* + - 1. **Обоснование подходов и методов оценки кадастровой стоимости**

В соответствии с Методическими указаниями при определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов оценки, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов оценки (п. 8.1. Методических указаний).

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

**Доходный подход**

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящий доход объект в обмен на право получать в дальнейшем доход от его эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход применим для объектов, по которым либо развит и прозрачен рынок аренды, либо есть возможность другими способами определить величину дохода, приносимого объектом.

**Затратный подход**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому типичный покупатель не станет платить за оцениваемый объект сумму большую той, за которую можно купить или создать (с учетом стоимости денег во времени) другой объект равной полезности.

**Сравнительный подход**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Процедура оценки в рамках данного подхода основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по тем параметрам, в отношении которых объекты отличаются друг от друга. Данные параметры носят название элементов сравнения и выступают ценообразующими факторами объектов-аналогов и объектов оценки.

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

В соответствии с пп. 7.1.1. Методических указаний сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости. Сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В соответствии с пп. 7.1.2. Методических указаний затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение другого объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

В рамках затратного подхода для объектов недвижимости определяются затраты на новое строительство без учета износа, далее определяется величина накопленного износа, затраты на строительство уменьшаются на величину накопленного износа. В случае оценки единого объекта недвижимости к полученной стоимости прибавляется стоимость земельного участка, на котором располагается объект, в результате чего определяется стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 7.1.2. Методических указаний затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Для использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства (улучшений земельного участка). В соответствии с пп. 8.5. Методических указаний оценка сооружений преимущественно проводится с использованием затратного подхода. Возможно использование доходного и сравнительного подходов, однако при этом следует учитывать возможное влияние на результат расчета в том числе движимого имущества, а также объектов, которые могут быть самостоятельными объектами кадастрового учета, в том числе земельных участков.

Учитывая наличие достоверной информации, позволяющей определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки, затратный подход применялся при определении стоимости объектов оценки использовался Исполнителем для расчета кадастровой стоимости Объектов оценки групп 2-10. Описание методологии затратного подхода приведено в соответствующем разделе Отчета.

В расчет стоимости объектов недвижимости в рамках применения затратного подхода входит определение стоимости прав на земельный участок. Ввиду того, что Объектами оценки являются улучшения без учета стоимости земли (Методические указания, п. 1.14), в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость прав на землю не определялась.

Доходный подход применяется для определения стоимости объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта.

Подход основывается на принципе ожидания – разумный покупатель (инвестор) приобретает объект недвижимости в ожидании будущих доходов или выгод.

Арендная плата учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость объекта недвижимости представляет собой дисконтированную стоимость будущих арендных платежей (потока доходов).

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, ставка дисконтирования и др.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные виды доходов:

- доходы от регулярной арендной платы;

- доходы от будущей перепродажи объекта недвижимости.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

* оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов;
* оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовый доход;
* расчет издержек от эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода;
* пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными, предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости. Среди Объектов оценки, зарегистрированных по виду «Здание» есть объекты, которые можно рассматривать в качестве объектов доходной недвижимости, так и не относящиеся к этому классу. К последним относятся, в частности, административные здания государственных учреждений, судов, прокуратур, отделений полиции, пожарные части и депо пожарных машин, исправительные заведения, казармы, объекты гражданской обороны, вспомогательные производственные здания и здания объектов инфраструктуры (трансформаторные подстанции, газораспределительные и газорегуляторные станции, водомерные узлы, здания очистных сооружений, здания гидросооружений, диспетчерские, аппаратные, контрольно-пропускные пункты и т.д.), объекты социальной сферы (больницы, поликлиники, дома престарелых, инвалидов, школы, дома творчества юных, музыкальные и художественные школы и т.д.), объекты культуры (театры, клубы, музеи, библиотеки и т.п.), культовые сооружения (церкви, храмы, соборы и т.п.), объекты науки (научно-исследовательские институты, лабораторные корпуса, обсерватории, гидрометеорологические станции и т.п.), элементы приусадебного благоустройства (туалеты, бани, душевые, хозяйственные постройки и т.д.).

