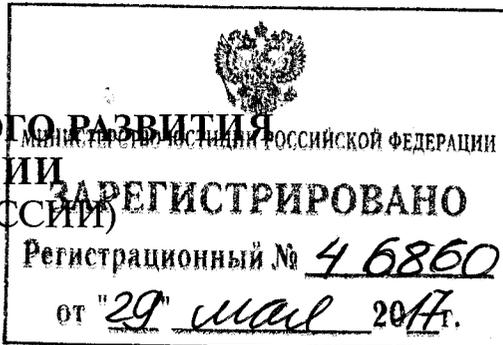




МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)



П Р И К А З

12 мая 2017 г.

Москва

№ 226

Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке

В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4170) п р и к а з ы в а ю:

Утвердить прилагаемые методические указания о государственной кадастровой оценке.

Министр

В Е Р Н О:

Заместитель директора
Департамента кадров и
организационного развития
Минэкономразвития России

М.С. Орешкин

О.Н. Гусев



УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Минэкономразвития России
от 12 05. 2017 г. № 226

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ о государственной кадастровой оценке

I. Общие положения

1.1. Настоящие методические указания о государственной кадастровой оценке (далее – Указания) определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости: земельных участков и иных объектов недвижимости, в том числе объектов капитального строительства (ОКС (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (ОНС), помещений, машино-мест, единых недвижимых комплексов (ЕНК), и предназначены для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением субъекта Российской Федерации, наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее – бюджетное учреждение).

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

Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости.

Для целей Указаний под видом использования объекта недвижимости понимается использование в соответствии с его фактическим разрешенным использованием.

Для целей Указаний фактическое разрешенное использование объекта недвижимости – фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости.

1.3. При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости в соответствии с пунктом 8.1 Указаний.

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

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

Под индивидуальной оценкой для целей Указаний понимается процесс определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке).

1.4. В случае использования более одного подхода к оценке результаты, полученные с применением различных подходов, должны быть согласованы между собой с целью определения итоговой величины кадастровой стоимости. В случае проведения согласования путем взвешивания результатов, полученных с применением различных подходов, выбор использованных весов должен быть обоснован.

Выбранный способ согласования, а также все сделанные при осуществлении согласования результаты суждения и допущения должны быть обоснованы.

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

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

Сумма кадастровых стоимостей земельного участка и расположенных на нем ОКС должна находиться в границах интервала стоимости недвижимого комплекса, состоящего из рассматриваемых земельного участка и расположенных на нем ОКС.

1.7. Для построения модели оценки кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости.

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

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

1.8. При определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из допущения о продолжении сложившегося фактического использования такого объекта недвижимости.

В случае если имеются документы, подтверждающие невозможность продолжения фактического использования объекта недвижимости, такой объект оценивается в индивидуальном порядке на основе его наиболее эффективного использования.

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

1.10. Земельный участок характеризуется его назначением (категорией и (или) разрешенным использованием), а также видом осуществляемой на нем деятельности.

При расчете кадастровой стоимости освоенных земельных участков необходимо учитывать материальные и временные затраты, связанные с их освоением (изменением категории, вида разрешенного использования, включая все сопутствующие расходы, затраты на создание необходимой инфраструктуры), на момент проведения оценки путем суммирования таких затрат.

1.11. Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства.

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

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

степень освоения окружающей территории земельного участка (характеристики окружения земельного участка);

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

При определении кадастровой стоимости земельного участка не учитываются:

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

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

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

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

Наличие магистральных инженерных коммуникаций (линии электропередач, магистральные трубопроводы, коллекторы и прочее), проходящих по самому земельному участку или вблизи его границ, не дает основания считать земельный участок инженерно обеспеченным.

При определении кадастровой стоимости земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой, в кадастровую стоимость земельного участка включается величина затрат на подключение к инженерным коммуникациям.

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

При этом необходимо учитывать в том числе вид подъездных путей (автомобильная дорога, железная дорога и прочее), классы автомобильных дорог (федерального, регионального или межмуниципального, местного значений, частная автомобильная дорога), категории железных дорог (скоростные магистрали, магистрали с преимущественно пассажирским движением и прочее).

1.13. Расчет кадастровой стоимости застроенных земельных участков производится исходя из необходимости и достаточности площади земельного участка для функционирования расположенных на нем улучшений.

При определении кадастровой стоимости в отношении земельных участков должна проводиться проверка на предмет «избыточной площади» земельного участка (площади, превышающей площадь, необходимую для использования земельного участка в соответствии с видом использования)

в соответствии с градостроительным регламентом и (или) правилами, применяемыми при разработке градостроительной и проектной документации.

