

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Москва 2012

Под общей редакцией:
Д.с.-х.н., проф. Сапожникова П.М.,
Д.э.н., проф. Носова С.И.

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации. Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2012. – .

В разработке пособия приняли участие:

Сапожников П.М., Носов С.И., Бондарев Б.Е., Оглезнев А.К., Гладков А.А., Сафонов Ю.В., Давыдов В.А., Садыков И.А., Полехина Т.М., Плеханова Е.А., Ковалев Д.В., Гинзбург М.Е., Беляев А.А., Светлаков В.И., Легонцев А.В., Филимошин А.Р.

Настоящее издание является вторым, существенно дополненным и уточненным с учетом новых нормативно-методических документов и опыта работ, полученных в 2011 г.

Настоящее пособие представляет собой подборку нормативно-методических материалов, необходимых для выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Пособие включает выдержки из федерального закона «об оценочной деятельности в российской федерации», а также текст фсо – 4 «определение кадастровой стоимости объектов недвижимости», фсо – 5 «виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения », фсо – 6 «требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации»; пособие включает в себя методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные приказом минэкономразвития россии от 20.09.2010г. N 445, технические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные правлением нп «кадастр-оценка», протокол заседания правления № 29 от 27.12.2010 г и типовую форму отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, утвержденную президентом нп «кадастр-оценка» 29 сентября 2011 года.

Пособие предназначено для использования при государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения в субъектах российской федерации.

ББК

ISBN

© нп «кадастр-оценка»
© сапожников п.м., носов с.и., бондарев б.е. И др.
© Оригинал – макет
ООО «НИПКЦ Восход-А», 2012

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Предисловие ко второму изданию.....	4
2	Вступление.....	6
3	Об оценочной деятельности в Российской Федерации (№ 135 ФЗ от 29.07.1998 г., фрагмент).....	10
4	Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4).....	20
5	Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5).....	25
6	Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6).	33
7	Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения (№ 445 от 20.09.2010 г.).....	37
8	Технические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения (№ 29 от 27.12.2010 г.).....	45
9	Требования к отчету об определении кадастровой стоимости (№ 382 от 29.07.2011 г.).....	106
10	Типовая структура отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (от 29.09.2011 г.).....	115
11	Экспертиза отчетов об определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения....	152

Предисловие ко 2-му изданию

В течение 2011 года более чем в 20 субъектах Российской Федерации проведены работы по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Практически все исполнители при этом пользовались настоящим пособием, изданным в прошлом году. К 2012 году у оценщиков появился значительный опыт выполнения этих работ, с учетом которого в технические указания внесены соответствующие уточнения.

Произошли также изменения в нормативно-методическом обеспечении оценочной деятельности - так 4 июля 2011 года утвержден Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» и 7 ноября 2011 года утвержден Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», которые урегулировали вопросы прохождения экспертизы отчетов по оценке.

Кроме того, приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 июля 2011 года № 382 утверждены Требования к отчету об определении кадастровой стоимости, которые были разработаны в соответствии со статьей 24.15. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в редакции от 22 июля 2010 года). Они сформулировали перечень требований, предъявляемых к отчетам об определении кадастровой стоимости оцениваемых объектов, включая земельные участки сельскохозяйственного назначения.

В развитие положений вышеупомянутых Требований авторами настоящего пособия разработана, а президентом НП «Кадастр-оценка» 29 сентября 2011 года утверждена Типовая структура отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения. Этот документ конкретизирует и структурирует Требования к отчету об определении кадастровой стоимости применительно к сельскохозяйственным землям и дает оценщику инструментарий подготовки и формирования отчета об оценке.

Для автоматизации выполнения земельно-оценочных расчетов специалистами ЗАО «Национальный центр экспертизы»

разработано специальное программное обеспечение (СПО) «Программно-земельный комплекс по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. III тур – 2011 год», которое было сертифицировано в НП «Кадастр-оценка».

В 2011 году расчеты с использованием данного программного продукта успешно выполнены в пяти субъектах Российской Федерации: Рязанской и Нижегородской областях, республиках Башкортостан, Хакасия и Коми.

Использование данного программного продукта позволило исполнителям работ минимизировать временные и финансовые затраты на выполнение работ, а также исключить ошибки, связанные с влиянием человеческого фактора.

Творческое применение накопленного опыта выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения на основе новых Методических указаний позволит облегчить проведение земельно-оценочных работ в 2012 году.

*д.с.-х.н., проф. Сапожников П.М.
д.э.н., проф. Носов С.И.*

Вступление

В Российской Федерации в конце 2010 года начаты работы III тура государственной кадастровой оценки земель. Работы очередного тура массовой оценки земель выполнялись начиная с первой (в соответствии с Земельным кодексом РФ) категории земель – земель сельскохозяйственного назначения.

Проведение нового тура земельно-оценочных работ вызвано тремя причинами.

Во-первых, с момента проведения предыдущего тура оценки прошло 5 лет – максимальный законодательно допустимый срок действия показателей оценки без их актуализации.

Во-вторых, приказом Минэкономразвития приняты новые Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

И, наконец, в-третьих, показатели кадастровой стоимости земель по объектам оценки за прошедший период утратили свою актуальность.

Очередной тур земельно-оценочных работ должен быть проведен с соблюдением следующих, исторически сложившихся основных принципов:

- методическое единообразие;
- сопоставимость результатов.

Земли сельскохозяйственного назначения включают сельскохозяйственные угодья: пашню, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения и залежь, а также другие виды несельскохозяйственных угодий.

Площадь земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации на 1 января 2010 г. составляет 400,0 млн. га или 23,5% земельного фонда страны, в том числе почти половину из них занимают сельскохозяйственные угодья – 196,1 млн. га.

В Российской Федерации с 1971 по 1990 годы проведены четыре тура массовой экономической оценки земель сельскохозяйственных угодий по единой методике на основании информации о природно-технологических свойствах почв и производственно-экономической деятельности сельскохозяйственных предприятий – колхозов и совхозов.

Земельно-оценочные работы выполнялись институтами и предприятиями РосНИИземпроекта, вычислительными центрами.

В процессе работ по экономической оценке применялись специально разработанные методические подходы, которые от тура к туру совершенствовались и уточнялись. Сельскохозяйственные угодья были оценены по продуктивности, стоимости валовой продукции, окупаемости затрат, дифференциальному доходу, себестоимости, трудоёмкости и фондоёмкости производства продукции.

Кроме того, в 1989-1991 годах в масштабах РФ выполнены уникальные и единственные в своем роде работы по массовой внутрихозяйственной оценке земель всех существовавших на тот момент сельскохозяйственных предприятий. В результате работ оценку получили каждое поле, рабочий участок или земельный контур внутри землепользования колхоза или совхоза.

С 1999-2000 годов в Российской Федерации в соответствии с постановлением правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель» (1999 г.) в рамках государственного земельного кадастра выполняются массовые земельно-оценочные работы, фактически – налоговая оценка.

Работы по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий I тура проведены в Российской Федерации в 2000-2001 годах, при этом в подавляющем большинстве субъектов РФ силами гипроземов (в Европейской части РФ из 50 субъектов землеустроительными предприятиями оценка проведена в 42 субъектах).

Научно-методическое руководство работами в субъектах Европейской части РФ осуществлялось РосНИИземпроектом (ныне ФГУП «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ), Азиатской части – Сибирским филиалом ФГУП «ФКЦ «Земля», которым было разработано также программное обеспечение.

В результате проведенной оценки получены следующие показатели кадастровой стоимости земель. Средняя по РФ кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий составила 11 040 руб./га при максимальной величине 43 560 руб./га – по Краснодарскому краю и минимальной – 400 руб./га – по некоторым субъектам РФ. Показатель 400 руб./га был принят за абсолютный минимум кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в РФ.

В 2002 году специалистами РосНИИземпроекта совместно с ФГУП «ФКЦ «Земля» подготовлен первый вариант Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденных Росземкадастром 23 мая 2002 г. Вместе с методическими материалами по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий 2000 года, они были положены в основу Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденных приказом Минэкономразвития № 145 от 4 июля 2005 г.

В 2006 году выполнен II тур государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения или актуализация показателей кадастровой стоимости 2000 года.

При этом рассчитаны следующие значения кадастровой стоимости. Средняя по РФ кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий составила 20 570 руб./га при максимальной величине 83 920 руб./га – по Краснодарскому краю и минимальной – 860 руб./га – по ряду субъектов РФ.

Значение кадастровой стоимости, равное 860 руб./га было принято за абсолютный минимум кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в РФ.

Приказом Минэкономразвития России № 445 от 20.09.2010 года утверждены новые Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Они имеют ряд существенных отличий, которые заключаются в следующем.

В организационно-методическом плане вместо двухэтапной организации работ: «субъект РФ – земельный участок» введен одноэтапный подход – только земельный участок; вместо анализа статистических данных за последние годы об урожайности культур и затратах на их возделывание предлагается использование показателей нормативной продуктивности и нормативных затрат на основе технологических карт; отсутствует учет абсолютной земельной ренты и, как следствие, нет минимальной кадастровой стоимости земель, предусматривается учет севооборотов и не предусматривается учет и оценка местоположения земельных участков.

Эти и другие значительные изменения в методических подходах сопровождались коренными изменениями в технологии выполнения земельно-оценочных работ. В III туре оценки исполнители работ не обеспечиваются централизованно разработанными Техническими указаниями, Специальным программным обеспечением, Типовой структурой Отчета об оценке и другими необходимыми нормативно-методическими материалами, а вынуждены разрабатывать их самостоятельно.

Настоящее практическое пособие в какой-то мере решает отмеченную проблему. Оно представляет собой подборку наиболее необходимых исполнителю материалов по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения и, в первую очередь, включает: Методические и Технические указания.

При этом, Технические указания разработаны в инициативном порядке в целях обеспечения условий для практической реализации положений утвержденных Методических указаний. Они рассмотрены и утверждены правлением НП «Кадастр-оценка», протокол заседания правления № 29 от 27.12.2010 г.

*д.с.-х.н., проф. Сапожников П.М.
д.э.н., проф. Носов С.И.*

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН
"Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
№ 135-ФЗ

29 июля 1998 года

№ 135-ФЗ

(ФРАГМЕНТ)

**Глава III.1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ
ОЦЕНКА**

(введена Федеральным законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ)

Статья 24.11 вступает в силу по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ.

Статья 24.11. Понятие государственной кадастровой оценки

Для целей настоящего Федерального закона под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;

формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;

отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;

определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;

экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;

утверждение результатов определения кадастровой стоимости;

опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости;

внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

Статья 24.12 вступает в силу по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ.

Статья 24.12. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка (далее - дата проведения последней государственной кадастровой оценки).

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости.

Статья 24.13 вступает в силу по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ.

Статья 24.13. Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости.

Перечень объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки формируется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (далее - орган кадастрового учета).

При формировании такого перечня объектов недвижимости указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости.

До 1 января 2013 года полномочия заказчика работ по определению кадастровой стоимости, установленные в данной статье (в редакции Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ), реализует орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Статья 24.14 вступает в силу по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ.

Статья 24.14. Заключение договора страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости

Исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан заключить договор страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости на страховую сумму в размере не менее чем тридцать миллионов рублей.

Договор страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости должен быть заключен до подписания договора на проведение оценки.

Статья 24.15. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости

Абзац первый статьи 24.15 вступает в силу по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ.

Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.

Абзац второй статьи 24.15 вступает в силу по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ.

Составление отчета об определении кадастровой стоимости осуществляется на бумажном и электронном носителях не менее чем в трех экземплярах.

Требования к отчету об определении кадастровой стоимости устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Статья 24.16 вступает в силу по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ.

Статья 24.16. Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости

В течение тридцати дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение экспертизы этого отчета, в том числе повторной, саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости.

По результатам экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемая организация оценщиков дает экспертное заключение о соответствии или несоответствии этого отчета требованиям настоящего Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.

Экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков о несоответствии отчета об определении кадастровой стоимости требованиям настоящего Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости, включает в себя исчерпывающий перечень выявленных нарушений и их соответствующее обоснование.

Исполнитель работ по определению кадастровой стоимости с учетом выявленных нарушений дорабатывает отчет об определении кадастровой стоимости и обеспечивает проведение его повторной экспертизы.

До 1 января 2013 года полномочия заказчика работ по определению кадастровой стоимости, установленные в данной статье (в редакции Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ), реализует орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Отчет об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости только при условии наличия экспертного заключения о его соответствии требованиям настоящего Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.

Статья 24.17 вступает в силу по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ.

Статья 24.17. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости

В течение десяти рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости утверждает результаты определения кадастровой стоимости.

В течение пяти дней с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости сведения о кадастровой стоимости и один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости направляются заказчиком работ по определению кадастровой стоимости в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (далее - орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке).

Статья 24.18 вступает в силу по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ.

Статья 24.18. Опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости

В течение десяти рабочих дней с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости публикует информацию об утвержденных результатах определения кадастровой стоимости, в том числе о кадастровой стоимости, дате проведения последней государственной кадастровой оценки, и иную информацию, определенную федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление

функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности.

В случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности физических лиц, юридических лиц, эти лица вправе подать запрос о предоставлении сведений о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета на территории субъекта Российской Федерации по месту нахождения заказчика работ по определению кадастровой стоимости, которым утверждены результаты ее определения, и получить указанные сведения в порядке, установленном статьей 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Статья 24.19. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости

Абзац первый статьи 24.19 вступает в силу по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия) физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности (далее - заявители).

Абзац второй статьи 24.19 вступает в силу по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ.

Комиссии создаются органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В состав комиссии входят по одному представителю органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, органа кадастрового учета, саморегулируемой

организации оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости, Национального совета по оценочной деятельности.

Типовые требования к порядку создания и работы комиссии устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Абзацы четвертый - двадцать пятый статьи 24.19 вступают в силу по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ.

Решения комиссии могут быть оспорены в суде.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в течение шести месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Для обжалования результатов определения кадастровой стоимости заявитель обращается в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее - заявление о пересмотре кадастровой стоимости).

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ по определению кадастровой стоимости и в орган кадастрового учета с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ по определению кадастровой стоимости и орган кадастрового учета обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

кадастровый паспорт объекта недвижимости;

нотариально заверенная копия правоустанавливающего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его государственной кадастровой оценки, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

отчет в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости также могут прилагаться иные документы.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

В семидневный срок с даты поступления заявления о пересмотре кадастровой стоимости комиссия направляет уведомление о поступлении данного заявления и принятии его к рассмотрению с указанием даты его рассмотрения в орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и лицу, обладающему правом на такой объект недвижимости.

Если заявление о пересмотре кадастровой стоимости было подано на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, по результатам рассмотрения этого заявления комиссия вправе принять одно из следующих решений:

об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования достоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости;

о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования недостоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости.

В случае принятия решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости обеспечивает определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого было принято такое решение, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости было подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

В течение пяти рабочих дней с даты принятия по результатам рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости соответствующего решения комиссия уведомляет об этом лицо, обладающее правом на объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости.

Статья 24.20 вступает в силу по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ.

Статья 24.20. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости

В течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

В течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости орган кадастрового учета осуществляет их внесение в государственный кадастр недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Статья 24.21. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик

В случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обеспечивает определение кадастровой стоимости таких объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Статья 24.22. Фонд данных государственной кадастровой оценки

Сведения, использованные при проведении государственной кадастровой оценки и сформированные в результате ее проведения, составляют фонд данных государственной кадастровой оценки. В целях ведения фонда данных государственной кадастровой оценки орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обеспечивает сбор исходных данных, результатов проведения государственной кадастровой оценки, а также проведение мониторинга рынка недвижимости. Порядок ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда устанавливается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

УТВЕРЖДЕН
приказом Минэкономразвития России
от «22» октября 2010 г. N 508

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ

«Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)»

I. Общие положения

1. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» (далее – Федеральный стандарт оценки) разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» и содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости.

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости оценщик должен руководствоваться дополнительными требованиями и (или) процедурами к проведению оценки, установленными настоящим Федеральным стандартом оценки, по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным федеральными стандартами оценки.

3. Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

4. Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для

объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует.

5. При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

6. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

7. Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки включает в себя следующие мероприятия:

- заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;
- сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
- определение ценообразующих факторов объектов оценки;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;
 - группировка объектов оценки;
 - сбор рыночной информации;
 - построение модели оценки;
 - анализ качества модели оценки;
 - расчет кадастровой стоимости;
 - составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки.

II. Общие требования к определению кадастровой стоимости

8. Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.

9. Выбор подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован. Определение кадастровой стоимости объектов

оценки выполняется как с использованием компьютерного моделирования (моделей), так и без него.

10. При применении методов массовой оценки, в случае отсутствия у оценщика такой информации, не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

III. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов и рыночной информации

11. Для построения модели оценки оценщик осуществляет сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости.

При построении модели оценки оценщик использует ценовую информацию, соответствующую сложившемуся уровню рыночных цен.

12. В случае недостаточности рыночной информации для построения модели оценки проводится оценка рыночной стоимости, определяемой индивидуально для конкретного объекта недвижимости.

13. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов, определяющих стоимость объектов оценки, осуществляется оценщиком.

14. При определении кадастровой стоимости оценщик использует данные, включенные в фонд данных государственной кадастровой оценки, а также государственный кадастр недвижимости, фонд данных землеустроительной документации, фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований. Допускается использование информации из иных источников, содержащих сведения доказательного значения.

15. Для незастроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается тот вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную рыночную стоимость

с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования.

Для застроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается вид разрешенного использования, исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах данного земельного участка.

IV. Группировка объектов оценки

16. При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки. В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов оценки в соответствующие группы.

Объекты недвижимости, строительство которых незавершено, не могут быть отнесены в группы совместно с объектами недвижимости, строительство которых завершено.

17. Для каждой группы объектов оценки оценщиком должна быть выбрана модель оценки, позволяющая на основе информации о ценообразующих факторах рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную группу.

V. Построение моделей оценки

18. Для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется оценщиком, исходя из особенностей вида разрешенного

использования или назначения, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.

19. Выбор модели оценки состоит из следующих этапов:

- выбор структуры моделей оценки (формы связи кадастровой стоимости и ценообразующих факторов);
- выбор окончательного вида модели оценки, в том числе на основе анализа достоверности использованной информации и точности моделей оценки.

20. При наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки расчет кадастровой стоимости объекта оценки осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода.

VI. Порядок расчета кадастровой стоимости объектов оценки

21. При применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта оценки определяется путем подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, с использованием которой может быть оценен данный объект оценки.

22. Если оценщиком использовано более одного подхода к оценке, результаты применения подходов должны быть согласованы с целью определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

В случае существенного расхождения результатов расчета кадастровой стоимости объекта оценки, полученных с применением различных подходов, оценщик должен провести анализ причин полученного расхождения.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

23. По результатам определения кадастровой стоимости объектов оценки оформляется отчет об определении кадастровой стоимости.

24. Отчет об определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки.

УТВЕРЖДЕН
приказом Минэкономразвития России
от «4» июля 2011 г. № 328

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ

«Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»

I. Общие положения

1. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки, на основе Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 12, ст. 1093, № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172, № 31, ст. 3456; 2007, № 29, ст. 3482, № 31, ст. 4016; 2009, № 52, ст. 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43) (далее - Федеральный закон) и содержит требования к экспертизе отчетов об оценке.

2. Настоящий федеральный стандарт оценки устанавливает виды экспертизы отчета об оценке, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.

3. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении экспертизы отчетов об оценке.

4. Под экспертизой отчета об оценке понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком (оценщиками), являющимся (являющимися) членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы.

В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка.

Экспертиза отчета об оценке проводится в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом экспертного совета которой является эксперт (эксперты), проводящий экспертизу отчета об оценке.