К объектам доходной недвижимости относятся объекты торговли и общественного питания, офисные здания, объекты временного проживания, (гостиницы, апарт-отели, пансионаты, дома отдыха и т.п.), объекты для хранения автотранспорта (гаражи, паркинги), производственно-складские здания, спортивные объекты (фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны, теннисные корты и др.), объекты сферы развлечений (кинотеатры, аквапарки).

К оценке таких объектов может быть применен доходный подход. Основной критерий отнесения недвижимости к доходной — возможность сдачи ее в аренду. Арендные платежи являются типичным источником дохода, который используется при оценке недвижимости. Для оценки недвижимости можно использовать доход от бизнеса, использующего объект недвижимости: доход, генерируемый некоторым бизнесом, размещенным на объекте недвижимости, включает в себя доход, генерируемый собственно объектом недвижимости и активами, присущими бизнесу. Теория оценки не исключает возможности оценки недвижимости с точки зрения бизнеса. Однако в этом случае необходимо грамотно выделить в общем доходе от бизнеса доход, приходящийся на недвижимость, и использовать его для оценки последней.

Доходный подход рекомендуется применять при наличии надежных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования (п. 7.1.3 Методических указаний).

Основой применения доходного подхода является определение чистого операционного дохода (ЧОД, NOI) от объекта недвижимости. Чистый операционный доход представляет собой разность между максимально возможным доходом от объекта (потенциальным валовым доходом – ПВД) и суммами потерь арендных платежей в результате их неполной загрузки, неуплаты части платежей арендаторами, а также расходами по эксплуатации объекта недвижимости.

ЧОД=ПВД-Потери арендных платежей-Расходы по эксплуатации

Основой расчета ПВД является размер ставок аренды помещений в оцениваемом объекте недвижимости. Последние устанавливаются на основе анализа рынка сдачи в аренду объектов, максимально сходных с оцениваемым объектом.

Ценообразующие факторы, используемые при определении величины арендной платы, несколько различаются для объектов недвижимости различного функционального назначения, но в целом, включают в себя следующие факторы:

местоположение объекта;

качество (класс) объекта;

объем входящих в состав ставки услуг;

площадь арендуемого помещения;

этаж расположения помещения в здании;

доступ в здание (отдельный вход, общий или расположение на закрытой территория с проходной).

При индивидуальной оценке объектов недвижимости с использованием доходного подхода ставка аренды для оцениваемого объекта устанавливается на основе поиска информации о ставках аренды по объектам с параметрами ценообразующих факторов, аналогичными объекту оценки. При их отличии производится корректировка ставки аренды объектов-аналогов с целью их приведения к характеристикам Объекта оценки.

Следует отметить, что для Объектов оценки не всегда могут быть определены параметры объектов, влияющие на размеры доходов. Поскольку ставки аренды зависят от площади помещений, «нарезка» здания (офисного, торгового, производственно-складского) на помещения, сдаваемые в аренду, влияет на уровень доходов. При индивидуальной оценке объектов недвижимости с использованием доходного подхода это обстоятельство учитывается, т. к. используются данные о помещениях конкретного оцениваемого объекта. При кадастровой оценке имеются сведения лишь об общей площади Объектов оценки, что не позволяет адекватно оценить размер получаемых доходов. Аналогичная ситуация и с затратами по эксплуатации. Эти затраты во многом носят индивидуальный характер и зависят от проектных решений здания, соотношения общих и арендопригодных площадей, технического оснащения здания. При индивидуальной оценке принято использовать данные об эксплуатационных расходах конкретного объекта оценки. При массовой (кадастровой) оценке использование «средних» показателей приведет к получению ненадежного результата.

В силу изложенного Исполнитель не применял доходный подход при оценке зданий.

