



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

Регистрационный № 66421

от "17" декабря 2021 г.

ПРИКАЗ

Москва

4 августа 2021 г.

№ П/0336

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

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 5 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4170), подпунктом 5.26(7.25) пункта 5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 25, ст. 3052; 2020, № 7, ст. 855), п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемые Методические указания о государственной кадастровой оценке.

2. Настоящий приказ вступает в силу с даты признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (зарегистрирован Минюстом России 29 мая 2017 г., регистрационный № 46860) с изменениями, внесенными приказами Минэкономразвития России от 9 августа 2018 г. № 419 (зарегистрирован Минюстом России 8 октября 2018 г., регистрационный № 52352), от 9 сентября 2019 г. № 548 (зарегистрирован Минюстом России 19 февраля 2020 г., регистрационный № 57563).

Руководитель

О.А. Скуфинский

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом Росреестра
от «4» августа 2021 г. № 11/0336

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ о государственной кадастровой оценке

I. Общие положения

1. Методические указания о государственной кадастровой оценке (далее – Указания) определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости и предназначены для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее – бюджетное учреждение).

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

Определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

Результаты расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в соответствии с Указаниями, не подлежат корректировке на вероятную величину доходов и расходов продавца, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом недвижимости (в том числе связанных с налоговыми обязательствами продавца, возникающими (либо которые могут возникнуть) в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом).

Датой, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость в соответствии с Указаниями, является 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, предусмотренного законодательством Российской Федерации о государственной кадастровой оценке.

В случае подтверждения информации о фактическом использовании объекта недвижимости, соответствующем виду (видам) разрешенного использования, определенному (установленному) в отношении такого объекта недвижимости и содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) по состоянию на дату проведения государственной кадастровой оценки, на основании поданной в бюджетное

учреждение декларации о характеристиках объекта недвижимости, форма которой устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 4 статьи 12 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»¹ (далее – Федеральный закон о государственной кадастровой оценке), для целей Указаний в качестве вида использования принимается такое фактическое использование объекта недвижимости.

В остальных случаях в качестве вида использования учитываются вид (виды) разрешенного использования, назначение или наименование объекта недвижимости, определенные (установленные) в отношении такого объекта недвижимости и содержащиеся в ЕГРН по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

3. При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется в рамках индивидуального расчета в отношении объектов недвижимости в соответствии с пунктом 49 Указаний.

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке (совокупность методов (последовательность процедур, позволяющая на основе существенной (оказывающей влияние на величину кадастровой стоимости) для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке), объединенных общей методологией): затратного, сравнительного или доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения или наименования объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которые определяются по итогам анализа рынка недвижимости. Выбор подходов и методов, используемых для определения кадастровой стоимости, должен быть обоснован.

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

Индивидуальный расчет для целей Указаний осуществляется путем определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке).

¹ Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4170.

4. В случае использования более одного подхода к оценке результаты, полученные с применением различных подходов, должны быть согласованы между собой с целью определения итоговой величины кадастровой стоимости. В случае проведения согласования путем сопоставления результатов, полученных с применением различных подходов, выбранный способ согласования, а также все сделанные при осуществлении согласования результаты суждения и допущения должны быть обоснованы.

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

Информация о событиях, произошедших после даты определения кадастровой стоимости, не может быть использована для определения кадастровой стоимости, за исключением случаев ее использования для подтверждения тенденций, сложившихся на дату определения кадастровой стоимости, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату определения кадастровой стоимости.

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

7. Для построения модели оценки кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляется сбор достаточной (в зависимости от состояния рынка объектов недвижимости на территории субъекта Российской Федерации) и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости.

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

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

8. При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетное учреждение исходит из того, что использование такого объекта недвижимости в соответствии с его разрешенным использованием и назначением или наименованием может быть продолжено без нарушения требований земельного законодательства и законодательства в сфере градостроительной деятельности.

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется на основе того из определенных (установленных) для него видов использования, который позволяет использовать его наиболее эффективно, что приводит к максимизации его стоимости.

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

10. Земельный участок характеризуется его целевым назначением (принадлежностью земельного участка к определенной категории земель) и (или) разрешенным использованием, а также видом осуществляемой на нем деятельности.

11. Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с земельным законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными в соответствии со статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации²).

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

обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка), социальной инфраструктурой;

характеристики окружающей территории земельного участка;

существующий рельеф земельного участка (при наличии информации о влиянии на стоимость).

При определении кадастровой стоимости земельного участка не учитываются:

улучшения земельного участка, которые поставлены на кадастровый учет и (или) бухгалтерский учет;

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

озеленение, за исключением естественных и искусственно созданных насаждений при оценке земельных участков сегментов «Сельскохозяйственное использование», «Использование лесов», указанных в главе X Указаний.

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

² Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2018, № 32, ст. 5135.

Наличие магистральных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередач, магистральных трубопроводов, коллекторов, расположенных в границах земельного участка или вблизи его границ, не дает основания считать земельный участок инженерно обеспеченным.

