

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Омский государственный аграрный университет» им. П.А. Столыпина
(ФГБОУ ВПО ОмГАУ им. П.А. Столыпина)

Кафедра кадастра и оценки недвижимости

ИЛЛЮСТРАЦИОННЫЙ МАТЕРИАЛ К ЛЕКЦИЯМ
по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Нормативно-правовое обеспечение оценки

Махт В.А., канд. экон. наук, доцент, заведующий
кафедрой кадастра и оценки недвижимости, профессор
Омского государственного аграрного университета,
заслуженный землеустроитель Российской Федерации

Осинцева Н.В., канд. экон. наук, старший преподаватель
кафедры кадастра и оценки недвижимости, эксперт
саморегулируемой организации оценщиков, признанный
европейский оценщик

г. Омск - 2015

1. Общие положения: Понятия, термины и определения.
2. Основные нормативно-правовые документы
3. Организация проведения ГКО
4. Применение результатов ГКОЗ
5. Закон об оценочной деятельности в РФ
6. Федеральный стандарт оценки №1
7. Федеральный стандарт оценки №2
8. Федеральный стандарт оценки №3
9. Федеральный стандарт оценки №4
10. Методическое обеспечение ГКОЗ

1. Общие положения: Понятия. Термины и определения

3

Оценка – под оценкой понимают суждение о ценности, достоинстве, значимости, полезности того или иного объекта или явления окружающей нас действительности.

Объект оценки – это понятие связано с понятием **Недвижимости** (или **объект недвижимости, недвижимое имущество**) – по **Международному стандарту**, определяется как **физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения**, в частности сооружения на земле, благоустройство, другие всевозможные улучшения.

По **Гражданскому Кодексу РФ, ст.130**: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

То есть, по **Международному стандарту**, недвижимость – это **земельный участок с улучшениями как одно целое**. По **Гражданскому кодексу РФ**, недвижимостью может выступать отдельно земельный участок, здание или сооружение. Поэтому при оценке земель в **Российской Федерации** объектом оценки является только земельный участок без находящихся на нем и в его недрах объектов недвижимости. Это приводит ко многим противоречивым результатам оценки.

1. Общие положения: Понятия. Термины и определения

4

Предмет оценки – к ним относятся устойчивые во времени и пространстве количественные и качественные характеристики состояния объекта, положительные или отрицательные, влияющие на жизнедеятельность человека (общее определение).

Показатели оценки – для оценки используется система натуральных и стоимостных показателей в абсолютных и относительных выражениях.

Виды оценки – Оценка подразделяется на массовую оценку и оценку единичного объекта недвижимости.

Оценка единичного объекта недвижимости проводится для решения следующих задач:

1. При вложении капитала – консультирование продавца и покупателя;
2. При оценке ипотеки – консультирование банка о стоимости недвижимости;
3. При изъятии недвижимости в пользу государства для расчета компенсации.

Массовая оценка является основой поимущественного налога, базируется на статистических данных об объектах оценки на всей оцениваемой территории.

1. Общие положения: Понятия. Термины и определения

5

В литературе и практике встречаются разные названия оценки: **качественная, экономическая, кадастровая.**

Качественная оценка – это оценка по качеству (бонитировка почв);

Экономическая оценка – это оценка по экономическим показателям (затраты, доход, себестоимость и т.д.)

Кадастровая оценка направлена на установление ценности объектов недвижимости в денежном выражении. Основное отличие ее от других видов оценки это то, что результаты ее используются в основном для целей налогообложения и то, что она проводится методами массовой оценки.

Цель государственной кадастровой оценки – Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости для решения следующих задач:

- Обоснование ставок налога;
- Продажа и покупка объектов недвижимости;
- Сдача объектов недвижимости в аренду;
- Ипотека.

2. Общие положения: Понятия. Термины и определения

6

Понятие стоимости – Стоимость является оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости.

Существует много типов стоимости и соответствующих им определений.

- Потребительская;
- Инвестиционная;
- Стоимость действующего предприятия;
- Страховая;
- Ликвидационная;
- Кадастровая (облагаемая).

Все эти стоимости могут быть объединены в две широкие категории: **стоимость в обмене и стоимость в использовании.**

Стоимость в обмене – цена, которая может преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке на основе равновесия, устанавливаемого факторами предложения и спроса. Это объективная стоимость. Обычной формой стоимости в обмене является рыночная стоимость, система налогообложения строится на этой стоимости.

Стоимость в использовании – стоимость собственности для конкретного пользователя. Ее еще считают субъективной стоимостью (инвестиционная).

Рыночная стоимость (понятие в контексте с международными стандартами) – есть расчетная величина, равна денежной сумме, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки, при которой каждая из сторон действует компетентно, расчетливо и без принуждения.