Действия (бездействие) эксперта (экспертов), а также результаты экспертизы могут быть обжалованы оценщиком, подписавшим соответствующий отчет об оценке, в саморегулируемой организации оценщиков в порядке, установленном внутренними документами такой саморегулируемой организации, устанавливающими сроки рассмотрения жалобы на действия (бездействие) эксперта и (или) результаты экспертизы, порядок направления такой жалобы, рассмотрения, принятия решения и уведомления заинтересованных лиц о результатах ее рассмотрения.

II. Виды экспертизы отчета об оценке

5. Настоящим федеральным стандартом оценки устанавливаются следующие виды экспертизы отчетов об оценке:

экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности (далее - нормативно-методическая экспертиза);

экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

III. Порядок проведения экспертизы

6. Экспертиза отчета об оценке проводится в случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Иные случаи и основания проведения экспертизы устанавливаются внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

В случае, если экспертиза отчета об оценке проводится на основании договора на проведение экспертизы отчета об оценке, размер оплаты за проведение экспертизы отчета об оценке определяется договором и не может зависеть от вывода, содержащегося в положительном (отрицательном) экспертном заключении, подготовленном экспертом (экспертами) саморегулируемой организации оценщиков по результатам проведения экспертизы (далее - экспертное заключение).

7. Экспертиза отчета об оценке проводится в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков (если иные сроки не предусмотрены договором на проведение экспертизы) или договором на проведение экспертизы.

8. Выбор эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков, осуществляющего (осуществляющих) экспертизу отчета об оценке, проводится в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, содержащими критерии выбора и процедуру назначения эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков, основания и порядок отказа эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков от участия в проведении экспертизы отчета об оценке.

9. Экспертиза отчета об оценке не может проводиться экспертом, подписавшим отчет об оценке, в отношении которого проводится экспертиза, либо являющимся учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика экспертизы, собственника объекта оценки.

Экспертиза отчета об оценке также не может проводиться экспертом в случае, если эксперт имеет имущественный интерес в объекте оценки, в отношении отчета об оценке которого проводится экспертиза, либо если эксперт состоит с учредителем,

собственником, должностным лицом юридического лица - заказчика экспертизы, физическим лицом - заказчиком экспертизы или лицом, подписавшим соответствующий отчет об оценке, в близком родстве или свойстве, а также если юридическое лицо - заказчик экспертизы является кредитором или страховщиком эксперта.

10. Эксперт обязан уведомлять саморегулируемую организацию оценщиков о фактах оказания на него воздействия со стороны любых лиц в целях влияния на вывод (выводы), содержащийся (содержащиеся) в экспертном заключении.

11. Для проведения экспертизы отчет об оценке или заверенная в установленном саморегулируемой организацией оценщиков порядке его копия предоставляется в саморегулируемую организацию оценщиков, членом или членами которой является (являются) оценщик (оценщики), подписавший (подписавшие) отчет об оценке в порядке и в сроки, установленные внутренними документами такой саморегулируемой организации оценщиков, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

12. В зависимости от вида проводимой экспертизы саморегулируемой организацией оценщиков устанавливаются допущения и ограничительные условия, с учетом которых проводится экспертиза отчета об оценке, не противоречащие Федеральному закону, федеральным стандартам оценки и иным актам в области оценочной деятельности.

13. Для целей проведения экспертизы необходимая для проведения экспертизы, но отсутствующая в отчете об оценке информация, на которую ссылается оценщик в отчете об оценке, представляется оценщиком по запросу эксперта. Эксперт направляет запрос, а оценщик направляет соответствующую информацию в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке, содержащими требования к:

содержанию запроса и срокам его направления; обоснованию необходимости представления информации; срокам и порядку направления оценщиком информации.

14. При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование экспертом информации, ставшей известной после даты оценки.

15. Порядок действий эксперта при проведении экспертизы отчета об оценке устанавливается внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с видами экспертизы.

IV. Требования к экспертному заключению

16. В экспертном заключении указываются:

- а) дата составления и номер экспертного заключения;
- б) основание для проведения экспертизы отчета об оценке;
- в) сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке (полное наименование, место нахождения, ОГРН (при наличии)). В случае, если заказчиком экспертизы отчета об оценке является физическое лицо, сведения о нем указываются в следующем составе: фамилия, имя, отчество, серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ;
- г) вид проводимой экспертизы отчета об оценке;
- д) сведения об отчете об оценке (дата составления и порядковый номер отчета об оценке, информация, идентифицирующая объект оценки, дата определения стоимости объекта оценки), а также сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке;
- е) сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке;
- ж) сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение (фамилия, имя, отчество, регистрационный номер согласно реестру членов саморегулируемой организации оценщиков);
- з) результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной

деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;

и) результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;

к) результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости;

л) вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке, который должен быть обоснован.

17. Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное экспертное заключение.

При проведении нормативно-методической экспертизы положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности (далее - вывод о соответствии отчета об оценке законодательству).

При проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, в том числе вывод о соответствии отчета об оценке законодательству.

Отрицательным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод, отличный от выводов, указанных в абзацах втором или третьем настоящего пункта.

Отрицательное экспертное заключение включает в себя полный перечень выявленных нарушений и их обоснование.

18. Отрицательное экспертное заключение должно содержать перечень выявленных технических ошибок (описка,

опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка), которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию.

Выявленные технические ошибки, допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации, в том числе требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, не являются основанием для составления отрицательного экспертного заключения.

19. В случае, если в нормативном правовом акте, договоре на проведение экспертизы отчета об оценке, определении суда или внутренних документах саморегулируемой организации оценщиков не указан вид экспертизы, экспертом проводится нормативно-методическая экспертиза.

20. Экспертное заключение составляется в письменной форме в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков и должно быть пронумеровано постранично, прошито, скреплено печатью саморегулируемой организации оценщиков (за исключением случаев составления экспертного заключения в виде электронного документа), подписано экспертом (экспертами), проводшим (проводшими) экспертизу отчета об оценке, утверждено руководителем экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом, заверено руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков или иным уполномоченным лицом и утверждено в порядке, установленном саморегулируемой организацией оценщиков в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки.

V. Требования к порядку утверждения экспертного заключения

21. Установленный саморегулируемой организацией оценщиков порядок утверждения экспертного заключения, подготовленного экспертом (экспертами) саморегулируемой организации оценщиков (далее - порядок утверждения экспертного заключения), должен содержать положения, определяющие:

состав лиц, подписывающих экспертное заключение;

форму утверждения экспертного заключения руководителем экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом;

форму заверения экспертного заключения руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом;

последовательность и сроки процедур подписания, утверждения и заверения экспертного заключения;

состав и объем указываемых в экспертном заключении сведений о полученной от оценщика на основании запросов информации, необходимой для проведения экспертизы, но отсутствующей в отчете об оценке.

Порядок утверждения экспертного заключения должен содержать требования о подписании экспертного заключения, составленного в форме электронного документа, усиленной квалифицированной электронной подписью.

22. В случае, если иное не установлено законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности или договором на проведение экспертизы отчета об оценке, саморегулируемая организация оценщиков уведомляет оценщиков, которые подписали отчет об оценке, о результатах экспертизы подписанных ими отчетов в срок, предусмотренный внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

23. Копия экспертного заключения хранится саморегулируемой организацией оценщиков в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Копия экспертного заключения может храниться в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

УТВЕРЖДЕН
приказом Минэкономразвития России
от «07»ноября .2011 г. № 628

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ

«Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)»

I. Общие положения

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки на основе Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; №46, ст. 4537; 2003, №2, ст. 167; №9, ст. 805; 2004, №35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6419, ст. 6450; 2010, №30, ст. 3998; 2011, №1, ст. 43; №27, ст. 3880; №29, ст. 4291) (далее - Федеральный закон об оценочной деятельности).

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков.

3. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению аттестационной комиссией Национального совета по оценочной деятельности при определении уровня знаний при проведении единого квалификационного экзамена.

II. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков

4. Эксперт должен обладать знаниями, уровень которых позволяет осуществить действия в целях:

а) проведения проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов

оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;

б) проведения проверки отчета об оценке в целях подтверждения стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете;

в) проведения проверки соблюдения оценщиком при составлении отчета об оценке требований законодательства Российской Федерации в различных областях в части, затрагивающей вопросы оценочной деятельности;

г) проведения проверки обоснованности применения оценщиком при проведении оценки указаний и рекомендаций, утвержденных (одобренных, согласованных) Национальным советом по оценочной деятельности;

д) проведения проверки соблюдения оценщиком при проведении оценки требований задания на оценку;

е) определения точности и однозначности описания и идентификации объекта оценки в отчете об оценке, а также указанных в отчете об оценке количественных и качественных характеристик, информации, существенной для определения стоимости объекта оценки и факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, используемых в расчетах его стоимости;

ж) проведения анализа наиболее эффективного использования;

з) проведения проверки соблюдения оценщиком требований, предъявляемых к:

составлению отчета об оценке;

содержанию отчета об оценке;

описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки;

описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов;

составлению, содержанию отчета об определении кадастровой стоимости, к описанию в отчете об определении кадастровой стоимости информации, использованной при определении кадастровой стоимости.

5. Эксперт должен обладать знаниями, уровень которых позволяет сделать вывод об обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, в том числе знаниями:

а) содержания сравнительного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках сравнительного подхода, в том числе процедур, позволяющих на основе существенной для данных методов информации определить стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, и последовательности их применения;

б) требований, предъявляемых к объектам-аналогам и единицам сравнения;

в) содержания доходного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках доходного подхода, в том числе процедур, позволяющих на основе существенной для данных методов информации определить стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, и последовательности их применения;

г) способов прогнозирования будущих доходов и расходов;

д) методов расчета ставки дисконтирования и коэффициента капитализации;

е) содержания затратного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках затратного подхода, в том числе процедур, позволяющих на основе существенной для данных методов информации определить стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, и последовательности их применения;

ж) методов определения износа и устареваний;

з) требований к определению кадастровой стоимости, этапов ее определения и их содержания;

и) методов массовой оценки, используемых при определении кадастровой стоимости;

к) способов согласования результатов различных подходов и определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ
от 20 сентября 2010 г. N 445

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ
ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

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; 2007, N 39, ст. 4668), приказываю:

Утвердить прилагаемые Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Министр
Э.С.НАБИУЛЛИНА

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

I. Общие положения

1.1. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения (далее - Методические указания) разработаны в соответствии с пунктом 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; 2007, N 39, ст. 4668).

1.2. Методические указания применяются для определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, в границах которых расположены земли следующих видов использования:

1.2.1. Земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности.

1.2.2. Земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса.

1.2.3. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

1.2.4. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности.

1.2.5. Земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса.

1.2.6. Прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1.3 настоящих Методических указаний.

1.3. Методические указания не применяются для государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений.

1.4. Кадастровая стоимость земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения определяется по состоянию на 1 января года проведения работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения на территории субъекта Российской Федерации.

1.5. Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, указанных в пункте 1.2 настоящих Методических указаний, осуществляется в следующем порядке:

1.5.1. Формирование Перечня земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения.

1.5.2. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

1.5.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения.

II. Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения

2.1. Формирование Перечня земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения

2.1.1. Перечень земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения 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. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний

2.2.1. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний, предполагает следующую последовательность действий:

определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них;

определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию (далее - перечень культур);

выбор в разрезе почвенных разновидностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (далее - севооборот), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур, их чередованием, количеством полей, занимаемых каждой сельскохозяйственной культурой, и общим количеством полей севооборота;

определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;

определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;

расчет валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации (далее - удельный валовый доход сельскохозяйственной культуры);

определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава

перечня культур (далее - удельные затраты на возделывание сельскохозяйственных культур);

расчет валового дохода на единицу площади для каждого севооборота путем суммирования произведений удельных валовых доходов сельскохозяйственных культур севооборота и количества полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, и деления результата на общее число полей севооборота (далее - удельный валовый доход);

расчет затрат на единицу площади для каждого севооборота путем суммирования произведений удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур севооборота и количества полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, и деления результата на общее число полей севооборота (далее - удельные затраты на возделывание);

расчет в разрезе почвенных разновидностей затрат на единицу площади на поддержание плодородия почв для каждого севооборота (далее - удельные затраты на поддержание плодородия почв);

расчет в разрезе почвенных разновидностей в составе земельного участка удельного показателя земельной ренты для каждого севооборота осуществляется путем вычитания из величины удельного валового дохода величины удельных затрат на возделывание, величины удельных затрат на поддержание плодородия почв и прибыли лица, ведущего предпринимательскую деятельность в сельском хозяйстве (далее - прибыль предпринимателя);

определение в разрезе почвенных разновидностей в составе земельного участка максимального значения удельного показателя земельной ренты из удельных показателей земельной ренты севооборотов;

определение значения коэффициента капитализации земельной ренты (далее - коэффициент капитализации);

расчет удельного показателя кадастровой стоимости каждой почвенной разновидности в составе земельного участка путем деления удельного показателя земельной ренты почвенной разновидности на коэффициент капитализации;

расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель в составе земельного участка как средневзвешенного по площади

почвенных разновидностей удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей.

2.2.2. Перечень почвенных разновидностей, перечень культур, нормативная урожайность каждой сельскохозяйственной культуры определяются на основе данных почвенных обследований и материалов агроклиматического районирования территории субъекта Российской Федерации.

2.2.3. Площади почвенных разновидностей в составе земельного участка определяются путем соотнесения границ почвенных разновидностей, устанавливаемых на основе почвенных карт, и границ земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, устанавливаемых на основе данных Государственного земельного кадастра.

2.2.4. Прогнозируемая цена реализации каждой сельскохозяйственной культуры рассчитывается исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за трех - пятилетний период, предшествующий году начала работ по государственной кадастровой оценке земель, на условиях самовывоза.

2.2.5. Удельные затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур определяются на основе технологических карт и среднегодовых рыночных цен, исходя из анализа среднегодовых рыночных цен, сложившихся за трех - пятилетний период, предшествующий году начала работ по государственной кадастровой оценке земель.

2.2.6. Размер прибыли предпринимателя определяется оценщиком на основе статистических данных о распределении прибыли между правообладателем земель сельскохозяйственного назначения и предпринимателем по отрасли в соответствующем субъекте Российской Федерации.

2.2.7. Коэффициент капитализации определяется на основе среднерыночного соотношения земельной ренты и рыночной цены земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения. При отсутствии данных показателей коэффициент капитализации определяется путем корректировки ставки доходности к погашению государственных ценных бумаг Российской Федерации с наиболее поздней по отношению к дате оценки датой погашения на риски, связанные с инвестированием капитала в приобретение земельных участков в

составе земель сельскохозяйственного назначения, в том числе природно-климатические, земледельческие, локальные риски.

2.3. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.2 настоящих Методических указаний

2.3.1. Удельные показатели кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.2 настоящих Методических указаний, принимаются равными удельным показателям рыночной стоимости этих земель, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.4. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.3 настоящих Методических указаний

2.4.1. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.3 настоящих Методических указаний, предполагает следующую последовательность действий:

группировка земельных участков, в границах которых расположены эти земли;

определение эталонного земельного участка в составе каждой группы;

определение рыночной стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.3 настоящих Методических указаний, в составе эталонного земельного участка;

расчет удельных показателей кадастровой стоимости этих земель.

2.4.2. Группировка земельных участков проводится на уровне субъекта Российской Федерации и предполагает следующую последовательность действий:

определение перечня факторов стоимости земельных участков для субъекта Российской Федерации;

описание земельных участков в разрезе факторов стоимости;

объединение земельных участков в группы на основе схожести характеристик, установленных в разрезе факторов стоимости.

2.4.3. Определение эталонного земельного участка предполагает выделение в составе каждой группы земельного участка, обладающего в разрезе факторов стоимости характеристиками, находящимися в модальном интервале (интервале наиболее часто встречающихся значений).

2.4.4. Определение рыночной стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.3 настоящих Методических указаний, в составе эталонного земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.4.5. Определение удельных показателей рыночной стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.3 настоящих Методических указаний, в составе эталонного земельного участка осуществляется путем деления рыночной стоимости эталонных земельных участков на их площадь.

2.4.6. Удельные показатели кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.3 настоящих Методических указаний, устанавливаются равными рыночной стоимости земельного участка в расчете на единицу его площади (удельным показателям рыночной стоимости) земель в составе эталонного земельного участка соответствующей группы.

2.5. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.4 настоящих Методических указаний

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.4 настоящих Методических указаний, осуществляется в порядке, установленном пунктом 2.3 настоящих Методических указаний.

2.6. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.5 настоящих Методических указаний

Удельные показатели кадастровой стоимости земель, указанные в подпункте 1.2.5 настоящих Методических указаний, устанавливаются в размере среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда.

2.7. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.6 настоящих Методических указаний

Удельные показатели кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.6 настоящих Методических указаний, устанавливаются в размере минимального для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель, указанного в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний.

2.8. Определение кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены земли, указанные в подпунктах 1.2.1 - 1.2.6 настоящих Методических указаний

Кадастровая стоимость земельного участка определяется путем суммирования произведений удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпунктах 1.2.1 - 1.2.6 настоящих Методических указаний, и площадей, занимаемых этими землями в границах земельного участка.

Утверждены
правлением НП «Кадастр-оценка»,
протокол заседания правления № 29 от 27.12.2010 г.

ТЕХНИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Общие положения

Технические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения (далее – Технические указания) детализируют положения Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденных приказом Минэкономразвития России № 445 от 20.09.2010 (далее – Методические указания).

В Технических указаниях приведена технологическая схема выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Технические указания совместно с Методическими указаниями, Специальным программным обеспечением по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения (СПО) и Справочником агроклиматического оценочного зонирования субъектов РФ (Москва, Изд-во Маросейка, 2010) образуют программно-методический комплекс выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации.

2. Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения

2.1. Кадастровая стоимость определяется для земельных участков, включенных в Перечень земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (далее – Перечень).

2.1.1. Перечень формируется территориальным управлением федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по оказанию услуг в сфере государственной кадастровой оценки земель по субъекту Российской Федерации в форме соответствующего раздела Кадастрового плана территории (далее – КПТ), содержащего общие сведения

(кадастровый номер, площадь, вид разрешенного использования и др.) о земельных участках по состоянию на 1 января года проведения работ. Перечень представляется в бумажной и электронной формах.

КПТ должен быть сформирован в соответствии с «Правилами оформления кадастрового плана территории для расчета кадастровой стоимости земельных участков», утвержденными Росземкадастром 23.04.2004 г.

Титульный лист КПТ и раздел «Общие сведения» передаются в виде электронного документа в формате MS Excel (.xls), при этом на титульном листе обязательно должны быть указаны регистрационные данные КПТ, реквизиты электронного файла.

2.1.2. Перечень должен содержать полный объем сведений по всем земельным участкам – объектам оценки, отраженным в Перечне. Не допускается отсутствие учетных характеристик по земельным участкам, включенным в Перечень, и наличие противоречивых данных.

2.1.3. Кадастровая стоимость земельных участков включенных в Перечень определяется с учетом распределения земель по шести группам видов использования (далее – ВИ). Отнесение земельных участков к той или иной группе ВИ осуществляются на основании содержащейся в Перечне информации о разрешенном виде использования земель и согласуется с заказчиком.

2.2. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель первой группы ВИ, указанных в подпункте 1.2.1. Методических указаний.

Первая группа ВИ включает земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности.

В соответствии с Методическими указаниями определение удельных показателей кадастровой стоимости земель первой группы ВИ проводится по почвенным разновидностям.

