

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПРИКАЗ  
от 3 ноября 2006 г. N 358**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ  
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ ЖИЛОГО ФОНДА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ  
И МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НЕЖИЛОГО ФОНДА  
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

В целях формирования системы массовой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения и реализации Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости мероприятий подпрограммы "Создание системы кадастра недвижимости (2006 - 2011 годы)" Федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002 - 2007 годы)", утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2005 г. N 560 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 39, ст. 3951), приказываю:

1. Утвердить Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения (Приложение N 1).
2. Утвердить Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения (Приложение N 2).

Министр  
Г.О.ГРЕФ

Приложение N 1  
к Приказу Минэкономразвития России  
от 3 ноября 2006 г. N 358

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ЖИЛОГО ФОНДА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

**I. Общие положения**

1. Настоящие Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения (далее - Методические рекомендации) предназначены для использования при разработке системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в Российской Федерации и тестировании данной системы в ряде субъектов Российской Федерации в рамках реализации мероприятий подпрограммы "Создание системы кадастра недвижимости (2006 - 2011 годы)" Федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002 - 2007 годы)", утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2005 г. N 560 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 39, ст. 3951).

2. Методические рекомендации используются при определении кадастровой стоимости следующих видов объектов недвижимости жилого фонда в субъекте Российской Федерации или муниципальном образовании (далее - объекты оценки):

- индивидуальных жилых домов, их частей, комнат в индивидуальном жилом доме;
- квартир, частей квартир, комнат;
- вышеуказанных объектов, строительство которых не завершено.

3. Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на 1 января года начала работ по определению кадастровой стоимости.

## II. Определение кадастровой стоимости объектов оценки

4. Определение кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется в следующей последовательности:

- формирование перечня объектов оценки;
- анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида статистической модели оценки кадастровой стоимости;
- определение факторов стоимости (ценообразующих факторов) объектов оценки;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости (ценообразующих факторов) объектов оценки;
- группировка объектов оценки;
- сбор рыночной информации;
- построение статистической модели оценки кадастровой стоимости;
- анализ качества статистической модели оценки кадастровой стоимости;
- расчет кадастровой стоимости объектов оценки;
- составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки (далее - отчет об оценке).

5. При формировании перечня объектов оценки на основании сведений государственного земельного кадастра и единого государственного реестра объектов капитального строительства территориальным органом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости в субъекте Российской Федерации (далее - Управление Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации) указываются учетные количественные и качественные характеристики объектов оценки (далее - учетные характеристики).

Перечень объектов оценки формируется в разрезе видов объектов оценки, определенных в пункте 2 Методических рекомендаций.

При формировании перечня объектов оценки обеспечивается:

- полнота сведений по географическому признаку (в перечне представляются данные обо всех объектах оценки, расположенных на оцениваемой территории);
- полнота сведений об учетных характеристиках объектов оценки;
- непротиворечивость данных.

6. Анализ информации о рынке объектов оценки на территории проведения работ по кадастровой оценке предусматривает сбор и анализ общеэкономических данных; данных, специфических для объектов оценки; данных о спросе и предложении; других данных, характеризующих состояние рынка объектов оценки.

Анализ информации о рынке объектов оценки содержит обоснование относительно взаимосвязи факторов стоимости (ценообразующих факторов) и рыночной стоимости объектов оценки исследуемого вида (далее - статистическая модель оценки кадастровой стоимости), а также относительно состава факторов стоимости (ценообразующих факторов) исследуемых видов объектов оценки.

При обосновании выбора вида статистической модели на основе анализа информации о рынке объектов оценки делаются выводы относительно:

- вида статистической модели (статистических моделей) оценки кадастровой стоимости объектов оценки каждого вида;
- однородности (неоднородности) совокупности объектов оценки каждого вида с точки зрения статистической модели (статистических моделей) оценки кадастровой стоимости.

7. Определение состава факторов стоимости (ценообразующих факторов) для каждого вида статистической модели оценки кадастровой стоимости осуществляется на основе примерного перечня факторов стоимости (ценообразующих факторов).

В состав факторов стоимости (ценообразующих факторов) включаются факторы стоимости (ценообразующие факторы), которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объектов оценки.

8. Сбор сведений о значениях факторов стоимости (ценообразующих факторов) осуществляется из достоверных источников информации.

Сбор сведений о значениях факторов стоимости (ценообразующих факторов) может осуществляться для каждого объекта оценки или для совокупности объектов оценки, если значения данного фактора стоимости (ценообразующего фактора) для совокупности объектов оценки схожи.

9. На основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования статистической модели оценки кадастровой стоимости, состава факторов стоимости (ценообразующих факторов) и сведений о значениях факторов стоимости (ценообразующих факторов) объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки может проводиться группировка объектов оценки.

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов оценки в соответствующие группы.

