют собой объекты делового и коммерческого назначения, а именно: помещения и здания, в которых работают служащие, хранят и обрабатывают документы, архивы. К таким объектам недвижимости относятся административно-офисные здания и помещения, здания и помещения организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью, административные и административно-бытовые корпуса предприятий, бизнес-центры, многофункциональные центры с преобладающей функцией офисного использования и т.д.;

8 группа "Объекты санаторно-курортного назначения". Объекты данной группы представляют собой объекты для обеспечения благоприятных условий отдыха и оздоровления населения. К объектам данной группы относятся здания и помещения для отдыхающих, дома отдыха, пансионаты, санатории, кемпинги, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, охотничьи и рыболовецкие базы, предоставляющие услуги по временному проживанию, дома охотника и рыболова. В основном – это объекты, расположенные вне населённых пунктов или в рекреационной зоне населённых пунктов;

9 группа "Объекты реального сектора экономики". Объекты данной группы представляют собой здания и сооружения, являющиеся частью предприятий промышленного производства, сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства, рыболовства и рыбоводства, строительства, транспорта и связи и т.д. Например: здания и помещения фабрик, заводов, комбинатов, производственных объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов, типографий, других промышленных предприятий, ДЭЗ (РЭУ, ЖЭК), объектов коммунального хозяйства, объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов, мусороперерабатывающих (мусоросжигающих) предприятий, кладбищ, крематориев, баз, складов, здания материально-технического и продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, электростанций и иных видов станций, обслуживающих электростанции сооружений и объектов, сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства;

10 группа "Объекты социальной инфраструктуры". Объекты данной группы представляют собой государственные учреждения общего и социально-экономического характера, здания и помещения учебных заведений для получения образования, учреждения, специально созданные для организации научных исследований и проведения опытно-конструкторских разработок, здания и помещения объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии. Например: здания и помещения органов государственного управления общего и социально-экономического характера; здания и помещения органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью; организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг; спортивных клубов, коллективов физической культуры, действующих на самодеятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях; детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спортивно-технических школ; образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта; общероссийских физкультурно-спортивных объединений (физкультурно-спортивные организации, общероссийские федерации (союзы, ассоциации) по различным видам спорта, общественно-государственные физкультурно-спортивные общества); театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии; выставок, музеев; музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учреждений и библиотек; объектов религиозных групп и организаций; гидрометеорологической службы;

11 группа "Объекты портов, вокзалов, станций". Объекты данной группы представляют собой здания, предназначенные для перевозки и обслуживания пассажиров, обработки их багажа. Здания и помещения для размещения речных портов, морских торговых портов, морских рыбных портов, морских специализированных портов, для размещения железнодорожных вокзалов и железнодорожных станций, автодорожных вокзалов и автостанций, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;

12 группа "Объекты иного назначения". Объекты данной группы представляют собой объекты, не вошедшие в другие группы, в том числе объекты, назначение которых не установлено;

13 группа "Сооружения". Объекты данной группы представляют собой объекты, которые по типу объекта относятся к сооружениям.

Группировка ОКС и ЕНК многоуровневая.

Для соблюдения принципа однозначности при многоуровневой группировке группы второго уровня и ниже называются подгруппами.

Код объекта присваивается согласно следующему правилу:

ХХ.УУ.ZZ… , где

ХХ – обязательный номер группы 1 уровня (от 1 до 13);

УУ – номер подгруппы по порядку второго уровня;

ZZ – номер подгруппы по порядку третьего уровня.

Количество уровней по объектам зависит от особенностей объектов, входящих в ту или иную группу, развитости рынка прочих факторов.

Возможно присваивать кодировку групп, при этом, в отчёте должна быть обязательно приведена структура шифра группировки, группировка 1 уровня не подлежит изменению.

В общем виде код объекта группировки может быть представлен на следующем примере:

Объект оценки представляет собой многоквартирный 12-ти этажный жилой дом 1970-х годов постройки, расположенный в ГНП, в спальном районе со сложившейся окружающей застройкой. Рынок в этом НП достаточно развит. Дом выполнен из крупноблочных элементов, состояние дома удовлетворительное, количество входных групп неизвестно. Код группировки может быть представлен следующим образом:

**01.01.Z.A12.BB.С0.DD.EE.F1970-GG**

|  |  |
| --- | --- |
| 01 | Базовый номер группы использования |
| 01 | Строительная готовность дома |
| Z | Расположение в границах ГНП |
| A12 | Шифр многоэтажной застройки с указанием количества этажей |
| BB | Шифр расположения в спальном районе |
| С0 | Количество входных групп |
| DD | Шифр, указывающий на развитость окружения |
| ЕЕ | Шифр применённых основных строительных материалов |
| F1970 | Указание на состояние объекта на дату оценки и год постройки |
| GG | Индекс развитости рынка – оценка будет проводится методом статистического моделирования |

Количество символов, разделители, количество составных частей кода может быть любым. Каждому объекту можно присваивать несколько кодов, в зависимости от вида объекта, применяемых методов расчёта. Однако для всех объектов в рамках одного метода расчёта должны применяться идентичные по составу коды.

#

Разработка и внедрение ГИС, проведение инвентаризации и установление характеристик объектов оценки невозможно в сжатые сроки. До разработки и внедрения ГИС в Субъектах РФ, возможно выполнение работ без использования данных ГИС. В этом случае рекомендуется использовать следующий алгоритм группировки и кодирования факторов:

1). Первый уровень группировки соответствует группе объекта оценки и не подлежит изменению.

2). Второй уровень группировки представляет собой разделение групп вышестоящего уровня на две подгруппы:

"Объекты, завершенные строительством";

"Объекты, незавершенные строительством".

Данный уровень является обязательным к применению.

3). Третий уровень группировки представляет собой разделение подгруппы "Объекты, завершенные строительством" на подгруппы по следующему признаку:

"Объекты, точное местоположение которых возможно установить" ;

"Объекты, точное местоположение которых невозможно установить".

К подгруппе "Объекты, 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 СНП, отнесенных в подгруппу "Объекты, точное местоположение которых возможно установить", допустимым является установление местоположения до уровня населенного пункта.

К подгруппе "Объекты, точное местоположение которых невозможно установить" относятся объекты, местоположение которых:

возможно установить только до уровня населенного пункта;

возможно установить только до уровня района;

возможно установить только до уровня Субъекта РФ.

При этом, объекты оценки, расположенные в сельских населенных пунктах, относить в подгруппу "Объекты, точное местоположение которых невозможно установить", недопустимо в случае, когда местоположение возможно установить до уровня населенного пункта.

При наличии объектов, точное местоположение которых установить невозможно, третий уровень группировки является обязательным к применению.

4). Четвертый уровень группировки основывается на принципах выделения однородных подгрупп. В зависимости от Субъекта РФ (муниципального образования) разделение на подгруппы производится по принципу:

объекты, расположенные в столице Субъекта РФ (крупном торгово-промышленном городе);

объекты, расположенные в крупных ГНП;

объекты, расположенные в прочих ГНП;

объекты, расположенные в СНП;

объекты, расположенные на межселенной территории.

Четвертые и нижестоящие уровни группировки формируются исходя из информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждой подгруппы предыдущего уровня.

В рамках 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9 групп на четвертом уровне следует выделять следующие подгруппы:

"Городские населенные пункты" крупные, включая столицу Субъекта РФ;

"Городские населенные пункты" прочие;

"Сельские населенные пункты";

Межселенные территории.

Для всех групп, особенно для 6, 8, 10, 11, 12, 13 групп следует выделять пятый уровень группировки с разбивкой на подгруппы:

"Объекты типовой застройки";

"Объекты индивидуальной (уникальной) застройки".

Под типовой застройкой в данном случае понимается застройка подобными объектами с применением преимущественно одинаковых материалов и не различающимися существенно объёмно-пространственными характеристиками.

Количество выделяемых уровней группировки зависит от однородности объектов оценки, содержащихся в Перечне. Основным критерием конечного уровня группировки является соблюдение принципа однородности объектов оценки внутри подгруппы, позволяющего рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную подгруппу, согласно выбранной модели или иному методу. В рамках одной подгруппы должны быть использованы одни и те же подходы и методы расчета, а также критерии взвешивания полученного результата. В случае если в рамках одной подгруппы используются разные подходы, методы, модели, критерии взвешивания и т.д., такая подгруппа не может быть признана однородной.

По итогам проведенной группировки проводится ее анализ в разрезе кадастровых кварталов на достоверность и непротиворечивость. При проведении такого анализа анализируется однородность объектов оценки внутри кадастрового квартала, а именно возможность нахождения различных групп объектов оценки внутри одного кадастрового квартала. Так, например, внутри одного кадастрового квартала нахождение объектов оценки 2 и 4; 1 и 9 групп является несвойственным и, как правило, свидетельствует об ошибке при группировке.

# Контроль качества результатов оценки

# Требования к результатам КО

Качество результатов кадастровой оценки измеряется путем анализа соотношений.

Анализ соотношений – это систематическое изучение точности приближения рыночной стоимости объектов недвижимости к результату кадастровой оценки. Для ОКС – приближения затрат на создание объектов (для объектов капитального строительства, рынок которых отсутствует или крайне мал), взятых с учётом прибыли предпринимателя и уменьшенных на расчётную среднюю величину износа, характерную для объектов рассматриваемой группы (подгруппы), к результату кадастровой оценки.

В качестве индикаторов рыночной стоимости используется рыночная информация (цены предложений, цены сделок продажи объектов, результаты индивидуальных оценок рыночной стоимости). В качестве затрат на создание объектов – справочные показатели стоимости строительства.

Соотношение (стоимостей) или коэффициент кадастровой оценки – это отношение кадастровой стоимости к рыночной цене сделки или ее заменителю (скорректированной на торг цене предложения, результату индивидуальной оценки); соотношение кадастровой стоимости и величины затрат на создание объектов, уменьшенных на расчётную среднюю величину износа.

Анализ соотношений проводится на выборке объектов, для которых известны цена предложения, цена продажи либо рыночная стоимость, а также величина затрат на создание объектов.

Обеспечение репрезентативности выборки позволяет сделать вывод о качестве результатов определения кадастровой стоимости по всей совокупности объектов оценки.

Требования к точности определения кадастровой стоимости устанавливаются по двум параметрам: уровень оценки и однородность оценки.

Уровень оценки – это общее отношение оценок (кадастровой стоимости) к ценам сделок, предложений или рыночной стоимости. В качестве меры уровня оценки применяется медиана соотношений кадастровой стоимости и цены сделки (или ее заменителя - скорректированной на торг цене предложения, результату индивидуальной оценки).

Медианой называется значение, представляющее середину ранжированной (упорядоченной) совокупности. Медиана ряда равна его центральному значению (когда ряд имеет нечетное число элементов) или среднему двух центральных элементов (когда ряд имеет четное число элементов).

Уровень оценки устанавливается как целевое отношение кадастровой стоимости к рыночной цене для медианы ряда соотношений, например 1, и допустимое отклонение от этого значения (например, плюс-минус 0,1). Задать уровень оценки означает определить диапазон, в который должно попадать медианное соотношение. При дефиците информации о сделках и их существенных характеристиках (таких как условия оплаты и (или) участие движимого имущества) и непрозрачном ценообразовании, целевой уровень может намеренно предусматривать недооценку, например, задаваться как 0,7 с допустимым диапазоном от 0,6 до 0,8 (или даже 0,5 - 0,9).

Результаты оценки признаются однородными, когда величины кадастровой стоимости для различных объектов оценки в процентном соотношении одинаково приближены к их рыночной стоимости.

Однородность оценки – проверяет наличие регулярной ошибки, измеряемой как отклонение кадастровой стоимости от цены сделки, предложения, которая объясняется принадлежностью к группе (подгруппе) объектов оценки, объединенных по определенному признаку (расположение в одном районе, принадлежность к группе (подгруппе), либо к группе дорогих или дешевых, либо к большим или малым по размеру).

Однородность оценки между группами измеряется с помощью сравнения уровня оценки по каждой группе между собой и со средним (общим) уровнем оценки по всей выборке, по которой проводится анализ соотношений кадастровых стоимостей и цен объектов оценки.

Однородность оценки внутри групп измеряется следующими мерами изменчивости (разброса): размах (интервал между максимальным и минимальным значениями), среднее линейное отклонение, дисперсия, стандартное отклонение.

В качестве меры однородности результатов определения кадастровой стоимости рекомендуется применять линейный коэффициент вариации.

Линейный коэффициент вариации - это среднее линейное отклонение (то есть среднеарифметическое разницы, по абсолютной величине, между каждым значением в выборке и медианой выборки), взятое в процентах от медианы.

Рекомендуемые значения линейного коэффициента вариации по группам (подгруппам) объектов могут варьировать от 20 до 50 процентов, в зависимости от активности рынка и качества данных о продажах (чем менее надежны данные о сделках, предложениях, тем больше коэффициент).

Надежность статистических параметров выборки и предсказания уровня оценки для генеральной совокупности (то есть всех объектов, по которым произведена кадастровая оценка) показывают доверительные интервалы, в пределах которых находятся показатели уровня оценки.

Для определения качества результатов оценки следует:

1) определить области применения и задачи анализа соотношений (проверка моделей оценки, проверка соблюдения требований точности, корректировка, планирование переоценки);

2) определить направления анализа (группы объектов, репрезентативность выборки на которой проводится анализ соотношений);

3) собрать данные о ценах предложения, сделках и рыночных стоимостях (для ОКС – данные о затратах на строительство и накопленном износе), сделать их анализ, верификацию;

4) рассчитать соотношения по выборке объектов, на которой проводится анализ соотношений: соотношение по i-тому объекту равно частному от деления кадастровой стоимости на рыночную (цену сделки или результат индивидуальной оценки рыночной стоимости).

5) упорядочить соотношения в порядке убывания или возрастания, определить медиану ряда – уровень оценки и линейный коэффициент вариации (меру однородности оценки) для всей выборки.

6) разбить выборку, на которой производится анализ соотношений, на группы объектов – по назначению, по размеру, по месторасположению. Упорядочить соотношения для каждой группы, найти медиану – определить уровень оценки и линейный коэффициент вариации по каждой группе.

7) сравнить уровень оценки по выборке в целом и уровни оценки по группам. Обосновать выводы о наличии неравенства в оценке – между группами, в разрезе дорогих-дешевых объектов, выводы об однородности оценки внутри групп и выводы о мерах по улучшению качества результатов.

Расчет уровня оценки и показателя однородности результатов оценки производится несколько раз.

Качество процессов кадастровой оценки.

Требования к результатам определения кадастровой стоимости обуславливают требования к процессам определения кадастровой стоимости, контроль качества осуществляется на каждом этапе определения кадастровой стоимости.

1) проверка исходных учетных данных об объектах оценки, организация сверки и уточнения;

2) анализ рынка, сбор и верификация данных о сделках и предложениях (в том числе путем осмотра), справочных показателях стоимости (затрат);

3) проверка репрезентативности (оценка смещения) выборки, по которой проводится анализ соотношений;

4) проверка моделей оценки кадастровой стоимости на выборке, на которой проводится анализ соотношений и соблюдения статистических критериев (доля объясняемой моделью вариации цены объектов контрольной выборки (коэффициент детерминации) и мера разброса оценок (дисперсия) должны укладываться в нормативно установленные либо рекомендуемые);

5) анализ статистик результатов применения моделей, определение корректировок на особенности, не учтенные в моделях (редкие параметры, редко представлены в обороте);

6) инспекция по результатам анализа, обоснование решений о применении индивидуальных оценок рыночной стоимости либо увеличении совокупности объектов оценки (шире охват географии и периода), другие меры улучшения качества результатов;

7) представление формул расчета и результатов определения кадастровой стоимости в понятной форме - подготовка разъяснительных материалов для прозрачности и доступности результатов для всех пользователей оценки.

Соблюдение этих требований является предметом контроля качества оценки, который должен исполняться на каждом этапе (процесса) кадастровой оценки.

# Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости 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

Определение кадастровой стоимости осуществляется по алгоритмам, предусмотренных настоящими Указаниями с применением подходящей модели оценки кадастровой стоимости, в зависимости от вида фактического разрешённого использования земельного участка и вида функционального использования объекта капитального строительства.

# Особенности проведения внеочередной государственной кадастровой оценки

Внеочередная кадастровая оценка проводится в полном соответствии с требованиями настоящих Указаний, за исключением требований Раздела 4 "Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки. Обработка Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке." и Раздела 5 "Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки. Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки. Определение ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости".