Технология определения кадастровой стоимости по почвенным разновидностям подробно рассматривается в п.п. 2.2.1. – 2.2.13. 2.2.1. Сбор исходной почвенно-климатической информации по территории, на которой расположен земельный участок, включает:

- определение состава почвенных разновидностей на основе в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства (государственный фонд данных землеустройства, далее – ГФДЗ) материалов крупномасштабных почвенных обследований землепользований (масштаб 1:10 000 – 1:25 000). Состав почвенных разновидностей устанавливается в разрезе земельных участков, включенных в состав Перечня. При отсутствии почвенных карт на конкретный земельный участок, входящий в Перечень, могут использоваться крупномасштабные почвенные карты, составленные на крупные территории, в пределах которых находится объект кадастровой оценки. Такими территориями обычно являются землепользованиями бывших сельскохозяйственных предприятий (колхозы и совхозы). При отсутствии крупномасштабных почвенных карт на территорию, где находится объект оценки, в виде исключения могут использоваться почвенные карты муниципальных районов, масштаба 1:50 000 – 1:100 000;

- характеристику почвенных разновидностей, в соответствии с требованиями Методических рекомендаций по оценке качества и классификации земель по их пригодности для использования в сельском хозяйстве, одобренных НТС Росземкадастра 3 апреля 2003 года (тип-подтип почвы, содержание гумуса, содержание физической глины, негативные свойства почв и т.п.);

- определение показателя агроклиматического потенциала агроклиматической подзоны, в пределах которой расположен земельный участок.

Для получения исходной почвенно-климатической и кадастровой информации используются следующие источники:

- материалы крупномасштабных почвенных обследований, имеющиеся в ГФДЗ;

- материалы агроклиматического оценочного зонирования, имеющиеся в ГФДЗ и в Справочнике агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации (Москва, Изд-во Маросейка, 2010);

- карты кадастрового деления и дежурные кадастровые карты кадастрового (муниципального) района.

Автоматизация расчетов кадастровой стоимости обеспечивается применением СПО.

Для проведения оценки с использованием СПО выполняется кодирование почвенной информации. Каждой почвенной разновидности присваивается код, характеризующий тип, подтип почвы. Осуществляется кодировка литологического строения, негативных свойств и дополнительных признаков почв. Кодирование почвенных разновидностей проводится по кадастровому (административному) району. Результаты кодирования почвенных разновидностей представляются в виде таблицы 1. Состав и характеристика кодировочных признаков имеются в Методических рекомендациях по оценке качества и классификации земель по их пригодности для использования в сельском хозяйстве (практическое пособие. - Москва, 2007) и приведены в настоящих технических указаниях в виде приложений.

Графы 04-05, 07-12 заполняются с использованием материалов почвенного обследования и кодировочных таблиц. В графы вносятся коды почвенной разновидности по таблицам кодов типов и подтипов почв (Приложение 1), кодов литологического строения почв (почвообразующие и подстилающие породы) (Приложение 2), кодов дополнительных признаков почв (Приложение 3), кодов негативных свойств почв (Приложение 4).

В графу 06 вносятся коды мелиоративного состояния земель (Приложение 5).

Графы 13-16 заполняются по материалам почвенного обследования.

Графы 17-19 заполняются по материалам агроклиматического оценочного зонирования (Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов РФ).

В графу 20 вносится группа пригодности почв (Приложение 6).

Кодирование почвенной информации позволяет сгруппировать данные по почвенным разновидностям выявленных при обследованиях землепользований разных хозяйств субъекта РФ. Это позволяет получить репрезентативные массовые данные по оценочным свойствам одинаковых почвенных разновидностей.

Таблица 1
Исходная почвенно-климатическая информация

№ п/п	разновидность	Площадь, га	Тип почвы	Код литологического строения почвы	Мелиоративный статус	Код доп. свойства 1	Код доп. свойства 2	Код доп. свойства 3	Код доп. свойства 4	Код доп. свойства 5	Код доп. свойства 6	Содержание гумуса (%)	Мощность гумусового горизонта (см)	Содержание глины (%)	Уклон в градусах	Величина агроклиматического потенциала (АП)	Земельно-оценочный район	Агроподзона	Код пригодности
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1																			
2																			
::																			
m																			

Исполнитель работ в соответствии с требованиями ФСО – 3 формирует список исходной информации.

2.2.2. Определение сельскохозяйственных культур в составе севооборота (далее – перечень оценочных культур), пригодных к выращиванию на земельном участке в разрезе почвенных разновидностей

Основной принцип подбора оценочных культур – сопоставимость оценки земельных участков при оптимальном их использовании, показателем которого является максимально возможная расчетная земельная рента.

Перечень оценочных культур подбирается по соответствию показателей климата агроклиматическим параметрам, определяющим ареал возможного выращивания сельскохозяйственных культур, и по экологическим условиям участка и почвенных разновидностей.

Полный набор оценочных культур на территории Российской Федерации включает: зерновые – 50% (включая кукурузу на зерно – 5%), картофель (сахарная свекла) – 6%, лен-долгунец – 6%, подсолнечник (соя) – 6%, однолетние травы – 10%, многолетние травы по разности до 100%.

Конкретный набор оценочных культур определяется климатическими условиями территории, на которой расположен земельный участок. На всей территории Российской Федерации проведено агроклиматическое оценочное зонирование, в результате которого в границах субъектов Российской Федерации выделены агроклиматические оценочные подзоны, различающиеся ассортиментом оценочных культур и другими показателями, имеющими значение для расчета нормативной урожайности и затрат.

Материалы зонирования представлены в Справочнике агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации (Москва, Издательство Маросейка, 2010). В настоящих ТУ уточнены по сравнению с материалами Справочника доли пропашных (технических) культур в составе севооборотов. В остальном использование материалов Справочника позволяет исключить возможные ошибки и субъективные подходы в выборе оптимальных севооборотов и,

тем самым, обеспечить сопоставимость и объективность результатов земельно-оценочных работ.

В соответствии с правилами подбора оптимальных севооборотов зональный набор оценочных культур адаптируется, т.е. оптимизируется применительно к каждой конкретной почвенной разновидности, к почвенно-климатическим условиям каждого конкретного земельного участка.

При этом, если по климатическим условиям возможно выращивание и картофеля, и сахарной свеклы, то в составе оценочных культур оставляют только одну из них, более доходную. Это правило объясняется тем, что, как правило, в товарном производстве эти культуры не включаются в один и тот же севооборот.

Так, например, по климатическим условиям Рязанской области возможно выращивание сахарной свеклы и картофеля, однако выращивание картофеля более доходно. С учетом этого зональная структура оценочных культур в Рязанской области состоит из зерновых – 50%, картофеля – 6%, однолетних трав – 10% и многолетних – 34%.

Соя, как масличная культура, выращивается вместо подсолнечника на Дальнем Востоке. Чистый пар замещает частично или полностью однолетние травы (занятой пар) в качестве лучшего предшественника пшеницы в условиях засушливого климата.

Степень замещения однолетних трав чистым паром определена в Методических указаниях по классификации земель.

Выбор оптимального набора культур определяется также условиями рельефа (равнина, склоны) и ландшафтными условиями (водораздел, пойма).

На склоновых землях (средне-сильносмытые почвы на уклонах более 3 градусов) из оценочной структуры исключаются пропашные культуры (сахарная свекла, картофель, кукуруза, подсолнечник, соя). На пойменных землях исключаются культуры раннего сева (яровые зерновые, сахарная свекла, подсолнечник, кукуруза на зерно) и озимые зерновые. Исключаемые культуры замещаются многолетними травами. При этом при исключении зерновых колосовых долевое участие однолетних трав увеличивается до 20%.

Так, например, в условиях Рязанской области структура оценочных культур на склоновых землях: зерновые – 50%, однолетние травы – 10%, многолетние травы – 40%. Там же на пахотных землях в пойме: картофель – 6%, однолетние травы – 20%, многолетние травы 74%.

Оптимизация набора оценочных культур на землях с негативными свойствами (избыточное увлажнение, засоление и др.) производится по расчетной доходности культур. Если доходность зерновых и других оценочных культур является отрицательной или ниже доходности многолетних трав, то все они замещаются многолетними травами. Это правило не относится к однолетним травам (силосным), которые остаются в любом случае, поскольку являются необходимой составной частью каждого севооборота.

Так, на дерново-подзолистых супесчаных почвах Рязанской области выращивание зерновых нерентабельно. Соответственно структура оценочных культур: картофель – 6%, однолетние травы – 20%, многолетние травы – 74%.

На всех этапах оптимизации просчитывается баланс гумуса итоговой оценочной структуры, поскольку от него зависят дозы минеральных и органических удобрений, влияющие на совокупный рентный доход, рассчитываемый на 1 га оценочной структуры посевов. Также учитываются другие ежегодные затраты, необходимые для поддержания плодородия почв (затраты на известкование, эксплуатацию осушительных систем и др.)

В тех случаях, если итоговый рентный доход по оптимизированной расчетной структуре является отрицательным или меньше расчетного рентного дохода при сенокосном или пастбищном использовании, земельный участок переводится в разряд малопродуктивных земель. Его кадастровая стоимость определяется тогда, соответственно, по сенокосному или пастбищному использованию.

Точно также все существующие пойменные луга и пастбища целесообразно оценивать только по этим видам использования в целях экологической безопасности пойменных земель.

2.2.3. Определение в разрезе почвенных разновидностей (классов земель) продуктивности пашни путём расчёта показателей нормативной урожайности каждой оценочной культуры.

Нормативная урожайность зерновых культур рассчитывается по формуле:

$$Y_n = 33,2 \times 1,4 \times \frac{АП}{10,0} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \quad (1),$$

где:

Y_n - нормативная урожайность зерновых культур, ц/га;

$АП$ – величина агроклиматического потенциала (АП) по агроклиматической подзоне для зерновых культур (по Карманову И.И.);

10,0 – базовое значение величины АП;

33,2 – нормативная урожайность (ц/га) зерновых культур на эталонной почве, соответствующая нормам зональных технологий при базовом значении АП (10,0);

1,4 – коэффициент пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания культур;

$K1...K4$ – поправочные коэффициенты:

$K1$ – на содержание гумуса в пахотном слое (Приложение 7);

$K2$ – на мощность гумусового горизонта (Приложение 8);

$K3$ – на содержание физической глины в пахотном слое (Приложение 9);

$K4$ – на негативные свойства почв (Приложение 10).

Коэффициенты $K1, K2, K3$ разработаны с использованием материалов IV тура экономической оценки земель.

Расчетный уровень продуктивности земель установлен по урожайности зерновых (всего зерновые) культур по интенсивным зональным технологиям с коэффициентом освоенности технологии 0,7 (коэффициент определен по материалам Госортсети).

Переход от нормативной урожайности зерновых к нормативной урожайности других сельскохозяйственных культур осуществляется с применением коэффициентов перевода (Приложение 11). Результаты расчета нормативной урожайности отображаются в таблице 2.

2.2.4. Расчет цены реализации продукции по каждой оценочной культуре.

Прогнозируемая цена реализации продукции по каждой сельскохозяйственной культуре из состава перечня оценочных культур рассчитывается исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за трех-пяти летний период, предшествующий началу работ по государственной кадастровой оценке земель.

Таблица 2

Нормативная урожайность основных сельскохозяйственных культур

№ п/п	ПОЧВЕННАЯ РАЗНОВИДНОСТЬ	НОРМАТИВНАЯ УРОЖАЙНОСТЬ (Ц/ГА)										
		ЗЕРНОВЫЕ	КАРТОФЕЛЬ	МНОГОЛЕТНИЕ ТРАВЫ	ОДНОЛЕТНИЕ ТРАВЫ	КУКУРУЗА НА ЗЕРНО	ЛЕН	САХАРНАЯ СВЕКЛА	ПОДСОЛНЕЧНИК	СОЯ	СЕНОКОС	ПАСТБИЩЕ
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
1												
2												
...												
М												

Для прогнозирования цены реализации сельскохозяйственной продукции могут использоваться следующие источники:

территориальные органы Федеральной службы государственной статистики по субъектам Российской Федерации;

периодическая печать;

информация сайта Центра рыночной информации АПК Министерства сельского хозяйства Российской Федерации www.cri.mcsx.ru.

Информация по рыночным ценам представляется в форме таблицы 3.

Таблица 3

Рыночные цены на продукцию сельскохозяйственных культур и семена

№ п/п	Сельскохозяйственная культура	Цена на продукцию сельскохозяйственной культуры (руб./ц)	Источник информации	Цена на семена сельскохозяйственной культуры (руб./ц)	Источник информации
01	02	03	04	05	06
1					
2					
...					

2.2.5. Расчет валового дохода на единицу площади земельного участка для каждой оценочной культуры (далее – удельного валового дохода по сельскохозяйственной культуре).

Удельный валовой доход по сельскохозяйственной культуре рассчитывается по формуле:

$$ВД = Y_n \times Ц \quad (2)$$

где:

$ВД$ - удельный валовой доход, руб./га;

Y_n - нормативная урожайность оценочной культуры, ц/га;

$Ц$ - прогнозируемая цена реализации продукции оценочной культуры по субъекту РФ, руб./ц.

Результаты расчета удельного валового дохода представляются по форме таблицы 4.

Таблица 4

Удельный валовой доход по сельскохозяйственным культурам

№ п/п	ПОЧВЕННАЯ РАЗНОВИДНОСТЬ	УДЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД (РУБ./ГА)										
		ЗЕРНОВЫЕ	КАРТОФЕЛЬ	МНОГОЛЕТНИЕ ТРАВЫ	ОДНОЛЕТНИЕ ТРАВЫ	КУКУРУЗА НА ЗЕРНО	ЛЕН	САХАРНАЯ СВЕКЛА	ПОДСОЛНЕЧНИК	СОЯ	СЕНОКОС	ПАСТБИЩЕ
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
1												
2												
...												
М												

2.2.6. Определение в разрезе почвенных разновидностей для каждой оценочной культуры удельных затрат на ее выращивание (далее – удельных затрат по сельскохозяйственной культуре).

Определение удельных затрат по оценочной культуре осуществляется на основе технологических карт. По технологическим картам устанавливаются нормативы расхода семян, горюче - смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении с учетом среднегодовых рыночных цен сложившихся за трех-пятилетний период, предшествующий началу работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Для определения рыночных цен на семена, горюче-смазочные материалы, удобрения и т.п. могут использоваться источники, перечисленные в п.2.2.4.

Информация о рыночных ценах представляется по форме таблицы 5.

Таблица 5

Рыночные цены на удобрения, ядохимикаты, горюче-смазочные материалы, электроэнергию и другие статьи затрат

№ п/п	Наименование статьи затрат	Единица измерения	Рыночная цена (руб.)	Источник информации
01	02	03	04	05
1				
2				
...				
m				

Результаты расчета показателей удельных затрат на возделывание и уборку оценочных культур приводятся по форме таблицы 6.

2.2.7. Расчет в разрезе почвенных разновидностей валового дохода на единицу площади земельного участка (далее – удельного валового дохода).

Расчет в разрезе почвенных разновидностей удельного валового дохода для каждого оценочной культуры проводится путем суммирования удельных валовых доходов сельскохозяйственных культур, взвешенных с учетом их доли в структуре оценочных культур.

Таблица 6

Удельные затраты на возделывание и уборку
сельскохозяйственных культур

№ п/п	Почвенная разновидность	Удельные затраты (руб./га)												
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Кукуруза на зерно	Лен	Сахарная свекла	Подсолнечник	Соя	Пар	Сенокос	Пастбище	Затраты на известкование
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15
1														
2														
...														
m														

2.2.8. Расчет в разрезе почвенных разновидностей удельных затрат на единицу площади земельного участка для каждой оценочной структуры (далее – удельных затрат).

Расчет в разрезе почвенных разновидностей удельных затрат для каждой оценочной производится путем суммирования удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур взвешенных с учетом их доли в структуре оценочных культур.

2.2.9. Расчет в разрезе почвенных разновидностей удельных затрат на поддержание плодородия почв на единицу площади земельного участка

Расчет в разрезе почвенных разновидностей удельных затрат на поддержание плодородия почв производится путем суммирования удельных затрат на поддержание плодородия по сельскохозяйственным культурам, взвешенных с учетом доли этой оценочной культуры в структуре посевов.

2.2.10. Расчет в разрезе почвенных разновидностей удельного показателя земельной ренты.

Удельный показатель земельной ренты рассчитывается по формуле:

$$УПЗР = ВД - З_{возд} - З_{плод} - ПП \quad (3)$$

где,

УПЗР - удельный показатель земельной ренты, руб./га;

$ВД$ - удельный валовой доход, руб./га;

$З_{возд}$ - удельные затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, руб./га;

$З_{плод}$ - удельные затраты на поддержание плодородия почв, руб./га;

$ПП$ - прибыль предпринимателя, руб./га.

Размер прибыли предпринимателя определяется по субъекту РФ на основании данных доходности сельскохозяйственного производства по материалам Министерства сельского хозяйства РФ, Министерства экономического развития РФ и запросам в территориальный орган Федеральной службы государственной статистики.

Результаты расчета экономических показателей по каждой оценочной культуре оформляются в виде таблицы 7.

Таблица 7

Результаты расчета экономических показателей по культурам

№ п/п	Оценочная культура	Нормативная урожайность (ц/га)	Рыночная цена реализации культуры (руб./ц)	Удельный валовой доход (руб./га)	Удельные затраты на возделывание (руб./га)
01	02	03	04	05	06
1					
2					
...					
m					

Результаты расчета удельного показателя земельной ренты для каждой почвенной разновидности оформляются в виде таблицы 8.

Таблица 8

Удельные показатели земельной ренты по почвенным разновидностям

№ п/п	Почвенная разновидность	Оценочная культура	Удельный валовой доход (руб./га)	Удельные затраты (руб./га)	Затраты на поддержание плодородия (руб./га)	Прибыль предпринимателя (руб./га)	Удельный показатель земельной ренты (руб./га)
01	02	03	04	05	06	07	08
1							
2							
...							
m							

2.2.11. Определение значения коэффициента капитализации земельной ренты (далее – коэффициента капитализации).

Определение величины коэффициента капитализации может осуществляться следующими методами:

- кумулятивного построения;
- рыночной экстракции.

Коэффициент капитализации, определенный методом кумулятивного построения включает:

- безрисковую ставку и риск, связанный с ведением сельского хозяйства;

При определении величины коэффициента капитализации методом рыночной экстракции учитывается среднерыночное соотношение арендной платы и рыночной цены земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения субъекта РФ.

2.2.12. Расчет удельного показателя кадастровой стоимости для каждой почвенной разновидности.

Удельный показатель кадастровой стоимости по почвенным разновидностям определяется путем деления максимального удельного показателя земельной ренты по почвенной разновидности на коэффициент капитализации.

Результаты расчета удельных показателей кадастровой стоимости для каждой почвенной разновидности оформляются в виде таблицы 9.

Таблица 9

Удельные показатели кадастровой стоимости по почвенным разновидностям

№ П/П	ПОЧВЕННАЯ РАЗНОВИДНОСТЬ	УПКСЗ (РУБ./ГА)
01	02	03
1		
2		
...		
М		

2.2.13. Удельный показатель кадастровой стоимости объекта оценки определяется как сумма взвешенных по площади удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей в составе земельного участка.

Результаты расчетов удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены земли первой группы видов использования (ВИ) оформляются в виде таблицы 10.

Таблица 10

Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены земли первой группы
ВИ

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка (кв.м.)	УПКСЗ (руб./кв.м.)
01	02	03	04
1			
2			
...			
m			

2.2.14. Удельный показатель кадастровой стоимости объекта оценки, для которого в ГФДЗ отсутствуют прямые сведения о составе и площади почвенных разновидностей, принимается равным удельному показателю кадастровой стоимости более крупных территорий с известным почвенным покровом, в границах которых расположен оцениваемый участок. Такими территориями являются землепользования бывших сельскохозяйственных предприятий, для которых выполнены сплошные крупномасштабные почвенные обследования.

2.2.15. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, для которого в ГФДЗ отсутствуют прямые сведения о составе и площади почвенных разновидностей выполняется в следующей последовательности:

определение удельных показателей кадастровой стоимости для землепользований бывших сельскохозяйственных предприятий;

совмещение (привязка) почвенных карт сельскохозяйственных предприятий с дежурными кадастровыми картами;

распределение (привязка) объектов оценки по территориям обеспеченным почвенными обследованиями

2.2.17. Удельные показатели кадастровой стоимости для землепользований бывших сельскохозяйственных предприятий устанавливаются по алгоритму изложенному в пункте 2.2.13.

