УТВЕРЖДЕНО
Правлением
Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Протокол № 82 от «24» мая2011 года

Система стандартизации
саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

# Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости

**СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ**
СТО СДС СРО НКСО 3.4-2011

**Дата введения с 01.05.2011 года**

**г.Москва**

**2011**

**I. Общие положения**

1. Стандарт организации «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее – стандарт оценки) 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)», «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» и содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.

2. Настоящий стандарт оценки 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 стандартом оценки, по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным иными стандартами оценки.

3. Под кадастровой стоимостью понимается 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.

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

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

6. Для целей настоящего стандарта оценки под массовой оценкой недвижимости понимается 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.

7. 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

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. 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 незавершено, 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.