

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПРИКАЗ
от 15 февраля 2007 г. N 39**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ
ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

(в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

Во исполнение пункта 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. N 316 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, N 16, ст. 1709; 2006, N 16, ст. 1744; N 52, ст. 5587), приказываю:

Утвердить прилагаемые Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

Министр
Г.О.ГРЕФ

Приложение

Приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 N П/0152 утверждены Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ
ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

(в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

I. Общие положения

1.1. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (далее - Методические указания) разработаны в соответствии с пунктом 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 N 316 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, N 16, ст. 1709; 2006, N 16, ст. 1744; N 52, ст. 5587).

1.2. Методические указания позволяют определить кадастровую стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в разрезе следующих видов разрешенного использования:

1.2.1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

(п. 1.2.1 в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

1.2.2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.

(п. 1.2.2 в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

1.2.3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.

1.2.4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.

(п. 1.2.4 в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

1.2.5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

1.2.6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.

1.2.7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

(п. 1.2.7 в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

1.2.8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

1.2.9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

1.2.10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

1.2.11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

1.2.12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

1.2.13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

1.2.14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

1.2.15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

1.2.16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

1.2.17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

(п. 1.2.17 введен Приказом Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

1.3. Кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов определяется по состоянию на 1 января года проведения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в границах субъекта Российской Федерации.

1.4. Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, указанных в пункте 1.2 настоящих Методических указаний, осуществляется в следующем порядке:

1.4.1. Формирование Перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов.

1.4.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

II. Порядок определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов

2.1. Формирование Перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов.

2.1.1. Перечень земельных участков в составе земель населенных пунктов формируется территориальным управлением федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по оказанию услуг в сфере государственной кадастровой оценки земель, по субъекту Российской Федерации по состоянию на 1 января года проведения работ.

2.1.2. Указанный перечень должен содержать сведения обо всех земельных участках, расположенных на оцениваемой территории; не допускается отсутствие учетных характеристик по земельным участкам, включенным в перечень, и наличие противоречивых данных.

2.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпунктах 1.2.1 - 1.2.10, 1.2.17 настоящих Методических указаний.

(в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

2.2.1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпунктах 1.2.1 - 1.2.10, 1.2.17 настоящих Методических указаний, осуществляется на основе построения статистических моделей в следующем порядке:

(в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

- определение состава факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;

- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;

- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;

- сбор рыночной информации о земельных участках и иных объектах недвижимости;

- построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков (функциональной зависимости стоимости земельных участков от факторов стоимости) в составе земель населенных пунктов;

- расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

2.2.2. Состав факторов стоимости определяется для каждого вида разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов на основе примерного перечня факторов стоимости и анализа информации о рынке недвижимости субъекта Российской Федерации.

В состав факторов стоимости должны быть включены факторы стоимости, которые оказывают существенное влияние на стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Состав факторов стоимости обосновывается.

2.2.3. Сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется из источников информации, содержащих достоверную информацию.

При этом сбор сведений может осуществляться из следующих источников:

- государственный земельный кадастр;

- государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства;

- фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований.

В тех случаях, когда факторами стоимости являются характеристики земельных участков, не содержащиеся в источниках, перечисленных выше, может быть использована достоверная информация, содержащаяся в иных источниках.

Сбор сведений о значениях факторов стоимости может осуществляться для каждого земельного участка и (или) для совокупности земельных участков в составе земель населенных пунктов, если значения данного фактора стоимости для совокупности земельных участков в составе земель населенных пунктов схожи.

2.2.4. На основании анализа информации о рынке земельных участков в составе земель населенных пунктов, состава факторов стоимости и сведений о значениях факторов стоимости для

каждого вида разрешенного использования земель может проводиться группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Для проведения группировки земельных участков в составе земель населенных пунктов определяется перечень факторов стоимости, на основе которых будет проведена группировка, а также значения и (или) диапазон значений данных показателей для отнесения земельных участков в составе земель населенных пунктов к соответствующей группе. Выбор показателей и их значений и (или) диапазона значений должен быть обоснован.

В случае, если группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов в рамках какого-либо вида разрешенного использования земель не проводится, все земельные участки данного вида разрешенного использования земель рассматриваются как одна группа.

Земельные участки каждой группы не должны пересекаться (земельный участок должен быть отнесен только к одной группе), должны быть однородными с точки зрения значений и (или) диапазонов значений факторов стоимости и полностью покрывать данный вид разрешенного использования земель (земельный участок должен быть отнесен к какой-либо группе).