Продолжительность определения кадастровой стоимости при проведении внеочередной государственной кадастровой оценки, требования к формированию перечня, размещению промежуточных отчётных материалов и применению итоговых результатов внеочередной кадастровой оценки устанавливаются ст. 19 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

# Приложение № 1 к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

**Перечень основных характеристик (ценообразующих факторов) земельных участков, зданий и сооружений при кадастровой оценке**

Примерный перечень ценообразующих факторов:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование фактора стоимости | ЕдиницыИзмерения, идентификатор | Комментарий |
|  | **Общие сведения** |  |  |
| 1 | Наименование муниципального района/городского округа  | - | - |
| 2 | Наименование района городского округа/городского или сельского поселения  | - | - |
| 3 | Количество жителей в муниципальном районе (городском округе), в котором расположен объект оценки | тыс. чел. | Указывается количество жителей (по состоянию на дату, максимально приближенную к дате оценки) |
| 4 | Количество жителей в населённом пункте, в котором расположен объект оценки | тыс. чел. | Указывается количество жителей (по состоянию на дату, максимально приближенную к дате оценки) |
| 5 | Средний уровень заработной платы в районе (городском округе), в котором расположен объект оценки | Тыс.руб. на 1 жителя |  |
| 6 | Уровень зарегистрированной безработицы (к экономически активному населению) районе (городском округе), в котором расположен объект оценки | % | Указывается средний показатель за последние три года |
| 7 | Наличие и объём бюджетных ассигнований в развитие района  | млн.руб. | Указывается среднее значение выделенных или предполагаемых к выделению средств за 3 года, включая год проведения оценки в разбивке по направлениям (туризм, производственная сфера, социальная и т.д.) |
| 8 | Граница кадастрового квартала | - | Указывается признак: установлены/не установлены |
| 9 | Номер кадастрового квартала | - | - |
|  | **Характеристики ЗУ** |  |  |
| 10 | ВРИ земельного участка | - | Указывается в соответствии с разрешительными документами |
| 11 | Площадь земельного участка по данным ЕГРН | кв. м | - |
| 12 | Фактическое использование земельного участка  | - | Указывается в соответствии с ВРИ |
| 13 | Площадь земельного участка по данным ЕГРН | кв. м |  |
| 14 | Площадь земельного участка по данным ГИС | кв.м | Указывается уточнённая площадь земельного участка (при необходимости) |
| 15 | Коэффициент протяжённости земельного участка по данным ГИС | пог.м | Величина $k= \frac{P/4}{Корень (S)}> 1.2 $, где*k* – коэффициент;*P* – периметр участка;*S* – площадь участка,свидетельствует о сильно вытянутой форме (>1/3,5) участка, что может отразиться на его стоимости |
| 16 | Наличие обременений ЗУ | - | Указывается вид обременения и площадь участка, попадающая под обременение. В случае наличия нескольких обременений, требуется самостоятельное указание каждого (например, водоохранная зона, зона запрета застройки и т.п.) |
|  | **Характеристики ЗУ с/х назначения** |  |  |
| 17 | Вид угодий | - | Пашня; сенокосы; пастбища; залежь; многолетние насаждения; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для ведения птицеводства, животноводства; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для хранения и обслуживания техники, конторскими и прочими вспомогательными объектами; земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы |
| 18 | Фактическая урожайность с учетом севооборотов  | ц/га | Указывается для объектов с/х назначения с/х использования, как средняя урожайность за последние 5 лет. При выращивании разных культур, указывается урожайность по каждой культуре |
| 19 | Гранулометрический состав почв (механический состав) - показатель, влияющий на уровень расходов при механической обработке почв | - | По крупности: пески; супеси, суглинок лёгкий, суглинок средний, суглинок тяжёлый, глина  |
| 20 | Степень каменистости почв (механический состав) - показатель, влияющий на уровень расходов при механической обработке почв | - | Низкая, средняя, высокая |
| 21 | Засоленность почв (показатель, влияющий на уровень расходов при механической обработке почв) | - | Наличие/отсутствие |
| 22 | Освоенность земель (влагообеспеченность) -мелиоративные, в том числе, ирригационные системы | - | Наличие/отсутствие |
| 23 | Климатические риски территории  | - | Высокие, средние, умеренные |
| 24 | Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) |  | Сильноизрезанная, умеренно изрезанная, слабоизрезанная  |
| 25 | Пестрота почвенного покрова | - | наличие разных почв на одном участке, пятен засоления, заболачивания и т.п.; |
| 26 | Удаленность от рынков сбыта | км | Указывается относительно геометрического центра участка расстояние до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции |
| 27 | Удаленность от рынков сбыта | км | Указывается относительно геометрического центра участка расстояние до баз снабжения материально-техническими ресурсами |
|  | **Характеристики ОКС** |  |  |
| 28 | Фактическое использование ОКС | - | Указывается фактическое разрешённое использование. В случае противоречия фактического и разрешённого использования указывается разрешённое использование. |
| 29 | Площадь ОКС – объекта оценки | кв. м | - |
| 30 | Общая площадь ОКС – здания, если объектом оценки является встроенное помещение | кв. м | - |
| 31 | Плотность застройки территории | - | Отношение площади застройки всех ОКС, расположенных на ЗУ к площади этого участка |
| 32 | Плотность застроенности территории | - | Отношение общей площади всех ОКС, расположенных на ЗУ к площади этого участка |
| 33 | Строительный объём объекта | - |   |
| 34 | Количество надземных этажей ОКС | - |  |
| 35 | Количество подземных этажей ОКС | - |  |
| 36 | Этажность объекта | - |  |
| 37 | Этаж расположения объекта  | - | Указывается для встроенных помещений |
| 38 | Материал основных несущих конструкций ОКС | - |  |
| 39 | Год ввода объекта в эксплуатацию (для ОНС – год получения разрешения на строительство) | - |  |
| 40 | Дата проведения капитального ремонта (реконструкции) | - |  |
| 41 | Дата установления состоянии ОКС  | - | Дата, по состоянию на которую была проведена инвентаризация объекта |
| 42 | Капитальность объекта | - | Указывается одна из 6 групп:- I – капитальный или особо капитальный объект с повышенным запасом надёжности, прочности, долговечности (ГЭС, крупные производственные здания, крупные общественные, в том числе, административные и торговые комплексы и т.п.)- II – капитальный объект, выполненный из каменных (кирпичных, бетонных материалов). Многоэтажные жилые здания, большая часть общественных и производственных зданий.- III – объект выполненный из облегчённых каменных материалов и/или специально обработанной древесины (клееный брус)- IV – объект, выполненный из лёгких каменных блоков и/или древесины, включая рубленные брусовые и утеплённые каркасно-щитовые дома- V – лёгкие дощатые, каркасно-обшивные объекты (дачные домики, бани т.п.)- прочие объекты – временные объекты строительства (беседки, бытовки, сараи и т.п.) |
| 43 | Класс качества объекта | - | Указывается один из 5 классов:- минимум – объект выполнен без отделки и/или из дешёвых материалов;- эконом – объект выполнен с недорогой отделкой и из недорогих материалов;-стандарт – объект выполнен с типовой отделкой из материалов среднего ценового диапазона;-премиум – объект выполнен с качественной и высококачественной отделкой из дорогих материалов, в том числе по индивидуальному дизайн-проекту |
| 44 | Планировка | - | Указывается один из 4 видов:-анфиладная (проходные комнаты);- коридорная;-зальная;-иная (с обязательным указанием вида). |
| 45 | Наличие обременений ОКС | - | Указывается вид публичного сервитута (например, принадлежность объекта к ОКН) |
|  | **Локация объекта** |  |  |
| 46 | Расположение ЗУ относительно автодорог федерального, регионального и местного значения | первая/не первая | Расположение вдоль внутриплощадочных и внутриквартальных дорог не позволяет относить участок к расположению на красной линии |
| 47 | Линия застройки ОКС | первая/не первая | Линия расположения ОКС относительно улично-дорожной сети |
| 48 | Расстояние от границы ЗУ до центра Субъекта РФ  | км | Указывается расстояние от ближайшей границы оцениваемого земельного участка до центра Субъекта РФ |
| 49 | Расстояние от центра ЗУ до центра Субъекта РФ  | км | Указывается расстояние от геометрического центра оцениваемого земельного участка до центра Субъекта РФ |
| 50 | Расстояние от границы ЗУ до центра муниципального района/городского округа  | км | Указывается расстояние от ближайшей границы оцениваемого земельного участка до центра муниципального района/городского округа |
| 51 | Название ближайшего центра муниципального района/городского округа | - |  |
| 52 | Расстояние до ближайшего поселения  | км | Указывается расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшего поселения для объектов, расположенных на межселенной территории |
| 53 | Тип ближайшего водного объекта море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и пр. |  | Указывается тип ближайшего водного объекта. Пожарные водоёмы, прочие мелкие водные объекты не включаются в рассмотрение данного фактора |
| 54 | Название ближайшего водного объекта | - | - |
| 55 | Расстояние до ближайшего водного объекта  | км | - |
| 56 | Тип ближайшей рекреационной зоны | - | Указывается тип ближайшей рекреационной зоны: лесной массив, парковая зона, заповедная или иная природоохранная территория. Санитарно-защитные полосы не включаются в рассмотрение данного фактора  |
| 57 | Название ближайшей рекреационной зоны | - | Указывается название ближайшей рекреационной зоны |
| 58 | Расстояние до зон рекреации  | км | Указывается расстояние от границы объекта оценки до ближайшей границы рекреационной зоны |
| 59 | Расстояние до ближайшей жилой застройки  | км | Указывается расстояние от границы объекта оценки до ближайшей границы жилой застройки |
| 60 | Расстояние до ближайших административно-деловых центров  | км | Указывается расстояние от границы объекта оценки до ближайшей границы административного центра ГНП (СНП) |
| 61 | Расстояние от границы объекта до историко-культурного центра (ИКЦ) | км | Указывается расстояние от границы объекта оценки до ближайшей границы ИКЦ |
|  | **Транспортная инфраструктура** |  |  |
| 62 | Тип ближайшей а/м дороги |  | федеральная трасса, автодорога регионального, местного значения, подъездная или внутриквартальная дорога |
| 63 | Наименование до ближайшей автодороги | - | - |
| 64 | Расстояние до ближайшей автодороги | - | - |
| 65 | Тип покрытия ближайшей автодороги | - | Асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия и пр. |
| 66 | Тип покрытия подъездного пути к рассматриваемому участку | - | Асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия и пр. |
| 67 | Расстояние до ближайшей дорожной развязки с автодорогой федерального значения | км | Указывается расстояние по автодорогам от границ оцениваемого земельного участка до ближайшей дорожной развязки  |
| 68 | Расстояние до железных дорог | км | Указывается расстояние до ближайшей ж/д |
| 69 | Тип железной дороги | км | Грузовая/пассажирская/смешенного назначения;Пригородная, транзитная;Промышленная, временная, тупиковая |
| 70 | Класс железной дороги | - | Нормальной колеи и узкоколейные;однопутная, двухпутная, многопутная;электрифицированная, неэлектрифицированная  |
| 71 | Расстояние до ближайшего морского/речного порта | км | Указать расстояние от границы объекта оценки до ближайшего морского/речного порта |
| 72 | Расстояние до остановки общественного транспорта | м | Указывается расстояние от границы объекта оценки до ближайшей остановки общественного транспорта |
| 73 | Расстояние до железнодорожной станции/вокзала | км |  |
|  | **Инженерная инфраструктура** |  |  |
| 74 | Привязка земельных участков к линиям электропередач | да/ нет | Да – по участку проходит линия электропередач;Нет – не проходит |
| 75 | Расстояние от границ земельных участков до линий электропередач | км | Указывается расстояние от границ земельных участков до линий электропередач |
| 76 | Протяженность земельных участков под линейными объектами | км | Протяженность земельных участков под линиями электропередач, дорогами, мостами и пр. |
| 77 | Привязка земельных участков к магистральным газопроводам | да/ нет | Да – по участку проходит газопровод;Нет – не проходит |
| 78 | Расстояние от границ земельных участков до нитки магистрального газопровода | км | Указывается расстояние от границ земельных участков до магистрального газопровода |
| 79 | Протяженность земельных участков под линейными объектами | км | Протяженность земельных участков под линиями электропередач, трубопроводным транспортом, автомобильными и железными дорогами, мостами и пр. Протяжённость считается по обеим продольным сторонам линейного объекта |
| 80 | Назначение земельных участков, соседних с земельными участками под линейными объектами |  | Указывается ВРИ всех соседних земельных участков, соседних земельным участкам под линейными объектами, кадастровые номера этих участков, а также протяжённость общей границы |
| 81 | Центральное электроснабжение объекта оценки |  | Наличие/ отсутствие |
| 82 | Центральное водоснабжение объекта оценки |  | Наличие/ отсутствие |
| 83 | Центральная канализация объекта оценки |  | Наличие/ отсутствие |
| 84 | Центральное теплоснабжение объекта оценки |  | Наличие/ отсутствие |
| 85 | Центральное газоснабжение объекта оценки |  | Наличие/ отсутствие |
|  | **Прочие сведения** |  |  |
| 86 | Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам) | руб./чел. | - |
| 87 | Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам). | руб./чел. | - |
| 88 | Наличие в СНП магазина |  | Наличие/ отсутствие |
| 89 | Наличие в СНП общеобразовательной школы |  | Наличие/ отсутствие |
| 90 | Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых | км | Указывается расстояние от границ земельных участков до границы участка разработки полезных ископаемых |
| 91 | Зоны особого режима использования в границах земельных участков |  | Указывается расстояние от границ земельных участков до границы свалок, объектов Министерства Обороны (военных полигонов), кладбищ и пр. |
| 92 | Принадлежность земельного участка организованной промышленной зоне | км | Указывается расстояние от границ земельных участков до границы ближайшей организованной промышленной зоны |
| 93 | Наименование и расстояние от объекта до локального(-ых) центра (-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости | км | К положительно влияющим факторам могут быть отнесены престижные места, не связанные напрямую с вышеперечисленными факторами, но характерные для отдельных видов использования объектов |
| 94 | Наименование и расстояние от объекта до локального (-ых) центра (-ов), отрицательно влияющего (-их) на стоимость объектов недвижимости | км | К отрицательно влияющим факторам могут быть отнесены не престижные места, не связанные напрямую с вышеперечисленными факторами, но характерные для отдельных видов использования объектов, в том числе, наличие неорганизованных (хаотичных) свалок, заболоченность или экологическое загрязнение территории и т.п.В случае наличия нескольких факторов, информация по каждому фактору указывается индивидуально. |
| 95 | Наличие зарегистрированных обременений объекта оценки |  | Указать в примечании, какое именно обременение |

В состав перечня ценообразующих факторов могут быть включены иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость конкретных объектов оценки (группы/подгруппы).

Приведённые факторы должны быть отражены в ГИС в виде графических и семантических слоёв.

Объекты-аналоги, использованные при проведении расчётов, должны быть отражены в ГИС, характеристики цен продаж и оферт объектов-аналогов должны быть уточнены, дополнены и проверены данными ГИС для возможности корректного использования в расчётах рыночных данных.

Отказ от рассмотрения указанных факторов должен быть обоснован. Допускается отказаться от рассмотрения части факторов ввиду отсутствия информации в Субъекте РФ, включая отсутствие ГИС. Разработка и наполнение ГИС проводится в год, предшествующий году проведения кадастровой оценки и дополняется данными в процессе проведения ГКО для корректного учёта характеристик объектов, сложившихся на дату оценки.

# Приложение № 2 к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

**Формат 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 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

Указанный формат заполняется для всех объектов, содержащихся в Перечне, в отношении которых происходило изменение кадастровой стоимости по каждому ценообразующему фактору или иной характеристике объекта, послуживших причиной изменения стоимости. В случае если характеристика объекта корректна и не требует уточнения, поле не заполняется.

Представленные уточнённые данные по характеристикам объектов приводятся в Приложении к отчёту.