настоящих Технических указаний. Состав и площади почвенных разновидностей бывших сельскохозяйственных предприятий содержатся в экспликация земель почвенных очерков и легендах почвенных карт, имеющихся в составе материалов почвенных обследований их землепользований.

2.2.18. Совмещение (привязка) почвенных карт с дежурными кадастровыми картами осуществляется путем регистрации почвенных карт в той же системе координат, в которой выполнены кадастровые карты. Если материалы почвенных обследований выполнены в аналоговой форме (типичный вариант), то проводятся:

сканирование бумажных почвенных карт в формате tiff или jpg;

регистрация (привязка) почвенных карт, выполненных как правило в условной системе координат, в системе координат кадастровых карт. Для привязки могут использоваться картографические материалы крупного масштаба с подробной топографической ситуацией, выполненные в той же системе координат, что и кадастровые карты. Привязка осуществляется путем:

установления общих точек уверенно диагностируемых на почвенных картах и картографических материала;

определении координат этих точек на исходных картографических материалах;

задание установленных координат точкам на растрах почвенных карт.

2.2.19. Совмещения почвенных карт с дежурными кадастровыми картами допустимо выполнять по имеющимся в ГФДЗ картографическим схемам размещения сельскохозяйственных предприятий в муниципальных районах. Совмещение (привязку) районных схем и, соответственно, нанесенных на них землепользований сельскохозяйственных предприятий с кадастровыми картами целесообразно осуществлять способом изложенным в пункте 2.2.17. по общим точкам на границах муниципального и кадастрового района, которые, как правило, совпадают территориально.

2.2.20. Распределение земельных участков по территориям с известным почвенным покровом осуществляется путем наложения цифровых кадастровых карт на зарегистрированные

почвенные карты сельскохозяйственных предприятий. Земельные участки, расположенные на территории одного сельскохозяйственного предприятия, получают удельный показатель кадастровой стоимости земель данного предприятия.

2.2.21. Результаты определения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, для которых в ГФДЗ отсутствуют прямые сведения о составе почвенного покрова, оформляются в виде таблицы 11.

Таблица 11

Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков первой группы ВИ, для которых отсутствуют прямые данные о составе почвенного покрова

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка (кв.м.)	Сельскохозяйственное предприятие	УПКСЗ (руб./кв.м.)
01	02	03	04	05
1				
2				
...				
n				
n+1				
n+2				
...				
m				

2.3. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.2. Методических указаний.

Вторая группа ви включает земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель второй группы ВИ принимаются равными удельным показателям рыночной стоимости этих земель, определяемой в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (в редакции от 28.12.2010 г.), ФСО 1,2,3,4 и Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

Результаты расчета удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены земли второй группы ВИ, оформляются в виде таблицы 11.

Таблица 11

Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены земли второй группы ВИ

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка (кв. м.)	Рыночная стоимость (руб.)	Название, дата, № отчета, кем подготовлен	УПКСЗ (руб./кв.м.)
01	02	03	04	05	06
1					
2					
...					
m					

2.4. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель третьей группы ВИ, указанных в подпункте 1.2.3. Методических указаний.

Третья группа ВИ включает земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель третьей группы ВИ предполагает следующую последовательность действий:

- группировка земельных участков по характеристикам земель;
- определение эталонного земельного участка в составе каждой группы;
- определение рыночной стоимости земель эталонных земельных участков;
- расчет удельных показателей кадастровой стоимости земель.

2.4.1. Группировка проводится на уровне субъекта Российской Федерации и предполагает следующую последовательность действий:

- определение состава факторов стоимости земельных участков для субъекта Российской Федерации;
- описание земельных участков в разрезе факторов стоимости;
- объединение земельных участков в группы на основе схожести характеристик, установленных в разрезе факторов стоимости.

При определении состава факторов стоимости земельного участка на уровне субъекта Российской Федерации используется примерный список факторов стоимости (Приложение 12). Оценщики могут дополнить типовой список факторов стоимости факторами, оказывающими существенное влияние на стоимость земельных участков в субъекте РФ, либо исключить из типового списка несущественные факторы с соответствующим обоснованием.

В сформированном списке факторов стоимости оценщики выбирают один фактор, оказывающий наибольшее влияние на стоимость земельных участков, в границах которых расположены земли третьей группы ВИ (например, расстояние до центра субъекта РФ).

Список факторов стоимости, а также факторы, оказывающие наибольшее влияние на стоимость земельных участков, отнесенных к третьей группе ВИ, обосновываются оценщиком и согласовываются с заказчиком работ в виде протокола.

2.4.1.2. Все земельные участки, отнесенные к третьей группе ВИ, описываются в разрезе факторов стоимости, по форме, представленной в таблице 12.

Таблица 12

Описание земельных участков, отнесенных к третьей группе ВИ
в разрезе факторов стоимости

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Описание местоположения (адрес земельного участка)	Разрешенное использование	Факторы стоимости				
				1	2	3	...	n
01	02	03	04	05	06	07	...	k
1								
2								
...								
m								

2.4.1.3. На основе схожести характеристик, установленных в разрезе факторов стоимости, проводится разделение земельных участков третьей группы ВИ на подгруппы.

Результаты группировки оформляются в виде таблицы 13.

Таблица 13

Группировка земельных участков, отнесенных к третьей группе ВИ

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Описание местоположения (адрес земельного участка)	Разрешенное использование	Номер подгруппы
01	02	03	04	05
1				
2				
...				
m				

2.4.2. Определение эталонного земельного участка.

Определение эталонного земельного участка предполагает выделение в составе каждой подгруппы земельного участка, обладающего наиболее вероятными характеристиками в разрезе факторов стоимости земельных участков. При этом под наиболее вероятными характеристиками понимаются средние или наиболее часто встречающиеся характеристики земельного участка.

Эталонный земельный участок для каждой подгруппы определяется в разрезе факторов стоимости по форме, представленной в таблице 14.

Таблица 14

Наиболее вероятные характеристики эталонных земельных участков, отнесенных к третьей группе ВИ в разрезе факторов стоимости

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Описание местоположения (адрес земельного участка)	Площадь (кв.м.)	Факторы стоимости				
				1	2	3	...	n
01	02	03	04	05	06	07	...	k
1								
2								
...								
m								

2.4.3. Определение рыночной стоимости эталонного земельного участка в составе земель третьей группы ВИ.

Определение рыночной стоимости эталонных земельных участков в составе земель третьей группы ВИ осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (в редакции от 28.12.2010 г.), ФСО 1,2,3,4 и Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

Результаты расчета рыночной стоимости эталонных земельных участков для групп, отнесенных к третьей группе ВИ, представляются по форме таблицы 15.

Таблица 15

Расчет рыночной стоимости эталонных земельных участков, отнесенных к третьей группе ВИ

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Описание местоположения (адрес земельного участка)	Разрешенное использование	Площадь (кв.м.)	Рыночная стоимость (руб.)	Название, дата, № отчета, кем подготовлен
01	02	03	04	05	06	07
1.						
1.1						
1.2						

2.4.4. Расчет удельных показателей кадастровой стоимости земель, отнесенных к третьей группе ВИ, осуществляется путем деления рыночной стоимости эталонных земельных участков на их площадь.

Удельные показатели кадастровой стоимости подгрупп земель третьей группы ВИ устанавливаются равными удельным показателям рыночной стоимости соответствующих эталонных земельных участков.

Результаты расчетов удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к третьей группе ВИ, приводятся по форме таблицы 16.

Таблица 16

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к третьей группе ВИ

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Описание местоположения (адрес земельного участка)	Разрешенное использование	Площадь земельного участка (кв.м.)	УПКСЗ, (руб./кв.м.)
01	02	03	04	05	06
1.					
1.1					
2.					
...					
...					
3.					
...					
...					

2.5. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель четвертой группы ВИ, указанных в подпункте 1.2.4. Методических указаний.

Четвертая группа ВИ включает земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности

Удельные показатели кадастровой стоимости земель четвертой группы ВИ принимаются равными удельным показателям рыночной стоимости этих земель, полученным на основе показателей рыночной оценки земельных участков данной группы, определяемой в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (в редакции от 28.12.2010 г.), ФСО 1,2,3,4 и Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

Результаты расчета удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к четвертой группе ВИ приводятся по форме таблицы 17.

Таблица 17

Расчет удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к четвертой группе ВИ

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка (кв.м.)	Рыночная стоимость (руб.)	Название, дата, № отчета, кем подготовлен	УПКСЗ (руб./кв.м.)
01	02	03	04	05	06
1					
2					
...					
n					

2.6. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель пятой группы ВИ, указанных в подпункте 1.2.5. Методических указаний.

Пятая группа ВИ включает земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель пятой группы ВИ устанавливаются в размере среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда субъекта РФ.

Результаты определения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к пятой группе ВИ приводятся по форме таблицы 18.

Таблица 18

Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к пятой группе ВИ

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка (кв.м.)	Среднее значение УПКСЗ лесного фонда для субъекта РФ, (руб./кв.м.)	УПКСЗ (руб./кв.м.)
01	02	03	04	05
1				
2				
...				
m				

2.7. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель шестой группы ВИ, указанных в подпункте 1.2.6. Методических указаний.

Шестая группа ВИ включает прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками, за исключением земельных участков занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель шестой группы ВИ принимается равным минимальному для субъекта Российской Федерации значению удельного показателя кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.1 Методических указаний, но не ниже минимального для Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель, установленного и обоснованного во II туре государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к шестой группе ВИ оформляются в виде таблицы 19.

Таблица 19

Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к шестой группе ВИ

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка (кв.м.)	Минимальное значение УПКСЗ 1 группы ВИ (руб./кв.м.)	УПКСЗ (руб./кв.м.)
01	02	03	04	05
1				
2				
...				
m				

2.8. Определение кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены земли первой – шестой групп ВИ.

Кадастровая стоимость земельного участка в составе земель сельскохозяйственного назначения определяется как сумма произведений удельных показателей кадастровой стоимости земель первой – шестой групп ВИ и площадей, занимаемых этими землями в границах земельного участка.

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения приводятся по форме таблицы 20.

Таблица 20

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения

№ П/П	КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	НАИМЕНОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ (АДРЕС ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА)	РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КВ.М.	1 ГРУППА ВИ		2 ГРУППА ВИ		3 ГРУППА ВИ		4 ГРУППА ВИ		5 ГРУППА ВИ		6 ГРУППА ВИ		КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РУБ.
						ПЛОЩАДЬ, КВ.М	УПКСЗ, РУБ./ КВ.М.	ПЛОЩАДЬ, КВ.М	УПКСЗ, РУБ./ КВ.М.	ПЛОЩАДЬ, КВ.М	УПКСЗ, РУБ./ КВ.М.	ПЛОЩАДЬ, КВ.М	УПКСЗ, РУБ./ КВ.М.	ПЛОЩАДЬ, КВ.М	УПКСЗ, РУБ./ КВ.М.	ПЛОЩАДЬ, КВ.М	УПКСЗ, РУБ./ КВ.М.	
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1.																		
1.1																		
1.2																		
2.																		
...																		
...																		
...																		
3.																		
...																		
...																		
...																		

3. Определение средних удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В целях реализации пункта 13. Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 316 от 08.04.2000 г., а также Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденных приказом Минэкономразвития России № 222 от 12.08.2006 г., производится расчет средних удельных показателей кадастровой стоимости земель в разрезе видов использования групп и муниципальных районов по форме таблицы 21.

Среднее значение соответствующей группы ВИ для каждого кадастрового (административного) района, и субъекта РФ в целом рассчитывается как средневзвешенное по площади значение.

Таблица 21

Средние и минимальные удельные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в разрезе групп ВИ, муниципальных районов и субъекта РФ

№ п/п	Наименование муниципального района	Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель (руб./ кв.м)	Значение удельного показателя кадастровой стоимости земель (руб./ кв.м)	Номер группы ВИ					
				I	II	III	IV	V	VI
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
1			Минимальное						
			Среднее						
2			Минимальное						
			Среднее						
...									
m			Минимальное						
			Среднее						
	Среднее по								

Коды типов и подтипов почв

- 171. Мерзлотные таёжные
- 172. Мерзлотные таёжные палево-дерновые
- 181. Глееподзолистые
- 182. Подзолистые
- 183. Дерново-подзолистые
- 201. Торфянисто-подзолистые
- 202. Торфяно-подзолистые
- 203. Перегнойно-подзолистые
- 211. Дерново-карбонатные типичные
- 212. Дерново-карбонатные выщелоченные
- 213. Дерново-карбонатные оподзоленные
- 214. Дерново-перегнойно-глеевые
- 241. Светло-серые лесные
- 242. Серые лесные
- 243. Темно-серые лесные
- 251. Светло-серые лесостепные
- 252. Серые лесостепные
- 253. Темно-серые лесостепные
- 261. Бурые лесные
- 262. Бурые лесные остаточно-пойменные
- 271. Лугово-бурые
- 272. Луговые (Дальний Восток)
- 273. Лугово-черноземовидные
- 281. Подзолисто-бурые лесные
- 291. Лугово-дерновые
- 331. Черноземы оподзоленные
- 332. Черноземы выщелоченные
- 333. Черноземы типичные
- 334. Черноземы обыкновенные
- 335. Черноземы южные
- 336. Черноземы /без наименования подтипа/
- 341. Луговато-черноземные
- 342. Лугово-черноземные
- 351. Темно-каштановые
- 352. Каштановые
- 353. Светло-каштановые
- 356. Каштановые /без наименования подтипа/
- 361. Луговато-каштановые

- 362. Лугово-каштановые
- 371. Луговые
- 372. Влажно-луговые
- 381. Бурые полупустынные
- 391. Луговато-бурые полупустынные
- 392. Лугово-бурые полупустынные
- 421. Горные лугово-степные субальпийские
- 422. Горные лугово-степные альпийские
- 431. Горно-луговые черноземовидные типичные
- 432. Горно-луговые черноземовидные выщелоченные
- 433. Горно-луговые черноземовидные карбонатные
- 441. Горно-луговые альпийские
- 442. Горно-луговые субальпийские
- 591. Коричневые
- 601. Луговато-коричневые
- 602. Лугово-коричневые
- 611. Лугово-лесные серые
- 612. Влажно-лугово-лесные серые
- 621. Желтоземы
- 641. Подзолисто-желтоземные
- 671. Торфяно-глеевые болотные верховые
- 672. Торфяные болотные верховые
- 683. Торфяно-глеевые болотные низинные
- 684. Торфяные болотные низинные
- 691. Торфяно-глеевые болотные переходные
- 692. Торфяные болотные переходные
- 701. Болотные иловато-глеевые
- 711. Лугово-болотная перегнойная
- 712. Лугово-болотные иловатые
- 731. Солоди лугово-степные (дерново-глееватые)
- 732. Солоди луговые (дерново-глеевые)
- 733. Солоди лугово-болотные
- 741. Солонцы черноземные
- 742. Солонцы каштановые
- 743. Солонцы полупустынные
- 751. Солонцы лугово-черноземные
- 752. Солонцы лугово-каштановые
- 753. Солонцы лугово-пустынные
- 761. Солонцы черноземно-луговые
- 762. Солонцы каштаново-луговые
- 763. Солонцы лугово-болотные

- 771. Солончаки автоморфные типичные
- 781. Солончаки гидроморфные типичные
- 782. Солончаки луговые
- 783. Солончаки болотные
- 791. Аллювиальные дерновые кислые слоистые примитивные
- 792. Аллювиальные дерновые кислые слоистые
- 793. Аллювиальные дерновые кислые (в т.ч. зернистые)
- 801. Аллювиальные дерновые насыщенные слоистые примитивные
- 802. Аллювиальные дерновые насыщенные (в т.ч. карбонатные) слоистые
- 803. Аллювиальные дерновые насыщенные остепняющиеся
- 804. Аллювиальные дерновые насыщенные (в т.ч. зернистые)
- 821. Аллювиальные луговые кислые слоистые примитивные
- 822. Аллювиальные луговые кислые слоистые
- 823. Аллювиальные луговые кислые
- 831. Аллювиальные луговые насыщенные слоистые примитивные
- 832. Аллювиальные луговые насыщенные слоистые
- 833. Аллювиальные луговые насыщенные остепняющиеся
- 834. Аллювиальные луговые насыщенные
- 851. Аллювиальные лугово-болотные
- 852. Аллювиальные лугово-болотные оторфованные
- 861. Аллювиальные болотные иловато-глеевые
- 862. Аллювиальные болотные перегнойно-глеевые
- 871. Аллювиальные болотные иловато-торфяно-глеевые
- 872. Аллювиальные болотные иловато-торфяные
- 931. Почвы балочных склонов
- 932. Аллювиально-делювиальные почвы днищ балок
- 933. Переотложенные и искусственно аккумулярованные почвогрунты (дерновые намытые)
- 941. Пески прирусловые
- 942. Непочвенные образования
- 951. Пески задернованные
- 954. Пески развеваемые (бугристые)
- 997. Почвы овражно-балочного комплекса

Коды типов литологического строения почв (почвообразующие и подстилающие породы)

- 1 Без указания пород
- 2 Водопроницаемые (коэффициент фильтрации K_f 0,1-1,0 м/сут.) суглинки и глины мощностью более 1 м (легко- и среднесуглинистые почвы с гумусовым горизонтом менее 0,5 м на лессах, лессовидных супесях и суглинках, легких моренных суглинках, а также почвы с мощными и сверхмощными слабо уплотненными гумусовыми горизонтами тяжелого гранулометрического состава и т.п.)
- 3 Водопроницаемые суглинки и глины, подстилаемые в пределах 0,5 м от поверхности почвы плотными слабопроницаемыми (K_f 0,1-0,01 м/сут.) суглинками и глинами (суглинистые и глинистые почвы с гумусовым горизонтом менее 0,5 м на моренных и водно-ледниковых средних и тяжелых суглинках и глинах, бескарбонатных лессовидных глинах, солонцы, слитые и солонцеватые черноземы и т.п.)
- 4 Водопроницаемые суглинки и глины, подстилаемые на глубине 0,5-1,0 м плотными слабопроницаемыми суглинками и глинами (легко- и среднесуглинистые почвы с гумусовым горизонтом менее 0,5 м, подстилаемые на глубине 0,5-1,0 м моренными и водно-ледниковыми средними и тяжелыми суглинками и глинами, бескарбонатными лессовидными глинами и т.п.)
- 5 Водопроницаемые суглинки и глины, подстилаемые в пределах 0,5 м от поверхности плотными очень слабо-водопроницаемыми ($K_f < 0,01$ м/сут.) суглинками и глинами (суглинистые и глинистые почвы с гумусовым горизонтом менее 0,5 м на третичных глинах, озерно-ледниковых ленточных глинах и т.п.)
- 6 Водопроницаемые суглинки и глины, подстилаемые на глубине 0,5-1,0 м плотными очень слабопроницаемыми суглинками и глинами (легко- и среднесуглинистые почвы с гумусовым горизонтом менее 0,5 м, подстилаемые на глубине 0,5 - 1,0 м третичными глинами, озерно-ледниковыми ленточными глинами и т.п.)
- 7 Водопроницаемые суглинки и глины, подстилаемые в пределах 0,5 м от поверхности песками и супесями (легко- и среднесуглинистые почвы на покровных суглинках, подстилаемых песками)
- 8 Водопроницаемые суглинки глины, подстилаемые на глубине 0,5-1,0 м песками и супесями (легко- и среднесуглинистые почвы на покровных суглинках, подстилаемых песками)

