

## Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

В таблице 1 приведены, выбранные для каждой группы (подгруппы) подходы и методы, использованные при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости. Выбор подходов и методов определен в соответствии с доступностью рыночных данных и с учетом рекомендации по применимости подходов в Приложении N 6 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. N 226.

**Таблица 1. Способы (методы) расчета в рамках доходного, сравнительного и затратного подходов, использованные для определения кадастровой стоимости объектов оценки**

Подгруппа	Наименование подхода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
Сооружения	Затратный подход	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат на создание объекта оценки от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	Сравнительный подход	Не применялся
	Доходный подход	Не применялся

Моделирование в рамках затратного подхода основано на определении зависимости затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов.

Затраты на замещение представляют собой расчетную оценку затрат на сооружение или приобретение нового современного эквивалентного объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости. Затраты на воспроизводства представляют собой расчетную оценку затрат на сооружение или приобретение точной копии объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости

Группы (подгруппы) ОКС, кадастровая стоимость которых определяется затратным подходом, разделяются исходя из видов использования объектов недвижимости с разбивкой объектов по классу конструктивных систем, классу качества объекта (уровню отделочных покрытий и качеству инженерных коммуникаций), классу капитальности, условиям строительства, этажности и прочее.

Исходя из качества и объема полученной информации и на основании исходных данных, был осуществлен расчет затрат замещения/воспроизводства объекта недвижимости методом сравнительной единицы.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств ( $1 \text{ м}^2$  полезной площади,  $1 \text{ м}^{10}$  строительного объема, 1 п.м., 1 км и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта.

Стоимость строительства в данном методе определяется выражением:

$$\text{Сокс} = 3 * (1 + \text{ПП}) * (1 - \text{Иф}) * (1 - \text{Уф}) * (1 - \text{Уэ}), \text{ где}$$

Сокс – стоимость объекта капитального строительства, руб.;

3 – затраты на создание (воспроизводство или замещение) ОКС, руб.;

ПП – прибыль предпринимателя, в долях от затрат на создание ОКС;

Иф – физический износ, в долях от затрат на создание ОКС;

Ифунк – функциональный износ, в долях от затрат на создание ОКС;

Изк – экономический износ, в долях от затрат на создание ОКС.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения Сокс используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

В качестве нормативной базы метода укрупненных обобщенных показателей стоимости выбраны сборники УПВС, НЦС и справочники оценщика «КО-ИНВЕСТ». Метод сравнительной единицы предполагает использование показателей стоимости строительства (1 кв. м, 1 куб. м, 1 п.м. и т.п.) аналогичного/идентичного объекта.