3. Общие положения: Понятия. Термины и определения

7

Методы (подходы) к оценке – делятся на две группы:

1 Группа – естественно-исторические методы. Они основаны на изучении и оценке физико-химических, геометрических, внутренних и внешних свойств объекта оценки.

2 Группа – статистико-экономические методы. Присущи рыночным отношениям. Это:

- **Метод сравнительного анализа продуктивности** (был распространен в 60-70-е годы: параллельно бонитировке делался анализ продуктивности);
- **Метод сравнительного анализа затрат**. Применяется при индивидуальной оценке зданий, сооружений, новых объектов. Стоимость определяется суммой затрат на воспроизводство или возмещение аналогичного объекта.
- **Рыночный метод**. Основан на сравнительном анализе продаж. Основывается на информации о ценах продажи аналогичных объектов. Метод предполагает, что покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Поэтому цены, уплаченные за схожие или сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта или их группы. Считается, что этот метод наиболее объективен, но в условиях стабильной экономики и при развитом рынке.

У нас существует рынок садоводческих участков, квартир, земельных участков с индивидуальным жильем, но нет рынка земель сельскохозяйственного назначения, т.е. этот метод не может обеспечить оценку всех категорий земель и иных объектов недвижимости.

- **Метод капитализации дохода (доходный)**. Рыночная стоимость объекта может быть определена исходя из его способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации объекта, т.е. стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих рентных доходов.

Сложность этого метода – определение срока капитализации. На конкретный момент срок капитализации определяется общей экономической ситуацией (инфляция, ставка банковского кредита).

4. Общие положения: Понятия. Термины и определения

Принципы оценки связаны с принципами осуществления деятельности по ведению земельного кадастра. Это:

1. **Единство системы и технологии**, что обеспечивается государственными едиными методиками и нормативно-правовыми документами.
2. **Непрерывность**. До 90-х годов проводились туры оценки, которые были привязаны к 5-летним планам. В 90-е годы произошел разрыв до 2002 г. В настоящее время периодичность оценки 5 лет. При проведении основной оценки, которая представляет собой сплошную массовую оценку недвижимости, должен вестись мониторинг кадастровой стоимости, при необходимости проводиться ее индексация или переоценка.
3. **Открытость сведений**. Оценка затрагивает интересы собственников, владельцев недвижимости, поэтому они должны знать, за что и сколько они платят налоги.
4. **Сопоставимость** результатов с точки зрения территории.

5. Общие положения: Понятия. Термины и определения

9

Объекты недвижимости.

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости (Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» №221-ФЗ от 24.07.2007 г.)

К ним относятся:

- Земельные участки;
- Здания;
- Сооружения;
- Помещения;
- Объекты незавершенного строительства.

Статья 7. Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости

1. В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);
- 2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
- 3) описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;
- 4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
- 5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;
- 6) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Земельный участок.

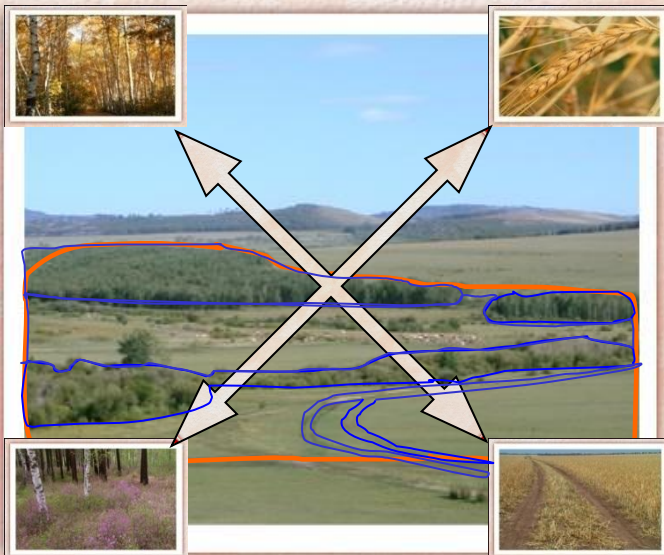
- часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами (*Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» №28-ФЗ от 02.01.2000 г.*)
- часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (*ст.6 Земельного кодекса в ред. Федерального закона от 08.12.2003 г. №160-ФЗ*)
- часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. (*ст.11.1 Земельного кодекса в ред. Федерального закона от 22.07.2008 N 141-ФЗ*)
- часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (*ст.11.1 Земельного кодекса в ред. Федерального закона от 19.07.2011 N 246-ФЗ*)



Статья 7 Земельного кодекса. Состав земель в Российской Федерации

1. Земли в Российской Федерации **по целевому назначению** подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов (*в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ*);
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.