- 9 Водопроницаемые суглинки и глины, подстилаемые в пределах 0,3 м от поверхности галечниками, щебнисто-каменистым элюво-делювием коренных пород (известняки, глинистые сланцы и т.п.) и другими подобными плотными породами с хорошей и провальной водопроницаемостью ($K_f > 1,0$ м/сут.)
- 10 Водопроницаемые суглинки и глины, подстилаемые на глубине 0,3-0,5м плотными породами с хорошей и провальной водопроницаемостью (известняками, глинистыми сланцами и т.п.)
- 11 Водопроницаемые суглинки и глины, подстилаемые на глубине 0,5-1,0м плотными породами с хорошей и провальной водопроницаемостью (известняками, глинистыми сланцами и т.п.)
- 12 Пески мощностью более 1 м.
- 13 Пески, подстилаемые в пределах 0,5 м от поверхности водоупорными ($K_f < 0,1$ м/сут.) суглинками и глинами (моренными и водноледниковыми суглинками и глинами и т.п.).
- 14 Пески, подстилаемые на глубине 0,5-1,0м водоупорными суглинками и глинами (моренными и водноледниковыми суглинками и глинами и т.п.)
- 15 Торф мощностью более 1 м
- 16 Торф мощностью 0,5-1,0 м на суглинках и глинах различного происхождения (моренных, озерно-ледниковых и пр.)
17. Торф мощностью 0,5-1,0 м на песках
- 18 Торф мощностью менее 0,5 м на суглинках и глинах различного происхождения (моренных, озерно-ледниковых и пр.)
- 19 Торф мощностью менее 0,5 м на песках
- 20 Торф мощностью менее 0,5 м на сапропелях
- 21 Супеси песчаные мощностью более 1 м
- 22 Супеси песчаные, подстилаемые в пределах 0,5 м от поверхности водоупорными суглинками и глинами.
- 23 Супеси песчаные, подстилаемые на глубине 0,5-1,0м водоупорными суглинками и глинами
- 24 Легкие суглинки песчаные мощностью более 1 м
- 25 Легкие суглинки песчаные, подстилаемые в пределах 0,5 м от поверхности водоупорными суглинками и глинами (моренными и водноледниковыми суглинками и глинами и т.п.)
- 26 Легкие суглинки песчаные, подстилаемые на глубине 0,5-1,0 м водоупорными суглинками и глинами (моренными и водноледниковыми суглинками и глинами и т.п.)
- 27 Почвы с хорошо водопроницаемыми ($K_f \sim 1,0$ м/сут. и более) суглинистыми и глинистыми гумусовыми горизонтами (с объемной массой не более 1,30-1,35 г/см³) мощностью более 1,0 м (например, сверхмощные и мощные глинистые черноземы)

- 28 Почвы с хорошо водопроницаемыми гумусовыми горизонтами, подстилаемыми на глубине 0,5-1,0 м водопроницаемыми суглинками (легко- и среднесуглинистые черноземы с гумусовыми горизонтами 0,5-1,0 м на лессах и лессовидных легких и средних суглинках)
- 29 Почвы с хорошо водопроницаемыми гумусовыми горизонтами, подстилаемыми на глубине 0,5-1,0 м плотными слабоводопроницаемыми суглинками и глинами (тяжелосуглинистые и глинистые черноземы на лессовидных тяжелых суглинках и глинах)

1 Почвообразующие и подстилающие породы могут не указываться (Код 1) для почв, не пригодных для использования в сельском хозяйстве в естественном состоянии.

2 Хорошо водопроницаемые гумусовые горизонты суглинистого и глинистого гранулометрического состава ($K_f \sim 1,0$ м/сут. и более, объемная масса не более 1,30-1,35 г/см³) мощностью 0,5 м и меньше от поверхности почвы также относятся к водопроницаемой части профиля.

Коды дополнительных признаков почв

1. Без указания дополнительных свойств
2. Слабо смытые
3. Средне смытые
4. Сильно смытые
5. Слабо дефлированные
6. Средне дефлированные
7. Сильно дефлированные
8. Солончаковые слабо засоленные
9. Солончаковые средне засоленные
10. Солончаковые сильно засоленные
11. Солончаковатые слабо засоленные
12. Солончаковатые средне засоленные
13. Солончаковатые сильно засоленные
14. Солончаковые очень сильно засоленные
15. Очень сильно солонцеватые
18. Слабосолонцеватые
19. Среднесолонцеватые
20. Сильносолонцеватые
21. Остаточносолонцеватые
25. Поверхностно- и профильно-слабоглееватые
26. Поверхностно- и профильно-глееватые
27. Поверхностно- и профильно-глеевые
28. Глубоко-слабоглееватые
29. Глубоко-глееватые
30. Глубоко-глеевые
31. Осолоделые
32. Слитые
33. Уплотненные
34. Остаточно-карбонатные
35. Неполноразвитые
36. Слабокаменистые
37. Среднекаменистые
38. Сильно каменистые
39. Очень сильно каменистые
40. Слабощебнистые, галечниковые

41. Среднещебнистые, галечниковые
42. Сильно- и очень сильно щебнистые, галечниковые
43. Слабо уплотненные
44. Корковые
45. Мелкие
46. Средние
47. Глубокие, в т.ч. без указания мощности надсолонцового горизонта
48. Перегнойные
49. Перегнойно-торфяные
- 50 Торфяные
- 51 Слабомочаковатые
- 52 Среднемочаковатые
- 53 Сильномочаковатые
- 54 Слабоподтопляемые
- 55 Среднеподтопляемые
- 54 Сильноподтопляемые
- 55 Карбонатные
59. Выщелоченные
60. Слаборазмываемые
61. Среднеразмываемые
62. Сильноразмываемые
- 63 Глубокослабосолончаковатые
- 64 Глубокосреднесолончаковатые
- 65 Глубокосильносолончаковатые
- 66 Поверхностнозаболачиваемые
- 67 Слаборазмытые
- 68 Среднеразмытые
- 69 Сильноразмытые
- 70 Насыщенные
- 71 Оподзоленные
- 72 Намытые
- 81 Горные
- 82 Мерзлотные
- 83 Остаточно-карбонатные на мелах
97. Недостаточно осушенные болотные, пригодные под естественные кормовые угодья
98. Осушенные болотные под сенокос
99. Осушенные болотные под пашню и пастбище

Коды негативных свойств почв

- 1 Отсутствуют
- 2 Подверженные затоплению паводковыми водами
- 3 Подверженные водной эрозии слабо
- 4 Подверженные водной эрозии средне
- 5 Подверженные водной эрозии сильно
7. Подверженные дефляции слабо
8. Подверженные дефляции средне
9. Подверженные дефляции сильно
10. Засоленные слабо
11. Засоленные средне
12. Засоленные сильно
13. Солончаки
14. Солонцеватые слабо
15. Солонцеватые средне
16. Солонцеватые сильно
17. Солонцы
18. Избыточно увлажненные кратковременно
19. Избыточно увлажненные временно /слабо заболоченные/
20. Избыточно увлажненные длительно /средне заболоченные/
21. Избыточно увлажненные постоянно /сильно заболоченные/
22. Легкие
23. Уплотненные тяжелые /в слое 0-0,5 м/
24. Уплотненные тяжелые /в слое 0,5 -1,0 м/
25. Каменистые слабо
26. Каменистые средне
27. Каменистые сильно
28. Каменистые очень сильно
29. Щебнистые слабо
30. Щебнистые средне
31. Щебнистые сильно
32. Щебнистые очень сильно
33. Маломощные /мощность почвенного слоя менее 0,3 м/
34. Маломощные /0,3-0.5м/
35. Маломощные /0,5-1,0 м/
37. Технологически непригодные

38. Карбонатные
39. Карбонатные на мелах (неполноразвитые)
40. Экологические ограничения
41. Склоновые пологие
42. Склоновые покатые
43. Склоновые сильно покатые
44. Крутосклоновые
45. Очень крутосклоновые

Приложение 5

Коды мелиоративного состояния земель

Код	Мелиоративное состояние
1	богарные
2	орошаемые
3	осушенные
4	орошаемые на осушенных
5	недостаточно осушенные

Коды групп пригодности почв

Код	Пригодность
1	пригодные под пашню
2	пригодные под кормовые угодья
5	непригодные для использования без
7	мелиорации
8	непригодные для сельского хозяйства уникальные

* Пригодность пойменных почв кодируется аналогично + 10;
почвы неземледельческой зоны - +20

Приложение 7

Поправочные коэффициенты на содержание гумуса в пахотном слое

Коэффициенты на содержание гумуса для расчета сопоставимой нормативной урожайности сельскохозяйственных культур

Гумус, %	K ₁	Гумус, %	K ₁	Гумус, %	K ₁
8,0	1,16	5,6	1,08	3,2	0,952
7,9	1,158	5,5	1,075	3,1	0,946
7,8	1,156	5,4	1,07	3,0	0,940
7,7	1,154	5,3	1,065	2,9	0,933
7,6	1,152	5,2	1,06	2,8	0,926
7,5	1,15	5,1	1,055	2,7	0,919
7,4	1,148	5,0	1,05	2,6	0,912
7,3	1,146	4,9	1,045	2,5	0,905
7,2	1,144	4,8	1,04	2,4	0,898
7,1	1,142	4,7	1,035	2,3	0,891
7,0	1,14	4,6	1,03	2,2	0,884
6,9	1,136	4,5	1,025	2,1	0,877
6,8	1,132	4,4	1,02	2,0	0,870
6,7	1,128	4,3	1,015	1,9	0,858
6,6	1,124	4,2	1,01	1,8	0,846
6,5	1,12	4,1	1,005	1,7	0,834
6,4	1,116	4,0	1,00	1,6	0,822
6,3	1,112	3,9	0,994	1,5	0,810
6,2	1,108	3,8	0,988	1,4	0,798
6,1	1,104	3,7	0,982	1,3	0,786
6,0	1,10	3,6	0,976	1,2	0,774
5,9	1,095	3,5	0,970	1,1	0,762
5,8	1,09	3,4	0,964	1,0	0,750
5,7	1,085	3,3	0,958		

Коэффициенты на содержание гумуса для расчета сопоставимой нормальной урожайности сельскохозяйственных культур

Гумус, %	Коды типов литологического строения почв					
	2-11, 27-29					12-14, 21-26
	Зерновые, лен, однолетние травы	Картофель, сахарная свекла	Кукуруза	Подсолнечник	Многолетние травы	Все культуры
	коды 1,10,7,4	коды 2, 8	код 6	код 9	код 3	Коды 1-10
1,0	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,750
0,9	0,70	0,64	0,66	0,75	0,75	0,738
0,8	0,65	0,53	0,57	0,59	0,75	0,726
0,7	0,60	0,42	0,48	0,51	0,75	0,714
0,6	0,55	0,31	0,39	0,43	0,75	0,702
0,5	0,50	0,20	0,30	0,35	0,75	0,690

Приложение 8

Поправочные коэффициенты на мощность гумусового горизонта

Мощность, см	K2	Мощнос ть, см	K2	Мощнос ть, см	K2	Мощност ь, см	K2
160	1,178	120	1,150	80	1,085	40	0,960
159	1,178	119	1,149	79	1,082	39	0,956
158	1,177	118	1,148	78	1,080	38	0,952
157	1,177	117	1,147	77	1,078	37	0,948
156	1,176	116	1,146	76	1,075	36	0,944
155	1,176	115	1,145	75	1,072	35	0,940
154	1,176	114	1,144	74	1,070	34	0,936
153	1,175	113	1,143	73	1,068	33	0,932
152	1,175	112	1,142	72	1,065	32	0,928
151	1,174	111	1,141	71	1,062	31	0,924
150	1,174	110	1,140	70	1,060	30	0,92
149	1,173	109	1,138	69	1,057	29	0,91
148	1,173	108	1,137	68	1,054	28	0,90
147	1,172	107	1,136	67	1,051	27	0,89
146	1,172	106	1,134	66	1,048	26	0,88
145	1,171	105	1,132	65	1,045	25	0,87
144	1,170	104	1,131	64	1,042	24	0,86
143	1,170	103	1,130	63	1,039	23	0,85
142	1,169	102	1,128	62	1,036	22	0,84
141	1,169	101	1,126	61	1,033	21	0,83
140	1,168	100	1,125	60	1,030	20	0,82
139	1,167	99	1,123	59	1,027	19	0,81
138	1,166	98	1,121	58	1,024	18	0,80
137	1,166	97	1,119	57	1,021	17	0,79
136	1,165	96	1,117	56	1,018	16	0,78
135	1,164	95	1,115	55	1,015	15	0,77
134	1,163	94	1,113	54	1,012	14	0,76
133	1,162	93	1,111	53	1,009	13	0,75
132	1,162	92	1,109	52	1,006	12	0,74
131	1,161	91	1,107	51	1,003	11	0,73
130	1,160	90	1,105	50	1,000	10	0,71
129	1,159	89	1,103	49	0,996	9	0,69
128	1,158	88	1,101	48	0,992	8	0,67
127	1,157	87	1,099	47	0,988	7	0,65
126	1,156	86	1,097	46	0,984	6	0,63
125	1,155	85	1,095	45	0,980	5	0,60
124	1,154	84	1,093	44	0,976	4	0,56
123	1,153	83	1,091	43	0,972	3	0,50
122	1,152	82	1,089	42	0,968	2	0,40
121	1,151	81	1,087	41	0,964	1	0,30

Приложение 9

Поправочные коэффициенты на содержание физической глины в пахотном слое

Физ. глина, %	КЗ	Физ. глина, %	КЗ	Физ. глина, %	КЗ
80	1,01	45	0,99	22	0,908
75	1,01	44	0,988	21	0,904
74	1,011	43	0,986	20	0,90
73	1,012	42	0,984	19	0,896
72	1,013	41	0,982	18	0,892
71	1,014	40	0,98	17	0,888
70	1,015	39	0,976	16	0,884
65	1,015	38	0,972	15	0,88
60	1,015	37	0,968	14	0,876
59	1,014	36	0,964	13	0,872
58	1,013	35	0,96	12	0,868
57	1,012	34	0,956	11	0,864
56	1,011	33	0,952	10	0,86
55	1,01	32	0,948	9	0,852
54	1,008	31	0,944	8	0,844
53	1,006	30	0,94	7	0,836
52	1,004	29	0,936	6	0,828
51	1,002	28	0,932	5	0,812
50	1,0	27	0,928	4	0,796
49	0,998	26	0,924	3	0,780
48	0,996	25	0,92	2	0,700
47	0,994	24	0,916	1	0,600
46	0,992	23	0,912		

Поправочные коэффициенты на негативные свойства почв

10.1. Засоление

Наименование культуры, код	Степень засоления				
	очень слабая	слабая	средняя	сильная	очень сильная
	Наименование и коды дополнительных признаков почв				Наименование и коды типов (подтипов) почв
	слабосолончаковатые 11	средне-, сильносолончаковатые, слабосолончаковатые 8,12,13	среднесолончаковые 9	сильносолончаковатые 10	солончаки 771,781,782
ЗЕРНОВЫЕ, 1	0,95	0,85	0,70	0,40	0,15
КАРТОФЕЛЬ, 2	0,80	0,70	0,50	0,00	0,00
САХАРНАЯ СВЕКЛА, 8	1,00	0,90	0,80	0,50	0,00
КУКУРУЗА, 6	0,90	0,80	0,50	0,20	0,00
ПОДСОЛНЕЧНИК, 9	1,00	0,90	0,80	0,70	0,30
СОЯ, 10	0,70	0,60	0,37	0,00	0,00
МНОГОЛЕТНИЕ ТРАВЫ, 3	1,00	0,90	0,75	0,50	0,25
ОДНОЛЕТНИЕ ТРАВЫ, 4	0,95	0,85	0,70	0,40	0,20

10.2. Солонцеватость

Наименование культуры, код	Наименование и коды дополнительных признаков почв			Наименование и коды типов (подтипов) почв
	слабосолонцеватые 18	среднесолонцеватые 19	сильносолонцеватые 20	солонцы 741,742,743, 751,752,753,761,762,763
ЗЕРНОВЫЕ, 1	0,80	0,70	0,60	0,50
КАРТОФЕЛЬ, 2	0,60	0,40	0,00	0,00
САХАРНАЯ СВЕКЛА, 8	0,90	0,60	0,40	0,00
КУКУРУЗА, 6	0,60	0,40	0,20	0,00
ПОДСОЛНЕЧНИК, 9	0,75	0,50	0,30	0,00
СОЯ, 10	0,50	0,35	0,00	0,00
МНОГОЛЕТНИЕ ТРАВЫ, 3	0,90	0,75	0,65	0,60
ОДНОЛЕТНИЕ ТРАВЫ, 4	0,80	0,70	0,60	0,50

Продолжение приложения 10

10.3. Солонцы по мощности надсолонцового горизонта

Наименование и коды видов солонцов	НАИМЕНОВАНИЕ КУЛЬТУРЫ, КОД	
	многолетние травы, 3	зерновые и однолетние травы, 1,4
глубокие, 47	1,00	1,00
средние, 46	0,95	0,80
мелкие, 45	0,90	0,50
корковые, 44	0,40	0,30

10.4. Подстиление плотными породами с хорошей и провальной водопроницаемостью (галечник, щебнисто-каменистый элюво-делювий известняков, сланцев и пр.)