#  Приложение № 3 к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

# .

**Формат перечня объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых оспорена через комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в судебном порядке**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п\п | Кадастровый номер ОН | Комиссия/в судебном порядке | Основание принятия решения о пересмотре кадастровой стоимости | Характеристики объекта недвижимости, изменение которых повлекло изменение кадастровой стоимости | Кадастровая стоимость объекта недвижимости до рассмотрения спора | Кадастровая стоимость объекта после рассмотрения спора | Дата изменения кадастровой стоимости (дата принятия решения комиссии/судебного решения) | Дата по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость) |
| 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 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Указанный формат заполняется для всех объектов, содержащихся в Перечне, в отношении которых происходило изменение кадастровой стоимости.

Представленные уточнённые данные по результатам оспаривания объектов приводятся в Приложении к отчёту.

# Приложение № 4 к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

 **Основные сегменты рынка недвижимости**

1. Много- и средне этажная жилая застройка;
2. Малоэтажная жилая застройка;
3. Объекты, предназначенные для хранения индивидуального автотранспорта;
4. Сельскохозяйственные угодья;
5. Объекты сельскохозяйственного производства и обработки с/х продукции;
6. Земли лесного фонда и особо охраняемых территорий, не разрешенные к застройке объектами капитального строительства;
7. Земельные участки обособленных водных объектов;
8. Садовые, дачные и огороднические объединения граждан;
9. Объекты рекреации и отдыха;
10. Объекты торговли и общепита;
11. Административно-офисные объекты;
12. Складские объекты и гаражи;
13. Промышленные и складские объекты;
14. Объекты недропользования;
15. Объекты электрогенерации;
16. Объекты коммунальной и инженерной инфраструктуры, линии связи, трубопроводы, автомобильные и железные дороги, искусственные водные пути;
17. Объекты морского, речного, воздушного и автомобильного транспорта (аэропорты, аэродромы, вокзалы, станции, порты, автостанции и т.п.);
18. Объекты здравоохранения, физкультуры и спорта (за исключением объектов коммерческого назначения), социально-культурного, образовательного и научного назначения, религии;
19. Объекты специального назначения.

# Приложение № 5 к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

**Ориентировочный перечень источников информации, представленной в различных кадастрах, реестрах и информационных системах для основных ценообразующих факторов объектов оценки**

| № п/п | Вид кадастра, реестра, информационной системы | Правовая основа ведения кадастра, реестра, информационной системы |
| --- | --- | --- |
|  | Реестр федеральных государственных информационных систем | Постановление Правительства Российской Федерации от 14 ноября 2015 года № 1235 "О федеральной государственной информационной системе координации информатизации" |
|  | Информационная система обеспечения градостроительной деятельности  | Градостроительный кодекс Российской Федерации, статья 56 "Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности" |
|  | Федеральная государственная информационная система территориального планирования | Градостроительный кодекс Российской Федерации, статья 57 "Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и предоставления сведений информационных систем обеспечения градостроительной деятельности" |
|  | Федеральная информационная адресная система (Государственный адресный реестр) | Федеральный закон от 28.12.2013 № 443-ФЗ "О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"  |
|  | Государственный реестр муниципальных образований Российской Федерации | Правила ведения государственного реестра муниципальных образований Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства РФ от 18.04.2012 № 344  |
|  | Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий | Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях", статья 4 |
|  | Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации | Федеральный закон от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", статья 15; Положение о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное приказом Минкультуры России от 03.10.2011 № 954 |
|  | Система государственного информационного обеспечения в сфере сельского хозяйства | Федеральный закон от 29.12.2006 № 264-ФЗ "О развитии сельского хозяйства", статья 17 |
|  | Информационные системы Минсельхоза России, в том числе атлас земель сельскохозяйственного назначения |  |
|  | Государственный лесной реестр | Лесной кодекс РФ, статья 91; Порядок ведения государственного лесного реестра, утвержденный приказом Рослесхоза России от 30.05.2011 № 194 |
|  | Реестр курортного Фонда Российской Федерации | Приказ Минздравсоцразвития РФ от 06.08.2007 N 522 "О ведении государственного реестра курортного фонда Российской Федерации" |
|  | Государственный водный реестр | Водный кодекс Российской Федерации, статья 31; Порядок ведения государственного водного реестра, утвержденный постановлением Правительства РФ от 28.04.2007 № 253 |
|  | Государственный охотхозяйственный реестр | Федеральный закон от 24.07.2009 № 209-ФЗ "Об охоте и о сохранении охотничьих ресурсов и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", статья 37 |
|  | Государственный кадастр отходов, включающий в себя Государственный реестр объектов размещения отходов (ГРОРО) | Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", статья 20;Порядок ведения государственного кадастра отходов, утвержденный приказом Минприроды России от 30.09.2011 № 792  |
|  | Реестр объектов электросетевого хозяйства, входящих в единую национальную (общероссийскую) электрическую сеть | Положения об отнесении объектов электросетевого хозяйства к единой национальной (общероссийской) электрической сети и о ведении реестра объектов электросетевого хозяйства, входящих в единую национальную (общероссийскую) электрическую сеть, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2003 № 648 |
|  | Российский регистр гидротехнических сооружений | Федеральный закон от 21.07.1997 № 117-ФЗ "О безопасности гидротехнических сооружений", статья 7; постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.1998 № 490 "О порядке формирования и ведения Российского регистра гидротехнических сооружений"  |
|  | Федеральный информационный реестр гарантирующих поставщиков и зон их деятельности | Основные положения функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 № 442 |
|  | Государственный реестр опасных производственных объектов | Федеральный закон от 21.07.1997 № 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", статья 2; постановление Правительства Российской Федерации от 24.11.1998 № 1371 "О регистрации объектов в государственном реестре опасных производственных объектов"  |
|  | Единый государственный реестр автомобильных дорог | Федеральный закон 08.11.2007 № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", статья 10 |
|  | Государственный кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых | Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 "О недрах", статья 30, 32 |
|  | 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 | Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 "О недрах", статья 28 |
|  | Реестр (государственных, муниципальных) контрактов, заключенных заказчиками | Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", статья 103 |

# Приложение № 6 к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

**Рекомендации по применимости подходов для 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 |
| **Объекты капитального строительства** |
| 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 2. Дома малоэтажной жилой застройки (до 3-х этажей, включительно), в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 3. Объекты транспорта, за исключением линейных объектов и сооружений | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 4. Торговые, торгово-сервисные и торгово-развлекательные объекты, объекты общепита, заправочные станции | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 6. Административные и бытовые объекты  | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 7. Объекты производственного, производственно-складского и складского назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 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 |
| Единые недвижимые комплексы |
| 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 |
| 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 проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

**Информационный материал для внесения поправок по ряду ценообразующих факторов при массовой оценке**

Приведённые в настоящем приложении данные могут использоваться при проведении кадастровой оценки, в случае существенных изменений на рынке недвижимости, приведённые данные подлежат обязательной корректировке.

Скидки на торг для земельных участков

|  |  |
| --- | --- |
| Земельные участки под промышленную застройку | 9% |
| Земельные участки под офисную/торговую застройку | 8% |
| Земельные участки и иные объекты сельскохозяйственного использования | 12% |
| Земельные участки под ИЖС | 8% |
| Земельные участки под МЖС | 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% |

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.

# Приложение № 8к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

Модели накопления физического износа для различных групп зданий, расположенных в крупных ГНП II климатической зоны

| Тип несущих и ограждающих конструкций | Уравнение | Предельный возраст, лет |
| --- | --- | --- |
| Здания с кирпичными стенами | $$ФизИз= \frac{0.685\*arctan⁡(0,0124\*ДВ)}{e^{0,0063\*ДВ}}+0,036$$ | 90 |
| Здания со стенами из мелких бетонных блоков | $$ФизИз= 0,0245\*ДВ^{0,05549}$$ | 55 |
| Здание с крупноблочными стенами | $$ФизИз= 0,0225\*ДВ^{0,6788}$$ | 60 |
| Здание с крупнопанельными стенами | $$ФизИз= 0,0059\*ДВ+0,041$$ | 44 |
| Здания с монолитными стенами | $$ФизИз= 0,0058\*ДВ+0,0305$$ | 45 |
| Здание со стенами из унифицированных железобетонных элементов | $$ФизИз= 0,0468\*e^{0,0552\*ДВ}$$ | 35 |
| Здания с железобетонными стенами | $$ФизИз= 0,0062\*ДВ+0,0501$$ | 50 |
| Здания со шлакоблочными стенами | $$ФизИз= 0,0218\*ДВ^{0,7129}$$ | 60 |
| Здание с каркасно-панельными стенами | $$ФизИз= \frac{0,021\*ДВ^{1,08}\*Ln(ДВ)}{e^{0,0017\*ДВ}}+0,049$$ | 60 |
| Здания с металлическими стенами | $$ФизИз= \frac{0,00047\*ДВ^{1,9}\*Ln(ДВ)}{e^{0,0055\*ДВ}}+0,05$$ | 40 |
| Здания с дощатыми стенами | $$ФизИз= 0,0067\*ДВ+0,1606$$ | 48 |
| Здания с рублеными стенами | $$ФизИз= 0,0448\*ДВ^{0,5958}$$ | 60 |
| Здания с каркасно-засыпными стенами | $$ФизИз= 0,0402\*ДВ^{0,6196}$$ | 50 |
| Здания с каркасно-обшивными стенами | $$ФизИз= 0,0408\*ДВ^{0,5765}$$ | 25 |
| Здания со сборно-щитовыми стенами | $$ФизИз= 0,0373\*ДВ^{0,6056}$$ | 20 |

Для использования зависимостей величины физического износа от срока действительного возраста, подбирается максимально подходящее по ограждающим конструкциям уравнение накопления физического износа. Действительный возраст необходимо отсчитывать от одной из ближайших к дате оценке дат: даты ввода объекта в эксплуатацию, даты последнего капитального ремонта или реконструкции объекта.

Модели накопления физического износа для различных групп зданий, расположенных в некрупных ГНП, СНП и межселенной территории II климатической зоны

| Тип несущих и ограждающих конструкций | Уравнение |
| --- | --- |
| Здания с кирпичными стенами | ФизИз = (0,18884+0,016622\*ДВ-0,000184\*ДВ2+0,00000068\*ДВ3)2 |
| Здания со стенами из мелких бетонных блоков | ФизИз = (0,157272+0,020848\*ДВ-0,000369\*ДВ2+0,00000271\*ДВ3)2 |
| Здание с крупноблочными стенами | ФизИз = (0,276456+0,016899\*ДВ-0,000208\*ДВ2+0,0000009\*ДВ3)2 |
| Здание с крупнопанельными стенами | ФизИз = (0,243075+0,014516\*ДВ-0,00013\*ДВ2+0,00000041\*ДВ3)2 |
| Здания с монолитными стенами | ФизИз = (0,286169+0,01822\*ДВ-0,000243\*ДВ2+0,0000011\*ДВ3)2 |
| Здание со стенами из унифицированных железобетонных элементов | ФизИз = (0,209704+0,025074\*ДВ-0,000464\*ДВ2+0,00000331\*ДВ3)2 |
| Здания с железобетонными стенами | ФизИз = (0,34691384+0,008826\*ДВ-0,000031\*ДВ2)2 |
| Здания со шлакоблочными стенами | ФизИз = e^(-1,365767+0,029538\*ДВ-0,000328\*ДВ2+0,00000128\*ДВ3) |

# Приложение № 9

# к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

Классификация состояний в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий

| Для взаимосвязи качественного и количественного состояний объектов может быть применена «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. | СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. |
| --- | --- |
| **Состояние** | **Описание** | **Состояние** | **Описание** |
| I – хорошее (< 20%) | Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует. | Исправное | Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности |
| II - удовлетворительное (21% - 40%) | Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций. | Работоспособное | Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается |
| III - неудовлетворительное (41% - 60%) | Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций. | Ограниченно работоспособное | Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации |
| IV – ветхое (61% - 80%) | Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуются неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов. | Недопустимое | Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций) |
| V - негодное (81%-100%) | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы. | Аварийное | Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий) |