ГОСТ 26640-85 Земли. Термины и определения

Земельные угодья – это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам.

Земельное угодье имеет определенное местоположение, замкнутую границу и площадь.

Земельные угодья подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные.

Земли, указанные в пункте 1 ст.7 Земельного кодекса, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

(абзац введен Федеральным законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ)

Разрешенное использование земель – Градостроительный кодекс Ст. 37. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

8. Общие положения: Понятия. Термины и определения

- 1.2.1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
- 1.2.2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
- 1.2.3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
- 1.2.4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
- 1.2.5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
- 1.2.6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
- 1.2.7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
- 1.2.8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
- 1.2.9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
- 1.2.10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
- 1.2.11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
- 1.2.12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
- 1.2.13. 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 радиодиффузии, 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.
- 1.2.14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
- 1.2.15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
- 1.2.16. 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.
- 1.2.17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

8. Общие положения: Понятия. Термины и определения

14

Объекты жилого и нежилого фонда. Группировка.

Назначение объекта недвижимости	Отличительная характеристика		Название группы	№ группы	
Жилые	многоэтажное строительство (свыше 4 этажа)		Объекты многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки	1	
	малоэтажное строительство (до 3 этажа)		Объекты малоэтажной жилой застройки	2	
Не жилые	объекты, приносящие доход	коммерческая недвижимость	торговая недвижимость	Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений	5
			административно-офисная недвижимость	Объекты делового и коммерческого назначения	7
		объекты временного проживания	гостиницы	Объекты, предназначенные для временного проживания	6
			рекреационная недвижимость	Объекты рекреационного назначения	8
	создающие условия для получения дохода	Промышленная недвижимость	Объекты промышленного назначения	9	
	объекты, не приносящие доход	гаражи		Объекты для хранения индивидуального транспорта	3
		объекты садового, огородного и дачного строительства		Объекты садового, огородного, дачного строительства	4
		социальные объекты		Объекты образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	10
		специализированная недвижимость		Порты, вокзалы, станции	11
		сооружения		Сооружения	13
-	-		Иные объекты	12	



Сооружения.

Группы сооружений,
выделенные по
функциональному признаку:

I – сооружения для отпирания и размещения оборудования: постаменты под вертикальную и горизонтальную аппаратуру, этажерки и т.д.;

II – коммуникации: тоннели, каналы, опоры для линий электропередач и стойки для светильников, линии электропередач, отдельно стоящие опоры для трубопроводов, эстакады для трубопроводов, дымовые трубы, трубопроводы и т.д.;

III – сооружения транспорта: разгрузочные эстакады, открытые крановые эстакады, конвейерные галереи, подпорные стенки, дороги, подъезды, площадки и т.д.;

IV – емкости и сооружения водопровода и канализации: бункера, силосы, градирни, сооружения водоснабжения и канализации и т.д..

V – культовые и мемориальные сооружения: могилы неизвестного солдата, памятники, мемориалы, постаменты и т.д.



Земельный кодекс Российской Федерации

Статья 65. «Платность использования земли»

- Для целей налогообложения ... устанавливается **кадастровая стоимость** земельного участка.

Статья 66. «Оценка земли».

- Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится **государственная кадастровая оценка земель**.

- **Порядок** проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается **Правительством Российской Федерации**.

- **Органы исполнительной власти** субъектов Российской Федерации **утверждают** средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).



Налоговый кодекс Российской Федерации (часть II), №117-ФЗ от 05.08.2000 г. (с изменениями)

Раздел X. Местные налоги (введен Федеральным законом от 29.11.2004 N 141-ФЗ)

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. В отношении земельного участка, образованного в течение налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на дату постановки такого земельного участка на кадастровый учет.

Объект налогообложения – земельный участок;

Налоговая база – кадастровая стоимость земельных участков;

Ставки не могут превышать:

0,3%

- за земли сельскохозяйственного назначения и в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;
- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

1,5%

- в отношении прочих земельных участков.



Постановление Правительства № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» от 25 августа 1999 года

- Определяет основные цели ГКОЗ и источники финансирования.
- **Финансирование** работ по ГКОЗ осуществляется за **счет средств** от взимания **земельного налога и арендной платы за землю**, зачисляемых в федеральный бюджет и бюджеты субъектов РФ.



Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 11.04.2006 № 206, от 14.12.2006 № 767, от 17.09.2007 № 590, в ред. 30.06.2010 № 478)

п.1. **Правила** определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для **целей налогообложения** и иных целей, установленных законом. Организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется **Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости** и его территориальными органами. Для проведения указанных работ привлекаются **оценщики или юридические лица**, имеющие право на заключение договора об оценке, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд".