В случае выявления «избыточных площадей» и возможности самостоятельного использования этих площадей участок необходимо оценивать в разбивке на часть, необходимую и достаточную для обслуживания расположенных на нем ОКС, и часть, свободную от застройки.

Кадастровая стоимость земельного участка будет равна сумме стоимостей каждой из его частей.

Указанная проверка на предмет «избыточной площади» земельного участка не проводится для земельных участков, предназначенных для ведения личных подсобных хозяйств, садоводческого и огороднического использования, земель сельскохозяйственного использования, лесных земельных участков, земель водных объектов и особо охраняемых территорий.

1.14. При определении кадастровой стоимости ОКС учитывается неотделимое внутреннее инженерное оборудование, без которого эксплуатация этих ОКС в соответствии с их видом использования, назначением невозможна или существенно затруднена.

При определении кадастровой стоимости ОКС исключается стоимость земельного участка, на котором он расположен.

При определении кадастровой стоимости ОКС не учитываются:

движимое имущество, в том числе временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки, не имеющие прочной связи с землей, перемещение которых возможно без несоразмерного ущерба их назначению;

все объекты, расположенные за границами ограждающих конструкций ОКС, либо при отсутствии ограждающих конструкций ОКС – за внешними границами опорных частей и (или) пятна застройки ОКС;

предметы декоративно-прикладного искусства (для объектов культурного наследия);

влияние предпринимательской деятельности, осуществляемой в ОКС;

прочие объекты, влияющие на стоимость ОКС, но не относящиеся к неотделимым улучшениям ОКС.

1.15. При определении кадастровой стоимости ЕНК (в том числе условно сформированных) не учитываются:

движимое имущество, в том числе временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки, не имеющие прочной связи с землей, перемещение которых возможно без несоразмерного ущерба их назначению;

все объекты, расположенные за границами земельного участка, относящегося к ЕНК;

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

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

предметы декоративно-прикладного искусства (для объектов культурного наследия);

влияние предпринимательской деятельности, осуществляемой в ЕНК;

прочие объекты, влияющие на стоимость ЕНК, но не относящиеся к подлежащим кадастровой оценке земельным участкам и расположенным на них ОКС, входящим в состав ЕНК.

1.16. Минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

1.17. Определение кадастровой стоимости земельных участков проводится без учета стоимости находящихся на них многолетних насаждений.

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

1.19. Определение кадастровой стоимости включает в себя следующие мероприятия:

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

первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости, предусмотренной Указаниями;

сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;

сбор рыночной информации;

группировка объектов недвижимости;

построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;

анализ качества модели оценки кадастровой стоимости;

расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчеты для объектов недвижимости, по которым невозможно выполнить определение кадастровой стоимости методами массовой оценки, а также в случаях, указанных в пункте 8.1 Указаний;

анализ результатов определения кадастровой стоимости;

составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

II. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки бюджетным учреждением

2.1. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки включает в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, согласно Указаниям до 1 января года определения кадастровой стоимости.

2.2. Для целей подготовки к проведению государственной кадастровой оценки уполномоченным в сфере проведения государственной кадастровой оценки органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее – уполномоченный орган) обеспечивается предоставление сведений

Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также сведений, содержащихся в учетно-технической документации (далее – техническая документация (при наличии)).

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

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

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

2.6. Материалы, формируемые в ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, актуализируются после 1 января года определения кадастровой стоимости.

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

3.1. При обработке информации, содержащейся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4170) (далее – Перечень), указанный Перечень преобразуется в формат xls,xlsx и дополняется столбцами «Вид использования объектов недвижимости» и «Источник информации о виде использования объектов недвижимости».

Для целей Указаний вид использования объекта недвижимости определяется по согласованию с уполномоченным органом и органами

местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, на основе письменного подтверждения указанных органов.

При недостаточности информации о виде использования объектов недвижимости возможно руководствоваться результатами определения видов использования объектов недвижимости, полученными по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки, в случае если они не были изменены, кроме случаев, когда данные результаты были оспорены. В случае оспаривания результатов определения видов использования объектов недвижимости, полученных по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки, могут быть использованы виды использования объектов недвижимости, установленные в процессе оспаривания, в случае если они не были изменены.

При этом в столбце «Источник информации о виде использования объектов недвижимости» указываются реквизиты документов, полученных по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки или оспаривания.

3.2. Столбец «Вид использования объектов недвижимости» заполняется бюджетным учреждением на основе приложения № 1 к Указаниям.