# Приложение № 10

# к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

**Срок экономической жизни объектов капитального строительства**

| **Наименование** | **ЭЖ объектов, лет** | **Примечания** |
| --- | --- | --- |
| **ЗДАНИЯ** |  |  |
| **Здания производственные и непроизводственные** |  |  |
| Здания высотные (более 25 этажей) особо капитальные, каркасно-монолитные, повышенной прочности, фундамент - монолитная плита на свайном основании, стены - алюминиевые панели повышенной антикоррозионной защиты, перекрытия - железобетон, с облицовкой стилобата естественным камнем. | **250** |   |
| Здания многоэтажные (более двух этажей), за исключением многоэтажных зданий типа этажерок специального технологического назначения (обогатительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств); здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями с площадью пола свыше 5000 кв.м; здания ГЭС и ГАЭС бетонные и железобетонные: руслового не совмещенного, совмещенного и бычкового типов, приплотинные, подземные здания ГЭС; здания приливных ГЭС | **100** |   |
| Здания двухэтажные всех назначений, кроме деревянных всех видов; здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями, с площадью пола до 5000 кв.м. | **83,3** |   |
| Здания многоэтажные типа этажерок специального технологического назначения (обогатительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств); здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей. с железобетонными, металлическими, деревянными и другими перекрытиями и покрытиями | **58,8** |   |
| Здания одноэтажные бескаркасные со стенами облегченной каменной кладки, с железобетонными, кирпичными и деревянными колоннами и столбами, с железобетонными, деревянными и другими перекрытиями; здания деревянные с брусчатыми или бревенчатыми рублеными стенами, одно-, двух- и более этажные | **40** |   |
| Здания деревянные, каркасные и щитовые, контейнерные, деревометаллические, каркасно-обшивные и панельные одно-, двух- и более этажные; здания глинобитные, сырцовые, саманные, камышитовые и другие аналогичные | **20** |   |
| Здания из пленочных материалов (воздухо-опорные, пневмокаркасные, шатровые и др.) | **10** |   |
| **Сборно-разборные и передвижные здания** |  |  |
| Здания сборно-разборные контейнерного исполнения, деревянные, каркасные, каркасно-панельные и панельные, щитовые и прочие облегченные здания; телефонные кабины и будки Фрадкина | **10,2** |   |
| Каркасно-панельные и панельные с металлическим и деревянным каркасом с ограждающими конструкциями из железобетонных и асбошиферных панелей; каркасно-панельные и панельные с металлическим и деревянным каркасом с ограждающими конструкциями из профилированного металлического листа; здания испытательных станций | **20** |   |
| Здания передвижные: цельнометаллические  | **10** |   |
| Здания передвижные: деревометаллические | **8** |   |
| Палатки-магазины, павильоны, кафе, закусочные, столовые из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные | **15,2** | Для палаток и павильонов, используемых для реализации плодоовощных товаров, применяется коэффициент 0,67. |
| Киоски и ларьки из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные | **9,1** | Для разборных и передвижных киосков - шкафов, ларей, бахчевых колодцев, используемых сезонно, применяется коэффициент 0,77 |
| **Овоще и фруктохранилища** |  |  |
| Картофелеовощехранилища закромные с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны железобетонные, кирпичные и деревянные, покрытие железобетонное или асбестоцементные листы по деревянной обрешетке, кровля рулонная | **28,6** |   |
| Картофелеовощехранилища навальные с каменными стенами из штучных каменей и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонные, кровля рулонная; картофелехранилища закромные и навальные с каменными стенами из штучных камней и блоков. колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля - асбестоцементные листы | **32,3** |   |
| Картофелеовощехранилища навальные с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны деревянные, покрытие - асбестоцементные листы по деревянной обрешетке | **35,7** |   |
| Лукохранилища закромные и беззакромные и фруктохранилища с холодильным оборудованием, стены каменные из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля рулонная | **25** |   |
| Лукохранилища беззакромные без холодильного оборудования, стены каменные из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля рулонная | **26,3** |   |
| Фруктохранилища без холодильного оборудования, стены каменные из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля рулонная | **27,8** |   |
| **Жилые здания** |  |  |
| Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5-3,5 кирпича или кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные  | **142,9** |   |
| Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5-2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные | **125** |   |
| Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия деревянные | **100** |   |
| Здания со стенами смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми | **50** |   |
| Здания сырцовые, сборно-щитовые, каркасно-засыпные, глинобитные, саманные | **30,3** |   |
| Здания каркасно-камышитовые и другие облегченные | **15,2** |   |
| **СООРУЖЕНИЯ** |  |  |
| **Нефтяные и газовые скважины** |  |  |
| Нефтяные, нагнетательные и контрольные скважины | **14,9** |   |
| Газовые и газоконденсатные скважины | **12** |   |
| Скважины подземных хранилищ газа, подземные хранилища нефти в отложениях калийной соли | **50** |   |
| Обвязочные трубопроводы и шлейфы скважин | **12** |   |
| **Гидротехнические сооружения** |  |  |
| Плотины бетонные, железобетонные, каменные, земляные; тоннели, водосливы и водоприемники, отстойники, акведуки, лотки, дюкеры и водопроводящие сооружения, рыбопропускные и рыбозащитные сооружения, напорные трубопроводы и уравнительные резервуары; деривационные каналы, напорные бассейны ГЭС и ГАЭС; шлюзы судоходные и судоподъемники; дамбы, ограждающие земляные без облицовки | **100** |   |
| Берегоукрепительные и берегозащитные сооружения железобетонные, бетонные, каменные | **29,9** |   |
| Речные причальные сооружения деревянные: эстакады, ряжевые набережные, больверки | **25** |   |
| Гидротехнические сооружения деревянные (включая здания) | **33,3** |   |
| Каналы судоходные | **153,8** |   |
| Все виды регулировочных (выпрямительных) сооружений | **10** |   |
| Водохранилища при земляных плотинах | **74,1** |   |
| Водосбросы и водовыпуски при прудах: бетонные и железобетонные | **50** |   |
| Водосбросы и водовыпуски при прудах: деревянные | **12,5** |   |
| Выправительные сооружения фашинные и каменные | **20** |   |
| Гидротехнические внутрихозяйственные сооружения на каналах (шлюзы - регуляторы, мосты - водоводы, перепады, быстротеки, консольные перепады, дюкеры, в том числе стальные, акведуки, водосливы каменные, бетонные и железобетонные | **40** |   |
| Гидротехнические сооружения на межхозяйственных и внутрихозяйственных каналах деревянные | **12,5** |   |
| Внутрихозяйственная и межхозяйственная оросительная сеть: каналы земляные без облицовки, каналы, облицованные камнем, бетоном и железобетоном; межхозяйственная и внутрихозяйственная водосборно-сбросная сеть из открытых земляных каналов; межхозяйственные и внутрихозяйственные коллекторно-дренажные каналы земляные без крепления | **50** |   |
| Внутрихозяйственная и межхозяйственная оросительная сеть: каналы из железобетонных лотков | **25** |   |
| Внутрихозяйственная и межхозяйственная оросительная сеть: каналы из асбестоцементных, стальных и полиэтиленовых труб | **40** |   |
| Закрытая коллекторно-дренажная сеть: каналы из асбестоцементных труб | **40** |   |
| Закрытая коллекторно-дренажная сеть: каналы из гончарных труб | **62,5** |   |
| Закрытая коллекторно-дренажная сеть: каналы из пластмассовых труб | **30,3** |   |
| Системы лиманного орошения | **50** |   |
| Отрегулированные реки - водоприемники, межхозяйственные, осушительные, магистральные и другие проводящие каналы земляные без крепления и с креплением плетнем, фашинами, досками; внутрихозяйственные осушительные каналы земляные без крепления и с креплением плетнем, фашинами, досками и засевом трав в торфяных грунтах | **50** |   |
| Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: гончарный в минеральных грунтах | **83,3** |   |
| Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: гончарный в торфяных грунтах | **71,4** |   |
| Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: пластмассовый | **40** |   |
| Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: дощатый, хворостяной | **14,9** |   |
| Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: щелевой, кротовый | **4** |   |
| Морские причальные гравитационные сооружения из бетонных массивов | **58,8** |   |
| Морские причальные и берегоукрепительные сооружения: железобетонные, бетонные и каменные | **50** |   |
| Морские причальные и берегоукрепительные сооружения: металлические | **43,5** |   |
| Морские причальные и берегоукрепительные сооружения: деревянные | **40** |   |
| Оградительные сооружения: земляные, бетонные и железобетонные | **90,9** |   |
| Оградительные сооружения: металлические и деревянные | **50** |   |
| Каналы судоходные морские | **142,9** |   |
| Искусственно образованные портовые территории | **500** |   |
| Плотины и дамбы земляные (кроме плотин и дамб при крупных гидростанциях и прудах) и речные оградительные сооружения | **76,9** |   |
| Шлюзы судоходные деревянные и смешанной конструкции, а также плотины деревянные | **50** |   |
| Выправительные сооружения из рефулированного грунта с гравийным, щебеночным или тюфячным покрытием и фашинно-кольевые | **10** |   |
| Речные причальные сооружения: железобетонные, бетонные и каменные | **62,5** |   |
| Речные причальные сооружения: металлические | **40** |   |
| Водоприемные сооружения для открытых источников, включая крепление береговой полосы (для целей водоснабжения) | **50** |   |
| Наплавные лесозадерживающие, лесонаправляющие, оградительные и причальные сооружения: деревянные | **4** |   |
| Наплавные лесозадерживающие, лесонаправляющие, оградительные и причальные сооружения: металлические | **10,4** |   |
| Опоры наплавных сооружений: деревянные | **10** |   |
| Опоры наплавных сооружений: железобетонные | **20** |   |
| Плотины лесосплавные и мелиоративные, а также водозаборные, водосбросные сооружения деревянные | **12** |   |
| Лотки лесосплавные железобетонные | **20** |   |
| **Прудовые рыбоводные сооружения** |  |  |
| Плотины земляные при прудах | **50** |   |
| Железобетонные водосбросы, водовыпуски и водоспуски при прудах | **28,6** |   |
| Железобетонные садки для хранения рыбы и рыбоуловители | **25** |   |
| Рыбосборные каналы при прудах | **3** |   |
| Железобетонные бассейны для содержания и выращивания рыбы | **25** |   |
| Линиии из стеклоплатиковых лотков или бассейнов для содержания и выращивания рыбы: железобетонные основания | **25** |   |
| Линиии из стеклоплатиковых лотков или бассейнов для содержания и выращивания рыбы: стеклопластиковые лотки | **10** |   |
| Линиии из стеклоплатиковых лотков или бассейнов для содержания и выращивания рыбы: здания или навесы | **7,9** |   |
| Верховины русловых прудов металлические с бетонным каркасом | **20** |   |
| Плавучие садковые линии для выращивания рыбы: понтоны металлические | **10** |   |
| Плавучие садковые линии для выращивания рыбы: садки из лотаксированной дели | **3** |   |
| Плавучие садковые линии для выращивания рыбы: садки из лотаксированной дели | **3** |   |
| Дамбы нагульных прудов без креплений | **58,8** | По гидротехническим сооружениям крупных гидростанций (плотины глухие, дамбы, водосбросные сооружения и вдозаборы) сведения указаны для I и II классов капитальности сооружений. Для сооружений III класса капитальности к указанной продолжительности применяется коэффициент 0,87, для сооружений IV класса капитальности 0,8. К крупным гидростанциям относятся все гидростанции мощностью 25 тыс.кВт и выше, к III классу - гидростанции мощностью от 50 до 300 тыс.кВт, к IV классу - гидростанции мощностью 50 тыс.кВт и ниже. |
| **Сооружения транспортного хозяйства, связи и других отраслей** |  |  |
| Мосты железобетонные, бетонные и каменные всех видов и конструкций, а также трубы и лотки железобетонные, бетонные, каменные и чугунные | **100** |   |
| Мосты металлические | **50** |   |
| Мосты деревянные и металлические на деревянных опорах | **20** |   |
| Трубы и лотки деревянные | **10** |   |
| Трубы стальные гофрированные | **58,8** |   |
| Поддерживающие и защитные сооружения каменные, бетонные и железобетонные (противооползневые, противолавинные, противообвальные, подпорные, одевающие, улавливающие стены, галереи, селеспуски, полки, траншеи и др.) | **58,8** |   |
| Регулияционные и укрепительные сооружения мостов | **40** |   |
| Железнодорожные платформы железобетонные и каменные крытые | **76,9** |   |
| Железнодорожные платформы и грузовые площадки открытые, открытая строительная часть пунктов группировки на станциях стыкования переменного и постоянного тока, распределительных устройств, электростанций, тяговых и трансформаторных подстанций, асфальтобетонные, железобетонные и каменные | **50** |   |
| Железнодорожные платформы деревянные | **20** |   |
| Подкрановые пути | **23,8** |   |
| Эстакады льдопогрузочные деревянные | **15,2** |   |
| Эстакады каменные, бетонные и железобетонные, повышенные пути; эстакады сливные, наливные нефтеперерабатывающей и нефтежимическиой промышленности (металлические и железобетонные) | **40** |   |
| Эстакады морские нефтедобывающей промышленности (металлические и железобетоные) | **20** |   |
| Бункерные эстакады доменных цехов  | **30,3** |   |
| Поворотные круги | **50** |   |
| Земляное полотно железных дорог | **100** |   |
| Верхнее строение пути железных дорог (балласт, шпалы, рельсы с скреплением, стрелочные переводы и другие элементы), железнодорожные пути метрополитена | **20,8** |   |
| Подъездные и другие железнодорожные пути предприятий | **25** |   |
| Железнодорожные пути узкой колеи | **14,9** |   |
| Копры эстакадные, башенные | **25** |   |
| Взрывные ямы ломоперерабатывающих цехов | **10,1** |   |
| Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: цементобетонные | **50** |   |
| Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: асфальтобетонные | **31,3** |   |
| Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: черные щебеночные и черные гравийные  | **19,2** |   |
| Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: щебеночные, гравийные, грунтовые, стабилизированные вяжущими материалами, и колейные железобетонные | **15,9** |   |
| Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: булыжные мостовые | **12** |   |
| Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: грунтовые, улучшенные скелетными добавками, и деревянно-лежневые с засыпкой | **10** |   |
| Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: деревянно-лежневые | **10** |   |
| Взлетно-посадочные полосы | **23,3** |   |
| Взлетные дорожки, места стоянок самолетов, перронные и предангарные площадки | **25** |   |
| Летное поле грунтовое | **40** |   |
| Дренажные, водоотводные и укрепительные сооружения земляного полотна железных дорог: деревянные и земляные | **22,2** |   |
| Дренажные, водоотводные и укрепительные сооружения земляного полотна железных дорог: каменные, бетонные и железобетонные | **35,7** |   |
| Гидроколонны | **22,7** |   |
| Флотационные установки с металлическими флотаторами | **15,2** |   |
| Резервуары для хранения дизельного топлива и смазочных материалов: металлические | **35,7** |   |
| Резервуары для хранения дизельного топлива и смазочных материалов: железобетонные | **50** |   |
| Резервуары для хранения нефтепродуктов металлические | **20** |   |
| Резервуары и баки железобетонные в химической промышленности; силосы в цементной промышленности | **27,8** |   |
| Наземные и подземные емкости для сжиженных газов | **27** |   |
| Подземные емкости для слива тяжелых остатков | **21,7** |   |
| Пескораздаточные устройства | **22,2** |   |
| Шлакоуборочные устройства механизированные | **18,2** |   |
| Смотровые канавы | **58,8** |   |
| Постоянные снегозащитные заборы: железобетонные | **30,3** |   |
| Постоянные снегозащитные заборы: деревянные | **15,9** |   |
| Переносные снеговые щиты и колья | **10,5** |   |
| Переезды | **23,8** |   |
| Подвесные дороги | **40** |   |
| Навигационные береговые знаки: металлические | **50** |   |
| Навигационные береговые знаки: железобетонные и каменные | **62,5** |   |
| Навигационные береговые знаки: деревянные | **15,4** |   |
| Плавучие буи и вехи (металлические) | **12** |   |
| Светотехнические и звукосигнальные устройства плавучих и береговых навигационных знаков | **10** |   |
| Трамвайные пути на каменных и железобетонные основаниях | **76,9** |   |
| Трамвайные пути на щебеночном основании с железобетонными шпалами | **33,3** |   |
| Трамвайные пути на цебеночном основании с деревянными шпалами | **23,8** |   |
| Трамвайные пути на песчаных основаниях | **15,9** |   |
| Береговые судоподъемные сооружения (сливы, эллинги): на железобетонном основании | **55,6** |   |
| на деревянном, свайно-балочном и балластно-шпальном основании | **30,3** |   |
| Плавучие доки морские: металлические, композитные | **50** |   |
| Плавучие доки морские: железобетонные | **45,5** |   |
| Плавучие доки речные и кормоподъемники | **41,7** |   |
| Сухие доки, наливные в эллингах, наливные доккамеры; наливные бассейны, полушлюзы | **100** |   |
| Продольные(наклонные) стапели, горизонтальные стапельные места в закрытых помещениях, открытые (горизонтальные) стапельные места | **100** |   |
| Акватории, котлованы СБР | **100** |   |
| Трансборденые ямы для большого и малого трансбордера | **58,8** |   |
| Станции метрополитена, тоннели метрополитена, железнодорожные тоннели всех конструкций | **500** |   |
| Вестибюли метрополитена наземные | **142,9** |   |
| Пешеходные мосты и тоннели | **83,3** |   |
| Телефонная канализация (бетонная и асбестоцементная) | **50** |   |
| Антенны УКВ передающие | **23,8** |   |
| Антенны КВ и ДСВ приемные и передающие, заземления | **14,9** |   |
| Антенны радиорелейных линий, уникальны КВ и СВ антенны направленного действия | **20** |   |
| Антенны УКВ приемные для телевидения и УКВ-ЧМ вещания | **10** |   |
| Полноповоротные антенны спутниковой связи | **12** |   |
| Радиобашни стальные, кирпичные и железобетонные | **58,8** |   |
| Радиомачты стальные и мачты-антенны | **50** |   |
| Мачты деревянные | **12** |   |
| Уникальные радиотелевизионные башни: железобетонные | **142,9** |   |
| Уникальные радиотелевизионные башни: стальные | **100** | Для антенно-мачтовых сооружений, расположенных в районах Крайнего Севера и Дальнего Востока (кроме Республики Саха (Якутия), Магаданской и Камчатской областей), а также в зонах штормовых ветров, морских побережий и сильного гололеда (Особый и IV районы), к указанной продолжительности применяется коэффициент 0,77, для Республики Саха(Якутия), Магаданской и Камчатской областей 0,625. |
| **Прочие сооружения** |  |  |
| Метантенки и песколовки (с гидроэлеватором), аэротенки, отстойники (первичные и вторичные) горизонтальные с илоскребами, вертикальные и двухярусные; флотаторы для очистки сточных вод железобетонные | **50** |   |
| Метантенки (с гидроэлеватором) металлические; аэротенки с подачей технического кислорода железобетонные; комплекс сооружений для очистки сточных вод с песчаными фильтрами железобетонные; комплекс сооружений для очистки и доочистки сточных вод с аэрируемыми фильтрами ОКСИПОР железнобетонные | **40** |   |
| Биофильтры и аэрофильтры, песколовки (с гидроэлеваторами), отстойники (первичные и вторичные) кирпичные | **14,9** |   |
| Биофильтры и аэрофильтры железобетонные | **20** |   |
| Иловые площадки: с естественным основанием | **10** |   |
| Иловые площадки: с искусственным основанием | **20** |   |
| Песковые площадки с искусственным основанием | **14,9** |   |
| Поля орошения и поля фильтрации | **20** |   |
| Выпуски (канализационные): береговые | **40** |   |
| Выпуски (канализационные): русловые | **20** |   |
| Артезианские скважины: безфильтровые | **24,4** |   |
| Артезианские скважины: фильтровые | **14,9** |   |
| Артезианские скважины: фильтровые, работающие в условиях агрессивной и минерализованной среды | **8** |   |
| Водоприемные сооружения для подземных источников (артезианские скважины); водоочистная установка "Струя" для очистки поверхностных и подземных вод; компактные установки (КУ) для очистки сточных вод металлически; аэробные стабилизаторы, флотационные сгустители железобетонные | **25** |   |
| Комплекс очистных сооружений водопровода (баки затворные и растворные, смесители, камеры реакции, отстойники, осветлители со взвешенным осадком, фильтры, контактные осветлители), водоумягчители | **50** | Для производства особо чистых веществ и химических продуктов применяется коэффициент 0,67 |
| Сооружения для аэрации воды: брызгальные бассейны железобетонные | **40** |   |
| Сооружения для аэрации воды: градрни железобетонные | **30,3** |   |
| Сооружения для аэрации воды: градирни деревянные | **7** |   |
| Сооружения для аэрации воды: градирни метеллические | **10** |   |
| Сооружения для аэрации воды: градирни бетонные | **14,9** |   |
| Канализационные насосные станции заглубленные, совмещенные с приемными резервуарами | **50** |   |
| Нефтеловушки | **14,9** |   |
| Испарительные, башенные градирни - охладители: железобетонные конструкции | **35,7** |   |
| Испарительные, башенные градирни - охладители: металлические конструкции с алюминиевой или асбоцементной обшивкой | **25** |   |
| Оросители и конструкции из асбестоцемента или антисептированной древесины | **16,7** |   |
| Дымовые трубы: каменные и железобетонные | **50** |   |
| металлические конструкции с алюминиевой или асбоцементной обшивкой | **25** |   |
| Резервуары чистой воды: железобетонные подземные с обвалованием | **40** |   |
| Резервуары чистой воды: кирпичные заземленные, металлические | **30,3** |   |
| Водонапорные башни: металлические | **20** |   |
| Водонапорные башни: кирпичные с металлическими резервуарами | **40** |   |
| Водонапорные башни: кирпичные и железобетонные с железобетонными резервуарами | **50** |   |
| Водонапорные башни: деревянные | **10** |   |
| Битумохранилища с железобетонными и металлическими резервуарами и вертикальные шламбассейны | **40** |   |
| Автозаправочные станции (включая здания и оборудование) | **20** |   |
| Специальные стенды | **8** |   |
| Подземные металлчиеские емкости для хранения сжиженного газа для городского газоснабжения | **45,5** |   |
| Наземные газгольдеры и металлические емкости для хранения сжиженного газа на газораздаточных станциях | **55,6** |   |
| Угольные бункеры | **50** |   |
| Дюкеры стальные водопроводные, канализационные (с камерами) | **25** |   |
| Шеды и сараи для содержания зверей и скота | **11,8** |   |
| Навозохранилища и жижесборники с каменной одеждой | **25** |   |
| Навозохранилища с глинощебеночной одеждой и жижесборники деревянные, силосные траншеи и ямы | **14,9** |   |
| Коррекционные и сборные бассейны | **23,8** |   |
| Камеры твердения | **50** |   |
| Склады заполнителей, дробленых сырьевых материалов, гранулированного шлака клинкера | **66,7** | Для склада заполнителей, используемых в промышленности строительных материалов для горячих материалов, применяется коэффициент 0,4. |
| Колодцы: деревянные | **14,9** |   |
| Колодцы: кирпичные | **30,3** |   |
| Колодцы: железобетонные | **58,8** |   |
| Шпалеры на стойках и железобетона, металла и на кольях из дубовых и других твердых пород | **20** |   |
| Заборы (ограждения): каменные и металлические | **47,6** |   |
| Заборы (ограждения): железобетонные | **30,3** |   |
| Заборы (ограждения): деревянные на кирпичных и железобетонных столбах | **25,6** |   |
| Заборы (ограждения): прочие (деревянные на деревянных столбах и др.) | **25,6** |   |
| Сооружения узла переработки хлыстов на нижних складах лесовозных дорог (эстакады, основания оборудования, накопители, спуски, бункерные галереи): деревянные | **10,5** |   |
| Сооружения узла переработки хлыстов на нижних складах лесовозных дорог (эстакады, основания оборудования, накопители, спуски, бункерные галереи): железобетонные | **20** |   |
| Бассейны при лесопильных цехах с вертикальными стенами из пластин: деревянные рубленые пожарные водоемы | **14,9** |   |
| Эстакады бревнотасок металлические, бассейны при лесопильных цехах с укрепленными откосами из железобетонных плит, басснйны железобетонные для гидротермической обработки фанерного сырья | **25,6** |   |
| Специализированные сооружения целлюлозно-бумажной промышленности: деревянные | **23,8** |   |
| Специализированные сооружения целлюлозно-бумажной промышленности: железобетонные | **33,3** |   |
| Асфальтовые площадки для временного хранения зерна: с песчасным или гравийным основанием | **6,5** |   |
| Асфальтовые площадки для временного хранения зерна: с бетонным основанием | **14,9** |   |
| **Теплицы и парники** |  |  |
| Теплицы остекленные и пленочные с каркасом из стальных конструкций специальных профилей | **28,6** |   |
| Теплицы пленочные с каркасом из деревометаллических конструкций заводского изготовления | **25** |   |
| Теплицы облегченного типа построечного изготовления и сооружения утепленного грунта с деревянным каркасом и пленочным покрытием | **5** |   |
| Парники | **12,5** |   |
| **Сооружения парков культуры и отдыха и зоопарков** |  |  |
| Зеленые театры, эстрады, музыкальные раковины, танцплощадки, читальни, павильоны | **15,2** |   |
| Цирки "Шапито": брезентовое покрытие купола и боковин | **2** |   |
| Цирки "Шапито": деревометаллические конструкции | **10** |   |
| Аттракционы всех видов | **10** |   |
| Вазы, скульптуры, декоративные урны | **10** |   |
| Фонтаны, бассейны | **40** |   |
| Прочие сооружения: площадки, дорожки, баллюстрады, лестницы, стенды, витрины, вольеры, клетки, панно, картины и др. | **20** |   |
| **Спортивные сооружения** |  |  |
| Покрытия спортивных сооружений, полей и площадок: резино-битумные | **31,3** |   |
| Покрытия спортивных сооружений, полей и площадок: синтетические | **15,4** |   |
| Покрытия спортивных сооружений, полей и площадок: из спецсмеси и газонные | **7,4** |   |
| Лыжные трамплины: металлические и железобетонные | **40** |   |
| Лыжные трамплины: деревянные | **15,2** |   |
| Полузакрытые стрелковые тиры, стрельбища, стенды и блиндажи: каменные и металлические | **47,6** |   |
| Полузакрытые стрелковые тиры, стрельбища, стенды и блиндажи: железобетонные | **30,3** |   |
| Трибуны стадионов: деревянные | **15,2** |   |
| Трибуны стадионов: железобетонные, каменные и кирпичные | **41,7** |   |
| Трибуны стадионов: насыпные (земляные) | **100** |   |
| **ПЕРЕДАТОЧНЫЕ УСТРОЙСТВА** |  |  |
| **Устройства электропередачи и связи** |  |  |
| Контактная сетль железных дорог на металлических и железобетонных опорах | **50** |   |
| Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: на железобетонных опорах | **52,6** |   |
| Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: на металлических опорах | **38,5** |   |
| Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: на деревянных опорах с металлическими или железобетонными пасынками  | **26,3** |   |
| Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: без опор | **14,3** |   |
| Троллейбусные линии козловых кранов на металлических и железобетонных опорах | **52,6** |   |
| Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ: на металлических или железебетонных опорах | **33,3** |   |
| Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ: на опорах из пропитанной древесины и непропитанной лиственницы | **25** |   |
| Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ: на опорах из непропитанной древесины | **16,7** |   |
| Воздушные линии электропередачи напряжением 35-220, 330 Кв и выше на металлических или железебетонных опорах | **50** |   |
| Воздушные линии электропередачи напряжением 35-220 Кв на деревянных опорах из пропитанной древесины и непропитанной лиственницы | **30,3** |   |
| Кабельные линии электропередачи нарпяжением 10кВ: со свинцовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях; с алюминиевой оболочкой, проложенные в помещениях | **50** |   |
| Кабельные линии электропередачи со свинцовой облолочкой напряжением 6-10 кВ, проложенные под водой; кабельные линии электропередачи с алюминиевой оболочкой напряжением до 10 кВ, проложенные в земле | **25** |   |
| Кабельные линии электропередачи напряжением до 10 кВ с пластмассовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях; кабельные линии электропередачи напряжением 20-35 кВ со свинцовой оболочкой, проложенные под водой | **20** |   |
| Кабельные линии электропередачи напряжением 20-35 кВ со свинцовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях | **33,3** |   |
| Кабельные линии электропередачи напряжением 110-220 кВ маслонаполненные низкого, среднего и высокого давления, проложенные в земле, в помещениях и под водой | **50** |   |
| Кабельные линии связи с металлической оболочкой: в грунте | **40** | Для морских кабельных линий связи применяется коэффициент 1,25 |
| в канализации | **50** |   |
| Кабельные линии связи, подвешенные на опорах и проложенные по стенам зданий: с металлической оболочкой | **20,8** |   |
| Кабельные линии связи, подвешенные на опорах и проложенные по стенам зданий: с пластмассовой оболочкой | **14,9** |   |
| Кабельные линии связи с пластмассовой облочкой: в грунте | **17,9** |   |
| Кабельные линии связи с пластмассовой облочкой: в канализации | **20** |   |
| Кабельные линии радиофикации и сельской связи, проложенные парным кабелем с пластмассовой оболочкой | **17,9** | Для кабельных линий связи и телефонной канализации, проложенных в районах Дальнего Востока и Крайнего Севера (кроме Республики Саха (Якутия), Магаданской и Камчмтской областей), а также ддля участков, проходящих под водой, в зонах вечной мерзлоты, тундры, горных рек, оползней, обвалов и агрессивных грунтов, применяется коэффициент 0,77; в Республике Саха (Якутия), Магаданской и Камчатской областях 0,625 |
| Воздушные линии связи | **25** | Для воздушных линий связи, проходящих вдоль морских побережий, железнодорожных участков на паровой и тепловозной тяге, а также в районах Крайнего Севера и Дальнего Востока, в зонах интенсивного выделения заводских газов и сильного гололеда (Особый и IV районы), применяется коэффициент 0,77 |
| **Трубопроводы** |  |  |
| Газопроводы: чугунные (с раструбами) | **58,8** |   |
| Газопроводы: стальные и сооружения из них (без учета оборудования газорегуляторных пунктов) | **40** |   |
| Газопроводы: из неметаллических труб | **50** |   |
| Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): керамические | **40** |   |
| Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): железобетонные и бетонные | **20** |   |
| Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): асбоцементные | **30,3** |   |
| Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): кирпичные | **14,9** |   |
| Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): чугунные | **50** |   |
| Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): стальные  | **25** |   |
| Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и прочим оборудованием), включая водоводы: асбоцементные, стальные | **20** |   |
| Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и прочим оборудованием), включая водоводы: чугунные | **58,8** |   |
| Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и прочим оборудованием), включая водоводы: железобетонные | **30,3** |   |
| Илопроводы: чугунные | **50** | Для илопроводов, используемых при транспортировке угольных, антрацитовых и цементных шламов, применяется коэффициент =0,5 |
| Илопроводы: стальные | **20** |   |
| Илопроводы: асбоцементные | **30,3** |   |
| Трубопроводы для нефтепродуктов: металлические | **35,7** |   |
| Трубопроводы для нефтепродуктов: железобетонные | **50** |   |
| Межцеховые трубопроводы на эстакадах и в тоннелях отраслей промышленности: химических волокон, содовой, лакокрасочной, азотной, органического синтеза, горной химии и основной химии | **23,8** | Для предприятий горно-химической промышленности и для кислотопроводов отрасли основной химии применяется коэффициент 0,23 |
| прочих отраслей химической промышленности | **17,2** |  |
| Трубопроводы (межцеховые) общезаводского хозяйства технологические | **12** |   |
| Трубопроводы агрессивных сточных вод | **14,9** |   |
| Трубопроводы тепловых сетей стальные, работающие в условиях непроходных тоннелей, с воздушным зазором (подвесная изоляция) | **25** |   |
| Внутрицеховые трубопроводы технологические в химической промышленности | **16,4** | Для трубопроводов технологических в отраслях горной и основной химии применяется коэффициент 0,29 |
| Цементопроводы | **8** |   |
| Устройство для очистки стрелочных переводов от снега и пневматическая почта | **10,8** |   |

