

на оценку с привлеченным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;
- заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание
включает в себя следующие этапы:

7. Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки
иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и
понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки и
6. Для целей настоящего стандарта оценки под массовой оценкой недвижимости
недвижимости на дату проведения оценки.

5. При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты
недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре
ограничен или отсутствует.

4. Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости,
присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых
иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

3. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей,
предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей
налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с
экономическими характеристиками объекта недвижимости, без учета

(или) процедур, установленных иными стандартами оценки.
оценки, установленными настоящим стандартом оценки, по отношению к требованиям и
руководствоваться дополнительными требованиями и (или) процедурами к проведению
При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости оценщик должен
кадастровой стоимости.

2. Настоящий стандарт оценки является обязательным для применения членами
Саморегулируемой организации Региональной ассоциации оценщиков при определении
недвижимости.

№ 4)» и содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов
оценке (ФСО № 3)», «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО
(ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчёту об
оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки
1. Настоящий стандарт оценки разработан с учётом федеральных стандартов

1. Общие положения

(новая редакция)

СТАНДАРТ 005 Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ



Утверждено
Решением Совета Ассоциации
Протокол от 09.12.2020
Президент СРО РАО
К.И. Овчинников

- сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;

- определение пенообразующих факторов объектов оценки;

- сбор сведений о значении пенообразующих 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

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

9. 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.

10. Кадастровая оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации.

III. Сбор сведений о значении пенообразующих 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 индифферентно для конкретного объекта недвижимости.

13. Сбор сведений о значении пенообразующих факторов, определяющих стоимость объектов оценки, осуществляется оценщиком.

14. При определении кадастровой стоимости оценщик использует данные, включенные в фонд данных государственной кадастровой недвижимости, а также государственные кадастры недвижимости, фонд данных землестроительной 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 о кадастровом значении.

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 герпетриального 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 состава кадастровой стоимости, состава переоформляющих факторов и сведений о значении переоформляющих факторов объектов оценки для каждого вида объектов оценки.

В набор переоформляющих 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 переоформляющих факторов выбор показателей для отнесения объектов оценки в соответствующие группы объектов переоформляющих факторов должен быть выполнен в соответствии с объектами недвижимости, строителями которых не предусмотрено, не могут быть отнесены в одну группу с объектами недвижимостью, строителями которых не предусмотрено.

17. Для каждой группы объектов оценки оценщиком должна быть выбрана модель оценки, позволяющая на основе информации о переоформляющих факторах расчитать 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 достоверности располагаемой рыночной информации.

19. Выбор модели оценки состоит из следующих этапов:

- выбор структуры модели оценки (формы связи кадастровой стоимости и переоформляющих факторов);

- выбор окончательного вида модели оценки, в том числе на основе анализа достоверности используемой информации и точности модели 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 переоформляющих 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 осуществления расчетов результатов расчета кадастровой стоимости объекта оценки, полученных с применением различных подходов, оценщик должен провести анализ причин получения расхождений.

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.