2.2.5. Для каждой сформированной группы земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках в разрезе факторов стоимости.

В качестве рыночной информации используются:

- цены сделок (купля-продажа, аренда, ипотека);
- цены предложения (купля-продажа, аренда);
- цены спроса (купля-продажа, аренда);
- информация о рыночной стоимости объектов недвижимости в составе земель населенных пунктов, установленной в отчетах об оценке;
- коэффициенты и индексы, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости;
- иные показатели, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

В качестве источников информации могут быть определены:

- официальные реестры, содержащие сведения о сделках с объектами недвижимости, находящиеся в ведении органов государственной власти и местного самоуправления;
- средства массовой информации, в том числе официальные сайты предприятий, организаций, размещающих объявления о рынке недвижимости;
- отчеты об оценке рыночной стоимости.

Информация считается достаточной, если на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

В случае недостаточности рыночной информации проводится сбор дополнительной рыночной информации, и (или) перегруппировка земельных участков в составе земель населенных пунктов, и (или) оценка рыночной стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов в составе данной группы с целью обеспечения достаточности рыночной информации, и (или) уточнение состава факторов стоимости.

В целях определения достоверности собранной рыночной информации проводится ее статистический анализ. На основании статистического анализа рыночной информации определяется и устраняется информация об объектах-аналогах с выбросами в значениях рыночной стоимости и (или) значениях факторов стоимости, обеспечивается непротиворечивость и интерпретируемость рыночной информации, используемой для построения статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, проверяется репрезентативность выборки и выбираются факторы стоимости для построения статистических моделей.

2.2.6. Для каждой группы земельных участков в составе земель населенных пунктов в рамках видов разрешенного использования осуществляется построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости путем определения значений коэффициентов (параметров) модели.

Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется на основе сведений о рыночной стоимости и (или) рыночной информации о цене указанных земельных участков.

Построенная статистическая модель расчета кадастровой стоимости должна удовлетворять допустимым уровням критериев, определяющих статистическую значимость моделей данного вида.

Анализ качества построенных моделей проводится на обучающей и контрольной выборках.

Под обучающей выборкой понимается рыночная информация, на основе которой строятся модели расчета. Под контрольной выборкой понимается рыночная информация, на основе которой проверяется качество построенных моделей расчета, не включающая информацию обучающей выборки.

Количество земельных участков в составе земель населенных пунктов в контрольной выборке и значения факторов их стоимости должны быть достаточными для формирования обоснованного суждения о качестве построенной статистической модели для всей генеральной совокупности земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Анализ качества статистической модели проводится с использованием статистических показателей, характеризующих качество статистических моделей данного вида.

Модель считается пригодной для последующего расчета кадастровой стоимости земельных участков, если параметры качества модели находятся в допустимых пределах и близки по значению на обучающей и контрольной выборках.

Из всех полученных моделей для каждой группы выбирается статистически значимая модель, обладающая наилучшим качеством. Построенная модель расчета должна отвечать требованиям предметной интерпретации (объяснимости), а также удовлетворять допустимым уровням показателей качества статистических моделей данного вида.

В случае невозможности построения статистически значимой модели, обладающей приемлемыми параметрами качества, необходимо осуществить сбор дополнительной рыночной информации, и (или) провести дополнительную оценку рыночной стоимости земельных участков, и (или) провести перегруппировку земельных участков в составе земель населенных пунктов.

2.2.7. Если построенная статистическая модель выражает зависимость кадастровой стоимости земельного участка от значений факторов стоимости, то расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется подстановкой значений факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов в статистическую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Если построенная статистическая модель выражает зависимость удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка (кадастровой стоимости земельного участка в расчете на единицу его площади) от значений факторов стоимости, кадастровая стоимость земельного участка определяется следующим образом:

- определяется удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка путем подстановки значений факторов стоимости земельного участка в статистическую модель расчета удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;

- определяется кадастровая стоимость земельного участка путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на площадь земельного участка.

2.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпунктах 1.2.11 - 1.2.12 настоящих Методических указаний.

Кадастровая стоимость земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпунктах 1.2.11 - 1.2.12 настоящих Методических указаний, определяется путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости. Рыночная стоимость указанных земельных участков определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.4. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпунктах 1.2.13 - 1.2.15 настоящих Методических указаний.

2.4.1. Кадастровая стоимость земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпункте 1.2.13 настоящих Методических указаний,

определяется путем умножения минимального для данного населенного пункта значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпункте 1.2.9 настоящих Методических указаний, на площадь земельных участков.

