Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке"

ГАРАНТ:

См. Сравнительный анализ Методических указаний о государственной кадастровой оценке 2017 и 2021 гг.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 5 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170), подпунктом 5.26(7.25) пункта 5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. N 457 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, N 25, ст. 3052; 2020, N 7, ст. 855), приказываю:

1. Утвердить прилагаемые Методические указания о государственной кадастровой оценке.

2. Настоящий приказ вступает в силу с даты признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" (зарегистрирован Минюстом России 29 мая 2017 г., регистрационный N 46860) с изменениями, внесенными приказами Минэкономразвития России от 9 августа 2018 г. N 419 (зарегистрирован Минюстом России 8 октября 2018 г., регистрационный N 52352), от 9 сентября 2019 г. N 548 (зарегистрирован Минюстом России 19 февраля 2020 г., регистрационный N 57563).

Руководитель О.А. Скуфинский

Зарегистрировано в Минюсте РФ 17 декабря 2021 г.
Регистрационный N 66421

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом **Росреестра**
от 4 августа 2021 г. N П/0336

Методические указания о государственной кадастровой оценке

I. Общие положения

1. Методические указания о государственной кадастровой оценке (далее - Указания) определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости и предназначены для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение).

2. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета имущественных прав на данный объект, кроме права собственности.

Определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном

рынке.

Результаты расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в соответствии с Указаниями, не подлежат корректировке на вероятную величину доходов и расходов продавца, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом недвижимости (в том числе связанных с налоговыми обязательствами продавца, возникающими (либо которые могут возникнуть) в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом).

Датой, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость в соответствии с Указаниями, является 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, предусмотренного законодательством Российской Федерации о государственной кадастровой оценке.

В случае подтверждения информации о фактическом использовании объекта недвижимости, соответствующем виду (видам) разрешенного использования, определенному (установленному) в отношении такого объекта недвижимости и содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) по состоянию на дату проведения государственной кадастровой оценки, на основании поданной в бюджетное учреждение декларации о характеристиках объекта недвижимости, форма которой устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 4 статьи 12 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" [1] (далее - Федеральный закон о государственной кадастровой оценке), для целей Указаний в качестве вида использования принимается такое фактическое использование объекта недвижимости.

В остальных случаях в качестве вида использования учитываются вид (виды) разрешенного использования, назначение или наименование объекта недвижимости, определенные (установленные) в отношении такого объекта недвижимости и содержащиеся в ЕГРН по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

3. При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется в рамках индивидуального расчета в отношении объектов недвижимости в соответствии с пунктом 49 Указаний.

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке (совокупность методов (последовательность процедур, позволяющая на основе существенной (оказывающей влияние на величину кадастровой стоимости) для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке), объединенных общей методологией): затратного, сравнительного или доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения или наименования объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которые определяются по итогам анализа рынка недвижимости. Выбор подходов и методов, используемых для определения кадастровой стоимости, должен быть обоснован.

Применение методов массовой оценки для целей Указаний предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости. При проведении массовой оценки используются сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке.

Индивидуальный расчет для целей Указаний осуществляется путем определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке).

4. В случае использования более одного подхода к оценке результаты, полученные с применением различных подходов, должны быть согласованы между собой с целью определения

итоговой величины кадастровой стоимости. В случае проведения согласования путем сопоставления результатов, полученных с применением различных подходов, выбранный способ согласования, а также все сделанные при осуществлении согласования результатов суждения и допущения должны быть обоснованы.

5. При определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из предположения о возможности его добровольного отчуждения (передачи права собственности) на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а также с учетом того, что покупатель получает возможность полного и незамедлительного его использования в состоянии, в котором он был приобретен (передан) на дату определения кадастровой стоимости, независимо от того, ограничен ли такой объект недвижимости в обороте, существует ли рынок такого рода объектов недвижимости и может ли он быть фактически отчужден.

Информация о событиях, произошедших после даты определения кадастровой стоимости, не может быть использована для определения кадастровой стоимости, за исключением случаев ее использования для подтверждения тенденций, сложившихся на дату определения кадастровой стоимости, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату определения кадастровой стоимости.

6. При определении кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату.

7. Для построения модели оценки кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляется сбор достаточной (в зависимости от состояния рынка объектов недвижимости на территории субъекта Российской Федерации) и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости.