3

1. Настоящие Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Государственная кадастровая оценка земель проводится Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости, **его территориальными органами, а также находящимися в их ведении предприятиями и организациями.**
(в ред. Постановлений Правительства РФ от 11.04.2006 № 206, от 14.12.2006 №767)

2

1. Настоящие Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Государственная кадастровая оценка земель проводится Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости, его территориальными органами, а также находящимися в их ведении предприятиями и организациями. **К указанным работам могут привлекаться лица, имеющие лицензию на осуществление оценочной деятельности.**
(в ред. Постановления Правительства РФ от 11.04.2006 N 206)

1

1. Настоящие Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Государственная кадастровая оценка земель проводится **Государственным комитетом Российской Федерации по земельной политике**, его территориальными органами, а также находящимися в их ведении предприятиями и организациями. К указанным работам могут привлекаться лица, имеющие лицензию на осуществление оценочной деятельности.



Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 11.04.2006 № 206, от 14.12.2006 № 767, от 17.09.2007 № 590, от 30.06.2010 № 478)

- п.2.,4 **Государственная кадастровая оценка земель** проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения, основывается на классификации земель **по целевому назначению и виду функционального использования.**
- п.3. **Государственная кадастровая оценка земель** проводится **не реже одного раза в 5 лет.**
В первоначальной редакции **не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года.**
- п. 9. **Результаты государственной кадастровой оценки земель** вносятся в **государственный земельный кадастр.**
- п.10. **Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации** по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости **утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.**
- п.11. **Методические указания** по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, **разрабатываются и утверждаются** Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.



Закон Российской Федерации «О плате за землю» №1738-1 от 11 октября 1991 г.

Раздел VII. НОРМАТИВНАЯ ЦЕНА ЗЕМЛИ

Статья 25. Нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ установлено, что нормативная цена земли применяется для целей, указанных в статье 65 Земельного кодекса РФ, в случаях, если кадастровая стоимость земли не определена.

Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Правительством Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 09.08.1994 № 22-ФЗ)



**Подпрограмма «Создание системы кадастра недвижимости (2006-2011 гг.)»
Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы
ведения государственного земельного кадастра и государственного учета
объектов недвижимости (2002-2007 гг.)» (Постановление Правительства РФ
№560 от 13.09.2005 г.)**

Определяет мероприятия, направленные на осуществление кадастровой оценки земли и недвижимого имущества, на определенный период.

Государственный заказчик Подпрограммы: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости;

Основной разработчик Подпрограммы: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости;

Задачи Подпрограммы:

- разработка** нормативно-правовой и методической базы ... кадастровой оценки объектов недвижимости;
- развитие** института налоговой оценки объектов недвижимости, проведение кадастровой оценки объектов недвижимости;
- совершенствование** методик проведения государственной кадастровой оценки земель;
- организация работ** по актуализации кадастровой стоимости земель различных категорий и видов использования;
- разработка и тестирование** методик государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;
- внесение сведений** о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости;
- обучение кадров территориальных органов Роснедвижимости и подведомственных организаций**, в том числе повышение квалификации и переподготовка специалистов по государственному учету и оценке.



ФЗ 44

Устанавливает правила проведения тендера на поставку товаров и оказание услуг для государственных и муниципальных нужд (включая предоставление услуг по оценке).



Административный регламент Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению **государственной функции** «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли №215 от 28.06.2007 г.

Административные процедуры:

Подготовка документов, регламентирующих проведение государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации;

Формирование перечня земельных участков в субъекте Российской Федерации, подлежащих государственной кадастровой оценке

Выбор исполнителя работ по государственной кадастровой оценке земель

Контроль за ходом выполнения работ по определению кадастровой стоимости земельных участков

Проверка результатов работ по ГКОЗ в субъекте РФ и представление результатов ГКОЗ органу исполнительной власти субъекта РФ на утверждение

Утверждение результатов ГКОЗ органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации

Внесение сведений об экономических характеристиках земельных участков (сведений о кадастровой стоимости земельных участков) в государственный земельный кадастр

Определение кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков

**Разъяснение результатов государственной кадастровой оценки земель
Управлением Росреестра по субъекту Российской Федерации**



Федеральный закон «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации № 167 ФЗ» от 22 июля 2010 г.

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих с себя:

- Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- Экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
- Опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости;
- Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Статья 24.12. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка (далее - дата проведения последней государственной кадастровой оценки).

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости.



Федеральный закон «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации № 167 ФЗ» от 22 июля 2010 г.

Статья 24.13. Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

Государственная **кадастровая оценка** проводится в отношении **объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости.**

Перечень объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки формируется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (далее - орган кадастрового учета).