Рекомендуется, чтобы для каждого вида объектов оценки группы не пересекались (каждый объект оценки относится только к одной группе), являлись однородными с точки зрения статистической модели оценки кадастровой стоимости и значений (диапазонов значений) факторов стоимости (ценообразующих факторов) и полностью покрывали данный вид (каждый объект оценки относится к какой-либо группе).

В случае, если группировка в рамках какого-либо исследуемого вида объектов оценки не проводится, все объекты оценки данного вида рассматриваются как одна группа.

10. Для каждой сформированной группы объектов оценки осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах оценки.

В качестве рыночной информации используются:

- цены сделок с объектами недвижимости, приведенные в официальных документах (в качестве приоритетных цен сделок используются цены сделок для целей ипотечного кредитования);

- цены предложения на объекты недвижимости, приведенные в официальных средствах массовой информации, а также на официальных сайтах организаций, специализирующихся на оказании услуг в сфере недвижимости;

- цены спроса на объекты недвижимости, приведенные в официальных средствах массовой информации, а также на официальных сайтах организаций, специализирующихся на оказании услуг в сфере недвижимости;

- информация об арендных ставках (арендной плате) на объекты недвижимости;

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

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

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

Для построения и тестирования статистически значимой модели оценки кадастровой стоимости используется достаточная информация.

В случае недостаточности рыночной информации проводится перегруппировка объектов оценки и (или) уточнение вида статистической модели кадастровой стоимости и (или) состава факторов стоимости (ценообразующих факторов), и (или) сбор дополнительной рыночной информации, в том числе посредством проведения индивидуальной оценки рыночной стоимости объектов оценки в составе данной группы в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В целях определения достоверности собранной рыночной информации проводится ее статистический анализ. На основании статистического анализа рыночной информации

определяется и устраняется информация об объектах оценки с резкими выбросами (отличиями) в значениях рыночной стоимости и (или) значениях факторов стоимости (ценообразующих факторов), обеспечивается непротиворечивость рыночной информации, используемой для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости, проверяется репрезентативность выборки.

11. Для каждой группы объектов оценки в рамках одного вида осуществляется построение (калибровка) статистической модели (статистических моделей) оценки кадастровой стоимости путем определения значений коэффициентов (параметров) модели.

После построения статистической модели оценки кадастровой стоимости проверяется ее соответствие допустимым уровням критериев, определяющих статистическую значимость моделей данного вида.

В случае невозможности построения статистически значимой модели расчета, обладающей приемлемыми параметрами качества, необходимо провести перегруппировку объектов оценки и (или) уточнение вида статистической модели кадастровой стоимости и (или) состава факторов стоимости (ценообразующих факторов), и (или) сбор дополнительной рыночной информации, в том числе посредством проведения индивидуальной оценки рыночной стоимости объектов оценки в составе данной группы в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

12. Анализ качества статистической модели оценки кадастровой стоимости осуществляется только для статистически значимых моделей и проводится на основе выборки, включающей объекты оценки, информация о которых не была использована при построении статистической модели. Достаточное множество таких объектов оценки и их свойства (значения факторов стоимости) используется для вынесения обоснованного мнения о качестве построенной статистической модели для всей генеральной совокупности объектов оценки.

Анализ качества статистической модели проводится с использованием статистических показателей, характеризующих качество статистических моделей данного вида.

В случае отсутствия рыночной информации, необходимой для анализа качества построенной статистической модели, проводится сбор дополнительной рыночной информации и (или) перегруппировка объектов оценки, и (или) оценка рыночной стоимости объектов оценки данной группы в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в объеме, достаточном для проведения анализа качества.

Если в результате анализа качества построенная статистическая модель (статистические модели) оценки признается некачественной, осуществляется перегруппировка объектов оценки и (или) уточнение вида статистической модели кадастровой стоимости и (или) состава факторов стоимости (ценообразующих факторов), и (или) сбор дополнительной рыночной информации, в том числе посредством проведения индивидуальной оценки рыночной стоимости объектов оценки в составе данной группы в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

13. Если построенная статистическая модель выражает зависимость кадастровой стоимости объекта оценки от значений факторов стоимости (ценообразующих факторов), расчет кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется подстановкой значений факторов стоимости (ценообразующих факторов) объектов оценки в статистическую модель кадастровой стоимости.

Если построенная статистическая модель выражает зависимость удельного показателя кадастровой стоимости объекта оценки от значений факторов стоимости (ценообразующих факторов), кадастровая стоимость объекта оценки определяется следующим образом:

- определяется удельный показатель кадастровой стоимости объекта оценки путем подстановки значений факторов стоимости (ценообразующих факторов) в статистическую модель;
- определяется кадастровая стоимость объекта оценки как произведение удельного показателя кадастровой стоимости объекта оценки и соответствующего показателя объекта оценки.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
НЕЖИЛОГО ФОНДА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

I. Общие положения

1. Настоящие Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения (далее - Методические рекомендации) предназначены для использования при разработке системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в Российской Федерации и тестировании данной системы в ряде субъектов Российской Федерации в рамках реализации мероприятий подпрограммы "Создание системы кадастра недвижимости (2006 - 2011 годы)" Федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002 - 2007 годы)", утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2005 г. N 560 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 39, ст. 3951).