По объектам, эксплуатируемым в условиях агрессивной или влажной среды срок экономической жизни сокращать на 25%.

По объектам, эксплуатируемым при вибрационных и других динамических нагрузках срок экономической жизни сокращать на 65%.

**Для объектов, не отражённых в предыдущей таблице, минимальный срок экономической жизни принимается:**

| Группа капитальности | Краткое описание объектов группы | Ориентировочный срок экономической жизни в нормальных условиях эксплуатации, лет |
| --- | --- | --- |
| I | Капитальные или особо капитальные объекты с повышенным запасом надёжности, прочности, долговечности – ГЭС, крупные основные производственные здания, крупные общественные, в том числе, административные и торговые комплексы, здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального искусства, стадионы, большие театры, высотные здания и сооружения (высотой более 75 м), большепролетные сооружения и т.п. | 150 |
| II | Многоэтажные жилые здания, большая часть общественных и производственных зданий - объекты, выполненные из каменных (кирпичных, бетонных материалов). | 100 |
| III | Жилые, общественные и производственные здания и сооружения, выполненные с применением металлических каркасов, облегчённых каменных материалов и/или специально обработанной древесины (клееный брус), здания жилищно-гражданского и производственного массового строительства  | 80 |
| IV | Жилые, общественные и производственные здания и сооружения, выполненные из лёгких каменных блоков и/или древесины, включая рубленные брусовые и утеплённые каркасно-щитовые дома с деревянными или лёгкими металлическими каркасами, включая большепролётные ангары | 50 |
| V | Жилые, общественные и производственные здания и сооружения - лёгкие дощатые, каркасно-обшивные объекты (дачные домики, бани, здания ангарного типа, за исключением большепролётных ангаров, теплицы и т.п.) | 30 |
| Прочие | Временные здания и сооружения (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны, беседки и т.п.) | 10 |

# Изменение срока экономической жизни, в зависимости от условий эксплуатации также распространяется и на укрупнённые данные продолжительности экономической жизни.Приложение № 11

# к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

Приведённые в настоящем приложении данные могут использоваться при проведении кадастровой оценки, в случае существенных изменений на рынке недвижимости, приведённые данные подлежат обязательной корректировке.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вид использования объектов | Вне населенных пунктов и в населенных пунктах с численностью менее 50 тыс. человек | Населенные пункты с численностью жителей 50 тыс. человек более | Центры городов –столиц Субъектов РФ 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% |

# Приложение № 12

# к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

Сводная таблица возможных долей в стоимости объектов недвижимости, разделённая по группам (видам использования недвижимости).

| ГРУППА | ДОЛЯ ЗУ | ДОЛЯ ОКС | ДОЛЯ ПРОЧЕГО |
| --- | --- | --- | --- |
| благоустройство, внешние сети и т.п. | меблировка, доля бизнеса и т.п. |
| 1 группаМногоквартирное жильё[[1]](#footnote-1) | 10-25% | 60-70% | 0-35% |  |
| 3 группаОбъекты хранения индивид. автотранспорта | 15-30% | 60-80% | 0-15% | - |
| 2, 4 группа Малоэтажное жильё, ИЖС, объекты дачной и садоводческой застройки | 20-30% | 50-70% | 10-30% | - |
| 5 группа Торговые и торгово-развлекательные объекты | 20-25 % | 60-80% | 0-40% | - |
| 6 группа Объекты временного проживания | 15-20% | 40-70% | 0-30% | 15-20% |
| 7 группа Объекты офисного назначения | 15-25% | 60-80% | 0-30% | - |
| 8 группа Объекты санаторно-курортного назначения | 20-30% | 35-65% | 10-40% | 20-25% |
| 9 группа Объекты производственного назначения | 5-15% | 60-85% | 10-30% | - |
| 10 группа Социальные объекты | 20% | 50-70% | 10 – 30% | - |
| 11 группа Объекты транспорта | 20% | 70-75% | 5-10% | - |
| 12 группаПрочие объекты | 20% | 65-70% | 10-15% | - |
| 13 группаСооружения | 10% | 90% | - | - |

# Приложение № 13

# к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

# Продолжительность строительства зданий и сооружений

## Для жилых зданий продолжительность строительно-монтажных работ может быть определена по формуле:

Тн = 0,8216\*S0,2658, где

Тн – продолжительность СМР, мес.

S – площадь объекта, кв.м.

Для нежилых зданий расчетный метод определения общей продолжительности строительства объектов основан на функциональной зависимости продолжительности строительства от стоимости СМР (в ценах 1984 года) при условии, что в ее составе стоимость всех материалов и конструкций не превышает 52-53 %. Эта зависимость для основных отраслей производственного строительства, выражается в виде функций:

 (1)

 (2)

 (3)

где С – объем строительно-монтажных работ в ценах 1984 года, руб.;

A1, А2 – параметры регрессионной кривой, определяемые методом наименьших квадратов.