Также при выборе подходов были учтены рекомендации по применимости подходов к оценке при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки, представленные для целей Методических указаний в Приложении 6 к Методическим указаниям.

В соответствии с Методическими указаниями выбраны подходы определения кадастровой стоимости, сводные данные о которых, представлены в Таблице ниже.

**Таблица 33. Подходы к оценке объектов недвижимости**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида использования** | **Код подгруппы** | **Подход к оценке** |
| **Функциональная группа 1. «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»** | **0100** | **Объекты отсутствуют** |
| **Функциональная группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)** | **0200** |  |
| Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы) | 0201 | Затратный подход |
| Дома индивидуальные | 0202 | Затратный подход |
| Дома индивидуальные с бытовыми пристройками | 0203 | Затратный подход |
| Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах) | 0204 | Затратный подход |
| Садовые дома | 0206 | Затратный подход |
| Туалеты, летние душевые | 0207 | Затратный подход |
| **Функциональная группа 3 «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»** | **0300** |  |
| Открытые автостоянки автомобилей (покрытые площадки и проезды) | 0301 | Затратный подход |
| Гаражи индивидуальные отдельностоящие | 0302 | Затратный подход |
| Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи) | 0303 | Затратный подход |
| Паркинги | 0304 | Затратный подход |
| Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей | 0305 | Затратный подход |
| Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов | 0306 | Затратный подход |
| Гаражи производственные, ведомственные для спецтехники, включая гаражи, депо пожарных машин | 0307 | Затратный подход |
| Открытые стоянки водного транспорта | 0308 | Затратный подход |
| Гаражи индивидуальные водного транспорта (эллинги) | 0309 | Затратный подход |
| Гаражи производственные, ведомственные водного транспорта (эллинги) | 0310 | Затратный подход |
| Открытые стоянки воздушного транспорта | 0311 | Затратный подход |
| **Функциональная группа 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения»** | **0400** |  |
| Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков | 0401 | Затратный подход |
| Магазины 250 и более кв. м | 0402 | Затратный подход |
| Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы | 0403 | Затратный подход |
| Рынки | 0404 | Затратный подход |
| Торговые киоски, павильоны, ларьки | 0405 | Затратный подход |
| Автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС) | 0406 | Затратный подход |
| Автомойки | 0407 | Затратный подход |
| Автосалоны | 0408 | Затратный подход |
| Рестораны | 0409 | Затратный подход |
| Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни - столовые 750 кв. м (75 человек) и более | 0410 | Затратный подход |
| Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек) | 0411 | Затратный подход |
| Летние кафе | 0412 | Затратный подход |
| Ломбарды | 0413 | Затратный подход |
| **Функциональная группа 5 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения»** | **0500** |  |
| Гостиницы: класс 2\* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы | 0501 | Затратный подход |
| Гостиницы: класс 3\* | 0502 | Затратный подход |
| Гостиницы: класс 4\* и выше | 0503 | Затратный подход |
| Апарт-отели | 0504 | Затратный подход |
| Гостиницы; объекты коттеджного типа | 0505 | Затратный подход |
| Мотели | 0506 | Затратный подход |
| Общежития | 0507 | Затратный подход |
| Пансионаты | 0508 | Затратный подход |