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

При этом необходимо учитывать в том числе вид подъездных путей (например, автомобильная дорога, железная дорога), классы автомобильных дорог (федерального, регионального или межмуниципального, местного значения, частная автомобильная дорога), категории железных дорог (например, скоростные, пассажирские, особогрузонапряженные).

13. При определении кадастровой стоимости здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (далее – ОНС) учитывается неотделимое внутреннее инженерное оборудование, без которого эксплуатация этих здания, сооружения, ОНС в соответствии с их видом использования и назначением или наименованием невозможна или существенно затруднена.

При определении кадастровой стоимости здания, сооружения, ОНС исключается стоимость земельных участков, на которых они расположены.

При определении кадастровой стоимости здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места не учитываются как часть объекта недвижимости: движимое имущество;

все объекты, расположенные за границами ограждающих конструкций здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места, либо при отсутствии ограждающих конструкций – за внешними границами опорных частей и (или) «пятна застройки» здания, сооружения, ОНС;

предметы декоративно-прикладного искусства (для объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия));

влияние предпринимательской деятельности, осуществляемой в здании, сооружении, ОНС, помещении;

объекты, влияющие на стоимость здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места, но не относящиеся к неотделимым улучшениям здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места.

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

15. Определение кадастровой стоимости включает в себя следующие мероприятия:

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

первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости, предусмотренной Указаниями;
сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;
сбор рыночной информации;
группировка объектов недвижимости;
построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
анализ качества модели оценки кадастровой стоимости;
расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчеты для объектов недвижимости, в отношении которых невозможно выполнить определение кадастровой стоимости методами массовой оценки, а также в случаях, указанных в пункте 49 Указаний;
анализ результатов определения кадастровой стоимости;
составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки в порядке, установленном приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»³.

II. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки бюджетным учреждением

16. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки включает в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, согласно Указаниям и осуществляется на постоянной основе.

17. Для целей подготовки к проведению государственной кадастровой оценки исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки в соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона о государственной кадастровой оценке⁴ (далее – уполномоченный орган), обеспечивается предоставление сведений ЕГРН, а также сведений, содержащихся в учетно-технической документации (далее – техническая документация (при наличии)).

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

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

³ Зарегистрирован Минюстом России 1 октября 2020 г., регистрационный № 60172.

⁴ Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4170.

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

21. Материалы, формируемые в ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, актуализируются после 1 января года проведения государственной кадастровой оценки.

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

22. В случае несоответствия наименования ранее установленного вида разрешенного использования земельного участка, содержащегося в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке⁵ (далее – Перечень), классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412⁶ (далее – классификатор), бюджетное учреждение вправе направить в органы государственной власти субъекта Российской Федерации или в органы местного самоуправления, уполномоченные на утверждение правил землепользования и застройки (внесение изменений в них), для согласования предполагаемое наименование вида разрешенного использования такого земельного участка, определенное в соответствии с классификатором (далее – предполагаемое наименование вида разрешенного использования), без необходимости осуществления со стороны правообладателя такого земельного участка и (или) указанных уполномоченных органов процедуры изменения (выбора, установления) в отношении земельного участка другого (нового) вида разрешенного использования.

В указанных случаях бюджетное учреждение формирует электронную таблицу, построчно содержащую сведения о таких земельных участках: кадастровый номер, наименование вида разрешенного использования в соответствии с полученными для проведения государственной кадастровой оценки документами (сведениями), а также предполагаемые наименования видов разрешенного использования, которая направляется в уполномоченные органы государственной власти субъекта Российской Федерации или органы местного самоуправления, указанные в настоящем пункте.

После получения соответствующего согласования либо по истечении 30 календарных дней со дня получения таких сведений уполномоченными

⁵ Приказ Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0283 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости» (зарегистрирован Минюстом России 2 октября 2020 г., регистрационный № 60194).

⁶ Зарегистрирован Минюстом России 15 декабря 2020 г., регистрационный № 61482, с изменениями, внесенными приказом Росреестра от 20 апреля 2021 г. № П/0166 (зарегистрирован Минюстом России 31 мая 2021 г., регистрационный № 63717).

органами государственной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления, указанными в настоящем пункте, бюджетное учреждение вправе использовать предполагаемое наименование вида разрешенного использования, за исключением случаев, когда в отношении земельного участка предоставлены иные сведения о наименовании видов разрешенного использования, которые могут быть присвоены земельному участку только в результате установления (изменения, выбора) нового вида разрешенного использования в соответствии с земельным законодательством и законодательством в сфере градостроительной деятельности. Получение в соответствии с настоящим пунктом бюджетным учреждением информации от указанных уполномоченных органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления о наименованиях видов разрешенного использования не является основанием для установления (изменения, выбора) нового вида разрешенного использования земельного участка.

23. В случае направления бюджетным учреждением сведений о фактическом использовании объектов недвижимости для согласования в уполномоченные органы государственной власти субъекта Российской Федерации или в органы местного самоуправления, уполномоченные на утверждение правил землепользования и застройки (внесение изменений в них), бюджетное учреждение формирует электронную таблицу, построчно содержащую следующие сведения об объектах недвижимости:

кадастровый номер объекта недвижимости;

адрес объекта недвижимости;

вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, ОНС, помещение);

категория земель (для земельных участков) или назначение (для здания, сооружения) или проектируемое назначение (для объекта незавершенного строительства);

виды разрешенного использования земельных участков и зданий, сооружений, помещений;

сведения о фактическом использовании объекта недвижимости;

наименования зданий, сооружений, помещений.