При формировании такого **перечня объектов недвижимости** указываются **количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости.**

Статья 24.14. Заключение договора страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости

Исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан **заключить договор страхования ответственности** за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости на страховую сумму в размере **не менее чем тридцать миллионов рублей.**

Договор страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости должен быть заключен **до подписания договора на проведение оценки.**



Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешённого использования или уточнения площади земельного участка (Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 12.08.2006 г. №222)

Устанавливают правила определения/расчета кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков или земельных участков, характеристики которых были изменены в связи с проведением кадастрового учета.



Типовые требования к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. №69

1. Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости создается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке (далее - уполномоченный федеральный орган), **при его территориальном органе в соответствующем субъекте Российской Федерации. В каждом субъекте Российской Федерации создается одна постоянно действующая комиссия.**
2. Комиссия состоит из членов комиссии. **Председателем комиссии назначается член комиссии, являющийся представителем территориального органа уполномоченного федерального органа; заместителем председателя комиссии назначается член комиссии, являющийся представителем органа кадастрового учета.**

Налогообложение	Налоговый кодекс Российской Федерации (часть II), №117-ФЗ от 05.08.2000 г. (с изменениями)	Статья 390. Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса.
Аренда земельных участков государственной, муниципальной или неразграниченной собственности	«О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации», №137-ФЗ от 25.10.2001 г. (с изменениями 24 июля 2007 года N 212-ФЗ)	Размер арендной платы на год устанавливается в пределах: 2% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков; 0,3% процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения; 1,5% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.
Выкуп земли из государственной или муниципальной собственности	«О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации», №137-ФЗ от 25.10.2001 г. (с изменениями 24 июля 2007 года N 212-ФЗ)	20% кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек; 2,5% процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.
Перевод земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности	«О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», № 172-ФЗ от 21.12.2004 г. (с изменениями)	Статья 7. Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию: П.4) с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).



Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

ФСО №2, III. Виды стоимости

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Объекты оценки:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Субъектами оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона 135-ФЗ (далее - оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона.

Оценщик обязан:

- быть членом одной из СРО оценщиков;
- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона 135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, ФСО, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО оценщиков, членом которой он является;
- соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные СРО оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой СРО оценщиков;
- сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
- представлять заказчику информацию о членстве в СРО оценщиков;
- представлять СРО оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона, а также сведения о любых изменениях этой информации;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную СРО оценщиков выписку из реестра членов СРО оценщиков, членом которой он является.

Основание для проведения оценки – договор на проведение оценки объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Обязательные требования к договору на проведение оценки (Ст.10).

Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.

Договор на проведение оценки должен содержать:

- описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию;
- вид стоимости имущества (способ оценки);
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика;
- наименование СРО оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

В отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки (Ст.11).

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет) не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

... ФСО №3

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть подписан электронной цифровой подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случаях, предусмотренных федеральными законами, актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отчет подлежит опубликованию в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности..

Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения (Ст.12).

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Оспоримость сведений, содержащихся в отчете (Ст.13).

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 17.1. Экспертиза отчета (введена Федеральным законом от 28.12.2010 N 431-ФЗ)

Экспертиза отчета – действия эксперта или экспертов СРО оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной СРО, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

- соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Результатом экспертизы отчета является **положительное или отрицательное** экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами СРО оценщиков.

Положительным экспертным заключением для видов экспертизы, установленных настоящей статьей, признается экспертное заключение, содержащее **вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности или о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.**

Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения устанавливаются федеральным стандартом оценки.

В случае, если экспертиза отчета является обязательной и отчет составлен оценщиками, являющимися членами разных СРО оценщиков, экспертиза указанного отчета проводится во всех СРО оценщиков, членами которых являются оценщики, составившие указанный отчет. Если экспертиза отчета проведена одновременно в нескольких СРО оценщиков, указанный отчет может быть использован для целей оценки только в случае, если все экспертные заключения на указанный отчет являются положительными.

Стандартами оценочной деятельности (ст.20) определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности

- федеральные стандарты оценки (ФСО)

-стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются **Национальным советом** с учетом международных стандартов оценки в сроки, предусмотренные программой разработки федеральных стандартов оценки.

Утверждает федеральные стандарты оценки уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Утвержденные федеральные стандарты оценки и **методические указания о государственной кадастровой оценке не подлежат государственной регистрации.**

Стандарты и правила оценочной деятельности **разрабатываются и утверждаются СРО** оценщиков и не могут противоречить Федеральному закону 135-ФЗ и федеральным стандартам оценки.