| Базы отдыха | 0509 | Затратный подход |
| Пионерские лагеря | 0510 | Затратный подход |
| Санатории | 0511 | Затратный подход |
| Здания барачного типа, летние домики пансионатов и санаториев | 0512 | Затратный подход |
| Главные корпуса пансионатов | 0513 | Затратный подход |
| Спальные корпуса пансионатов | 0514 | Затратный подход |
| Главные корпуса санаториев | 0515 | Затратный подход |
| Спальные корпуса санаториев | 0516 | Затратный подход |
| Кемпинги | 0517 | Затратный подход |
| **Функциональная группа 6 «Административные и бытовые объекты»** | **0600** |  |
| Банки | 0601 | Затратный подход |
| Бизнес-центры | 0602 | Затратный подход |
| Бытовые, административно-бытовые здания | 0603 | Затратный подход |
| Административные корпуса заводов | 0604 | Затратный подход |
| Лабораторные корпуса | 0605 | Затратный подход |
| Отделения полиции | 0606 | Затратный подход |
| Контрольно-пропускные пункты, проходные 100 кв. м и более | 0607 | Затратный подход |
| Отделения связи, почта | 0608 | Затратный подход |
| Таможни | 0609 | Затратный подход |
| **Функциональная группа 7 «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений»** | **0700** |  |
| Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью до 100 кв. м | 0701 | Затратный подход |
| Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте) | 0702 | Затратный подход |
| Контрольно-пропускные пункты, проходные менее 100 кв. м | 0703 | Затратный подход |
| Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв. м | 0704 | Затратный подход |
| Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства | 0705 | Затратный подход |
| Трансформаторные подстанции | 0706 | Затратный подход |
| Электроподстанции | 0707 | Затратный подход |
| Энергоблоки | 0708 | Затратный подход |
| Центральная тепловая станция (ЦТП), теплоэлектроцентраль (ТЭЦ) | 0709 | Затратный подход |
| Котельные | 0710 | Затратный подход |
| Здания тепловых пунктов | 0711 | Затратный подход |
| Сушилки, мельницы, вспомогательные объекты | 0712 | Затратный подход |
| Станции газораспределительные и газорегуляторные | 0713 | Затратный подход |
| Пункты газораспределительные и газорегуляторные | 0714 | Затратный подход |
| Насосные станции | 0715 | Затратный подход |
| Водопроводные станции | 0716 | Затратный подход |
| Водозаборные узлы и сооружения | 0717 | Затратный подход |
| Водомерные узлы | 0718 | Затратный подход |
| Павильоны над скважинами | 0719 | Затратный подход |
| Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры | 0720 | Затратный подход |
| Автоматические телефонные станции (АТС) | 0721 | Затратный подход |
| Мастерские | 0722 | Затратный подход |
| Складские здания, кроме ангаров | 0723 | Затратный подход |
| Здания очистных сооружений | 0724 | Затратный подход |
| Весовые автомобильные | 0725 | Затратный подход |
| Весовые железнодорожные | 0726 | Затратный подход |
| Здания ангарного типа | 0727 | Затратный подход |
| Холодильники | 0728 | Затратный подход |
| Здания гидросооружений | 0729 | Затратный подход |
| Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы | 0730 | Затратный подход |
| Ангары для самолетов, вертолетов и других летательных аппаратов | 0731 | Затратный подход |
| Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные | 0732 | Затратный подход |
| **Функциональная группа 8 «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты»** | **0800** |  |
| Ветеринарные объекты | 0801 | Затратный подход |
| Питомники, гостиницы для животных | 0802 | Затратный подход |
| Зоопарк (вольеры, строения для содержания животных) | 0803 | Затратный подход |
| Музеи | 0804 | Затратный подход |