Формулы (1) — (3) выбираются в зависимости от объёмов СМР в миллионах рублей в ценах 1984 года, значения коэффициентов приведены в таблице:

| Отрасль, подотрасль, виды производств и объектов | Значения коэффициентов | Интервал объемов СМР, млн. руб. |
| --- | --- | --- |
| *А1* | *А2* | мин. | макс. |
| **Зависимость вида *Тн* = *A1* + *A2C*** |
| 1. Электроэнергетика: |  |  |  |  |
| электроподстанции | 11,6 | 0,2 | 0,1 | 1,3 |
| 15,3 | -1,7 | 2,2 | 12,0 |
| ГРЭС | 4,5 | 0,01 | 30,0 | 110,0 |
| 2. Нефтедобывающая промышленность (установки подготовки, газокомпрессорные) | 9,2 | -0,5 | 0,1 | 6,0 |
| 3. Химическая промышленность: производство минеральных удобрений | 9,6 | -0,7 | 2,0 | 45,0 |
| 4. Тяжелое и транспортное машиностроение | 7,9 | -0,4 | 5,0 | 100,0 |
| 5. Автомобильная и подшипниковая промышленность (отдельные цехи, корпуса, здания) | 11,5 | -1,4 | 1,0 | 16,0 |
| 6. Лесная и деревообрабатывающая промышленность (лесозаготовительные предприятия) | 19,5 | -1,4 | 1,0 | 23,0 |
| 7. Строительство и промышленность строительных конструкций и деталей | 15,1 | -2,3 | 0,1 | 11,0 |
| 8. Пищевая промышленность | 14,8 | -1,4 | 1,0 | 30,0 |
| 9. Мясная промышленность | 14,1 | -0,8 | 1,0 | 19,0 |
| 10. Молочная промышленность | 18,7 | -1,7 | 0,1 | 4,5 |
| 11. Микробиологическая промышленность | 7,9 | -0,3 | 2,0 | 120,0 |
| 12. Мукомольно-крупяная, комбикормовая промышленность | 12,2 | 0,05 | 0,2 | 18,0 |
| 13. Местная промышленность | 17,4 | -3,8 | 0,4 | 3,0 |
| 14. Сельскохозяйственное строительство: |  |  |  |  |
| свиноводство | 17,7 | -2,3 | 0,1 | 4,0 |
| птицеводческие фермы, птицефабрики | 9,8 | -0,1 | 1,0 | 27,0 |
| прочие объекты | 22,2 | -5,0 | 0,01 | 0,10 |
| заготовка и переработка сельскохозяйственной продукции | 13,4 | -1,0 | 0,5 | 13,0 |
| 15. Предприятия сельхозтехники: |  |  |  |  |
| предприятия материально-технического обеспечения | 18,0 | -1,9 | 0,1 | 3,2 |
| 16. Торговля и общественное питание: |  |  |  |  |
| розничная торговля, магазины непродовольственные | 26,4 | -7,6 | 0,20 | 2,8 |
| рынки, общественное питание | 29,9 | -9,3 | 0,05 | 2,4 |
| общетоварные склады, предприятия холодильной промышленности | 20,2 | -5,1 | 0,2 | 4,0 |
| 17. Лесное хозяйство | 37,7 | -20,8 | 0,01 | 0,30 |
| 18. Морской транспорт | 20,6 | -7,3 | 0,2 | 1,8 |
| 19. Магистральный трубопроводный транспорт | 9,5 | -1,2 | 1,0 | 16,0 |
| 20. Материально-техническое снабжение | 13,8 | -1,4 | 0,5 | 9,0 |
| **Зависимость вида *Тн* = *A1* + *A2*** |
| 1. Нефтеперерабатывающая промышленность | 3,3 | 8,8 | 1,0 | 40,0 |
| 2. Черная металлургия (в целом): | 2,0 | 9,8 | 2,0 | 190,0 |
| горно-обогатительные комбинаты и агломерационные фабрики | 2,1 | 9,6 | 2,0 | 150,0 |
| сталеплавильное, ферросплавное, огнеупорное производство | 2,3 | 8,8 | 1,0 | 90,0 |
| 3. Цветная металлургия | 2,8 | 12,6 | 2,0 | 72,0 |
| 4. Химическая промышленность | 4,8 | 10,5 | 1,0 | 70,0 |
| 5. Нефтехимическая и шинная промышленность | 3,7 | 17,7 | 1,0 | 80,0 |
| 6. Энергетическое машиностроение | 4,1 | 12,2 | 2,0 | 40,0 |
| 7. Приборостроение | 6,2 | 10,6 | 2,0 | 40,0 |
| 8. Автомобильная и подшипниковая промышленность | 1,6 | 22,1 | 10,0 | 240,0 |
| 9. Тракторное и сельскохозяйственное машиностроение | 2,1 | 17,4 | 10,0 | 400,0 |
| 10. Машиностроение для животноводства и кормопроизводства | 2,7 | 7,5 | 2,0 | 104,0 |
| 11. Судостроительная промышленность и судоремонт | 5,7 | 4,5 | 0,5 | 20,0 |
| 12. Лесная и деревообрабатывающая промышленность | 4,6 | 11,6 | 1,0 | 100,0 |
| 13. Целлюлозно-бумажная промышленность | 2,2 | 7,4 | 10,0 | 500,0 |
| 14. Промышленность строительных материалов | 6,4 | 10,4 | 1,0 | 30,0 |
| 15. Легкая промышленность | 4,9 | 10,0 | 1,0 | 36,0 |
| 16. Строительство предприятий связи | 23,8 | 1,2 | 0,5 | 7,0 |
| 17. Сельскохозяйственное строительство:  |  |  |  |  |
| животноводство | 10,6 | 2,7 | 0,1 | 3,4 |
| овцеводство | 10,5 | 3,4 | 0,1 | 2,4 |
| предприятия послеуборочной обработки и хранения зерна | 16,2 | 2,2 | 0,05 | 1,20 |
| предприятия по хранению и обработке картофеля, фруктов и овощей | 8,3 | 5,8 | 0,5 | 18,0 |
| 18. Воздушный транспорт | 3,0 | 12,5 | 1,0 | 45,0 |
| **Зависимость вида *Тн* = *A1C* + *A2*** |
| 1. Электроэнергетика (ТЭЦ) | 0,9 | 9,1 | 1,0 | 20,0 |
| 2. Нефтедобывающая промышленность: |  |  |  |  |
| базы производственного обслуживания | 7,6 | 7,2 | 0,1 | 1,8 |
| 3. Черная металлургия:  |  |  |  |  |
| прокат готовой продукции | 0,1 | 17,4 | 10,0 | 130,0 |
| 4. Электротехническая промышленность | 0,5 | 19,6 | 4,0 | 50,0 |
| 5. Химическое и нефтяное машиностроение | 0,4 | 27,2 | 4,0 | 72,0 |
| 6. Станкостроительная и инструментальная промышленность | 0,5 | 14,6 | 2,0 | 36,0 |
| 7. Рыбная промышленность | 3,3 | 12,5 | 0,1 | 6,0 |
| 8. Медицинская промышленность | 0,7 | 13,6 | 2,5 | 60,0 |
| 9. Полиграфическая промышленность | 6,7 | 7,3 | 0,2 | 3,0 |
| 10. Предприятия сельхозтехники: |  |  |  |  |
| предприятия по ремонту и обслуживанию сельхозтехники | 6,8 | 7,3 | 0,1 | 3,0 |
| 11. Речной транспорт | 4,0 | 9,4 | 0,2 | 6,2 |

При отсутствии к.л. из видов использования недвижимости (отрасли, подотрасли, видов производств) в приведённых данных таблицы, расчёт допускается производить по наиболее подходящему виду использования.

В случае превышения расчётного срока для крупных промышленных объектов (комплексов) – 5 лет, для всех прочих объектов – 3 года, расчёт производится исходя из допущения ввода объекта очередями. Максимальная продолжительность строительно-монтажных работ ограничивается 5 годами для крупных промышленных объектов и 3 годами для прочих объектов, соответственно. Исключение составляют только объекты, введение которых очередями невозможно, например, крупные ГЭС, металлургические комплексы и т.п.

# Приложение № 14

# к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

# Расчёт строительного объёма зданий

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ±0.00 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей, куполов и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями, проектируемыми для строительства на вечномерзлых грунтах.

Формула для расчета строительного объема имеет вид:

$V=S\_{о}×k\_{тс}×\frac{h\_{з}+h\_{п}}{n}$, где

$S\_{о}$ – сумма площадей надземной и подземной частей здания;

$k\_{тс}$ – коэффициент толщины стен несущих конструкций;

$h\_{з}$ – высота здания (для двускатных крыш за высоту чердака принимается половина высоты чердака от уровня пола чердака до конька, для плоских крыш - на уровне парапетов);

$h\_{п}$ – заглубление отметки пола подвала относительно уровня земли.

$n$ – количество этажей с учетом подвала.

При отсутствии сведений о высоте надземной и подземной частей здания, рекомендуется произвести расчёт по следующей формуле:

$V=S\_{общ}×h\_{пр.эт.}×К\_{застр/общ}$, где

$S\_{общ}$ - общая площадь здания;

$К\_{застр/общ}$ – коэффициент, учитывающий толщину ограждающих конструкций (для переход к площади по наружным обмерам)

$h\_{пр.эт.}$ - высота этажа приведенная:

$h\_{пр}=(h\_{пом }\*n+h\_{черд}+h\_{пом\frac{подвала}{цоколя}}+h\_{перекр подв})/(n+n\_{подв })$, где

$h\_{пом }$ – высота потолков от пола до пола вышележащего этажа или условного верха чердачного перекрытия.

$h\_{черд}$ - высота чердака, включая толщину покрытия кровли

$h\_{пом\frac{подвала}{цоколя}}$- высота с учетом перекрытия подвала, при отсутствии подвала – высота цоколя (от уровня поверхности земли до уровня пола первого этажа);

$h\_{перекр подв}$- толщина надподвального перекрытия

$n+n\_{подв }$– общее число этажей, с учётом количества подвальных этажей.

Коэффициент, учитывающий толщину ограждающих конструкций составляет:

• Административная (офисная) функция 0,90

• Торговые объекты 0,87

• Промышленные объекты 0,93

• Жилые здания 0,78

Минимальная высота этажа по внутреннему обмеру определяется индивидуально для каждой группы в соответствии с действующими нормативными актами, регулирующими проектирование, строительство и эксплуатацию объектов каждого назначения.

| № п/п | Наименование функциональной подгруппы | Минимальная высота этажа в свету | Высота этажа в свету,рек. для расчётов | Высота чердака | Толщина перекрытия | Высота цоколя | Высота подвала |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Дома среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки |
| 1 | Дома жилые | 2,5 | 2,5 | 1,6 | 0,3 | 1 | - |
| 2 | Дома жилые со встроенными нежилыми помещениями | 2,5 | 2,5 | 1,6 | 0,3 | 1 | - |
| 3 | Дома жилые повышенной комфортности | 2,5 | 2,8 | 1,6 | 0,3 | 1 | - |
| 4 | Дома жилые повышенной комфортности со встроенными нежилыми помещениями | 2,5 | 2,8 | 1,6 | 0,3 | 1 | - |
| 5 | Дома бизнес-класса и выше | 2,5 | 3,0 | 1,6 | 0,3 | 1 | - |
| 6 | Дома бизнес-класса и выше со встроенными нежилыми помещениями | 2,5 | 3,0 | 1,6 | 0,3 | 1 | - |
| Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, дачных объединений, садоводческих товариществ |
| 7 | Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы) | 2,5 | 2,8 | 1,6 | 0,3 | 1 | - |
| 8 | Дома индивидуальные | 2,5 | 2,5 | 1,6 | 0,3 | 1 | - |
| 9 | Дома индивидуальные с бытовыми пристройками | 2,5 | 2,5 | 1,6 | 0,3 | 1 | - |
| 10 | Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности) | 2,5 | 2,8 | 1,6 | 0,3 | 1 | - |
| 11 | Дачи (дома, не предусматривающие постоянного проживания) | 2,5 | 2,5 | 1,6 | 0,3 | 1 | - |
| 12 | Домики садовые (летние домики) | 2,5 | 2,5 | 1,6 | 0,3 | 1 | - |
| Объекты транспорта, за исключением линейных объектов и сооружений |
| 13 | Открытые многоуровневые автостоянки  | 2,1 | 2,1 | - | 0,3 | 0 | - |
| 14 | Гаражи индивидуальные отдельно стоящие | 2,1 | 2,1 | - | 0,3 | - | - |
| 15 | Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи) | 2,1 | 2,1 | - | 0,3 | - | - |
| 16 | Паркинги | 2,1 | 3,4 | - | 0,3 | 0,5 | - |
| 17 | Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей | 2,1 | 3,0 | - | 0,3 | - | - |
| 18 | Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов | 4,2 | 4,2 | - | 0,3 | 0,2 | - |
| 19 | Гаражи производственные, ведомственные для спец.техники, вкл. гаражи, депо пожарных машин | 4,5 | 4,5 | - | 0,3 | 0,2 | - |
| 20 | Открытые стоянки водного транспорта | 2,1 | 2,1 | - | 0,3 | - | - |
| 21 | Гаражи индивидуальные водного транспорта (эллинги) | 2,1 | 2,1 | - | 0,3 | - | - |
| 22 | Гаражи производственные, ведомственные водного транспорта (эллинги) | 4,2 | 4,2 | - | 0,3 | 0,2 | - |
| 23 | Открытые стоянки воздушного транспорта | 3,6 | 3,6 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 24 | Ангары для самолётов, вертолётов и др. летательных аппаратов | 3,6 | 15,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 25 | Автовокзалы  | 3,6 | 3,6 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 25.1 | Автовокзалы крупные | 3,6 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 26 | Здания конечных станций, диспетчерские | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 27 | Железнодорожные вокзалы | 3,6 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 28 | Железнодорожные станции, павильоны на платформах | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 29 | Платформы | 2,5 | 1,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 30 | Аэровокзалы, аэропорты | 3,6 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 31 | Морские и речные вокзалы | 3,6 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 32 | Остановки общественного транспорта, остановочные павильоны | 3,6 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 33 | Станции метрополитена | 3,5 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 34 | Депо железнодорожные, Депо локомотивные, Депо трамвайные, Депо троллейбусные, Депо метрополитена, электродепо | 3,5 | 6,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| Торговые, торгово-сервисные и торгово-развлекательные объекты |
| 35 | Малые магазины до 250 кв.м, за исключением киосков, павильонов, ларьков | 2,5 | 2,7 | - | 0,3 | 0,5 | - |
| 36 | Магазины 250 и более кв.м | 3 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 36.1 | Магазины 1 000 и более кв.м | 3 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 37 | Торгово-развлекательные объекты, за исключением ОСЗ концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов | 3 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| Торгово-складские объекты, торговые базы | 6 | 6,0 | - | - | - | - |
| 38 | Рынки | 3 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 38.1 | Рынки крупные | 3 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 39 | Торговые киоски, ларьки | 2,5 | 2,5 | - | 0,2 | - | 2,1 |
| 39.1 | Торговые павильоны из лёгких конструкций | 3 | 3,0 | - | 0,2 | - | 2,1 |
| 40 | Автозаправочные станции (АЗС) | 2,5 | 3,0 | - | 0,2 | - | 0 |
| Газонаполнительные станции, АГЗС | 2,5 | 3,0 | - | 0,2 | - | - |
| 41 | Автомойки | 2,5 | 4,0 | - | 0,3 | - | - |
| 42 | Автосалоны | 3 | 4,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 43 | Рестораны | 3 | 3,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 44 | Кафе 750 кв.м (75 человек) и более | 3 | 3,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| Кафе до 750 кв.м (75 человек), кафетерии | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 45 | Летние кафе, летние кухни | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 46 | Кинотеатры | 3 | 4,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 47 | Комплексы аттракционов отдельно стоящие | 3 | 4,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 48 | Аквапарки | 3 | 4,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 49 | Объекты бытового обслуживания населения | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 50 | Ателье | 3 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 51 | Аптеки | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 52 | Молочные кухни | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 53 | Бани 1000 кв.м (на 100 чел.) и более | 3,3 | 3,3 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 54 | Бани до 1000 кв.м (до 100 чел.), душевые и раздевалки | 3,0 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 55 | Туалеты общественные | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 56 | Ломбарды | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения |
| 57 | Гостиницы класса 2\* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 58 | Гостиницы класса 3\* | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 59 | Гостиницы класса 4\* и выше | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 60 | Апарт-отели | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 61 | Гостиницы, объекты коттеджного типа | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 62 | Кемпинги | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 63 | Общежития | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 64 | Интернаты | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 65 | Дома престарелых | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 66 | Главные корпуса пансионатов | 2,5 | 3,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 67 | Спальные корпуса пансионатов | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 68 | Главные корпуса санаториев | 2,5 | 3,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 69 | Спальные корпуса санаториев | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 70 | Изоляторы | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 71 | Исправительные заведения | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 72 | Казармы | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 73 | Здания барачного типа, летние домики пансионатов и санаториев | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| Административные и бытовые объекты |
| 74 | Банки | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 75 | Бизнесцентры класса А, В | 2,5 | 3,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 76 | Бизнес-центры класса С | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 77 | Бизнес-центры класса D и ниже | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 78 | Бытовые, административно-бытовые здания | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 79 | Государственные научные центры | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 80 | Проектные институты, конструкторские бюро | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 81 | Научно-исследовательские институты | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 82 | Обсерватории | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 83 | Административные здания гос. учреждений управления, вкл. здания администраций, МВД, судов, прокуратуры | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 84 | Административные корпуса заводов | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 85 | Лабораторные корпуса | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 86 | Отделения полиции | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 87 | КПП, проходные 100 кв.м. и более | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 88 | Отделения связи | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 89 | Таможни | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений |
| 90 | Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью до 100 кв.м | 2,2 | 2,2 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 91 | Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте) | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 92 | КПП, проходные менее 100 кв.м. | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 93 | Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв.м | 3 | 3,00 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 93.1 | Производственные, производственно-складские среднепролётные (до 18 м) здания площадью 2 500 и более кв.м | 3 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | - | 2,1 |
| 93.2 | Производственные, производственно-складские большепролётные (24 м и более) здания площадью 2 500 и более кв.м | 3 | 6,00 | 1,2 | 1,5 | - | 2,1 |
| 93.3 | Производственные, производственно-складские большепролётные (24 м и более) здания площадью 10 000 и более кв.м | 3 | 12,00 | 1,2 | 1,5 | - | 2,1 |
| 94 | Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,2 | 2,1 |
| 95 | Трансформаторные подстанции | 3 | 3,00 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 96 | Электроподстанции | 3 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 97 | Энергоблоки | 3 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 98 | Центральная тепловая станция (ЦТП, ТЭЦ) | 3 | 6,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 99 | Котельные | 3 | 6,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 100 | Здания тепловых пунктов | 3 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 101 | Сушилки, мельницы, вспомогательные объекты | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 102 | Станции газораспределительные и газорегуляторные | 2,5 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 103 | Пункты газораспределительные и газорегуляторные | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 104 | Насосные станции | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 105 | Водопроводные станции | 2,5 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 106 | Водозаборные узлы и сооружения | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 107 | Водомерные узлы | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 108 | Павильоны над скважинами | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 109 | Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 110 | Автоматические телефонные станции (АТС) | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 111 | Мастерские | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 112 | Складские здания, кроме ангаров | 3 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 113 | Здания очистных сооружений | 3 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 114 | Весовые автомобильные | 4,2 | 4,2 | 1,2 | 0,3 | - | 2,1 |
| 115 | Весовые железнодорожные | 4,2 | 4,2 | 1,2 | 0,3 | - | 2,1 |
| 116 | Здания ангарного типа до 500 кв.м | 3 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 116.1 | Здания ангарного типа 500 кв.м и более | 3 | 6,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 117 | Холодильники до 100 кв.м. | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 117.1 | Холодильники более 10 кв.м | 2,5 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 118 | Здания гидросооружений | 3 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 119 | Станции технического обслуживания автомобилей, автосервисы | 2,5 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные объекты |
| 120 | Ветеринарные объекты | 2,4 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 121 | Питомники, гостиницы для животных | 2,4 | 2,,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 122 | Зоопарк (вольеры, строения для содержания животных) | 2,4 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 123 | Музеи | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 124 | Памятники архитектурные, монументы | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 125 | Спортивные комплексы | 4 | 6,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 126 | Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы | 3 | 6,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 127 | Стадионы, трибуны | 4 | 6,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 128 | Теннисные корты | 4 | 6,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 129 | Тиры | 2,5 | 2,7 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 130 | Фитнес-центры | 4 | 6.0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 131 | Крытые катки | 4 | 6,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 132 | Бассейны для плавания | 3,6 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 133 | Яхт-клубы | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 134 | Библиотеки | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 135 | Мечети, Костёлы, Лавры, Молебные дома, Монастыри, Синагоги, Соборы, ХрамыЧасовни | 4 | 6,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| Церкви | 3 | 4,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 136 | Оранжереи (не относящиеся к с/х производству) | 2,5 | 4,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 137 | Киностудии | 3 | 4,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 138 | Театры, Дома культуры, Дворцы культуры, Выставочные залы, Концертные залы, Художественные галереи, Культурно-досуговые центры, Консерватории, Филармонии, Планетарии, Мюзик-холл, Цирки | 3 | 4,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 139 | Детские сады, ясли, ясли-сад | 3,6 | 3,6 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 140 | Дома и дворцы пионеров, Дома творчества юных, Клубы, Изостудии, Школы, спальные корпуса школ-интернатов, Лицеи, Гимназии, Церковные школы, Музыкальные школы | 3 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 141 | Колледжи, Училища, Профессионально-технические и ремесленные училища, Техникумы | 3,6 | 3,6 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 142 | Институты образовательные, АкадемииУниверситеты, Подготовительные отделения учебных заведений | 3,6 | 3,6 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 143 | Больницы, Поликлиники, Станции скорой помощи, Фельдшерские пункты | 2,6 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 144 | Крематории | 2,5 | 3,0 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 145 | Морги | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| Прочие объекты |
| 146 | Объекты ГО | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 147 | Погреба | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 148 | Подвалы | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 149 | Сараи | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 150 | Санпропускники | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 151 | Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |
| 152 | Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно | 2,5 | 2,5 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 2,1 |