Статья 24.6. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности

заключение предусмотренного статьей 24.7 ФЗ-135 договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, размер страховой суммы в котором **не может быть менее чем триста тысяч рублей**;

формирование компенсационного фонда СРО оценщиков, в который каждым членом СРО оценщиков должен быть внесен обязательный взнос в размере **не менее чем тридцать тысяч рублей**.

Национальный совет – некоммерческая организация, которая создана саморегулируемыми организациями оценщиков, зарегистрирована уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, и членами которой являются более чем пятьдесят процентов саморегулируемых организаций оценщиков, объединяющих более чем пятьдесят процентов всех оценщиков.

В целях обеспечения общественных интересов, формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности, выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, а также в целях взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и потребителями услуг в области оценочной деятельности саморегулируемые организации оценщиков образуют **Национальный совет**.

Глава III.1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА (введена Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ)

Государственная кадастровая оценка – совокупность действий, включающих в себя:

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
2. Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
3. Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
4. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
5. Экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
6. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
7. Опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости;
8. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Глава III.1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

Статья 24.12. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки
Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления
не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка (далее - дата проведения последней государственной кадастровой оценки).
Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости.

Статья 24.13. Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке
Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости.
Перечень объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки формируется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (далее - орган кадастрового учета).
При формировании такого перечня объектов недвижимости указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости.

Глава III.1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

Статья 24.14. Заключение договора страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости

Исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан заключить договор страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости на страховую сумму в размере не менее чем тридцать миллионов рублей.

Договор страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости должен быть заключен **до подписания договора на проведение оценки.**

Статья 24.15. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости

Определение кадастровой стоимости осуществляется **оценщиками в соответствии с требованиями** ФЗ-135, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости, за исключением случая, установленного статьей 24.21 ФЗ-135.

Составление отчета об определении кадастровой стоимости осуществляется **на бумажном и электронном носителях не менее чем в трех экземплярах.**

Требования к отчету об определении кадастровой стоимости устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Глава III.1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

Статья 24.16. Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости

В течение **тридцати дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости** исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение экспертизы этого отчета, в том числе повторной, саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости.

Отчет об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой

стоимости только при условии наличия положительного экспертного заключения на указанный отчет. *(часть вторая в ред. Федерального закона от 28.12.2010 N 431-ФЗ)*

По результатам экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости СРО оценщиков дает положительное или отрицательное экспертное заключение на указанный отчет. *(часть третья в ред. Федерального закона от 28.12.2010 N 431-ФЗ)*

Исполнитель работ по определению кадастровой стоимости с учетом выявленных нарушений дорабатывает отчет об определении кадастровой стоимости и обеспечивает проведение его повторной экспертизы.

До 1 января 2013 года **полномочия заказчика работ по определению кадастровой стоимости, установленные в данной статье (в редакции Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ), реализует орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.**

Отрицательное экспертное заключение СРО оценщиков на отчет об определении кадастровой стоимости включает в себя исчерпывающий перечень выявленных нарушений и их соответствующее обоснование. *(часть пятая в ред. Федерального закона от 28.12.2010 N 431-ФЗ)*

Глава III.1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

Статья 24.17. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости

В течение 10 рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости утверждает результаты определения кадастровой стоимости.

В течение 5 дней с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости сведения о кадастровой стоимости и один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости направляются заказчиком работ по определению кадастровой стоимости в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (далее - орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке).

Статья 24.18. Опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости

В течение 10 рабочих дней с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости публикует информацию об утвержденных результатах определения кадастровой стоимости, в том числе о кадастровой стоимости, дате проведения последней государственной кадастровой оценки, и иную информацию, определенную федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности.

В случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности физических лиц, юридических лиц, эти лица вправе подать запрос о предоставлении сведений о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета на территории субъекта Российской Федерации по месту нахождения заказчика работ по определению кадастровой стоимости, которым утверждены результаты ее определения, и получить указанные сведения в порядке, установленном статьей 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Глава III.1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

Статья 24.19. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия) физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности (далее - заявители).

