

Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования

В соответствии с требованиями главы 6 Методических указаний в процессе определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны.

Целью оценочного зонирования является представление в графическом и семантическом виде информации о сложившейся на дату определения кадастровой стоимости ситуации в различных сегментах рынка недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах.

По итогам оценочного зонирования устанавливаются ценовые зоны и удельные показатели средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости в расчете на единицу площади, объема, иной характеристики типовых объектов недвижимости (земельных участков и (или) других объектов недвижимости) в ценовых зонах в разрезе видов использования. Данные, используемые в расчетах, должны быть нанесены на картографический материал.

В соответствии с п. 6.1. Методических указаний оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация. В рамках настоящего отчета объектами оценки являются сооружения. В результате проведенного анализа рынка недвижимости, было выявлено, что объекты оценки не имеют свободного обращения на рынке недвижимости и предложения о продаже или аренде сооружений отсутствует в печатных изданиях, на сайтах в сети «Интернет» и иных общедоступных источниках информации.

Учитывая вышеизложенное, а также руководствуясь положениями Методических указаний, оценочное зонирование сооружений не проводилось.