# Приложение № 15

# к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

**Виды фактического использования и рекомендуемые коды групп/подгрупп для реализации затратного подхода**

| **Функциональная группа** | **Группа \_ Подгруппа** |
| --- | --- |
| **1 Группа Дома среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки** |  |
| Дома жилые | 01\_01 |
| Дома жилые со встроенными нежилыми помещениями | 01\_02 |
| Дома жилые повышенной комфортности | 01\_03 |
| Дома жилые повышенной комфортности со встроенными нежилыми помещениями | 01\_04 |
| Дома бизнес-класса и выше | 01\_05 |
| Дома бизнес-класса и выше со встроенными нежилыми помещениями | 01\_06 |
| **2 Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки** |  |
| Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы) | 02\_01 |
| Дома индивидуальные | 02\_02 |
| Дома индивидуальные с бытовыми пристройками | 02\_03 |
| Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности) | 02\_04 |
| **Группа 3 Объекты, предназначенные для хранения транспорта** |  |
| Открытые автостоянки автомобилей (Покрытые площадки и проезды) | 03\_01 |
| Гаражи индивидуальные отдельностоящие | 03\_02 |
| Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи) | 03\_03 |
| Паркинги | 03\_04 |
| **Группа 4 Дома Объекты садового, огородного и дачного строительства** |  |
| Дачи (дома, не предусматривающие постоянного проживания) | 04\_01 |
| Домики садовые (летние домики), огородные объединения | 04\_02 |
| Туалеты, летние душевые | 04\_03 |
| **Группа 5 Объекты коммерческого, назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения** |  |
| Магазины до 250 кв.м, за исключением киосков, павильонов, ларьков | 05\_01 |
| Магазины 250 и более кв.м | 05\_02 |
| Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы | 05\_03 |
| Торгово-административные объекты | 05\_03 |
| Торгово-развлекательные объекты, за исключением ОСЗ концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов | 05\_03 |
| Торгово-складские объекты, торговые базы | 05\_03 |
| Рынки | 05\_04 |
| Торговые киоски, павильоны, ларьки | 05\_05 |
| Автозаправочные станции (АЗС) | 05\_06 |
| Газонаполнительные станции, АГЗС | 05\_06 |
| Автомойки | 05\_07 |
| Автосалоны | 05\_08 |
| Рестораны | 05\_09 |
| Кафе 750 кв.м (75 человек) и более | 05\_10 |
| Производственные столовые, столовые, кухни, кухни-столовые 750 кв.м (75 человек) и более | 05\_10 |
| Кафе до 750 кв.м (75 человек), кафетерии | 05\_11 |
| Столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв.м (75 человек) | 05\_11 |
| Летние кафе | 05\_12 |
| Ломбарды | 05\_13 |
| **Группа 6 Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения** |  |
| Гостиницы: класс 2\* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы | 06\_01 |
| Гостиницы: класс 3\* | 06\_02 |
| Гостиницы: класс 4\* и выше | 06\_03 |
| Апарт-отели | 06\_04 |
| Гостиницы: объекты коттеджного типа | 06\_05 |
| Мотели | 06\_06 |
| Общежития | 06\_07 |
| **Группа 7 Административные и бытовые объекты** |  |
| Банки | 07\_01 |
| Бизнес-центры класса А, В | 07\_02 |
| Бизнес-центры класса С | 07\_03 |
| Бизнес-центры класса D и ниже | 07\_04 |
| Бытовые, административно-бытовые здания | 07\_05 |
| Административные корпуса заводов | 07\_06 |
| Лабораторные корпуса | 07\_07 |
| Отделения полиции | 07\_08 |
| КПП, проходные 100 кв.м. и более | 07\_09 |
| Отделения связи, почта | 07\_10 |
| Таможни | 07\_11 |
| **Группа 8 Санаторно-курортного назначения** |  |
| Пансионаты | 08\_01 |
| Базы отдыха | 08\_02 |
| Пионерские лагеря | 08\_03 |
| Санатории | 08\_04 |
| Здания барачного типа, летние домики пансионатов и санаториев | 08\_05 |
| Главные корпуса пансионатов | 08\_06 |
| Спальные корпуса пансионатов | 08\_07 |
| Главные корпуса санаториев | 08\_08 |
| Спальные корпуса санаториев | 08\_09 |
| Кемпинги | 08\_10 |
| **Группа 9 Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений** |  |
| Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью до 100 кв.м | 09\_01 |
| Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте) | 09\_02 |
| КПП, проходные менее 100 кв.м | 09\_03 |
| Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв.м | 09\_04 |
| Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства | 09\_05 |
| Трансформаторные подстанции | 09\_06 |
| Электроподстанции | 09\_07 |
| Энергоблоки | 09\_08 |
| Центральная тепловая станция (ЦТП, ТЭЦ) | 09\_09 |
| Котельные | 09\_10 |
| Здания тепловых пунктов | 09\_11 |
| Сушилки, мельницы, вспомогательные объекты | 09\_12 |
| Станции газореспределительные и газорегуляторные | 09\_13 |
| Пункты газораспределительные и газорегуляторные | 09\_14 |
| Насосные станции | 09\_15 |
| Водопроводные станции | 09\_16 |
| Водозаборные узлы и сооружения | 09\_17 |
| Водомерные узлы | 09\_18 |
| Павильоны над скважинами | 09\_19 |
| Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры | 09\_20 |
| Автоматические телефонные станции (АТС) | 09\_21 |
| Мастерские | 09\_22 |
| Складские здания, кроме ангаров | 09\_23 |
| Здания очистных сооружений | 09\_24 |
| Весовые автомобильные | 09\_25 |
| Весовые железнодорожные | 09\_26 |
| Здания ангарного типа | 09\_27 |
| Холодильники | 09\_28 |
| Здания гидросооружений | 09\_29 |
| Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы | 09\_30 |
| Ангары для самолетов, вертолетов и др. летательных аппаратов | 09\_31 |
| Депо железнодорожные | 09\_32 |
| Депо локомотивные | 09\_32 |
| Депо метрополитена, электродепо | 09\_32 |
| Депо трамвайные | 09\_32 |
| Депо троллейбусные | 09\_32 |
| Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей | 09\_33 |
| Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов | 09\_34 |
| Гаражи производственные, ведомственные для спец.техники, включая гаражи, депо пожарных машин | 09\_35 |
| Открытые стоянки водного транспорта | 09\_36 |
| Гаражи индивидуальные водного транспорта (эллинги) | 09\_37 |
| Гаражи производственные, ведомственные водного транспорта (эллинги) | 09\_38 |
| Открытые стоянки воздушного транспорта | 09\_39 |
| Подкрановые пути | 09\_40 |
| **Группа 10 Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные объекты** |  |
| Ветеринарные объекты | 10\_01 |
| Питомники, гостиницы для животных | 10\_02 |
| Зоопарк (вольеры, строения для содержания животных) | 10\_03 |
| Музеи | 10\_04 |
| Памятники архитектурные, монументы | 10\_05 |
| Спортивные комплексы | 10\_06 |
| Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы | 10\_07 |
| Стадионы, трибуны | 10\_08 |
| Теннисные корты | 10\_09 |
| Тиры | 10\_10 |
| Фитнес-центры | 10\_11 |
| Крытые катки | 10\_12 |
| Бассейны для плавания | 10\_13 |
| Яхт-клубы | 10\_14 |
| Архивы, книгохранилища и фондохранилища | 10\_15 |
| Библиотеки | 10\_15 |
| Костелы | 10\_16 |
| Лавра | 10\_16 |
| Мечети | 10\_16 |
| Молебные дома | 10\_16 |
| Монастыри | 10\_16 |
| Синагоги | 10\_16 |
| Соборы | 10\_16 |
| Храмы | 10\_16 |
| Церкви | 10\_16 |
| Часовни | 10\_16 |
| Оранжереи (не относящиеся к с/х производству) | 10\_17 |
| Кинотеатры | 10\_18 |
| Киностудии | 10\_19 |
| Выставочные залы | 10\_20 |
| Дворцы культуры | 10\_20 |
| Дома культуры | 10\_20 |
| Консерватории | 10\_20 |
| Концертные залы | 10\_20 |
| Культурно-досуговые центры | 10\_20 |
| Мюзик-холл | 10\_20 |
| Планетарии | 10\_20 |
| Театры | 10\_20 |
| Филармонии | 10\_20 |
| Художественные галлереи | 10\_20 |
| Цирки | 10\_20 |
| Детские сады | 10\_21 |
| Ясли, ясли-сады | 10\_21 |
| Гимназии | 10\_22 |
| Дома и дворцы пионеров | 10\_22 |
| Дома творчества юных | 10\_22 |
| Изостудии | 10\_22 |
| Клубы | 10\_22 |
| Лицеи | 10\_22 |
| Музыкальные школы | 10\_22 |
| Церковные школы | 10\_22 |
| Школы, спальные корпуса школ-интернатов | 10\_22 |
| Колледжи | 10\_23 |
| Училища профессионально-технические и ремесленные | 10\_23 |
| Техникумы | 10\_23 |
| Училища | 10\_23 |
| Академии | 10\_24 |
| Институты образовательные | 10\_24 |
| Учебных заведений подготовительные отделения | 10\_24 |
| Университеты | 10\_24 |
| Больницы | 10\_25 |
| Поликлиники | 10\_25 |
| Станции медицинской скорой помощи | 10\_25 |
| Фельдшерские медицинские пункты | 10\_25 |
| Крематории | 10\_26 |
| Комплексы аттракционов отдельно стоящие | 10\_27 |
| Аквапарки | 10\_28 |
| Объекты бытового обслуживания населения | 10\_29 |
| Ателье | 10\_29 |
| Парикмахерские | 10\_29 |
| Прачечные | 10\_29 |
| Пункты проката | 10\_29 |
| Молочные кухни | 10\_29 |
| Бани общественные от 150 кв.м, до 1000 кв.м (до 100 чел.), душевые и раздевалки | 10\_30 |
| Бани общественные 1000 кв.м (на 100 чел.) и более | 10\_30 |
| Туалеты общественные | 10\_31 |
| Морги | 10\_32 |
| Интернаты | 10\_33 |
| Изоляторы | 10\_34 |
| Исправительные заведения | 10\_35 |
| Казармы | 10\_36 |
| Государственные научные центры | 10\_37 |
| Проектные институты, конструкторские бюро | 10\_38 |
| Научно-исследовательские институты | 10\_39 |
| Обсерватории | 10\_40 |
| Административные здания гос. учреждений управления, включая здания администраций, МВД, судов, прокуратуры | 10\_41 |
| Дома престарелых | 10\_42 |
| Дома инвалидов | 10\_43 |
| **Группа 11 Объекты портов, вокзалов, станций** |  |
| Автовокзалы | 11\_01 |
| Аэропорты | 11\_02 |
| Порты | 11\_03 |
| Вокзалы железнодорожные | 11\_04 |
| Станции железнодорожные | 11\_05 |
| Станции метрополитена | 11\_06 |
| Вокзалы речные | 11\_07 |
| Станции автобусные, троллейбусные, трамвайные, лодочные | 11\_08 |
| Прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживанию пассажиров, обработки их багажа | 11\_09 |
| Платформы железнодорожные пассажирские и грузовые | 11\_10 |
| **Группа 12 Прочие объекты** |  |
| Объекты ГО | 12\_01 |
| Погреба | 12\_02 |
| Подвалы | 12\_03 |
| Сараи | 12\_04 |
| Санпропускники | 12\_05 |
| Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы | 12\_06 |
| Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно | 12\_07 |
| **Группа 13 Сооружения** |  |
| Аттракционов сооружения | 13\_01 |
| Башни | 13\_02 |
| Мачтовые сооружения, опоры, вышки | 13\_03 |
| Беседки | 13\_04 |
| Гидротехнические сооружения: Набережные | 13\_05 |
| Эстакады | 13\_06 |
| Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны | 13\_07 |
| Бункеры | 13\_08 |
| Навесы | 13\_09 |
| Линии электропередач кабельные | 13\_10 |
| Линии электропередач воздушные | 13\_11 |
| Сети газораспределительные | 13\_12 |
| Гидротехнические сооружения: за исключением мостов, пирсов, причалов, набережных | 13\_13 |
| Сети канализационные тоннельные коллекторы | 13\_14 |
| Сети тепловые | 13\_15 |
| Сети водопроводные | 13\_16 |
| Сети канализационные, без коллекторов | 13\_17 |
| Фонтаны | 13\_18 |
| Градирни | 13\_19 |
| Сети инженерные технологические  | 13\_20 |
| Сети тепловые: камеры теплосети подземные | 13\_21 |
| Железнодорожные пути | 13\_22 |
| Тоннели | 13\_23 |
| Мосты | 13\_24 |
| Связи сооружения линейно-кабельные  | 13\_25 |
| Сети трубопроводы магистральные | 13\_26 |
| Переходы надземные | 13\_27 |
| Переходы подземные | 13\_28 |
| Прочие сооружения и сооружения вспомогательного назначения, отнесение которых к другим подгруппам невозможно | 13\_29 |
| Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия | 13\_30 |
| Силосная траншея, яма | 13\_31 |
| Скважина артезианская | 13\_32 |
| Колодец | 13\_33 |
| Водоемы и пруды | 13\_34 |
| Ограждение | 13\_35 |
| Отстойник канализационный | 13\_36 |

