

## **Приказ Минэкономразвития РФ N 382**

"Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости"

Зарегистрировано в Минюсте РФ 24 ноября 2011 г. N 22383

### МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

#### ПРИКАЗ

от 29 июля 2011 г. N 382

#### ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ К ОТЧЕТУ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

В целях реализации статьи 24.15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43) приказываю:

Утвердить прилагаемые требования к отчету об определении кадастровой стоимости.

Врио Министра  
О.Г.САВЕЛЬЕВ

Утверждены  
Приказом  
Минэкономразвития России  
от 29 июля 2011 г. N 382

#### ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

##### I. Общие положения

1.1. Настоящие Требования содержат общие требования к составлению, содержанию отчета об определении кадастровой стоимости (далее - Отчет) к описанию в Отчете информации, использованной при определении кадастровой стоимости.

1.2. Отчет должен соответствовать принципам составления отчетов об оценке, требованиям к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, требованиям к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов, установленным Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254 (зарегистрирован Минюстом России 20 августа 2007 г., регистрационный N 10009), и настоящим Требованиям.

1.3. Отчет составляется оценщиком в трех экземплярах на бумажном носителе (с приложением материалов на электронных носителях) и в форме упакованного (архивированного) электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, текстовые части и таблицы которого сформированы в формате OpenDocument для офисных приложений (OpenDocument) v 1.0.

Информация о требованиях к совместимости, сертификату ключа подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности электронной цифровой подписи размещается на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

В случае включения в Отчет сведений, отнесенных к информации ограниченного доступа, такие сведения представляются в заключительной части Отчета.

В случае включения в Отчет, составленный на бумажном носителе, материалов, составленных только на электронных носителях, Отчет действителен как документ, содержащий сведения доказательного значения, только в полном объеме, включая указанные материалы.

##### II. Общие требования к составлению Отчета

2.1. Отчет должен быть составлен таким образом, чтобы его пользователь мог установить однозначное соответствие между информацией, приведенной в Отчете, и электронной копией документа, содержащего такую информацию.

2.2. Отчет, составленный на бумажном носителе, должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

2.3. Отчет должен иметь следующую структуру:

а) содержание, в котором указываются наименования частей, разделов, подразделов и пунктов (если они имеют наименования), приложений Отчета с указанием номеров страниц. При формировании Отчета, составленного на бумажном носителе, состоящего из двух и более томов, в каждом из них должно быть свое содержание. При этом в первом томе размещается содержание всего Отчета с указанием номеров томов, в последующих - только содержание соответствующего тома;

б) уточнения, необходимые для установления содержания терминов, используемых в Отчете (определения);

в) вводная часть;

г) расчетная (основная) часть;

д) заключительная часть.

### III. Общие требования к вводной части Отчета

3.1. Во вводной части Отчета указываются:

а) наименование субъекта Российской Федерации или муниципального образования, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка;

б) основание для проведения государственной кадастровой оценки (реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) нормативного акта о проведении государственной кадастровой оценки (при наличии), реквизиты (дата заключения, номер) договора на проведение оценки (государственного или муниципального контракта);

в) дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости (дата оценки);

г) период проведения работ по определению кадастровой стоимости;

д) дата составления Отчета;

е) перечень нормативных правовых актов, методических и нормативно-технических документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов оценки, содержащий их наименования и иные реквизиты (дата подписания (утверждения), номер);

ж) сведения об исполнителе работ по определению кадастровой стоимости (далее - исполнитель работ).

В случае если исполнителем работ является оценщик, осуществляющий оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, сведения о нем указываются в следующем составе: фамилия, имя и отчество; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (наименование саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер согласно реестру членов саморегулируемой организации оценщиков, дата регистрации в названном реестре); сведения о страховании гражданской ответственности и о договоре страхования за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости (наименование страховщика, заключившего договор страхования, номер, даты заключения, вступления в силу и период действия договора страхования, размер страховой суммы), контактный телефон и (или) адрес электронной почты.