Тип ЛИТОЛОГИЧЕСКОГО СТРОЕНИЯ почвы, код	Глубина подстиления, м	НАИМЕНОВАНИЕ КУЛЬТУРЫ, КОД						
		зерновые и зернобобовые, 1,10	кукуруза, 6	сахарная свекла, 8	подсолнечник, 9	травы, 3,4	картофель, 2	лен, 7
9	<0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,75	0,0	0,0
10	0,3-0,5	0,9	0,8	0,75	0,8	0,9	0,8	0,9
11	0,5-1,0	0,95	0,9	0,9	0,9	0,95	0,95	0,95

Продолжение приложения 10

10.5. Легкий (песчано-супесчаный) гранулометрический состав почвообразующих пород

Тип литологического строения почвы, код	Наименование культуры, код							
	зерновые и зернобобовые, 1,10	кукуруза, 6	картофель, 2	сахарная свекла, 8	подсолнечник, 9	лен, 7	многолетние травы, 3	однолетние травы, 4
4.1. Пески								
12	0,70	0,70	0,60	0,35	0,50	0,40	0,45	0,55
14	0,80	0,80	0,70	0,40	0,55	0,50	0,65	0,65
13	0,80	0,80	0,75	0,45	0,60	0,60	0,75	0,75
4.2. Супеси песчаные								
21	0,80	0,80	0,80	0,50	0,60	0,50	0,70	0,7
23	0,90	0,90	0,90	0,55	0,65	0,60	0,75	0,75
22	0,90	0,90	0,90	0,60	0,70	0,70	0,80	0,8
4.3. Легкие суглинки песчаные								
24	0,95	0,95	0,95	0,70	0,80	0,75	0,85	0,85
26	0,95	0,95	0,95	0,75	0,85	0,80	0,87	0,87
25	0,95	0,95	0,95	0,80	0,90	0,85	0,90	0,9

10.6. Подстиление водопроницаемых суглинков легкими породами (песками, песчаными супесями, легкими суглинками)

Тип литологического строения почвы, код	Наименование культуры, код							
	зерновые и зернобобовые, 1,10	кукуруза, 6	картофель, 2	сахарная свекла, 8	подсолнечник, 9	лен, 7	многолетние травы, 3	однолетние травы, 4
7	0,8	0,9	0,9	0,6	0,7	0,6	0,8	0,8
8	0,9	0,95	0,95	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9

Продолжение приложения 10

10.7. Повышенное и избыточное увлажнение суглинистых и глинистых почв в лесостепной и степной зонах

Типы (подтипы) почв		Тип литологического строения почв, код	Наименование и коды культур				
наименование	коды		зерновые и зернобобовые, 1,10	кукуруза, картофель, лен-долгунец, подсолнечник, 2, 6, 7, 9	сахарная свекла, 8	многолетние травы, 3	однолетние травы, 4
Луговато-черноземные (каштановые и т.п.)	341,	27	1,05	1,10	1,00	1,20	1,10
	361,	28	1,02	1,05	1,00	1,20	1,10
	391,	29	1,00	1,05	1,00	1,10	1,05
	601	2	1,00	1,05	1,00	1,10	1,05
		4	0,97	1,00	0,95	1,10	1,05
		3	0,95	0,95	0,90	1,10	1,00
		6	0,94	0,95	0,90	1,10	1,00
	5	0,92	0,90	0,80	1,10	0,95	
Лугово-черноземные (каштановые и т.п.)х	342,	27	1,20	1,20	1,10	1,30	1,20
	343,	28	1,10	1,05	1,05	1,30	1,15
	362,	29	1,00	0,95	0,90	1,20	1,10
	392,	2	0,95	1,00	0,80	1,20	1,10
	602,	4	0,90	0,90	0,75	1,20	1,00
	751,	3	0,85	0,80	0,70	1,10	0,95
	752,	6	0,85	0,80	0,70	1,10	0,95
	753,	5	0,80	0,75	0,65	1,10	0,90
	781						
Луговыххх	371,	27	0,90	0,90	0,70	1,40	1,20
	611,	28	0,80	0,80	0,60	1,40	1,10
	731,	29	0,70	0,75	0,55	1,30	1,00
	761,	2	0,70	0,80	0,60	1,30	1,20

Типы (подтипы) почв		Тип литологии ческого строения почв, код	Наименование и коды культур				
наименование	коды		зерновые и зернобобовые, 1,10	кукуруза, картофель, лен-долгунец, подсолнечник, 2, 6, 7, 9	сахарная свекла, 8	многолетние травы, 3	однолетние травы, 4
	762,	4	0,65	0,70	0,55	1,20	0,95
	782,	3	0,60	0,60	0,50	1,00	0,90
	823,	6	0,60	0,60	0,50	1,00	0,90
	833, 834	5	0,55	0,40	0,40	0,95	0,85
Влажно-луговыеххх	372,	27	0,60	0,50	0,45	1,30	1,00
	612,	28	0,50	0,50	0,40	1,30	1,00
	732	29	0,45	0,45	0,30	1,10	0,95
		2	0,50	0,50	0,30	1,10	1,00
		4	0,40	0,40	0,25	1,05	0,90
		3	0,30	0,30	0,20	0,90	0,70
		6	0,30	0,30	0,20	0,90	0,70
		5	0,25	0,20	0,20	0,85	0,65
Лугово-болотные	711,	27	0,10	0,30	0,20	0,70	0,60
	712,	28	0,10	0,20	0,10	0,60	0,30
	733,76	29	0,10	0,20	0,10	0,50	0,30
	3,851	2	0,03	0,03	0,03	0,60	0,20
		4	0,03	0,03	0,03	0,50	0,10
		3	0,03	0,03	0,03	0,50	0,10
		6	0,03	0,03	0,03	0,50	0,10
		5	0,02	0,02	0,02	0,45	0,05

х А также типы (подтипы) почв с дополнительными свойствами под кодами 51 (слабомочаковатые) и 54 (слабоподтопляемые)
 хх А также типы (подтипы) почв с дополнительными свойствами под кодами 52 (среднемочаковатые) и 55 (среднеподтопляемые)
 ххх А также типы (подтипы) почв с дополнительными свойствами под кодами 53 (сильномочаковатые) и 56 (сильноподтопляемые)

Продолжение приложения 10

10.8. Повышенное и избыточное увлажнение почв на легких (песчано-супесчаных) породах в лесостепной и степной зонах (коды типов литологического строения почв 12,21,24)

Типы (подтипы) почв		Наименование и коды культур				
наименование	коды	зерновые и зернобобовые, 1,10	кукуруза, картофель, подсолнечник, 2, 6,7, 9	сахарная свекла, 8	многолетние травы, 3	однолетние травы, 4
Луговато-черноземные (-каштановые и т.п.)	341, 361, 391, 601	1,15	1,20	1,15	1,30	1,20
Лугово-черноземные (-каштановые)	342, 343, 362, 392, 602, 751, 752, 753, 781	1,20	1,20	1,20	1,40	1,25
Луговые	371, 611, 731, 761, 762, 782, 821, 822, 831, 832	1,10	1,15	1,10	1,0	1,30
Влажно-луговые	372, 612, 732	0,95	1,00	1,00	1,30	1,20
Лугово-болотные	711, 712, 733, 763, 851	0,1	0,3	0,3	1,10	0,6

Продолжение приложения 10

10.9. Избыточное увлажнение почв лесной, лесостепной и степной зон

Наименование (индекс1) и код дополнительног о признака	Коды типов литологического строения почв												
	12, 21, 24	14, 23, 26	13, 22, 25	3	4	2	5	6	7	8	9, 10, 11	27	28,29
Зерновые и зернобобовые, коды 1,10													
Н2	1,00	1,00	0,93	0,93	0,95	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ог, 28	1,00	1,00	0,93	0,93	0,95	0,97	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,10	1,02
ог, ог, 25	1,05	0,97	0,85	0,85	0,90	0,95	0,80	0,85	1,00	1,00	1,05	1,20	1,05
г, 29	0,97	0,90	0,75	0,75	0,80	0,85	0,70	0,75	1,00	0,95	0,95	1,00	0,85
г, г, 26	0,82	0,75	0,55	0,55	0,67	0,75	0,50	0,60	0,80	0,75	0,80	0,90	0,75
г, 30	0,55	0,40	0,15	0,15	0,25	0,37	0,10	0,20	0,50	0,40	0,60	0,60	0,45
г, г, 27	0,10	0,10	0,025	0,025	0,025	0,025	0,02	0,02	0,10	0,05	0,10	0	0
Кукуруза, картофель, подсолнечник , коды 2,6,9													
Н2	1,00	1,00	0,90	0,90	0,95	1,00	0,85	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ог, 28	1,05	1,00	0,90	0,90	0,95	1,00	0,85	0,90	1,05	1,00	1,05	1,10	1,05
ог, ог, 25	1,20	1,10	0,75	0,75	0,85	0,97	0,70	0,80	1,10	1,00	1,20	1,20	1,00
г, 29	1,10	1,00	0,60	0,60	0,75	0,95	0,50	0,60	1,00	1,00	1,10	0,95	0,90
г, г, 26	1,00	0,85	0,30	0,30	0,50	0,70	0,20	0,30	0,90	0,80	1,00	0,90	0,75
г, 30	0,80	0,70	0,20	0,20	0,30	0,45	0,10	0,20	0,70	0,50	0,80	0,50	0,45
г, г, 27	0,30	0,20	0,10	0,10	0,10	0,10	0,05	0,10	0,20	0,10	0,30	0,3	0,2
Сахарная свекла, код 8													
Н2	1,00	1,00	0,85	0,85	0,90	1,00	0,80	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ог, 28	1,00	0,95	0,85	0,85	0,90	0,95	0,80	0,85	1,00	1,00	1,00	1,10	0,97
ог, ог, 25	1,05	0,90	0,70	0,70	0,80	0,90	0,65	0,70	1,00	1,00	1,05	1,10	0,95
г, 29	1,00	0,80	0,50	0,50	0,60	0,60	0,45	0,50	0,90	0,80	1,00	0,85	0,80
г, г, 26	0,80	0,60	0,30	0,30	0,40	0,40	0,30	0,35	0,70	0,60	0,80	0,70	0,60
г, 30	0,60	0,30	0,10	0,10	0,15	0,15	0,10	0,10	0,50	0,20	0,60	0,45	0,35
г, г, 27	0,30	0,10	0,025	0,025	0,025	0,025	0,02	0,02	0,10	0,03	0,30	0,3	0,2

Наименование (индекс 1) и код дополнительног о признака	Коды типов литологического строения почв												
	12, 21, 24	14, 23, 26	13, 22, 25	3	4	2	5	6	7	8	9, 10, 11	27	28,29
Лен, код 7													
Н2	1,00	1,00	0,95	0,95	0,97	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ог, 28	1,00	1,00	0,95	0,95	0,97	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
ог, ог, 25	1,05	1,00	0,90	0,90	0,95	1,00	0,85	0,90	1,05	1,00	1,05	1,10	0,95
г, 29	1,00	0,90	0,80	0,80	0,85	0,90	0,70	0,75	0,95	0,95	1,00	0,90	0,85
г, г, 26	0,90	0,80	0,65	0,65	0,75	0,80	0,60	0,70	0,90	0,85	0,90	0,80	0,70
г, 30	0,60	0,40	0,20	0,20	0,30	0,45	0,10	0,20	0,60	0,50	0,60	0,50	0,40
г, г, 27	0,20	0,10	0,05	0,05	0,05	0,05	0,02	0,05	0,10	0,05	0,20	0,2	0,1
Многолетние травы, код 3													
Н2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ог, 28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,10
ог, ог, 25	1,10	1,05	1,00	1,00	1,10	1,20	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,30	1,20
г, 29	1,20	1,10	1,00	1,00	1,10	1,20	0,95	1,05	1,20	1,20	1,20	1,40	1,25
г, г, 26	1,30	1,20	1,00	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	1,30	1,20	1,30	1,40	1,30
г, 30	1,20	1,00	0,80	0,80	0,80	0,90	0,75	0,75	1,20	1,00	1,20	1,30	1,20
г, г, 27	1,00	0,60	0,40	0,40	0,50	0,60	0,35	0,40	0,90	0,70	1,00	0,70	0,55
Однолетние травы, код 4													
Н2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ог, 28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05
ог, ог, 25	1,05	1,05	0,95	0,95	1,00	1,10	0,90	0,95	1,05	1,05	1,05	1,20	1,10
г, 29	1,10	1,00	0,90	0,90	0,95	0,95	0,85	0,90	1,05	1,00	1,10	1,20	1,10
г, г, 26	1,10	1,00	0,80	0,80	0,90	0,90	0,75	0,80	1,05	1,00	1,10	1,20	1,05
г, 30	0,90	0,70	0,50	0,50	0,60	0,70	0,45	0,50	0,90	0,70	0,90	1,00	1,00
г, г, 27	0,60	0,40	0,10	0,10	0,20	0,20	0,10	0,20	0,50	0,30	0,60	0,60	0,20

Прим.1 Условные обозначения почв по степени оглеения: Н – неоглеенные, ог – глубокослабоглееватые (код 28), ог - (профильно)слабоглееватые (код 25), ог - поверхностно-слабоглееватые (код 25), г – глубокоглееватые (код 29), г - (профильно)глееватые (код 26), г - поверхностноглееватые (код 26), г - поверхностноглеевые (код 27), г - глубокоглеевые (код 30), г - (профильно)глеевые (код 27)

Прим.2 Все типы почв под кодами 18, 20, 21, 24, 26, 27,28, 29, 62, 64, 79, 80 при отсутствии дополнительных признаков под кодами 25, 26, 27, 28, 29, 30.

10.10. Крутизна склонов

Мощность гумусового гор., см	Тип литологического строения почвы, коды	Пологие и очень пологие, неэрозионноопасные и очень слабоэрозионноопасные		Покатые, слабоэрозионноопасные		Сильно покатые, среднеэрозионноопасные		Крутые, сильноэрозионноопасные		Очень крутые, очень сильноэрозионноопасные	
		Уклон в град.	К	Уклон в град.	К	Уклон в град.	К	Уклон в град.	К	Уклон в град.	К
>40	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 27, 28 29	0-3	1,0	3,1-5,0	0,95	5,1-10,0	0,90	10,1-20,0	0,80	>20	0,75
≤40	2, 4, 7, 8	0-2	1,0	2,1-4,0	0,95	4,1-8,0	0,85	8,1-20,0	0,75	>20	0,75
≤40	3, 5, 6	0-2	1,0	2,1-4,0	0,90	4,1-8,0	0,80	8,1-20,0	0,75	>20	0,75
любая	9, 10, 11	0-2	1,0	2,1-4,0	0,95	4,1-8,0	0,90	8,1-20,0	0,75	>20	0,75
любая	12, 14, 21, 23, 24, 26	0-3	1,0	3,1-5,0	0,95	5,1-10,0	0,90	10,1-20,0	0,80	>20	0,75
любая	13, 22, 25	0-2	1,0	2,1-4,0	0,90	4,1-8,0	0,85	8,1-20,0	0,75	>20	0,75

Продолжение приложения 10

10.11. Каменистость, щебнистость, карбонатность, уплотнение гумусовых горизонтов

Наименование и код дополнительного признака		Картофель, 3 К	Прочие культуры К
Каменистость	слабая, 36	1,0	1,0
	средняя, 37	0,97	0,9
	сильная, 38	0,95	0,8
	очень сильная, 39	0,90	0,7
Щебнистость	слабая, 40	1,0	1,0
	средняя, 41	0,99	0,95
	сильная и очень	0,98	0,9
	сильная, 42		
Карбонатность	карбонатные, 57; остаточно-карбонатные на мелах, 83	0,95 0,85	0,95 0,85
	Уплотнение гумусовых горизонтов	остаточносолонцеватые, 21	0,80
	богарные земли		
	слитые, 32	0,65	0,65
	уплотненные, 33	0,80	0,80
	слабоуплотненные, 43	0,90	0,90
	осушенные земли		
	слитые, 32	0,80	0,80
	уплотненные, 33	0,90	0,90
	слабоуплотненные, 43	0,95	0,95

10.12. Тип литологического строения мелиорированных освоенных торфяных почв (коды 671, 672, 683, 684, 691, 692, 852, 871, 872)

Мощность торфа, м	Сельскохозяйственная культура						
	зерновые и зернобобов.	картофель	кукуруза, подсолнечник	многолетние травы	однолетние травы	лен	сахарная свекла
Более 1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
0,5-1,0 на суглинках	0,97	0,95	0,95	0,92	0,92	0,95	0,95
0,5-1,0 на песках	0,9	0,85	0,85	0,8	0,8	0,9	0,85
менее 0,5 на суглинках	0,92	0,87	0,87	0,8	0,8	0,94	0,87
менее 0,5 на песках	0,75	0,7	0,7	0,6	0,6	0,75	0,7
менее 0,5 на сапропелях	0,5	0,3	0,3	0,73	0,73	0,5	0,3

Продолжение приложения 10

10.13. Повышенное и избыточное увлажнение осушенных почв пашни и пастбищ лесной зоны

Наименование (индекс ¹) и код дополнительного признака осушаемой почвы	Коды типов литологического строения почв												
	12,21, 24	14,23, 26	13,22, 25	3	4	2	5	6	7	8	9,10, 11	27	28,29
Зерновые и зернобобовые, коды 1,10													
Н²	1,00	1,00	0,93	0,93	0,95	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>ог,28</u>	1,00	1,00	0,93	0,93	0,95	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>ог,ог,25</u>	1,00	1,00	0,93	0,93	0,95	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>з,29</u>	1,00	1,00	0,93	0,93	0,95	1,00	0,80	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>з,з,26</u>	1,00	1,00	0,85	0,85	0,90	1,00	0,70	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
<u>Г,30</u>	1,05	1,00	0,85	0,85	0,90	0,95	0,50	0,85	1,00	1,00	1,05	1,20	1,05
<u>Г,Г,27</u>	1,05	1,00	0,75	0,75	0,80	0,95	0,50	0,75	1,00	1,00	1,05	1,15	1,00
Кукуруза, картофель, подсолнечник, коды 2,6,9													
Н²	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>ог,28</u>	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	1,00	0,85	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>ог,ог,25</u>	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	1,00	0,85	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>з,29</u>	1,00	1,00	0,90	0,95	0,95	1,00	0,70	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
<u>з,з,26</u>	1,00	1,00	0,75	0,75	0,85	1,00	0,50	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>Г,30</u>	1,20	1,00	0,75	0,75	0,85	0,97	0,20	0,80	1,10	1,00	1,20	1,20	1,00
<u>Г,Г,27</u>	1,20	1,00	0,60	0,60	0,75	0,97	0,20	0,60	1,10	1,00	1,20	1,15	0,95
Сахарная свекла, код 8													
Н²	1,00	1,00	0,90	0,90	0,95	1,00	0,85	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>ог,28</u>	1,00	1,00	0,90	0,90	0,95	1,00	0,80	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>ог,ог,25</u>	1,00	1,00	0,90	0,90	0,95	1,00	0,80	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>з,29</u>	1,00	1,00	0,85	0,85	0,90	1,00	0,65	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97
<u>з,з,26</u>	1,00	1,00	0,70	0,75	0,80	1,00	0,45	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
<u>Г,30</u>	1,05	1,00	0,70	0,75	0,80	0,90	0,30	0,70	1,00	1,00	1,05	1,10	0,95
<u>Г,Г,27</u>	1,05	1,00	0,50	0,50	0,60	0,90	0,30	0,50	1,00	1,00	1,05	1,05	0,95
Лен, код 7													
Н²	1,00	1,00	0,95	0,95	0,97	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>ог,28</u>	1,00	1,00	0,95	0,95	0,97	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>ог,ог,25</u>	1,00	1,00	0,95	0,95	0,97	1,00	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>з,29</u>	1,00	1,00	0,95	0,95	0,97	1,00	0,85	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>з,з,26</u>	1,00	1,00	0,90	0,90	0,95	1,00	0,70	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
<u>Г,30</u>	1,05	1,00	0,90	0,90	0,95	1,00	0,60	0,90	1,05	1,00	1,05	1,10	0,95
<u>Г,Г,27</u>	1,05	1,00	0,8	0,80	0,80	1,00	0,60	0,75	1,05	1,00	1,05	1,05	0,95
Многолетние травы, код 3													
Н²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>ог,28</u>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>ог,ог,25</u>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>з,29</u>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
<u>з,з,26</u>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20
<u>Г,30</u>	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,20	0,95	1,10	1,10	1,10	1,10	1,30	1,20
<u>Г,Г,27</u>	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,20	0,95	0,95	1,10	1,10	1,10	1,30	1,25
Однолетние травы, код 4													
Н²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>ог,28</u>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>ог,ог,25</u>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>з,29</u>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
<u>з,з,26</u>	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	0,85	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
<u>Г,30</u>	1,05	1,00	0,95	0,95	1,00	1,10	0,75	0,95	1,05	1,05	1,05	1,20	1,10
<u>Г,Г,27</u>	1,05	1,00	0,90	0,90	1,05	1,10	0,75	0,90	1,05	1,05	1,05	1,20	1,10

Прим.1 Условные обозначения почв по степени оглеения: Н – неоглеенные, ог – глубокослабоглееватые (код 28), ог – (орофильно) слабоглееватые (код 25), ог –

поверхностно-слабоглееватые (код 25), г – глубокоглееватые (код 29), г - (профильно)глееватые (код 26), г - поверхностно-глееватые (код 26), г - поверхностно-глеевые (код 27), г - глубокоглеевые (код 30), г - (профильно)глеевые (код 27)

Прим.2 Все типы почв под кодами 18, 20, 21, 24, 26, 27, 28, 29, 62, 64, 79, 80 при отсутствии дополнительных признаков под кодами 25, 26, 27, 28, 29, 304

10.14 Повышенное и избыточное увлажнение осушенных почв пашни и пастбищ на легких (песчано-супесчаных) породах в лесостепной и степной зонах (коды типов литологического строения почв 12, 21, 24)

Типы (подтипы)почв		Наименование и коды культур				
наименование	коды	зерновые и зернобобовые, 1,10	кукуруза, картофель, лен-долгунец, подсолнечник, 2,6,7,9	сахарная свекла, 8	многолетние травы, 3	однолетние травы, 4
Луговато-черноземные (- каштановые)	341,361,361,601	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
лугово-черноземные (- каштановые)	342,343,362,392,602,751,752,753,781	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
луговые	371,611,731,761,762,782,821,822,831,832,	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
влажно-луговые и лугово-болотные	372,612,732711,712,733,763,851	1,15	1,20	1,15	1,30	1,20

Продолжение приложения 10

10.15. Повышенное и избыточное увлажнение осушенных суглинистых и глинистых почв пашни и пастбищ в лесостепной и степной зонах