Приведённые коды групп, подгрупп, в случае отсутствия в перечне видов фактического использования объектов могут добавляться самостоятельно с обязательным указанием присвоенной группы, подгруппы и расшифровки вида использования.

# Приложение № 16

# к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

# Перечень наименований материалов наружных стен здания, применяемый при ведении Единого государственного реестра объектов капитального строительства

| Код поля | Основной материал |
| --- | --- |
| 61001000000 | Стены |
| 61001001000 | Каменные |
| 61001001001 | Кирпичные |
| 61001001002 | Кирпичные облегченные |
| 61001001003 | Из природного камня |
| 61001002000 | Деревянные |
| 61001002001 | Рубленые |
| 61001002002 | Каркасно-засыпные |
| 61001002003 | Каркасно-обшивные |
| 61001002004 | Сборно-щитовые |
| 61001002005 | Дощатые |
| 61001002006 | Деревянный каркас без обшивки |
| 61001003000 | Смешанные |
| 61001003001 | Каменные и деревянные |
| 61001003002 | Каменные и бетонные |
| 61001004000 | Легкие из местных материалов |
| 61001005000 | Из прочих материалов |
| 61001006000 | Бетонные |
| 61001006001 | Монолитные |
| 61001006002 | Из мелких бетонных блоков |
| 61001006003 | Из легкобетонных панелей |
| 61001007000 | Железобетонные |
| 61001007001 | Крупнопанельные |
| 61001007002 | Каркасно-панельные |
| 61001007003 | Монолитные |
| 61001007004 | Крупноблочные |
| 61001007005 | Из унифицированных железобетонных элементов |
| 61001007006 | Из железобетонных сегментов |
| 61001008000 | Шлакобетонные |
| 61001009000 | Металлические |
| 61001999000 | Иное |

# Приложение № 17

# к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

Структура лесного покрова по Субъектам РФ

| **Субъекты** РФ | Структура лесного покрова |
| --- | --- |
| **Северный район** |  |
| Архангельская область | 5Е+ЗС+2Б |
| Вологодская область | 5Е+ЗС+2Б |
| Мурманская область | 4С+ЗЕ+ЗБ |
| Ненецкий АО | н/д |
| Республика Карелия | 6С+ЗЕ+1Б |
| Республика Коми | 5Е+ЗС+2Б |
| Северо-Западный район (без Калининградской области) |  |
| Новгородская область | 4Б+ЗС+2Е+1О |
| Псковская область | 4Б+ЗС+2Е+1О |
| Калининградская область | 3Б+2Е+2С+2Дв+1Я |
| Ленинградская область | 4С+ЗЕ+ЗБ |
| Центральный район |  |
| Брянская область | 4Б+2Е+2С+1О |
| Владимирская область | 4Б+ЗС+2Е+1О |
| Ивановская область | 4Б+ЗС+2Е+1О |
| Калужская область | 4Б+2Е+2С+1О |
| Костромская область | 4Б+ЗС+2Е+1О |
| Смоленская область | 4Б+2Е+2С+1О |
| Тверская область | 4Б+ЗС+2Е+1О |
| Ярославская область | 4Б+ЗС+2Е+1О |
| Орловская область | ЗДв+2Б+2О+1Дн+1С |
| Рязанская область | 4С+ЗБ+1О+1Дв |
| Тульская область | ЗДв+2Б+2О+1Дн+1С |
| Московская область | 4Б+ЗЕ+2С+1О |
| **Волго-Вятский район** |  |
| Кировская область | 4Б+ЗС+2Е+1О |
| Нижегородская область | 4С+4Б+1О+1Е |
| Республика Марий-Эл | 4С+ЗБ+1О+1Л+1Е |
| Мордовская республика | 4С+ЗБ+2О+1Дн |
| Чувашская республика | 4С+ЗБ+1О+1Е |
| **Центрально-Черноземный район** |  |
| Белгородская область | 5С+ЗБ+1Е+1О |
| Воронежская область | 4С+ЗДв+ЗДн |
| Курская область | 4С+ЗБ+1Е+1О |
| Липецкая область | 4С+ЗДв+3Дн |
| Тамбовская область | 4С+2О+2ДН+2Б |
| **Поволжский район** |  |
| Пензенская область | 4С+2О+2Дн+2Б |
| Республика Татарстан | ЗС+ЗБ+1О+1Л+1Е |
| Самарская область | 4С+2О+2Дн+2Б |
| Ульяновская область | 4С+2О+2Дн+2Б |
| Астраханская область | 3Дв+ЗБ+2О+1Дн+1С |
| Волгоградская область | ЗДв+ЗБ+2О+1Дн+1С |
| Республика Калмыкия | 3Дв+ЗБ+2О+1Дн+1С |
| Саратовская область | 3Дв+ЗБ+2О+1Дн+1С |
| **Северо-Кавказский район** |  |
| Ингушская республика | 4Бк+ЗДв+1Б+1С |
| Кабардино-Балкарская республика | 4Бк+ЗДв+1Б+1С |
| Карачаево-Черкесия | 4Бк+ЗДв+1Б+1С |
| Краснодарский край | 4Бк+ЗДв+1Б+1С |
| Республика Адыгея | 4Бк+ЗДв+1Б+1С |
| Республика Дагестан | 4Бк+ЗДв+1Б+1С |
| Ростовская область | ЗДв+2Б+2О+1Дн+1С |
| Северная Осетия | 4Бк+ЗДв+1Б+1С |
| Ставропольский край | 3Я+3Дн+1Г+1Ак+1В |
| Чеченская Республика |  |
| Уральский район | 4Бк+ЗДв+1Б+1С |
| Коми-Пермяцкий АО | 4Е+ЗС+2Б |
| Пермская область | ЗЕ+ЗБ+2С+1О |
| Удмуртская республика | 3Бк+2JI+1С+1Е+1О |
| Оренбургская область | 2ДН+2С+1Т+1Л+1О+1Б+1В |
| Республика Башкортостан | 4Бк+2Л+1С+1Е+1О |
| Кур ганская область | 5Б+ЗС+1О |
| Свердловская область | ЗЕ+ЗС+2Е+1О |
| Челябинская область | 5Б+ЗС+1О |
| **Западно-Сибирский район** |  |
| Алтайский край | 3П+2Б+2О+1К+1Лс |
| Кемеровская область | ЗП+2Б+2О+1К+1Лс |
| Новосибирская область | 5Б+ЗС+1О |
| Омская область | 5Б+ЗС+1О |
| Республика Горный Алтай | ЗП+2Б+2О+1К+1Лс |
| Томская область | ЗБ+ЗС+2К+1О |
| Т1Оменская область | 4С+2Б+2К+1Л |
| Ханты-Мансийский АО | 4С+2Б+2К+1Л |
| Ямало-Ненецкий АО | ЗЕ+ЗЛс+1С+1Б |
| **Восточно-Сибирский район** |  |
| Агинский Бурятский АО | 6Лс+1Б+1С+1К |
| Иркутская область | 5Лс+2С+1Б+1К |
| Красноярский кран | 4Лс+2Б+2С+1К |
| Республика Бурятия | 5Лс+2С+1Б+1К |
| Республика Тува | 5Лс+4К |
| Республика Хакасия | ЗК+ЗБ+2П+1С |
| Усть-Ордынский бурятский АО | 5Лс+2С+1Б+1К |
| Читинская область | 6Лс+1Б+1С+1К |
| Эвенкийский АО | 8Лс+1Б |
| Таймырский АО | 7Лс+1С+1Б |
| Дальневосточный район |  |
| Амурская область | 7Лс+2Б |
| Еврейская автономная область | 6Лс+2Е+1Б |
| Камчатская область | 7БК+1Лс+1Б |
| Корякский АО | 7БК+1Лс+1Б |
| Магаданская область | 9Лс |
| Приморский край | 2Е+2К+2Дв+1Лс+1Б++1БК |
| Республика Саха (Якутия) | 8Лс+1С |
| Сахалинская область | ЗЛс+2Е+2Б+2П |
| Хабаровский край | 6Лс+2Е+1Б |
| Чукотский АО-Г | 9JIc |
|  |  |
| Российская Федерация |  |

Пояснение:

|  |  |
| --- | --- |
| К – акация | Е – ель |
| Б – берёза | К – кедр |
| БК – берёза каменная | Л – липа |
| Бк – бук | Лс – лиственница |
| В - вяз | О - осина |
| Г - граб | П - пихта |
| Дв - дуб высокорослый | С - сосна |
| Дн - дуб низкорослый | Т - тополь |
|  | Я - ясень |

5Е + ЗС + 2Б - означает, в структуре лесного покрова ель составляет 50%, сосна – 30% и береза - 20%, в случаях, если сумма удельных весов пород лесных насаждений составляет 9 (т.е. 90%), то по оставшимся 10% ни одной из пород не удалось отдать предпочтение и Субъекты РФ самостоятельно решают, какие второстепенные породы и их доли учитывать при проведении государственной кадастровой оценки земель.

# Приложение № 18

# к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

Сравнение различных видов кормов по отношению к 1 кормовой единице

Одной кормовой единице (одному килограмму овса) равноценны по питательности приведенные ниже количества разных кормов:

|  |  |
| --- | --- |
| Овёс | 1,0 |
| Жмых льнян. и подсолнечн. | 0,8 |
| Кукуруза | 0,7 |
| Ячмень | 0,8 |
| Сено клеверное | 2,2 |
| Мякина овсяная | 2,0 |
| Сено вико-овсяное | 2,2 |
| Сено луговое | 2,5 |
| Картофель  | 3,0 |
| Сено болотное | 3,0 |
| Солома овсяная | 3,5 |
| Трава луговая  | 5,0 |
| Солома озимая | 5,0 |
| Трава пастбищная | 5,5 |
| Морковь | 7,0 |
| Вико-овсяная смесь | 8,0 |
| Свекла кормовая | 9,0 |
| Турнепс  | 12,0 |

# Приложение № 19

# к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

Средний состав оленьего стада, выход мяса и субпродуктов при убое оленей

Средний состав стада, %

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Взрослые самцы (3 лет и старше) | Важенки | Молодняк (около 1,5 лет) | Телята |
| 11,5-12,5 | 50 | 27-30 | 7,5-11,5 |

Средний выход мяса, кг

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Взрослые самцы (3 лет и старше), кг | Важенки | Молодняк (около 1,5 лет) | телята осеннего убоя |
| 60-80 | 40-50 | 40-45 | 25-35 |

Средний выход субпродуктов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды субпродуктов | от взрослого оленя | от теленка |
| кг | % к ж/массе | кг | % к ж/массе |
| Кровь | 7,0 | 6,3 | 3,3 | 5,9 |
| Ливер (всего), в.т.ч.: | 5,4 | 5,0 | 2,8 | 5,0 |
| легкие с трахеей | 1,7 | 1,6 | 1,0 | 1,7 |
| сердце | 1,0 | 0,9 | 0,5 | 0,9 |
| печень с диафрагмой | 2,2 | 2,1 | 1,1 | 2,0 |
| почки | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 0,2 |
| селезенка | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,2 |
| Ноги | 2,5 | 2,2 | 1,5 | 2,7 |
| Голова (всего), в т.ч.: | 5,8 | 4,3 | 2,8 | 5,0 |
| язык | 0,5 | 0,5 | 0,2 | 0,4 |
| мозги | 0,3 | 0,3 | 0,2 | 0,4 |
| Мышци и кости головы | 3,4 | 2,1 | 2,1 | 3,6 |
| Рога | 1,6 | 1,5 | 0,3 | 0,6 |
| Желудок без содержимого | 4,3 | 4,0 | 2,1 | 3,5 |
| Кишечник и пищевод без содержимого | 2,1 | 1,9 | 1,4 | 2,4 |
| Всего | 27,1 | 23,7 | 13,9 | 24,5 |

Отдельно в выходе при убое следует учитывать невыделанные шкуры оленей

# Приложение № 20

# к проекту Указаний о государственной кадастровой оценке

Нормативные показатели выращивания рыб в садках

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Карп | Сом канальный | Растительноядные | Осетровые | Сиги | Радужная форель |
| Выращивание сеголетков |
| Масса начальная, г | 0,5-1,0 | 0,5-1.0 | 1,0 | 1-3 | 0,1 | 0,5-1,0 |
| Масса конечная, г | 30-50 | 20 | 15-20 | 40-60 | 10-15 | 20-50 |
| Плотность посадки, тыс.шт/кв.м | До 2,0 | До 0,5 | - | 0,2 | 0,5-1,0 | До 0,5 |
| Выход, % | 60-70 | 70-80 | 30 | 80 | 30-50 | 50-70 |
| Выращивание двухлетков |
| Масса начальная, г | 30-50 | 20 | 15-20 | 40-60 | 10-15 | 20-50 |
| Масса конечная, г | 500 | 450 | 300-400 | 400-500 | 200 | 200-300 |
| Плотность посадки, тыс.шт/кв.м | 0,2 | 0,15 | 0,1-0,4 | 0,04 | 0,025 | 0,2 |
| Выход, % | 90 | 90 | 80 | 90 | 80 | 90 |
| Выращивание трехлетков |
| Масса начальная, г | - | - | 300-400 | - | - | - |
| Масса конечная, г | - | - | 800-1000 | 400 | 1-2 кг | 1000 |
| Плотность посадки, тыс.шт/кв.м | - | - | 0,007-0,14 | 0,01 | 0,1 | 0,05 |
| Выход, % | - | - | 90 | 85 | 95 | 95 |
| Выход рыб из зимовки |
| Годовики, % | 80 | 80 | 50 | 80 | 80 | 95 |
| Двухгодовики, % | 90 | 90 | 80 | 90 | 90 | 90 |

1. В таблице не учтены права на общедолевое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома [↑](#footnote-ref-1)