2. Методические рекомендации используются при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда в субъекте Российской Федерации или муниципальном образовании (далее - объекты оценки).

3. Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на 1 января года начала работ по определению кадастровой стоимости.

II. Определение кадастровой стоимости объектов оценки

4. Определение кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется в следующей последовательности:

- формирование перечня объектов оценки;
- анализ информации о рынке объектов оценки и разделение перечня объектов оценки на перечни "массовой оценки" и "индивидуальной оценки";
- обоснование выбора вида статистической модели оценки кадастровой стоимости для перечня "массовой оценки" и определение факторов стоимости (ценообразующих факторов) объектов оценки, отнесенных к перечню "массовой оценки";
- сбор сведений о значениях факторов стоимости (ценообразующих факторов) объектов оценки, отнесенных к перечню "массовой оценки";
- группировка объектов оценки, отнесенных к перечню "массовой оценки";
- сбор рыночной информации;
- построение статистической модели кадастровой стоимости для объектов оценки, отнесенных к перечню "массовой оценки", и оценка ее параметров;
- анализ качества статистической модели кадастровой стоимости объектов оценки, отнесенных к перечню "массовой оценки";
- расчет кадастровой стоимости объектов оценки;
- составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки (далее - отчет об оценке).

5. При формировании перечня объектов оценки на основании сведений государственного земельного кадастра и единого государственного реестра объектов капитального строительства территориальным органом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости в субъекте Российской Федерации (далее - Управление Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации) указываются учетные количественные и качественные характеристики объектов оценки (далее - учетные характеристики).

Перечень объектов оценки формируется в разрезе видов объектов оценки.

При формировании перечня объектов оценки обеспечивается:

- полнота сведений по географическому признаку (в перечне представляются данные обо всех объектах оценки, расположенных на оцениваемой территории);
- полнота сведений об учетных характеристиках объектов оценки;
- непротиворечивость данных.

6. Анализ информации о рынке объектов оценки на территории проведения работ по кадастровой оценке предусматривает сбор и анализ общеэкономических данных; данных, специфических для объектов оценки; данных о спросе и предложении; других данных, характеризующих состояние рынка объектов оценки.

Разделение перечня объектов оценки на две непересекающиеся части - перечни "массовой оценки" и "индивидуальной оценки" - осуществляется на основе анализа информации о рынке объектов оценки на территории проведения работ.

К перечню "индивидуальной оценки" относятся виды объектов оценки, для которых по причине уникальности объектов оценки, составляющих вид, или малочисленности вида объектов оценки на территории проведения оценки невозможно построить статистическую модель определения кадастровой стоимости.

7. Для обоснования выбора вида статистической модели оценки кадастровой стоимости и состава факторов стоимости (ценообразующих факторов) объектов оценки, отнесенных к перечню "массовой оценки", на основе анализа информации о рынке объектов оценки делаются выводы относительно:

- вида статистической модели (статистических моделей) оценки кадастровой стоимости объектов оценки каждого вида;
- однородности (неоднородности) совокупности объектов оценки с точки зрения статистической модели (статистических моделей) оценки кадастровой стоимости.

Состав факторов стоимости (ценообразующих факторов) для каждого вида статистической модели оценки кадастровой стоимости определяется на основе примерного перечня факторов стоимости (ценообразующих факторов).

В состав факторов стоимости (ценообразующих факторов) включаются факторы стоимости (ценообразующие факторы), которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объектов оценки.

8. Сбор сведений о значениях факторов стоимости (ценообразующих факторов) объектов оценки, отнесенных к перечню "массовой оценки", осуществляется из достоверных источников информации.

Сбор сведений о значениях факторов стоимости (ценообразующих факторов) может осуществляться для каждого объекта оценки или для совокупности объектов оценки, если значения данного фактора стоимости (ценообразующих факторов) для совокупности объектов оценки схожи.

9. На основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования статистической модели оценки кадастровой стоимости, состава факторов стоимости (ценообразующих факторов) и сведений о значениях факторов стоимости (ценообразующих факторов) для каждого вида объектов оценки, отнесенных к перечню "массовой оценки", может проводиться группировка объектов оценки.

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов оценки в соответствующие группы.