2.4.2. Кадастровая стоимость земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпункте 1.2.14 настоящих Методических указаний, устанавливается равной произведению среднего для субъекта Российской Федерации (для г. г. Москвы и Санкт-Петербурга - Московской и Ленинградской областей соответственно) значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда на площадь земельных участков.

2.4.3. Кадастровая стоимость земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпункте 1.2.15 настоящих Методических указаний, устанавливается равной произведению среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения, в пределах того же муниципального района на площадь земельных участков. В случае, если населенный пункт граничит с несколькими муниципальными районами, то кадастровая стоимость земельных участков в составе вида разрешенного использования земель, указанных в подпункте 1.2.15 настоящих Методических указаний, устанавливается равной произведению среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения, в пределах территорий граничащих муниципальных районов на площадь земельных участков.

2.5. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпункте 1.2.16 настоящих Методических указаний.

Кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпункте 1.2.16 настоящих Методических указаний, не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

2.6. Особенности расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельских населенных пунктов.

2.6.1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельских населенных пунктов допускается осуществлять на основании следующих положений.

2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельских населенных пунктов вида разрешенного использования земель, указанного в подпункте 1.2.2 настоящих Методических указаний, осуществляется в соответствии с порядком, предусмотренным в подпунктах 2.2.1 - 2.2.7 настоящих Методических указаний.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельских населенных пунктов видов разрешенного использования земель, указанных в подпунктах 1.2.14 и 1.2.15 настоящих Методических указаний, осуществляется в соответствии с порядком, предусмотренным подпунктами 2.4.2 и 2.4.3 настоящих Методических указаний.

(абзац введен Приказом Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

2.6.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе сельских населенных пунктов видов разрешенного использования земель, указанных в подпунктах 1.2.11 - 1.2.12 настоящих Методических указаний, осуществляется в соответствии с п. 2.3 настоящих Методических указаний.

2.6.4. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе сельских населенных пунктов видов разрешенного использования земель, указанных в подпунктах 1.2.1, 1.2.3 - 1.2.10, 1.2.13, 1.2.17 настоящих Методических указаний, предполагает следующую последовательность действий:

(в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

- определение соотношений между средним (медианным) значением удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования, указанных в подпунктах 1.2.1, 1.2.3 - 1.2.10, 1.2.13, 1.2.17 Методических указаний, в составе земель населенных пунктов с численностью от 20 до 50 тысяч жителей для

муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия - для субъекта Российской Федерации) и средним (медианным) значением удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, указанных в подпункте 1.2.2 настоящих Методических указаний, в составе населенных пунктов с численностью от 20 до 50 тысяч жителей в муниципальном районе (городском округе) (в случае отсутствия - в субъекте Российской Федерации);

(в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

- определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, указанных в подпунктах 1.2.1, 1.2.3 - 1.2.10, 1.2.13, 1.2.17 настоящих Методических указаний, в составе сельских населенных пунктов путем умножения средних (медианных) значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, указанных в подпункте 1.2.2 настоящих Методических указаний, в составе сельских населенных пунктов на значения соответствующих соотношений;

(в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

- расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе сельских населенных пунктов видов разрешенного использования, указанных в подпунктах 1.2.1, 1.2.3 - 1.2.10, 1.2.13, 1.2.17 настоящих Методических указаний, путем умножения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе данных видов разрешенного использования на площадь земельных участков.

(в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)

2.6.5. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе сельских населенных пунктов видов разрешенного использования земель, указанных в подпункте 1.2.16 настоящих Методических указаний, осуществляется в соответствии с пунктом 2.5 настоящих Методических указаний.

2.7. Особенности расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов с более чем одним видом разрешенного использования.

2.7.1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов с более чем одним видом разрешенного использования осуществляется для каждого из видов разрешенного использования в соответствии с пунктами 2.2 - 2.6 настоящих Методических указаний.

По результатам расчетов устанавливается кадастровая стоимость земельных участков того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение наибольшее.

Исключение составляют земельные участки в составе земель населенных пунктов, одним из видов разрешенного использования которых является жилая застройка. Для указанных земельных участков кадастровая стоимость определяется в соответствии с пунктом 2.2 настоящих Методических указаний.

В случае если земельный участок имеет более чем один вид разрешенного использования в составе жилой застройки, его кадастровая стоимость по результатам расчетов устанавливается равной кадастровой стоимости того вида разрешенного использования в составе жилой застройки, для которого указанное значение является наибольшим.

(абзац введен Приказом Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3)