При использовании для определения кадастровой стоимости наблюдаемых на рынке цен такие цены не корректируются на затраты, связанные с особенностями проведения сделки.

При отсутствии рынка объектов недвижимости или при наличии недостатка наблюдаемых рыночных цен на территории субъекта Российской Федерации определение кадастровой стоимости осуществляется на основе рыночно-ориентированной модели оценки кадастровой стоимости с учетом всех экономических характеристик объекта недвижимости.

8. При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетное учреждение исходит из того, что использование такого объекта недвижимости в соответствии с его разрешенным использованием и назначением или наименованием может быть продолжено без нарушения требований земельного законодательства и законодательства в сфере градостроительной деятельности.

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется на основе того из определенных (установленных) для него видов использования, который позволяет использовать его наиболее эффективно, что приводит к максимизации его стоимости.

9. Определение кадастровой стоимости должно осуществляться на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости.

10. Земельный участок характеризуется его целевым назначением (принадлежностью земельного участка к определенной категории земель) и (или) разрешенным использованием, а также видом осуществляемой на нем деятельности.

11. Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременении (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с земельным законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными в соответствии со статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации [2]).

12. При определении кадастровой стоимости земельного участка бюджетным учреждением должны учитываться:

обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой

(наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка), социальной инфраструктурой;

характеристики окружающей территории земельного участка;

существующий рельеф земельного участка (при наличии информации о влиянии на стоимость).

При определении кадастровой стоимости земельного участка не учитываются:

улучшения земельного участка, которые поставлены на кадастровый учет и (или) бухгалтерский учет;

степень благоустройства (внутриплощадочные инженерные коммуникации (расположенные внутри установленных границ земельного участка), искусственные покрытия, малые архитектурные формы, за исключением сложившегося на дату определения кадастровой стоимости рельефа);

озеленение, за исключением естественных и искусственно созданных насаждений при оценке земельных участков сегментов "Сельскохозяйственное использование", "Использование лесов", указанных в главе X Указаний.

Земельный участок для целей Указаний считается обеспеченным инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования.

Наличие магистральных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередач, магистральных трубопроводов, коллекторов, расположенных в границах земельного участка или вблизи его границ, не дает основания считать земельный участок инженерно обеспеченным.

Для целей Указаний земельный участок считается обеспеченным подъездными путями в случае, если к какой-либо из его границ подходят подъездные пути, предоставляя возможность въезда на этот земельный участок.

При этом необходимо учитывать в том числе вид подъездных путей (например, автомобильная дорога, железная дорога), классы автомобильных дорог (федерального, регионального или межмуниципального, местного значения, частная автомобильная дорога), категории железных дорог (например, скоростные, пассажирские, особогрузонапряженные).

13. При определении кадастровой стоимости здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (далее - ОНС) учитывается неотделимое внутреннее инженерное оборудование, без которого эксплуатация этих здания, сооружения, ОНС в соответствии с их видом использования и назначением или наименованием невозможна или существенно затруднена.

При определении кадастровой стоимости здания, сооружения, ОНС исключается стоимость земельных участков, на которых они расположены.

При определении кадастровой стоимости здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места не учитываются как часть объекта недвижимости:

движимое имущество;

все объекты, расположенные за границами ограждающих конструкций здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места, либо при отсутствии ограждающих конструкций - за внешними границами опорных частей и (или) "пятна застройки" здания, сооружения, ОНС;

предметы декоративно-прикладного искусства (для объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия);

влияние предпринимательской деятельности, осуществляемой в здании, сооружении, ОНС, помещении;

объекты, влияющие на стоимость здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места, но не относящиеся к неотделимым улучшениям здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места.

14. При определении кадастровой стоимости земельного участка не должны учитываться права пользования недрами.

15. Определение кадастровой стоимости включает в себя следующие мероприятия:

определение ценообразующих факторов объектов недвижимости (далее - ценообразующие факторы);

первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости, предусмотренной Указаниями;

сбор сведений о значениях ценообразующих факторов; сбор рыночной информации; группировка объектов недвижимости;

построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;

анализ качества модели оценки кадастровой стоимости;

расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчеты для объектов недвижимости, в отношении которых невозможно выполнить определение кадастровой стоимости методами массовой оценки, а также в случаях, указанных в пункте 49 Указаний;

анализ результатов определения кадастровой стоимости;

составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки в порядке, установленном приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. N П/0284 "Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки" [3].

II. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки бюджетным учреждением

16. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки включает в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, согласно Указаниям и осуществляется на постоянной основе.

17. Для целей подготовки к проведению государственной кадастровой оценки исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки в соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона о государственной кадастровой оценке [4] (далее - уполномоченный орган), обеспечивается предоставление сведений ЕГРН, а также сведений, содержащихся в учетно-технической документации (далее - техническая документация (при наличии).

18. Сбор информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляется при необходимости с участием уполномоченного органа.

19. В рамках подготовки к государственной кадастровой оценке осуществляются в том числе сбор, обработка и учет (в случае, если характеристики объекта недвижимости не изменялись) информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере их рыночной стоимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

20. В ходе подготовки к государственной кадастровой оценке также осуществляется сбор информации об объектах недвижимости, характеристики которых изменялись в сведениях ЕГРН.

21. Материалы, формируемые в ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, актуализируются после 1 января года проведения государственной кадастровой оценки.

III. Обработка бюджетным учреждением информации, содержащейся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

22. В случае несоответствия наименования ранее установленного вида разрешенного использования земельного участка, содержащегося в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке [5] (далее - Перечень), классификатору видов разрешенного

использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. N П/0412 [6] (далее - классификатор), бюджетное учреждение вправе направить в органы государственной власти субъекта Российской Федерации или в органы местного самоуправления, уполномоченные на утверждение правил землепользования и застройки (внесение изменений в них), для согласования предполагаемое наименование вида разрешенного использования такого земельного участка, определенное в соответствии с классификатором (далее - предполагаемое наименование вида разрешенного использования), без необходимости осуществления со стороны правообладателя такого земельного участка и (или) указанных уполномоченных органов процедуры изменения (выбора, установления) в отношении земельного участка другого (нового) вида разрешенного использования.

В указанных случаях бюджетное учреждение формирует электронную таблицу, построчно содержащую сведения о таких земельных участках: кадастровый номер, наименование вида разрешенного использования в соответствии с полученными для проведения государственной кадастровой оценки документами (сведениями), а также предполагаемые наименования видов разрешенного использования, которая направляется в уполномоченные органы государственной власти субъекта Российской Федерации или органы местного самоуправления, указанные в настоящем пункте.

После получения соответствующего согласования либо по истечении 30 календарных дней со дня получения таких сведений уполномоченными органами государственной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления, указанными в настоящем пункте, бюджетное учреждение вправе использовать предполагаемое наименование вида разрешенного использования, за исключением случаев, когда в отношении земельного участка предоставлены иные сведения о наименовании видов разрешенного использования, которые могут быть присвоены земельному участку только в результате установления (изменения, выбора) нового вида разрешенного использования в соответствии с земельным законодательством и законодательством в сфере градостроительной деятельности. Получение в соответствии с настоящим пунктом бюджетным учреждением информации от указанных уполномоченных органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления о наименованиях видов разрешенного использования не является основанием для установления (изменения, выбора) нового вида разрешенного использования земельного участка.

23. В случае направления бюджетным учреждением сведений о фактическом использовании объектов недвижимости для согласования в уполномоченные органы государственной власти субъекта Российской Федерации или в органы местного самоуправления, уполномоченные на утверждение правил землепользования и застройки (внесение изменений в них), бюджетное учреждение формирует электронную таблицу, построчно содержащую следующие сведения об объектах недвижимости:

кадастровый номер объекта недвижимости;

адрес объекта недвижимости;

вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, ОНС, помещение);

категория земель (для земельных участков) или назначение (для здания, сооружения) или проектируемое назначение (для объекта незавершенного строительства);

виды разрешенного использования земельных участков и зданий, сооружений, помещений;

сведения о фактическом использовании объекта недвижимости;

наименования зданий, сооружений, помещений.

24. При необходимости раздельного определения кадастровой стоимости земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН в качестве самостоятельных объектов недвижимости, данные объекты могут быть оценены как раздельно, так и в составе условно сформированного единого объекта недвижимости.