Рекомендуется, чтобы для каждого вида объектов оценки группы не пересекались (каждый объект оценки относится только к одной группе), являлись однородными с точки зрения статистической модели оценки кадастровой стоимости и значений (диапазонов значений) факторов стоимости (ценообразующих факторов) и полностью покрывали данный вид (каждый объект оценки относится к какой-либо группе).

В случае, если группировка в рамках какого-либо исследуемого вида объектов оценки не проводится, все объекты оценки данного вида рассматриваются как одна группа.

10. Для каждой сформированной группы объектов оценки, отнесенных к перечню "массовой оценки", осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах оценки.

В качестве рыночной информации используются:

- цены сделок с объектами недвижимости, приведенные в официальных документах (в качестве приоритетных цен сделок используются цены сделок для целей ипотечного кредитования);

- цены предложения на объекты недвижимости, приведенные в официальных источниках информации, а также на официальных сайтах организаций, специализирующихся на оказании услуг в сфере недвижимости;

- цены спроса на объекты недвижимости, приведенные в официальных средствах массовой информации, а также на официальных сайтах организаций, специализирующихся на оказании услуг в сфере недвижимости;

- информация об арендных ставках (арендной плате) на объекты недвижимости;

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

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

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

Для построения и тестирования статистически значимой модели оценки кадастровой стоимости используется достаточная информация.

В случае недостаточности рыночной информации проводится перегруппировка объектов оценки и (или) уточнение вида статистической модели оценки кадастровой стоимости и (или) состава факторов стоимости (ценообразующих факторов), и (или) сбор дополнительной рыночной информации, в том числе посредством проведения индивидуальной оценки рыночной стоимости объектов оценки в составе данной группы в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В целях определения достоверности собранной рыночной информации проводится ее статистический анализ. На основании статистического анализа рыночной информации определяется и устраняется информация об объектах оценки с резкими выбросами (отличиями) в значениях рыночной стоимости и (или) значениях факторов стоимости (ценообразующих факторов), обеспечивается непротиворечивость рыночной информации, используемой для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости, проверяется репрезентативность выборки.

11. Оценка параметров (калибровка) статистических моделей кадастровой стоимости объектов оценки, отнесенных к перечню "массовой оценки", осуществляется для каждой группы объектов оценки каждого вида.

После построения статистической модели кадастровой стоимости проверяется ее соответствие допустимым уровням показателей качества статистических моделей данного вида.

В случае невозможности построения статистически значимой модели расчета, обладающей приемлемыми параметрами качества, необходимо провести перегруппировку объектов оценки и (или) уточнение вида статистической модели кадастровой стоимости и (или) состава факторов стоимости (ценообразующих факторов), и (или) сбор дополнительной рыночной информации, в том числе посредством проведения индивидуальной оценки рыночной стоимости объектов оценки в составе данной группы в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

12. Анализ качества статистической модели оценки кадастровой стоимости осуществляется только для статистически значимых моделей и проводится на основе выборки, включающей объекты оценки, информация о которых не была использована при построении статистической модели. Достаточное множество таких объектов оценки и их свойства (значения факторов стоимости) используется для вынесения обоснованного мнения о качестве построенной статистической модели для всей генеральной совокупности объектов оценки.

Анализ качества статистической модели проводится с использованием статистических показателей, характеризующих качество статистических моделей данного вида.

В случае отсутствия рыночной информации, необходимой для анализа качества построенной статистической модели, проводится сбор дополнительной рыночной информации и (или) перегруппировка объектов оценки, и (или) оценка рыночной стоимости объектов оценки данной группы в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в объеме, достаточном для проведения анализа качества.

Если в результате анализа качества построенная статистическая модель (статистические модели) оценки признается некачественной, осуществляется перегруппировка объектов оценки и (или) уточнение вида статистической модели кадастровой стоимости и (или) состава факторов стоимости (ценообразующих факторов), и (или) сбор дополнительной рыночной информации, в том числе посредством проведения индивидуальной оценки рыночной стоимости объектов оценки в составе данной группы в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

13. Объекты оценки, составляющие перечень "индивидуальной оценки", оцениваются посредством проведения индивидуальной оценки рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Если построенная для группы объектов оценки, входящих в перечень "массовой оценки", статистическая модель выражает зависимость кадастровой стоимости объекта оценки от значений факторов стоимости (ценообразующих факторов), расчет кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется подстановкой значений факторов стоимости (ценообразующих факторов) в статистическую модель кадастровой стоимости.

Если построенная для группы объектов оценки, входящих в перечень "массовой оценки", статистическая модель выражает зависимость удельного показателя кадастровой стоимости объекта оценки (далее - удельный показатель) от значений факторов стоимости (ценообразующих факторов), кадастровая стоимость объекта оценки определяется путем умножения полученного в результате подстановки в статистическую модель значений факторов стоимости удельного показателя на показатель объекта оценки по базе расчета соответствующего удельного показателя (площадь или др.).

---