| Памятники архитектурные, монументы | 0805 | Затратный подход |
| Спортивные комплексы | 0806 | Затратный подход |
| Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы | 0807 | Затратный подход |
| Стадионы, трибуны | 0808 | Затратный подход |
| Теннисные корты | 0809 | Затратный подход |
| Тиры | 0810 | Затратный подход |
| Фитнес-центры | 0811 | Затратный подход |
| Крытые катки | 0812 | Затратный подход |
| Бассейны для плавания | 0813 | Затратный подход |
| Яхт-клубы | 0814 | Затратный подход |
| Архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки | 0815 | Затратный подход |
| Костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни | 0816 | Затратный подход |
| Оранжереи (не относящиеся к сельскохозяйственному производству) | 0817 | Затратный подход |
| Кинотеатры | 0818 | Затратный подход |
| Киностудии | 0819 | Затратный подход |
| Выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно-досуговые центры, мюзик-холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки | 0820 | Затратный подход |
| Детские сады, ясли, ясли-сады | 0821 | Затратный подход |
| Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ-интернатов | 0822 | Затратный подход |
| Колледжи, училища профессионально-технические и ремесленные, техникумы, училища | 0823 | Затратный подход |
| Академии, институты образовательные, подготовительные отделения высших учебных заведений, университеты | 0824 | Затратный подход |
| Больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты | 0825 | Затратный подход |
| Крематории | 0826 | Затратный подход |
| Комплексы аттракционов отдельно стоящие | 0827 | Затратный подход |
| Аквапарки | 0828 | Затратный подход |
| Объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни | 0829 | Затратный подход |
| Бани общественные от 150 кв. м, до 1000 кв. м (до 100 чел.), душевые и раздевалки, банные комплексы 1000 кв. м (на 100 чел.) и более | 0830 | Затратный подход |
| Туалеты общественные | 0831 | Затратный подход |
| Морги | 0832 | Затратный подход |
| Интернаты | 0833 | Затратный подход |
| Изоляторы | 0834 | Затратный подход |
| Исправительные заведения | 0835 | Затратный подход |
| Казармы | 0836 | Затратный подход |
| Государственные научные центры | 0837 | Затратный подход |
| Проектные институты, конструкторские бюро | 0838 | Затратный подход |
| Научно-исследовательские институты | 0839 | Затратный подход |
| Обсерватории | 0840 | Затратный подход |
| Административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, министерств, судов, прокуратуры | 0841 | Затратный подход |
| Дома престарелых | 0842 | Затратный подход |
| Дома инвалидов | 0843 | Затратный подход |
| Автовокзалы | 0844 | Затратный подход |
| Аэропорты (аэровокзалы), аэродромы | 0845 | Затратный подход |
| Порты (вокзалы) | 0846 | Затратный подход |
| Вокзалы железнодорожные | 0847 | Затратный подход |
| Станции железнодорожные | 0848 | Затратный подход |
| Станции метрополитена | 0849 | Затратный подход |
| Вокзалы речные | 0850 | Затратный подход |
| Станции автобусные, троллейбусные, трамвайные, лодочные | 0851 | Затратный подход |
| Прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживания пассажиров, обработки их багажа | 0852 | Затратный подход |
| **Функциональная группа 9 «Прочие объекты»** | **0900** |  |
| Объекты гражданской обороны | 0901 | Затратный подход |
| Погреба | 0902 | Затратный подход |
| Подвалы | 0903 | Затратный подход |
| Сараи | 0904 | Затратный подход |
| Санитарные пропускники | 0905 | Затратный подход |
| Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы | 0906 | Затратный подход |
| Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно | 0907 | Затратный подход |