24. При необходимости отдельного определения кадастровой стоимости земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН в качестве самостоятельных объектов недвижимости, данные объекты могут быть оценены как отдельно, так и в составе условно сформированного единого объекта недвижимости.

При определении кадастровой стоимости допускается условное объединение нескольких объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН, в условно сформированный единый объект недвижимости (например, единый производственно-технологический комплекс) или разделение объекта

недвижимости, учтенного в ЕГРН, на его отдельные части для целей их самостоятельной оценки.

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

При этом должен соблюдаться принцип отсутствия двойного налогообложения имущества.

Определение кадастровой стоимости зданий и сооружений вспомогательного использования производится отдельно. Расчет кадастровой стоимости зданий и сооружений вспомогательного использования осуществляется только с установлением признака «вспомогательный объект».

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

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

1) провести анализ наличия информации о месте нахождения земельных участков исходя из описания местоположения их границ в принятой системе координат и (или) исходя из адреса объекта недвижимости, присвоенного в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) провести анализ наличия информации о месте нахождения и характеристиках зданий, сооружений, ОНС в границах земельного участка, на котором они расположены, а также о местоположении помещений в здании, сооружении (привязка зданий, сооружений, ОНС и земельных участков);

3) провести анализ дополнительных источников данных, например, информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, географических информационных систем (ГИС), информации фонда данных государственной кадастровой оценки⁷, технической документации.

При формировании условно сформированных объектов недвижимости должен достигаться максимальный учет определенных (внесенных в ЕГРН)

⁷ Приказ Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0278 «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также Перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки» (зарегистрирован Минюстом России 15 сентября 2020 г., регистрационный № 59860).

координат характерных точек границ земельных участков и контуров зданий, сооружений, ОНС, в том числе из включенных в ЕГРН в порядке переноса сведений из архивов органов и организаций, осуществлявших государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию.

25. Необходимо учитывать полные сведения (полученные в том числе с привлечением уполномоченного органа) о характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости, в том числе о месте нахождения, физических, технических и эксплуатационных характеристиках, степени благоустройства объектов недвижимости, ограничениях в их использовании.

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

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

1) информации о факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, в том числе об экономических, социальных, экологических (далее – информация о внешней среде объектов недвижимости);

2) информации о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений);

3) информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке.

26.1. К информации о внешней среде объектов недвижимости относится информация, характеризующая состояние социально-экономического развития Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, тенденции развития указанных муниципальных образований субъекта Российской Федерации, в границах которого проводится государственная кадастровая оценка, содержащаяся в том числе в документации по планировке территории и градостроительного зонирования, действующих градостроительных регламентах.

Информация о внешней среде объектов недвижимости должна быть получена из официальных источников в соответствии с Федеральным законом о государственной кадастровой оценке⁸.

Результатом сбора и анализа информации о внешней среде объектов

⁸ Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4170; 2021, № 24, ст. 4188.

недвижимости является краткий обзор факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, в том числе экономических, социальных, экологических.

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

Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости является:

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

Обзор состояния рынка объектов недвижимости включает в себя фактическое состояние и общую активность рынка объектов недвижимости, его сегмента (сегментов) в субъекте Российской Федерации, муниципальном образовании, территории, в границах которой проводится государственная кадастровая оценка. При формировании обзора состояния рынка объектов недвижимости анализируются следующие показатели: объем и динамика цен сделок (предложений), предложение и спрос, степень развитости рынка, характеристика участников рынка, политика органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления в области землепользования и развития рынка в целом и его сегментов.

Кроме того, в обзор состояния рынка объектов недвижимости включается анализ уровня цен в строительной отрасли, особенностей кредитования рынка недвижимости и его финансовых показателей, тарифов за пользование водо-, газо-, электро-, теплоснабжением, а также затрат на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

26.3. На основе проведенного анализа информации о внешней среде объектов недвижимости определяются ценообразующие факторы,

характеризующие объекты недвижимости.

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

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов недвижимости относится информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости, в том числе информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках.

Для зданий, помещений, сооружений, ОНС, машино-мест обязательному рассмотрению на предмет влияния на кадастровую стоимость подлежат сведения о местоположении, годе постройки, материале стен объекта недвижимости, серии многоквартирного дома, нахождении объекта недвижимости в ветхом или аварийном состоянии, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также ценообразующие факторы, предусмотренные приложением № 3 к Указаниям.

Для земельных участков обязательному рассмотрению на предмет влияния на кадастровую стоимость подлежат сведения о местоположении земельного участка, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также ценообразующие факторы, предусмотренные приложением № 3 к Указаниям.

Информация о рынке, сегментах рынка объектов недвижимости, в том числе о публичных торгах, о зарегистрированных сделках, должна быть получена из официальных источников в соответствии с Федеральным законом о государственной кадастровой оценке.

Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

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

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

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