Типы (подтипы) почв		Тип литологического строения почв	Наименование и коды культур				
наименование	коды		зерновые и зернобобовые, 1,10	кукуруза, картофель, подсолнечник, 2,6,9	сахарная свекла, 8	многолетние травы, 3	однолетние травы, 4
Луговато-черноземные (кащтановые и т.п.)	341,361,391,601	27	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		29	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		4	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00
		3	0,93	0,95	0,90	1,00	1,00
лугово-черноземные (каштановые и т.п.)х	342,343,362,392,602,751,752,753,781	27	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		29	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		4	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00
		3	0,93	0,95	0,90	1,00	1,00
Луговыехх	371,611,731,761,762,782,823,833,834	27	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		28	1,02	1,05	1,00	1,20	1,10
		29	1,00	1,05	1,00	1,10	1,05
		2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		4	0,97	1,00	0,95	1,10	1,05
		3	0,95	0,95	0,90	1,10	1,00
Влажно-луговые	372,612,732	27	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		28	1,10	1,05	1,05	1,30	1,15
		29	1,00	0,95	0,90	1,20	1,10
		2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		4	0,90	0,90	0,75	1,20	1,00
		3	0,85	0,80	0,70	1,10	0,95
Лугово-болотные	711,712,733,763,851	27	1,20	1,20	1,10	1,30	1,20
		28	1,10	1,05	1,05	1,30	1,15
		29	1,00	0,95	0,90	1,20	1,10
		2	0,95	1,00	0,80	1,20	1,10
		4	0,90	0,90	0,75	1,20	1,00
		3	0,85	0,80	0,70	1,10	0,95

^x А также типы (подтипы) почв с дополнительными свойствами под кодами 51 (слабомочаковатые) и 54 (слабоподтопляемые)

^{xx} А также типы (подтипы) почв с дополнительными свойствами под кодами 52 (среднемочаковатые) и 55 (среднеподтопляемые)

Продолжение приложения 10

10.16. Повышенное и избыточное увлажнение осушенных почв сенокосов лесной зоны

НАИМЕНОВАНИЕ (ИНДЕКС) И КОД ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРИЗНАКА ОСУШАЕМОЙ ПОЧВЫ	Коды типов литологического строения почв												
	12,21, 24	14,23, 26	13,22, 25	3	4	2	5	6	7	8	9,10, 11	27	28,29
Многолетние травы, код 3													
Н²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ог,28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
ог,ог,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
з,29	1,00	1,05	1,00	1,00	1,10	1,20	0,95	1,10	1,10	1,10	1,00	1,30	1,20
з,з,26	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,20	0,95	1,05	1,20	1,20	1,10	1,40	1,25
г,30	1,20	1,20	1,00	1,00	1,00	1,20	0,95	1,00	1,20	1,20	1,20	1,40	1,30
г,г,27	1,20	1,20	1,00	1,00	1,00	1,20	0,95	1,00	1,20	1,20	1,20	1,40	1,30

Прим.1 Условные обозначения почв по степени оглеения: Н – неоглеенные, ог⁻ – глубокослабоглееватые (код 28), ог – (профильно)слабоглееватые (код 25), ог – поверхностно-слабоглееватые (код 25), г – глубокоглееватые (код 29), г – (профильно)глееватые (код 26), г – поверхностно-глееватые (код 26), г – поверхностно-глеевые (код 27), г – глубокоглеевые (код 30), г – (профильно)глеевые (код 27)

Прим.2 Все типы почв под кодами 18, 20, 21, 24, 26, 28, 62, 64, 79, 80 при отсутствии дополнительных признаков под кодами 25, 26, 27, 28, 29, 30.

Продолжение приложения 10

10.17. Повышенное и избыточное увлажнение осушенных глинистых и суглинистых почв сенокосов в лесостепной и степной зонах

Типы (подтипы) почв		Тип литологического строения почв	Наименование и коды культур
наименование	коды		многолетние травы, 3
Луговато-черноземные (-каштановые и т.п.)	341,361,391,601	27	1,20
		28	1,20
		29	1,10
		2	1,10
		4	1,10
		3	1,10
лугово-черноземные (-каштановые и т.п.)х	342,343,362,392,602,751,752,753,781	27	1,30
		28	1,20
		29	1,10
		2	1,10
		4	1,10
		3	1,10
луговыххх	371,611,731,761,762,782,823,833,834	27	1,30
		28	1,30
		29	1,20
		2	1,20
		4	1,20
		3	1,00
влажно-луговые	372,612,732	27	1,30
		28	1,40
		29	1,30
		2	1,30
		4	1,20
		3	1,00
лугово-болотные	711,712,733,763,851	27	1,30
		28	1,40
		29	1,30
		2	1,20
		4	1,20
		3	1,00

^x А ТАКЖЕ ТИПЫ (ПОДТИПЫ) ПОЧВ С ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМИ СВОЙСТВАМИ ПОД КОДАМИ 51 (СЛАБОМОЧАКОВАТЫЕ) И 54 (СЛАБОПОДТОПЛЯЕМЫЕ)

^{xx} А ТАКЖЕ ТИПЫ (ПОДТИПЫ) ПОЧВ С ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМИ СВОЙСТВАМИ ПОД КОДАМИ 52 (СРЕДНОМОЧАКОВАТЫЕ) И 55 (СРЕДНЕПОДТОПЛЯЕМЫЕ)

Продолжение приложения 10

5.18. Повышенное и избыточное увлажнение осушенных почв сенокосов на легких (песчано-супесчаных) породах в лесостепной и степной зонах (коды типов литологического строения почв 12, 21, 24)

Типы(подтипы)почв		Наименование и коды культур
Наименование	коды	Многолетние травы,3
ЛУГОВАТО-ЧЕРНОЗЕМНЫЕ (-КАШТАНОВЫЕ)	341,361,361,601	1,00
ЛУГОВО-ЧЕРНОЗЕМНЫЕ (-КАШТАНОВЫЕ)	342,343,362,392,602,751,752,753 ,781	1,00
ЛУГОВЫЕ	371,611,731,761,762,782,821,822 ,831,832,	1,30
ВЛАЖНО-ЛУГОВЫЕ	372,612,732	1,40
ЛУГОВО-БОЛОТНЫЕ	711,712,733,763,851	1,40

Приложение 11

Коэффициенты отношения урожайности сельскохозяйственных культур к урожайности зерновых

Под-зона	Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Кукуруза на зерно	Сахарная свёкла	Подсолнечник
1	4,40	1,52	1,37	-	10,50	-
2	4,06	1,41	1,28	-	9,50	0,59
3	3,87	1,38	1,26	1,30	9,24	0,59
4	3,64	1,33	1,22	1,28	8,72	0,61
5	3,53	1,30	1,21	1,25	8,27	0,65

Приложение 12

Примерный список факторов стоимости для земельных участков, отнесенных к третьей группе ВИ

Физические характеристики земельного участка	Физические характеристики капитальных зданий, строений и сооружений	Характеристики местоположения	Характеристики окружения
<p>· Вид использования земельного участка;</p> <p>· Площадь земельного участка;</p> <p>· Наличие коммуникаций (водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, отопления).</p>	<p>· Функциональное назначение;</p> <p>· Общая площадь;</p> <p>· Строительный объем;</p> <p>· Группа капитальности;</p> <p>· Год постройки;</p> <p>· Материал стен;</p> <p>· Тип коммуникаций (водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, отопления).</p>	<p>· Адрес (субъект РФ, район (сельский округ), город (село, деревня, поселок и т.д.) или адресные ориентиры; Земельно-оценочные районы в субъектах РФ;</p> <p>· Подзоны в субъектах РФ;</p> <p>· Удаленность от локальных центров (столицы субъекта РФ, районного центра, населенного пункта, транспортных коммуникаций и т.п.);</p>	<p>· Удобство подъездных путей (наличие железнодорожных веток, возможность проезда большегрузных автомобилей, сельскохозяйственной техники и т.п.);</p> <p>· Транспортная доступность (близость остановок общественного транспорта и железнодорожных станций и др.);</p> <p>· Численность населения в ближайшем населенном пункте к земельному участку;</p> <p>· Экология в районе расположения земельного участка;</p> <p>· Расстояние (по транспортным магистралям) до ближайшего центра сбыта сельскохозяйственной продукции;</p> <p>· Расстояние до ближайшей транспортной магистрали;</p> <p>· Расстояние до ближайшего транспортного узла.</p>

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ

от 29 июля 2011 года N 382

**Об утверждении требований к отчету об определении
кадастровой стоимости**

В целях реализации статьи 24.15 Федерального закона от 29 июля 1998 года 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

Зарегистрировано
в Министерстве юстиции
Российской Федерации
24 ноября 2011 года,
регистрационный N 22383

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом
Минэкономразвития России
от 29 июля 2011 года 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 года N 254 (зарегистрирован Минюстом России 20 августа 2007 года, 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.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
«КАДАСТР-ОЦЕНКА»
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ИНН/КПП 7702372098/771901001
ОГРН 1097799045520
107023, г. Москва, Семеновский переулок, д.6
ТЕЛ./ФАКС (495) 989-23-59
E-mail: kadastr-ocenka@yandex.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Президент НП «Кадастр-оценка»



Г.М. Сапожников

2011 г.

Типовая структура отчета
об определении КАДАСТРОВОЙ
стоимости земельных участков в составе
земель сельскохозяйственного назначения

Москва
2011

Типовая структура отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения разработана в соответствии Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО-3), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года, № 254; Федеральным стандартом оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ФСО-4), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года, № 508; Требованиями к отчету об определении кадастровой стоимости, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 29 июля 2011 года, № 382.

Типовая структура отчета предназначена для использования при подготовке отчетов об оценке, разрабатываемых в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 года, № 445 и Техническими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными правлением СРО НП «Кадастр-оценка» 27 декабря 2010 года, протокол № 29.

1. ТИТУЛЬНЫЙ ЛИСТ

Указываются:

- полное и сокращенное наименование организации - исполнителя работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения;
- гриф утверждения, с указанием должности руководителя организации, личной подписи, ее расшифровки и даты утверждения отчета;
- наименование (Отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения);
- должности непосредственных исполнителей в организации, личные подписи и их расшифровка;
- город, год выпуска отчета (рис. 1.).

2. РЕФЕРАТ

Указываются объемы Отчета, количество иллюстраций или картографических материалов, таблиц, приложений, количество и содержание томов.

3. СОДЕРЖАНИЕ

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.

Если приложение размещается на электронных носителях, в разделе «Содержание» приводится описание структуры всех папок и входящих в них файлов.

Отчет в электронном виде на магнитном носителе содержит текст отчета в формате документа Microsoft Word (*.doc), приложения (форматы *.xls, *.doc, *.jpg, *.xml). Оформление обложки магнитного носителя выполняется в соответствии с рис.1.

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
(СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ)

УТВЕРЖДАЮ:

(руководитель юридического лица)

(подпись, Ф.И.О., печать)

“ _____ ”

_____ 20 _____ г.

ОТЧЕТ № _____
об определении кадастровой стоимости земельных участков в
составе земель сельскохозяйственного назначения

(наименование субъекта Российской Федерации)
по состоянию на 01.01.20 _____ г.

Оценщики:

_____ (Фамилия И.О.)	_____ (подпись)
_____ (Фамилия И.О.)	_____ (подпись)
_____ (Фамилия И.О.)	_____ (подпись)
_____ (Фамилия И.О.)	_____ (подпись)

Город, год

Рис.1.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

5.

Приводятся определения, необходимые для установления или уточнения терминов, используемых в отчете.

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

5 Цель и задачи государственной кадастровой оценки земель СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Указываются цели и задачи государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

6 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

В данном разделе указываются перечень и реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) нормативных правовых актов, методических и нормативно-технических документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов оценки. В разделе также приводится перечень всех нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, а также (при наличии) муниципальных образований по организации работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения (далее – ГКОЗ СХН) на территории субъекта Российской Федерации. Копии актов (за исключением актов Российской Федерации) приводятся в приложении 1 к Отчету.

7 ДАТА ОЦЕНКИ

Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов оценки. Датой оценки является 1 января года проведения работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

8 ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

Указывается период проведения работ, начиная с даты заключения госконтракта (договора) до даты составления отчета.

9 ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

Указывается дата составления (дата окончания составления непосредственным исполнителем) и утверждения (руководителем юридического лица) Отчета.

10 СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

10.1. 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 нем); сведения о страховании гражданской ответственности и о договоре страхования за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости (в том числе полное наименование страховщика, заключившего договор страхования, номер, дата заключения, вступления в силу и период действия договора страхования, размер страховой суммы), контактный телефон и (или) адрес электронной почты.

10.2. В случае если исполнителем работ является юридическое лицо, имеющее право на заключение договора на проведение оценки, сведения об исполнителе работ указываются в следующей форме (табл. 1).

Таблица 1

Список оценщиков

Полное наименование, юридический адрес, место нахождения, организационно-правовая форма, основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица	Фамилия, имя, отчество	Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Наименование и реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Сведения о страховании оценочной деятельности (полное наименование страховщика, заключившего договор страхования, номер, дата заключения, вступления в силу и период действия договора страхования, размер страховой суммы)	Стаж оценочной деятельности	Краткое описание проведенных работ по определению кадастровой стоимости

11. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОВЕДЕННЫХ РАБОТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Приводится краткое описание проведенных работ по определению кадастровой стоимости.

12. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Указываются допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

РАСЧЕТНАЯ (ОСНОВНАЯ) ЧАСТЬ

13. АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СУБЪЕКТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Предоставляется анализ рынка земельных участков, отнесенных к категории земель сельскохозяйственного назначения на оцениваемой территории, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость.

Указывается средний уровень (диапазоны) цен за земельные участки, отнесенные к категории земель сельскохозяйственного назначения в разрезе муниципальных районов.

14. ФОРМИРОВАНИЕ ПЕРЕЧНЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ), ОТНЕСЕННЫХ К КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Перечень формируется территориальным управлением федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по оказанию услуг в сфере государственной кадастровой оценки земель по субъекту Российской Федерации в форме соответствующего раздела Кадастрового плана территории (далее – КПТ), содержащего общие сведения (кадастровый номер, площадь, вид разрешенного использования

и др.) о земельных участках по состоянию на 1 января года проведения работ.

Группировка земельных участков по видам использования (далее – ВИ) в соответствии с п. 1.2. Методических указаний по ГКОЗ СХН в пределах субъекта Российской Федерации осуществляется исходя из вида их функционального (разрешенного) использования. Перечень земельных участков (объектов оценки), отнесенных к категории земель сельскохозяйственного назначения, сформированных по видам использования, представляется по форме Таблицы 1 Приложения 2 к Отчету.

Список допустимо представлять в электронном виде.

В случае использования специфической информации или применения процедур, не предусмотренных методической или технической документацией по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения и данным документом, в Отчете должны быть приведены соответствующие комментарии.

15. РАСЧЕТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОТНЕСЕННЫХ К ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, УКАЗАННЫМ В ПП. 1.2.1 -1.2.6. МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ

Приводятся исходные данные, порядок и результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к видам использования, указанным в п.п. 1.2.1. – 1.2.6. Методических указаний.

15.1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, указанных в п. 1.2.1. Методических указаний

15.1.1. Сбор исходной почвенно-климатической информации

В Отчете приводится краткое описание процесса сбора исходной информации, ее анализа и обработки. Исходная информация предоставляется в форме таблиц.

В соответствии с Методическими указаниями, определение удельных показателей кадастровой стоимости земель первого ВИ проводится по почвенным разновидностям.

Кодировочные таблицы, позволяющие по кодам расшифровать полное название почв, приведены в Технических указаниях.

Информация о свойствах почвенных разновидностей субъекта Российской Федерации приводится в Таблице 1 Приложения 3.

15.1.2. Определение удельного показателя кадастровой стоимости земель по каждой почвенной разновидности.

На основании Таблицы 1 Приложения 3, по алгоритму, изложенному в Технических указаниях по ГКОЗ СХН (далее ТУ), утвержденных правлением СРО НП «Кадастр-оценка» (протокол заседания № 29 от 27.12.2010 г.) рассчитываются по каждой почвенной разновидности для всех оценочных культур следующие показатели: нормативная урожайность оценочных культур, удельный валовой доход и удельные нормативные затраты на их возделывание, затраты на поддержание плодородия почв по форме Таблицы 2 Приложения 3 к Отчету. По каждой оценочной культуре составляется отдельная таблица, которые нумеруются 2.1, 2.2, ..., 2.n. и представляются в электронном виде.

15.1.3. Данные по рентному доходу и удельному показателю кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) в разрезе почвенных разновидностей приводятся в форме Таблицы 3 Приложения 3 к Отчету. Расчет данных показателей проводится в соответствии с ТУ ГКОЗ СХН. Прибыль предпринимателя и коэффициент капитализации, определенные оценщиком, проводятся с обоснованием в тексте отчета.

При большом объеме материалов таблицы допустимо представлять ее в электронной форме.

Результаты определения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков (УПКСЗ) приводятся в форме Таблицы 4 Приложения 3 к Отчету.

Кадастровая стоимость земельных участков первого вида использования» приводится в Таблице 5 Приложения 3 к Отчету.

При большом количестве подлежащих оценке земельных участков таблицу допустимо представлять в электронном виде.

15.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков видов использования, указанных в п.п. 1.2.2. и 1.2.4. Методических указаний

Указываются документы, порядок и результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, указанных в пп. 1.2.2 и 1.2.4 Методических указаний.

Расчет рыночной стоимости земельных участков видов разрешенного использования, указанных в пп. 1.2.2. и 1.2.4. Методических указаний, приводится в отчетах об оценке рыночной стоимости земельных участков.

Копии отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков предоставляются в электронном виде в папке «Отчеты об оценке рыночной стоимости» Приложения 4.

Копии отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков в бумажном виде предоставляются отдельным томом Приложения 4.

Перечень объектов оценки (земельных участков) отнесенных к 2-му ВИ приводится в Таблице 1 Приложения 4, перечень объектов оценки (земельных участков) отнесенных к 4-му ВИ приводится в Таблице 2 Приложения.4.

Установленные значения рыночной стоимости 2-го и 4-го ВИ земельных участков отображаются в Таблицах 3 и 4 Приложения 4 соответственно.

15.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков видов использования, указанных в п. 1.2.3. Методических указаний

15.3.1 Перечень объектов оценки (земельных участков) отнесенных к 3-му ВИ приводится по форме Таблицы 1 Приложения 5 к Отчету.

15.3.2. Группировка объектов оценки (земельных участков) отнесенных к 3-му ВИ, приводится в форме Таблицы 2 Приложения 5 к Отчету.

15.3.3. Определение эталонных участков по группам вида использования, указанного в пункте 1.2.3. Методических указаний.

Перечень эталонных земельных участков по группам 3-го ВИ, указанного в пункте 1.2.3. Методических указаний, приводится по форме Таблицы 3 Приложения 5 к Отчету.

15.3.4. Сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы.

В отчете указываются сведения о проведении анализа достоверности источников рыночной информации, о статистическом анализе рыночных данных.

Сведения об используемых источниках рыночной информации предоставляются по форме Таблицы 4 Приложения 5 к Отчету.

15.3.5. Результаты расчета кадастровой стоимости эталонных земельных участков каждой группы, определенные в соответствии с пунктом 1 главы IV Методических рекомендаций, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-Р, отображаются по форме Таблицы 5 Приложения 5.

15.3.6. Отчеты об оценке рыночной стоимости эталонных земельных участков в бумажном виде приводятся отдельным томом Приложения 5.

15.3.7. Определение кадастровой стоимости земельных участков, указанных в подпункте 1.2.3 Методических указаний.

Удельные показатели кадастровой стоимости, устанавливаются равными рыночной стоимости эталонного земельного участка в расчете на единицу его площади (удельным показателям рыночной стоимости).

Кадастровая стоимость, определяемая как произведение удельного показателя кадастровой стоимости на площадь земельного участка, представляется по форме Таблицы 6 Приложения 5.

15.4. Расчет кадастровой стоимости земельных участков видов использования, указанных в п. 1.2.5. Методических указаний

Удельные показатели кадастровой стоимости земель, указанные в подпункте 1.2.5. Методических указаний, устанавливаются в размере среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда.

Указывается документ, из которого берется показатель.

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков видов использования, указанных в подпункте 1.2.5.

Методических указаний, представляются по форме Таблицы 1 Приложения 6 к Отчету.

15.5. Расчет кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, указанных в п. 1.2.6. Методических указаний.

Указываются порядок и результаты установления кадастровой стоимости земельных участков видов использования, указанных в п. 1.2.6. Методических указаний.

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков вида использования, указанных в п. 1.2.6. Методических указаний, предоставляются по форме Таблицы 1 Приложения 7.

15.6. Обобщение результатов кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, указанных в пп. 1.2.1. - 1.2.6. Методических указаний.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения видов использования, указанных в пп. 1.2.1. - 1.2.6. Методических указаний, предоставляются по форме Таблицы 1 Приложения 8.

15.7. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в разрезе видов использования и муниципальных районов (городских округов)

В целях реализации пункта 13 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 г. № 316, а также Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.08.06 г. № 222, производится расчет удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в разрезе видов использования и муниципальных районов (городских округов) по форме Таблицы 1 Приложения 9.

16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заключение должно содержать анализ результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, выводы по результатам выполненной работы, оценку достижения целей и полноты решения задач кадастровой оценки земель, экономической и социальной значимости работы.

17. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Копии актов по организации работ по государственной
кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения

Приложение приводится в бумажном и электронном видах

**Перечень объектов оценки, сгруппированный по видам
использования**

*Таблица 1 «Перечень объектов оценки (земельных участков),
сгруппированный по видам использования» приведен в
электронном виде*

Таблица 1 Приложения 2 к Отчету

Перечень объектов оценки (земельных участков),
сгруппированный по видам использования

(наименование субъектов Российской Федерации)

№ п/ п	Кадастровый номер участка	Наименование участка	Местоположение участка	Категория земель	Разрешенное использование	Фактическое использование	Площадь, кв.м	Сведения о правах	Номер вида использования (ВИ)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1									
2									
...									
n									

Приложение 3

Расчет кадастровой стоимости земельных участков вида использования, указанного в п. 1.2.1. Методических указаний

Таблица 1 «Свойства почвенных разновидностей (оценочных групп)» приводится в электронном виде

Таблица 2 «Результаты расчета экономических показателей» приводится в электронном виде

Таблица 3 «Удельные показатели кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) по почвенным разновидностям» приводится в электронном виде

Таблица 4 «Удельные показатели кадастровой стоимости (УПКСЗ) земельных участков (кадастровых кварталов)» приводится в электронном виде

Таблица 5 «Кадастровая стоимость земельных участков первого вида использования» приводится в бумажном и электронном видах

ПАПКА, содержащая программный (расчетный) комплекс (если таковой имеется) с полной, сформированной базой данных (системой реляционных таблиц и т.п.), позволяющей выполнять расчеты приводится в электронном виде

Таблица 1 Приложения 3 к Отчету

Свойства почвенных разновидностей (оценочных групп)

№ п/п	Индекс почвы	Код типа-подтипа и литологического строения почвы	Гумус (%) - мощность гумусового горизонта (см) – физ. глина (%)	Код дополнительных свойств почвы
1	2	3	4	5
2				
...				
n				

Таблица 2 Приложения 3 к Отчету

Результаты расчета экономических показателей по _____
(оценочная культура)

№ п/п	Индекс почвы	Нормативная урожайность (ц/га)	Рыночная цена реализации культуры (руб./ц)	Удельный валовой доход, (руб./га) гр.3*гр.4	Удельные затраты на возделывание и поддержание плодородия почв, руб./га
1	2	3	4	5	6
1					
2					
...					
n					

Таблица 3.Приложения 3 к Отчету

Удельные показатели кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) по почвенным разновидностям

№ п/п	Индекс почвы	Средневзвешенный удельный валовой доход, руб./га	Средневзвешенные удельные затраты, руб./га	Расчетный рентный доход, руб/га	УПКСЗ, руб/га
1	2	3	4	5	6
1					
2					
...					
n					

Таблица 4 Приложения 3 к Отчету

Удельные показатели кадастровой стоимости (УПКСЗ) земельных участков

№ пп	Кадастровый номер участка	Сельскохозяйственное предприятие	УПКСЗ, руб./га
1	2	3	4
1			
2			
...			
n			

Таблица 5 Приложения 3 к Отчету

Кадастровая стоимость земельных участков первого вида использования

№ пп	Кадастровый номер участка	УПКСЗ, руб./кв.м	Площадь участка, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
1	2	3	4	5
1				
2				
...				
n				

Приложение 4

Расчет кадастровой стоимости земельных участков видов использования, указанных в пп. 1.2.2. и 1.2.4. Методических указаний

Таблица 1 «Перечень объектов оценки (земельных участков) отнесенных к 2-му ВИ» приводится в электронном и бумажном виде

Таблица 2 «Перечень объектов оценки (земельных участков) отнесенных к 4-му ВИ» приводится в электронном и бумажном виде

Таблица 3 «Рыночная стоимость земельных участков вида использования, указанного в п.1.2.2. Методических указаний» приводится в бумажном и электронном видах

Таблица 4 «Рыночная стоимость земельных участков вида использования, указанного в п.1.2.4. Методических указаний » приводится в бумажном и электронном видах

ПАПКА «Отчеты об оценке рыночной стоимости» в электронном виде

Таблица 1 Приложения 4

Перечень земельных участков (объектов оценки) в составе земель сельскохозяйственного назначения, _____

(наименование субъекта),

малопригодных под пашню, но используемых для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса.

№ п/п	Кадастровый номер участка	Предыдущий номер участка	Наименование участка	Местоположение участка	Категория земель	Разрешенное использование	Фактическое использование	Площадь, кв.м	Сведения о правах
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.									
2.									
...									
n									

Таблица 2 Приложения 4

Перечень земельных участков (объектов оценки) в составе земель сельскохозяйственного назначения

_____,
(наименование субъекта)

занятых водными объектами и используемых для предпринимательской деятельности

№ п/п	Кадастровый номер участка	Предыдущий номер участка	Наименование участка	Местоположение участка	Категория земель	Разрешенное использование	Фактическое использование	Площадь, кв.м	Сведения о правах
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.									
2.									
...									
n									

Таблица 3 Приложения 4 к Отчету

**Рыночная стоимость земельных участков вида использования,
указанного в п.1.2.2. Методических указаний**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Номер вида разрешенного использования	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб	Номер отчета	Дата отчета, (дд.мм.гг.)	Ф.И.О. оценщика
1	2	3	4	5	6	7	8
1.							
2.							
...							
n							

Таблица 4 Приложения 4 к Отчету

**Рыночная стоимость земельных участков вида использования,
указанного в п.1.2.4. Методических указаний**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Номер вида разрешенного использования	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Номер отчета	Дата отчета, (дд.мм.гг.)	Ф.И.О. оценщика
1	2	3	4	5	6	7	8
1.							
2.							
...							
n							

Приложение 5

Расчет кадастровой стоимости земельных участков вида использования, указанного в п. 1.2.3. Методических указаний

Таблица 1 «Перечень объектов оценки (земельных участков), отнесенных к 3-му ВИ» приводится в электронном виде

Таблица 2 «Группировка объектов оценки (земельных участков) отнесенных к 3-му ВИ» приводится в электронном виде

Таблица 3 «Перечень эталонных земельных участков групп 3-го ВИ» приводится в бумажном и электронном виде

Таблица 4 «Сведения об используемых источниках рыночной информации» приводится в электронном виде

Таблица 5 «Кадастровая стоимость эталонных земельных участков каждой группы, определенная в соответствии с пунктом 1 главы IV Методических рекомендаций, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-Р» приводится в бумажном и электронном виде

Таблица 6 «Кадастровая стоимость земельных участков вида использования, указанного в п. 1.2.3. Методических указаний» приводится в бумажном и электронном виде

Отчеты об оценке рыночной стоимости» приводятся в бумажном и электронном виде

Таблица 1 Приложения 5 к Отчету

Перечень объектов оценки (земельных участков), отнесенных к 3-му ВИ _____
(наименование субъекта Российской Федерации)

№ п/п	Кадастровый номер участка	Наименование участка	Местоположение участка	Категория земель	Разрешенное использование	Фактическое использование	Площадь, кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8
1							
2							
...							
n							

Таблица 2 Приложения 5 к Отчету

Группировка объектов оценки (земельных участков), отнесенных к третьему виду использования земель

№ п/п	Кадастровый номер участка	Наименование участка	Местоположение участка	Разрешенное использование	Фактическое использование	Площадь, кв.м	Номер группы, для которой определяется эталонный земельный участок
1	2	3	4	5	6	7	8
1							
2							
...							
n							

Таблица 3 Приложения 5 к Отчету

Перечень эталонных земельных участков групп третьего ВИ

№ п/п	Номер группы	Фактор стоимости 1	Фактор стоимости 2	...	Фактор стоимости k
1	2	3	4	...	m
1					
2					
...					
n					

Таблица 4 Приложения 5 к Отчету

Сведения об используемых источниках рыночной информации

№ п/п	Наименование источника информации	Тип источника (газета, журнал и т.д.)	Периодичность	Формат предоставления (текстовый или электронная база)
1	2	3	4	5
1.				
2.				
...				
n				

Таблица 5 Приложения 5 к Отчету

Кадастровая стоимость эталонных земельных участков каждой группы, определенная в соответствии с пунктом 1 главы IV Методических рекомендаций, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568–Р

№ п/п	Номер группы, для которой определяется эталонный земельный участок	Площадь земельного участка, кв.м	УПКСЗ, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб	Фамилия оценщика	Номер отчета	Дата отчета	Фактор стоимости 1	Фактор стоимости 2	...	Фактор стоимости k
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	...	m
1											
2											
...											
n											

Таблица 6 Приложения 5 к Отчету

Кадастровая стоимость земельных участков вида использования, указанного в п. 1.2.3. Методических указаний

№ пп	Кадастровый номер участка	Номер группы	УПКСЗ, руб./кв.м	Площадь участка, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
1					
2					
...					
n					

Приложение 6

Расчет кадастровой стоимости земельных участков вида использования, указанного в п. 1.2.5. Методических указаний

Таблица 1 “Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков вида использования, указанного в п.1.2.5 Методических указаний” приводится в электронном виде

Таблица 1 Приложения 6 к Отчету

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков вида использования, указанного в п.1.2.5 Методических указаний

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м.	УПКСЗ, руб/кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
1	2	3	4	5
1.				
2.				
...				
n				

Приложение 7

Расчет кадастровой стоимости земельных участков вида использования, указанного в п. 1.2.6. Методических указаний

Таблица 1 «Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков вида использования, указанного в п.1.2.6 Методических указаний» приводится в электронном виде

Таблица 1 Приложения 7 к Отчету

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков
вида использования, указанного в п.1.2.6 Методических указаний

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м.	УПКСЗ, руб/кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
1	2	3	4	5
1.				
2.				
...				
n				

Приложение 8

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения видов использования, указанных в пп. 1.2.1. - 1.2.6. Методических указаний

Таблица 1 «Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения видов использования, указанных в пп. 1.2.1. - 1.2.6. Методических указаний» приводится в электронном виде

Таблица 1 Приложения 8 к Отчету

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения видов использования, указанных в пп. 1.2.1. - 1.2.6. Методических указаний

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Предыдущий номер участка	Наименование участка	Местоположение участка	Категория земель	Разрешенное использование	Фактическое использование	Сведения о правах	Номер вида разрешенного использования	Площадь, кв.м.	УПСЗ, руб/кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1												
2												
::												
n												

Приложение 9

Удельные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в разрезе видов использования и муниципальных районов (городских округов)

Таблица 1 «Удельные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в разрезе видов использования и муниципальных районов (городских округов), руб/кв.м» приводится в электронном виде

Таблица 1 Приложения 9 к Отчету

Удельные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в разрезе видов использования и муниципальных районов (городских округов), руб./ кв.м

№ п/п	Наименование муниципального района (городского округа)	Значение удельного показателя кадастровой стоимости земель	Номер группы					
			I	II	III	IV	V	VI
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		Минимальное						
		Среднее						
2		Минимальное						
		Среднее						
...								
п		Минимальное						
		Среднее						
	Среднее по _____ (наименование субъекта Российской Федерации)							

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Одним из этапов кадастровой оценки, согласно ст.24.11. Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», является экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости. В настоящем разделе описан общий порядок проведения экспертизы отчетов, а так же приведена информация по наиболее часто встречающимся вопросам, возникающим в рамках проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Нормативная база, используемая в рамках проведения экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, на настоящий момент, представлена следующими документами:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Далее - ФЗ №135).

2. Приказ Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г. N 445 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения» (Далее - Приказ №445).

3. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (Далее - Приказ №256).

4. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (Далее - Приказ №255).

5. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 «Об утверждении Федерального Стандарта Оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (Далее - Приказ №254).

6. Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508 «Об утверждении Федерального Стандарта Оценки "Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)" (Далее - Приказ №508).

7. Приказ Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. N 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки "виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)" (Далее - Приказ №328).

8. Приказ Минэкономразвития России от 29 июля 2011 г. N 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости» (Далее - Приказ №382).

Необходимо отметить, что Приказ №382 действует с 20.12.2011 года.

Согласно ст. 24.15. ФЗ №135 «Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости». Таким образом, отчет об определении кадастровой стоимости должен соответствовать требованиям всех приведенным выше документов, за исключением Приказа №328 (так как данный документ содержит требования к порядку проведения экспертизы и к экспертному заключению), а так же стандартам и правилам оценочной деятельности, регулирующим вопросы определения кадастровой стоимости при их наличии в СРО оценщиков, членами которой являются оценщики выполняющие кадастровую оценку.

Требования же непосредственно к экспертизе, установлены ФЗ №135, Приказом №328, а так же стандартами и правилами СРО касающимися проведения экспертизы (при наличии).

Согласно ст. 17.1. ФЗ №135 «под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа,

осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;

подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Положительным экспертным заключением для видов экспертизы, установленных настоящей статьей, признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности или о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения устанавливаются федеральным стандартом оценки.

В случае, если экспертиза отчета является обязательной и отчет составлен оценщиками, являющимися членами разных саморегулируемых организаций оценщиков, экспертиза указанного отчета проводится во всех саморегулируемых организациях оценщиков, членами которых являются оценщики, составившие указанный отчет. Если экспертиза отчета проведена одновременно в нескольких саморегулируемых организациях оценщиков, указанный отчет может быть использован для целей оценки только в случае, если все экспертные заключения на указанный отчет являются положительными».

Согласно ст.24.16. ФЗ №135 «В течение **тридцати дней** с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение экспертизы этого отчета, в том числе повторной, саморегулируемой организацией оценщиков,

членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости.

Отчет об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости только при условии наличия положительного экспертного заключения на указанный отчет.

По результатам экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемая организация оценщиков дает положительное или отрицательное экспертное заключение на указанный отчет.

Исполнитель работ по определению кадастровой стоимости с учетом выявленных нарушений дорабатывает отчет об определении кадастровой стоимости и обеспечивает проведение его повторной экспертизы.

Отрицательное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков на отчет об определении кадастровой стоимости включает в себя исчерпывающий перечень выявленных нарушений и их соответствующее обоснование».

Необходимо отметить, что так как ст.24.16. ФЗ №135 не содержит указания на вид экспертизы, то согласно ст.19 Приказа №328 в рамках государственной кадастровой оценки экспертом проводится **нормативно-методическая экспертиза**.

Еще одним существенным моментом в рамках экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости является вопрос оформления и проведения экспертизы в случае проведения индивидуальной оценки (применительно к землям сельскохозяйственного назначения это касается земель относящихся ко 2, 3 и 4 видам использования). Согласно разъяснениям департамента инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России по вопросам определения кадастровой стоимости, а так же требованиям Приказа №382, при определении индивидуально для конкретных объектов оценки рыночной стоимости, составляется отдельный соответствующий отчет, являющийся приложением к отчету об определении кадастровой стоимости. Кроме того, согласно разъяснениям департамента инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России по вопросам определения кадастровой стоимости, в случае, если оценщики, составившие отчет об определении кадастровой

стоимости и отчет об определении рыночной стоимости, являющийся приложением к указанному отчету, являются членами разных саморегулируемых организаций оценщиков, в силу статьей 17.1 и 11 Федерального закона № 135-ФЗ, по мнению Департамента, экспертиза каждого из указанных отчетов проводится в той саморегулируемой организации, член которой подписал соответствующий отчет об определении кадастровой стоимости или прилагающийся к нему отчет об оценке рыночной стоимости.

Касаясь чисто организационной стороны проведения экспертизы, хотелось бы обратить внимание исполнителей кадастровой оценки на существующие в рамках каждой СРО оценщиков внутренние процедуры, приводящие к некоторому временному промежутку между обращением исполнителя и фактическим началом экспертных работ, который необходимо учитывать при планировании этапов проведения кадастровой оценки.

Выше были описаны основные организационные моменты проведения экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости, далее остановимся непосредственно на требованиях к отчету и наиболее часто возникающих в рамках экспертизы вопросах.

Хотелось бы акцентировать внимание специалистов, связанных с проведением кадастровой оценки на том, что, несмотря на появление Приказа №382 в котором содержатся требования к отчету об определении кадастровой стоимости, он по сути лишь уточняет требования к порядку оформления отчета, с учетом специфики кадастровой оценки. Таким образом, отчет об определении кадастровой стоимости должен соответствовать всем требованиям к отчетам об оценке, установленным в ФЗ №135, ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3 (в части соответствия 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), ФСО 4, а так же Приказу №445 в части методологии расчета кадастровой стоимости.

С учетом вышесказанного, в рамках практических работ по экспертизе отчетов об определении кадастровой стоимости возникали вопросы, которые можно условно разделить на

формальные, методические и связанные с обоснованием используемых данных и методов расчета.

В рамках первой группы часто возникают вопросы связанные с отсутствием в отчетах данных, которые по сути никак не влияют на итоговое значение стоимости, но должны содержаться в отчете в силу требований нормативных актов. Наличие таких несоответствий хотя и не влечет искажением стоимости, но является нарушением требований нормативных актов и соответственно приводит к отрицательному заключению по итогам проведения экспертизы.

Вопросы методического плана возникают в случае несоответствия порядка расчета, использованного в отчете, требованиям Приказа №445 и являются наиболее существенными, так как использование другой методологии неизбежно приводит к изменению стоимости.

Вопросы, связанные с обоснованием используемых данных и методов расчета являются наиболее распространенными и в зависимости от конкретной ситуации могут как влиять, так и не влиять на итоговое значение стоимости. Из наиболее распространенных можно отметить отсутствие: обоснования отказа от использования подходов к оценке; обоснования выбранных методов; использование информации о событиях после даты оценки; использование противоречивой информации. С точки зрения обоснованности можно отметить, что зачастую в отчете приведена информация без указания источника данных соответствующего требованиям ФСО, и наиболее часто это встречается при обосновании рыночной информации, используемой в расчетах по первому виду использования (цены на продукцию, затраты по видам, прибыль предпринимателя, составляющие ставки капитализации и т.д.). Встречается несоответствие итогового перечня земельных участков, стоимость которых определена в отчете перечню, переданному в рамках государственного контракта.

В рамках экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости, являющихся приложением к отчету об определении кадастровой стоимости, проверяется соответствие отчета требованиям ФЗ №135 и ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3.

Для заметок:

Для заметок

*ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ*

Подписано в печать 18.01.2012 г.
Печать цифровая Формат 60x84/16
Бумага офсетная 80 гр/м² Усл. п.л. 10
Тираж 200 Заказ № 460

Отпечатано в ООО «НИПКЦ Восход-А»
111621, Москва, ул. Оренбургская, д. 15, офис 226
Тел./факс: (495)700-12-08, 508-06-30
e-mail: admin@vosxod.org
www.vosxod.org