На основании требований п.7 Методических указаний выбраны методы определения кадастровой стоимости, сводные данные о которых, а также обоснование выбора представлены в таблицах ниже.

**Таблица 35. Обоснование применения подходов и методов к оценке объектов капитального строительства. Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)**

| **Наименование подгруппы** | Дома индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы) | |
| --- | --- | --- |
| Объекты незавершенного строительства | Сооружения |
| **Наименование метода** | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов |
| **Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости** | пп.7.1.2 Методических указаний | пп.7.1.2 Методических указаний |

***Таблица 36. Обоснование применения подходов и методов к оценке объектов капитального строительства. Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта***

| **Наименование подгруппы** | Машино-места | Сооружения | Объекты незавершенного строительства |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование метода** | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов |
| **Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости** | пп.7.1.2 Методических указаний | пп.7.1.2 Методических указаний | пп.7.1.2 Методических указаний |

***Таблица 37. Обоснование применения подходов и методов к оценке объектов капитального строительства. Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения***

| **Наименование подгруппы** | Сооружения | Объекты незавершенного строительства |
| --- | --- | --- |
| **Наименование метода** | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов |
| **Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости** | пп.7.1.2 Методических указаний | пп.7.1.2 Методических указаний |

***Таблица 38. Обоснование применения подходов и методов к оценке объектов капитального строительства. Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения***

| **Наименование подгруппы** | Сооружения | Объекты незавершенного строительства |
| --- | --- | --- |
| **Наименование метода** | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов |
| **Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости** | пп.7.1.2 Методических указаний | пп.7.1.2 Методических указаний |

***Таблица 39. Обоснование применения подходов и методов к оценке объектов капитального строительства. Группа 6. Административные и бытовые объекты***

| **Наименование подгруппы** | Сооружения | Объекты незавершенного строительства |
| --- | --- | --- |
| **Наименование метода** | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов |
| **Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости** | пп.7.1.2 Методических указаний | пп.7.1.2 Методических указаний |

| **Наименование подгруппы** | Сооружения | Объекты незавершенного строительства |
| --- | --- | --- |
| **Наименование метода** | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов |
| **Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости** | пп.7.1.2 Методических указаний | пп.7.1.2 Методических указаний |

***Таблица 40. Обоснование применения подходов и методов к оценке объектов капитального строительства. Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений***

***Таблица 41. Обоснование применения подходов и методов к оценке объектов капитального строительства. Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты***

| **Наименование подгруппы** | Сооружения | Объекты незавершенного строительства |
| --- | --- | --- |
| **Наименование метода** | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов |
| **Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости** | пп.7.1.2 Методических указаний | пп.7.1.2 Методических указаний |

***Таблица 42. Обоснование применения подходов и методов к оценке объектов капитального строительства. Группа 9. Прочие объекты***

| **Наименование подгруппы** | Сооружения | Объекты незавершенного строительства |
| --- | --- | --- |
| **Наименование метода** | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов |
| **Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости** | пп.7.1.2 Методических указаний | пп.7.1.2 Методических указаний |

***Таблица 43 Обоснование применения подходов и методов к оценке объектов капитального строительства. Группа 10. Сооружения***

| **Наименование подгруппы** | Сооружения | Объекты незавершенного строительства |
| --- | --- | --- |
| **Наименование метода** | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов | Массовая оценка. Моделирование в рамках затратного подхода. Метод затрат на создание аналогичных объектов |
| **Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости** | пп.7.1.2 Методических указаний | пп.7.1.2 Методических указаний |

Сведения о способе определения кадастровой стоимости в разрезе групп (подгрупп) расчета с указанием моделей, подходов, методов представлены в таблице ниже.

**Таблица 44. Применение подходов и методов, моделей определения кадастровой стоимости**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Группа** | **Оценочная группа (группа расчета)** | **Способ определения КС** | **Подход** | **Метод** | **Модель оценки** |
| 1 | 1 | 1. Многоквартирные дома | Объекты отсутствуют | | | |
| 2 | 2 | 2.1. Объект незавершенного строительства | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 3 | 2 | 2.2. Сооружение | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 4 | 3 | 3.1. Объект незавершенного строительства | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 5 | 3 | 3.2. Сооружение | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 6 |  | 3.3 Машино-место | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 7 | 4 | 4.1. Объект незавершенного строительства | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 8 | 4 | 4.2. Сооружение | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 9 | 5 | 5.1. Объект незавершенного строительства | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 10 | 5 | 5.2. Сооружение | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 11 | 6 | 6.1. Объект незавершенного строительства | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 12 | 6 | 6.2. Сооружение | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 13 | 7 | 7.1. Объект незавершенного строительства | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 14 | 7 | 7.2. Сооружение | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 15 | 8 | 8.1. Объект незавершенного строительства | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 16 | 8 | 8.2. Сооружение | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 17 | 9 | 9.1. Объект незавершенного строительства | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 18 | 9 | 9.2. Сооружение | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 19 | 10 | 10.1. Объект незавершенного строительства | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |
| 20 | 10 | 10.2. Сооружение | Массово | Затратный | Метод затрат на создание аналогичных объектов | Моделирование на основе затрат на создание аналогичных объектов |