Типовые требования к порядку создания и работы комиссии устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Решения комиссии могут быть оспорены в суде. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в течение 6 месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Для обжалования результатов определения кадастровой стоимости заявитель обращается в комиссию с **заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости**

В целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться **к заказчику работ по определению кадастровой стоимости и в орган кадастрового учета с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.**

В течение 7 рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ по определению кадастровой стоимости и орган кадастрового учета обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

Глава III.1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

Статья 24.20. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости

В течение 10 рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

В течение 10 рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости орган кадастрового учета осуществляет их внесение в государственный кадастр недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, **с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости.**

Глава III.1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

Статья 24.21. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик

В случае, если в период между датой проведения последней ГКО и датой проведения очередной ГКО осуществлен ГКУ ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в ГКН внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, **орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке,** осуществляет определение кадастровой стоимости таких объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. *(в ред. Федерального закона от 28.12.2010 N 431-ФЗ)*

Предусмотренные настоящей статьей полномочия органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, **на основании решения данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения.** *(часть вторая введена Федеральным законом от 28.12.2010 N 431-ФЗ)*

Глава III.1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

Статья 24.22. Фонд данных государственной кадастровой оценки

Сведения, использованные при проведении государственной кадастровой оценки и сформированные в результате ее проведения, составляют фонд данных государственной кадастровой оценки. В целях ведения фонда данных государственной кадастровой оценки орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обеспечивает сбор исходных данных, результатов проведения государственной кадастровой оценки, а также проведение мониторинга рынка недвижимости.

Порядок ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда устанавливается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.



**Федеральный стандарт оценки «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ» (ФСО № 1).
Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256**

СТРУКТУРА ФСО №1

- I. Общие положения
 - II. Общие понятия оценки
 - III. Подходы к оценке
 - IV. Требования к проведению оценки
-
- п.1. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет **общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.**
 - п.2. Настоящий федеральный стандарт оценки **является обязательным к применению** при осуществлении оценочной деятельности.

п.3. К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена **возможность их участия в гражданском обороте**.

п.4. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

п.5. При определении стоимости объекта оценки определяется **расчетная величина** цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

п.6. **Итоговая стоимость** объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании **подходов к оценке** и обоснованного оценщиком **согласования (обобщения) результатов**, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

п.7. **Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

п.8. **Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

п.10. При определении **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его **стоимость будет наибольшей**.

п.12. **Срок экспозиции** объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

III. Подходы к оценке

п.13. **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении **ожидаемых доходов** от использования объекта оценки.

п.14. **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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

п.15. **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на **определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения** объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

IV. Требования к проведению оценки

п.16. Проведение оценки включает следующие **этапы**:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

п.17. **Задание на оценку** должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) имущественные права на объект оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- д) вид стоимости;
- е) дата оценки;
- ж) срок проведения оценки;
- з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

В случае если задание на оценку составляется для целей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, оно должно содержать перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

п.25. По итогам проведения оценки составляется **отчет об оценке**.

п. 26. **Итоговая величина** рыночной или иной **стоимости** объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана **рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты **прошло не более шести месяцев**.



Федеральный стандарт оценки «**ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО № 2)**». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255

СТРУКТУРА ФСО №2

I. Общие положения

II. Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

III. Виды стоимости

п.1. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает **цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.**

п.2. Настоящий федеральный стандарт оценки является **обязательным** к применению при осуществлении оценочной деятельности.

п.3. **Целью** оценки является **определение стоимости** объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

п.5. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный **вид стоимости**, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

п.6. При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

п.8. При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

п.9. При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

п.10. При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.



Федеральный стандарт оценки «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО N 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254

СТРУКТУРА ФСО №3

I. Общие положения

II. Требования к составлению отчета об оценке

III. Требования к содержанию отчета об оценке

IV. Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки

V. Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов

п.1. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает **требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации**, используемой в отчете об оценке, а также **к описанию** в отчете об оценке применяемой **методологии и расчетам**. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

п.2. Настоящий федеральный стандарт оценки является **обязательным** к применению при осуществлении оценочной деятельности.

п.3. **Отчет об оценке** представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий **подтвержденное** на основе собранной информации и расчетов **профессиональное суждение оценщика** относительно стоимости объекта оценки.

II. Требования к составлению отчета об оценке

п.4. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (**принцип существенности**);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (**принцип обоснованности**);
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (**принцип однозначности**);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (**принцип проверяемости**);
- отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (**принцип достаточности**).

III. Требования к содержанию отчета об оценке

п.8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

- а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:
 - общая информация, идентифицирующая объект оценки;
 - результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
 - итоговая величина стоимости объекта оценки;
- б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.
- в) сведения о заказчике оценки и об оценщике.
- г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.
- д) применяемые стандарты оценочной деятельности.
- е) описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- ж) анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.
- з) описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки;
- и) согласование результатов. В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

IV. Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки

...

п.11. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), **должна быть подписана** уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

V. Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов

п.13. В отчете об оценке **должно содержаться описание последовательности** определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, **понять логику процесса** оценки и **значимость** предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

п.14. В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

п.15. В отчете об оценке должно содержаться описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

...



Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО№4)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508

СТРУКТУРА ФСО №4

I. Общие положения

II. Общие требования к определению кадастровой стоимости

III. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов и рыночной информации

IV. Группировка объектов оценки

V. Построение моделей оценки

VI. Порядок расчета кадастровой стоимости объектов оценки

ФСО № 4 разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" и содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.

ФСО №4 является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости.

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости оценщик должен руководствоваться дополнительными требованиями и (или) процедурами к проведению оценки, установленными настоящим Федеральным стандартом оценки, по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным **федеральными стандартами оценки.**

Кадастровая стоимость – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует.

При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

Массовая оценка недвижимости - 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.

Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;
- сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
- определение ценообразующих факторов объектов оценки;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;
- группировка объектов оценки;
- сбор рыночной информации;
- построение модели оценки;
- анализ качества модели оценки;
- расчет кадастровой стоимости;
- составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки.

II. Общие требования к определению кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость объектов оценки определяется **на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.**

Выбор подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости **осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.** Определение кадастровой стоимости объектов оценки выполняется с использованием компьютерного моделирования (моделей) и (или) без него.

При применении методов массовой оценки **не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у оценщика такой информации).**

III. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов и рыночной информации

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

При построении модели оценки оценщик использует ценовую информацию, соответствующую сложившемуся уровню рыночных цен.

12. В случае недостаточности рыночной информации для построения модели оценки проводится оценка рыночной стоимости, определяемой индивидуально для конкретного объекта недвижимости.

13. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов, определяющих стоимость объектов оценки, осуществляется оценщиком.

14. При определении кадастровой стоимости оценщик использует данные, включенные в фонд данных государственной кадастровой оценки, а также государственный кадастр недвижимости, фонд данных землеустроительной документации, фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований. Допускается использование информации из иных источников, содержащих сведения доказательного значения.

15. Для незастроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается тот вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования.

Для застроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается вид разрешенного использования, исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах данного земельного участка.

IV. Группировка объектов оценки

16. При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, **разбиваются на группы объектов оценки** на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки. В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть **достоверно определены и объективно измерены**. Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов оценки в соответствующие группы.

Объекты недвижимости, **строительство которых не завершено, не могут быть отнесены в одну группу с объектами недвижимости, строительство которых завершено.**

17. Для каждой группы объектов оценки оценщиком должна быть выбрана модель оценки, позволяющая на основе информации о ценообразующих факторах рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную группу.

V. Построение моделей оценки

18. Для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного.

Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется оценщиком исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, а также **достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.**

19. Выбор модели оценки состоит из следующих этапов:

- выбор структуры моделей оценки (формы связи кадастровой стоимости и ценообразующих факторов);
- выбор окончательного вида модели оценки, в том числе на основе анализа достоверности использованной информации и точности моделей оценки.

20. При наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки расчет кадастровой стоимости объекта оценки осуществляется **преимущественно на основании сравнительного подхода.**

VI. Порядок расчета кадастровой стоимости объектов оценки

21. При применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта оценки определяется путем подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, выбранной оценщиком.

22. Если оценщиком использовано более одного подхода к оценке, результаты применения подходов должны быть согласованы с целью определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

В случае существенного расхождения результатов расчета кадастровой стоимости объекта оценки, полученных с применением различных подходов, оценщик должен провести анализ причин полученного расхождения.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

23. По результатам определения кадастровой стоимости объектов оценки оформляется **отчет об определении кадастровой стоимости.**

24. Отчет об определении кадастровой стоимости должен быть составлен **не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки.**

	Категория земель	Наименование методики	Реквизиты приказов
	Земли сельскохозяйственного назначения	Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения	Приказ Минэкономразвития №145 от 04 июля 2005 г. Приказ Минэкономразвития №445 от 20 сентября 2010 г.
	Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений	Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений	Приказ Росземкадастра от 26 августа 2002 г. № П/307
	Земли населенных пунктов	Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов	Приказ Минэкономразвития №39 от 15 февраля 2007 г.
	Земли промышленности и иного специального назначения	Методика государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения	Приказ Росземкадастра от 20 марта 2003 г. № П/49
	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов	Приказ Минэкономразвития №138 от 23 июня 2005 г.
	Земли лесного фонда	Методика государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации	Приказ Росземкадастра от 17 октября 2002 г. №П/336
	Земли водного фонда	Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель водного фонда	Приказ Минэкономразвития №99 от 14 мая 2005 г.

Методические указания, Рекомендации, специальное программное обеспечение (СПО) и руководство пользователя СПО составляют единое методическое обеспечение производства работ по определению кадастровой стоимости

земельных участков