В случае если исполнителем работ является юридическое лицо, имеющее право на заключение договора на проведение оценки, сведения об исполнителе работ указываются в следующем составе:

наименование, юридический адрес, место нахождения, организационно-правовая форма, основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица;

сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора с исполнителем работ и принимавших участие в работах по определению кадастровой стоимости в составе, предусмотренном в части второй настоящего пункта;

сведения о договоре страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости (наименование страховщика,

заключившего договор страхования, номер, дата заключения, вступления в силу и период действия договора страхования, размер страховой суммы);

з) краткое описание проведенных работ по определению кадастровой стоимости (резюме Отчета).

3.2. Вводная часть также должна содержать допущения и ограничительные условия, использованные при определении кадастровой стоимости.

#### IV. Общие требования к расчетной (основной) части Отчета

4. В расчетной (основной) части Отчета указываются:

а) выводы, полученные в результате анализа сведений, характеризующих состояние рынка недвижимости в пределах территории, на которой расположены объекты оценки;

б) результаты сбора сведений о значениях ценообразующих факторов, определяющих стоимость объектов оценки, с описанием способов определения состава ценообразующих факторов с обоснованием суждения исполнителя работ о существенности влияния ценообразующих факторов на кадастровую стоимость объектов оценки, процесса определения ценообразующих факторов с указанием на источники информации об их значениях;

в) описание процесса группировки объектов оценки с обоснованием выбора состава и значений (диапазона значений) ценообразующих факторов для каждой группы объектов оценки;

г) результаты сбора ценовой информации для каждой сформированной группы объектов оценки;

д) результаты построения моделей оценки для каждой группы объектов оценки, с описанием процесса их построения;

е) результаты расчета кадастровой стоимости объектов оценки, с описанием процесса расчета кадастровой стоимости (с применением методов массовой оценки) объектов оценки.

В случае применения нескольких подходов к оценке в Отчете должно содержаться обоснование выбора способа согласования результатов, полученных в рамках применяемых подходов.

В случае расхождения результатов расчета кадастровой стоимости объекта оценки, полученных с применением различных подходов, при выведении итоговой величины стоимости должно быть представлено обоснование причин полученного расхождения;

ж) результаты расчета кадастровой стоимости объектов оценки путем установления рыночной стоимости объектов оценки, определенной индивидуально для конкретных объектов оценки, при невозможности ее определения методами массовой оценки;

з) описание процесса расчета и результаты расчета средних уровней кадастровых стоимостей объектов оценки - земельных участков по муниципальным районам (городским округам);

и) описание процесса расчета и результаты расчета средних арифметических взвешенных по площади объектов оценки значений удельных показателей кадастровой стоимости в разрезе кадастровых кварталов, населенных пунктов, муниципальных районов и городских округов, субъекта Российской Федерации (при наличии) для земельных участков по группам видов разрешенного использования объектов оценки, для иных объектов оценки (здание, помещение) - по видам и назначению.

#### V. Общие требования к заключительной части Отчета

5. В заключительной части Отчета должна быть представлена информация об итогах проведения работ по определению кадастровой стоимости, в состав которой должны входить:

анализ соответствия или несоответствия значений кадастровой стоимости объектов оценки собранной ценовой информации с указанием причин такого несоответствия (в случае его выявления);

сравнительный анализ полученных значений кадастровой стоимости со значениями кадастровой стоимости, действующими (используемыми для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации) на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.

6. В заключительной части Отчета также содержатся:

копия договора на проведение оценки (государственного или муниципального контракта);

копии договора страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости и договора (договоров) страхования гражданской ответственности оценщика (оценщиков);

копии актов органа государственной власти субъекта Российской Федерации и (или) органа местного самоуправления о проведении государственной кадастровой оценки (при наличии таких актов);

перечень объектов недвижимости, сформированный для целей проведения государственной кадастровой оценки;

сведения, отнесенные к информации ограниченного доступа (при наличии таких сведений);

исходные данные, использованные для определения значений ценообразующих факторов, в том числе цифровые тематические карты, в форматах пространственных данных (векторные форматы: MIF/MID или SHP) и другие картографические материалы;

результат группировки объектов оценки с указанием значений кадастровой стоимости объектов оценки;

отчеты об определении рыночной стоимости объектов оценки, определенной индивидуально для конкретных объектов оценки;

электронный носитель информации, содержащий файлы в формате XML и OpenDocument для офисных приложений (OpenDocument) v 1.0, созданные на основе схем, размещаемых на официальном сайте уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", и обеспечивающие считывание сведений, содержащихся в Отчете.