Вид использования объекта недвижимости для целей Указаний определяется с учетом:

- 1) вида разрешенного использования земельного участка;
- 2) вида разрешенного использования ОКС, в том числе на основе технической документации на него;
- 3) фактического использования земельного участка и (или) расположенных на нем ОКС.

В столбце «Источник информации о виде использования объектов недвижимости» указывается источник информации, из которого получена информация о виде использования объекта недвижимости.

3.3. После формирования информации о виде использования объектов недвижимости Перечень дополняется информацией об основных характеристиках объектов недвижимости и источнике информации об основных характеристиках объектов недвижимости, в том числе столбцами

«Сведения о нахождении на земельном участке других связанных с ним объектов недвижимости» и «Источник информации о нахождении на земельном участке других связанных с ним объектов недвижимости».

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

При определении кадастровой стоимости может потребоваться условное объединение нескольких объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН, в один условно сформированный единый объект недвижимости (например, единый производственно-технологический комплекс) или разделение объекта недвижимости, учтенного в ЕГРН, на его отдельные части для целей их самостоятельной оценки.

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

При этом должен соблюдаться принцип отсутствия двойного налогообложения имущества.

В случае определения кадастровой стоимости в отношении ЕНК (в том числе условно сформированного) для целей Указаний под объектом оценки понимается земельный участок и расположенный на нем основной ОКС — здание, сооружение, линейный объект (железные дороги, линии электропередач, трубопроводы) без учета вспомогательных объектов

недвижимости (зданий и сооружений, инженерных коммуникаций и прочее), за исключением случаев, когда вспомогательные объекты недвижимости учтены в ЕГРН совместно с основными ОКС.

Определение кадастровой стоимости вспомогательных объектов недвижимости производится отдельно. Расчет кадастровой стоимости вспомогательных объектов осуществляется только с установлением признака «вспомогательный объект».

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

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

1) провести анализ наличия информации о местоположении земельных участков посредством определения местоположения их границ в принятой системе координат и (или) по адресу в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

2) провести анализ наличия информации о местоположении и характеристиках зданий, сооружений, ОНС в пределах границ земельного участка, на котором они расположены, а также о местоположении помещений в пределах здания, сооружения (привязка ОКС и земельных участков);

3) анализ дополнительных источников данных, например, информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, адресных планов населенных пунктов, геоинформационных систем, информации фонда данных государственной кадастровой оценки, технической документации.

При формировании условно сформированных объектов недвижимости должен достигаться максимальный учет определенных (занесенных в ЕГРН) координат земельных участков, зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, в том числе из включенных в ЕГРН в порядке переноса

сведений из архивов органов и организаций, осуществляющих технический учет и техническую инвентаризацию.

3.5. Необходимо учитывать максимально полные сведения, полученные в том числе с привлечением уполномоченного органа, о местоположении, физических, технических и эксплуатационных характеристиках, степени благоустройства объектов недвижимости, ограничениях в их использовании, иных характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости.

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

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

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

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

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

4.1.1. К информации о внешней среде объектов недвижимости относится информация, характеризующая социально-экономическое состояние Российской Федерации, социально-экономическое состояние и тенденции развития субъекта Российской Федерации, муниципального образования, территории, в границах которой проводится государственная кадастровая оценка, содержащаяся в том числе в документации о территориальном

планировании и градостроительном зонировании, действующих градостроительных регламентах.

Информация о внешней среде должна быть получена из официальных источников.

Результатом сбора и анализа информации о внешней среде объектов недвижимости является краткий обзор об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости.

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

Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости является:

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

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

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

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

4.1.3. На основе проведенного анализа информации о внешней среде объектов недвижимости определяются ценообразующие факторы, характеризующие объекты недвижимости.

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

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

Информация о рынке, сегментах рынка объектов недвижимости, в том числе о публичных торгах, о зарегистрированных сделках, должна быть получена из официальных источников.

Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

1) факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;

2) факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;

3) факторы, характеризующие объект недвижимости.

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

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

В цены сделок (предложений), для которых условия совершения сделки приводят к отклонению цен таких сделок (предложений) от рыночного уровня, должны быть внесены соответствующие корректировки (в том числе в цены сделок (предложений) с особыми условиями финансирования (при наличии информации), сделок (предложений), включающих движимое имущество). Цены сделок (предложений) должны быть скорректированы на предмет отличия даты совершения сделки от даты определения кадастровой стоимости.

В случае недостаточности информации, позволяющей принять решение о рыночном характере сделки (предложения), особых условиях сделки (предложения) или причинах резкого отклонения цены сделки (предложения) от цен аналогичных сделок (предложений), бюджетному учреждению необходимо принять меры для ее получения.

Анализ информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости проводится с целью: