

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА РОССИИ**

**ПРИКАЗ**  
**от 26 августа 2002 г. N П/307**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ**  
**МЕТОДИКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ**  
**САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ**

В целях реализации Постановления Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 N 945 "О государственной кадастровой оценке земель" и в соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель", приказываю:

1. Утвердить прилагаемую Методику государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.

2. Контроль за исполнением Приказа возложить на заместителя руководителя Росземкадастра А.Л. Оверчука.

Руководитель  
С.И.САЙ

Утверждена  
Приказом Росземкадастра  
от 26.08.2002 N П/307

**МЕТОДИКА**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ**  
**САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ**

**1. Основные положения**

1.1. Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений (далее - Методика) разработана в целях реализации Постановления Правительства Российской Федерации от 25.08.99 N 945 "О государственной кадастровой оценке земель" (Собрание законодательства Российской Федерации, 30.08.1999, N 35, ст. 326) и в соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 N 316 (Собрание законодательства Российской Федерации, 17.04.2000, N 16, ст. 1709).

1.2. Методика применяется для определения кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществ, садоводческих, огороднических и дачных потребительских кооперативов, садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих партнерств, иных садоводческих, огороднических и дачных объединений.

Под земельным участком садоводческого объединения понимается земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

Под земельным участком огороднического объединения понимается земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

Под земельным участком дачного объединения понимается земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

1.3. Определение кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений (далее - объединений) осуществляется в следующем порядке:

- кластеризация объединений;
- определение удельного показателя кадастровой стоимости земель для каждого объединения;
- определение кадастровой стоимости земельных участков объединений.

## 2. Кластеризация садоводческих, огороднических и дачных объединений

2.1. Кластеризация объединений проводится на уровне субъекта Российской Федерации отдельно для:

- садоводческих и огороднических объединений;
- дачных объединений.

2.2. Кластеризация объединений предполагает следующую последовательность действий:

2.2.1. Составление перечня всех объединений субъекта Российской Федерации с их разделением на:

- садоводческие и огороднические объединения;
- дачные объединения.

2.2.2. Определение Типового перечня факторов кластеризации для каждой из групп объединений на уровне Российской Федерации.

2.2.3. Определение перечня факторов кластеризации для каждой из групп объединений на уровне субъекта Российской Федерации.

2.2.4. Определение эталонного земельного участка для каждого объединения.

Под эталонным земельным участком понимается земельный участок, обладающий в разрезе факторов кластеризации наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в состав объединения. Эталонный земельный участок может быть как реально существующим в объединении, так и гипотетическим.

2.2.5. Объединение эталонных земельных участков в кластеры на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе факторов кластеризации.

2.2.6. Сбор достаточной информации о рыночных ценах на земельные участки по каждому из полученных кластеров. Информация считается достаточной, если количество земельных участков, по которым известна рыночная цена, превышает количество факторов кластеризации.

При недостаточности или отсутствии в кластере информации о рыночной цене на земельные участки осуществляется сбор дополнительной достаточной информации об арендной плате за земельные участки. Информация считается достаточной, если количество земельных участков, по которым известна рыночная цена и (или) арендная плата, превышает количество факторов кластеризации.

При недостаточности или отсутствии в кластере информации о рыночных ценах и (или) арендной плате за земельные участки осуществляется сбор дополнительной достаточной информации о рыночных ценах на единые объекты недвижимости. Информация считается

достаточной, если количество земельных участков, по которым известна рыночная цена, и (или) арендная плата, и (или) рыночная цена на единые объекты недвижимости, превышает количество факторов кластеризации.

При недостаточности или отсутствии в кластере информации о рыночных ценах, и (или) арендной плате за земельные участки, и (или) рыночных ценах на единые объекты недвижимости осуществляется сбор дополнительной достаточной информации об арендной плате за единые объекты недвижимости. Информация считается достаточной, если количество земельных участков и (или) единых объектов недвижимости, по которым известна рыночная цена и (или) арендная плата, превышает количество факторов кластеризации.

#### 2.2.7. Расчет рыночной стоимости земельных участков в составе объединений.

Для кластеров, по которым в том числе используется информация об арендной плате за земельные участки, расчет рыночной стоимости земельных участков осуществляется методом капитализации земельной ренты в соответствии с п. 4 главы IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р (далее - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков).

Для кластеров, по которым в том числе используется информация о рыночной цене единых объектов недвижимости, расчет рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав единого объекта недвижимости, осуществляется методом выделения или распределения в соответствии с п. 2 или 3 главы IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков.

Для кластеров, по которым в том числе используется информация об арендной плате за единые объекты недвижимости, расчет рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав единого объекта недвижимости, осуществляется методом остатка в соответствии с п. 5 главы IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков.

2.2.8. Проведение статистического анализа связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и факторами кластеризации и установление уравнения данной связи.

2.2.9. Проверка достаточности связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и факторами кластеризации, на основе уравнения связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и факторами кластеризации.

При недостаточности связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и факторами, по которым проводилась кластеризация в одном и более кластере осуществляется пересмотр факторов кластеризации и проведение новой кластеризации. Кластеризация проводится до тех пор, пока связь между выбранными факторами кластеризации и рыночными ценами и (или) рыночными стоимостями земельных участков не будет достаточной во всех кластерах.

### 3. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений

3.1. Порядок определения удельных показателей кадастровой стоимости земель объединений (далее - УПКСЗ) устанавливается исходя из достаточности в кластере информации о рыночных ценах и (или) рыночной стоимости земельных участков. Информация считается достаточной, если количество земельных участков, по которым известна рыночная цена и (или) рыночная стоимость, превышает количество факторов кластеризации.

3.2. Определение УПКСЗ объединений, входящих в кластер с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночной стоимости земельных участков, предполагает следующую последовательность действий:

- определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка в составе объединения;
- расчет УПКСЗ объединения.

3.2.1. Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка в составе объединения осуществляется путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и факторов кластеризации индивидуальных характеристик эталонного земельного участка, определенных в разрезе факторов кластеризации, или методом сравнения продаж в соответствии с п. 1 главы IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков.

3.2.2. Расчет УПКСЗ объединения осуществляется путем деления кадастровой стоимости эталонного земельного участка в составе объединения на площадь этого земельного участка.

3.3. Определение УПКСЗ объединений, входящих в кластер с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков, предполагает одну последовательность действий для садоводческих и огороднических объединений и другую последовательность действий для дачных объединений.

3.3.1. Определение УПКСЗ для садоводческих и огороднических объединений осуществляется в следующей последовательности:

- установление минимальных значений УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений для кластеров с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков;

- установление средних значений удельных показателей кадастровой стоимости (далее - УПКС) сельскохозяйственных угодий по тем административным районам, где расположены садоводческие и огороднические объединения с минимальными значениями УПКСЗ;

- расчет соотношения между минимальным значением УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений и значением УПКС сельскохозяйственных угодий по тем административным районам, где расположены указанные объединения;

- расчет УПКСЗ садоводческого и огороднического объединения путем умножения средних значений УПКС сельскохозяйственных угодий по тем административным районам, где расположены указанные объединения, на величину соотношения между минимальным значением УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений и средним значением УПКС сельскохозяйственных угодий в соответствующем административном районе.

3.3.2. Определение УПКСЗ для дачных объединений осуществляется в следующей последовательности:

- установление минимальных значений УПКСЗ дачных объединений для кластеров с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков;

- установление средних значений УПКСЗ под индивидуальной жилой застройкой в поселениях, наиболее близких по местоположению к дачным объединениям с минимальными значениями УПКСЗ;

- расчет соотношения между минимальным значением УПКСЗ дачных объединений и средним значением УПКСЗ под индивидуальной жилой застройкой в наиболее близких по местоположению к указанным объединениям поселениях;

- расчет УПКСЗ дачного объединения путем умножения среднего значения УПКСЗ под индивидуальной жилой застройкой в поселениях, наиболее близких по местоположению к данному объединению, на величину соотношения между минимальным значением УПКСЗ дачных объединений и средним значением УПКСЗ под индивидуальной жилой застройкой в соответствующих поселениях.

#### 4. Определение кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений

4.1. Кадастровая стоимость земельных участков объединений рассчитывается путем умножения площади этих земельных участков на УПКСЗ эталонных земельных участков в составе рассматриваемых объединений.

4.2. В случаях наличия рыночной стоимости земельных участков объединений, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной

деятельности, кадастровая стоимость указанных земельных участков устанавливается равной их рыночной стоимости.

---