При определении кадастровой стоимости допускается условное объединение нескольких объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН, в условно сформированный единый объект

недвижимости (например, единый производственно-технологический комплекс) или разделение объекта недвижимости, учтенного в ЕГРН, на его отдельные части для целей их самостоятельной оценки.

Такое объединение или разделение необходимо, если соответствующие условно сформированные объекты недвижимости имеют самостоятельное экономическое значение при максимизации приносимой ими совокупной экономической выгоды. В случае если с точки зрения максимизации экономической выгоды целесообразно рассматривать объекты недвижимости, учтенные в ЕГРН, в их единстве или исходя из раздельного использования, то результатом определения кадастровой стоимости по каждому объекту недвижимости, учтенному в ЕГРН, является относимая на такие объекты недвижимости часть стоимости или совокупность полученных стоимостей.

При этом должен соблюдаться принцип отсутствия двойного налогообложения имущества.

Определение кадастровой стоимости зданий и сооружений вспомогательного использования производится отдельно. Расчет кадастровой стоимости зданий и сооружений вспомогательного использования осуществляется только с установлением признака "вспомогательный объект".

При отсутствии наблюдаемых рыночных цен при определении кадастровой стоимости должно приниматься допущение о том, что переход права на объект недвижимости рассматривается с точки зрения владельца такого объекта недвижимости.

Для условного объединения нескольких функционально взаимосвязанных объектов недвижимости в один условно сформированный объект недвижимости необходимо:

1) провести анализ наличия информации о месте нахождения земельных участков исходя из описания местоположения их границ в принятой системе координат и (или) исходя из адреса объекта недвижимости, присвоенного в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) провести анализ наличия информации о месте нахождения и характеристиках зданий, сооружений, ОНС в границах земельного участка, на котором они расположены, а также о местоположении помещений в здании, сооружении (привязка зданий, сооружений, ОНС и земельных участков);

3) провести анализ дополнительных источников данных, например информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, географических информационных систем (ГИС), информации фонда данных государственной кадастровой оценки [7], технической документации.

При формировании условно сформированных объектов недвижимости должен достигаться максимальный учет определенных (внесенных в ЕГРН) координат характерных точек границ земельных участков и контуров зданий, сооружений, ОНС, в том числе из включенных в ЕГРН в порядке переноса сведений из архивов органов и организаций, осуществлявших государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию.

25. Необходимо учитывать полные сведения (полученные в том числе с привлечением уполномоченного органа) о характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости, в том числе о месте нахождения, физических, технических и эксплуатационных характеристиках, степени благоустройства объектов недвижимости, ограничениях в их использовании.

IV. Сбор и анализ бюджетным учреждением информации о рынке объектов недвижимости. Определение бюджетным учреждением ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

26. Для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на их стоимость, в том числе:

1) информации о факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, в том числе об экономических, социальных, экологических (далее - информация о внешней среде объектов недвижимости);

2) информации о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений);

3) информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке.

26.1. К информации о внешней среде объектов недвижимости относится информация, характеризующая состояние социально-экономического развития Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, тенденции развития указанных муниципальных образований субъекта Российской Федерации, в границах которого проводится государственная кадастровая оценка, содержащаяся в том числе в документации по планировке территории и градостроительного зонирования, действующих градостроительных регламентах.

Информация о внешней среде объектов недвижимости должна быть получена из официальных источников в соответствии с Федеральным законом о государственной кадастровой оценке [8].

Результатом сбора и анализа информации о внешней среде объектов недвижимости является краткий обзор факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, в том числе экономических, социальных, экологических.

26.2. К информации о рынке объектов недвижимости относится информация, характеризующая функционирование рынка объектов недвижимости, в том числе его специфические особенности.

Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости является:

1) обзор состояния рынка недвижимости (в целом);

2) обзор сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости.

Обзор состояния рынка объектов недвижимости включает в себя фактическое состояние и общую активность рынка объектов недвижимости, его сегмента (сегментов) в субъекте Российской Федерации, муниципальном образовании, территории, в границах которой проводится государственная кадастровая оценка. При формировании обзора состояния рынка объектов недвижимости анализируются следующие показатели: объем и динамика цен сделок (предложений), предложение и спрос, степень развитости рынка, характеристика участников рынка, политика органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления в области землепользования и развития рынка в целом и его сегментов.

Кроме того, в обзор состояния рынка объектов недвижимости включается анализ уровня цен в строительной отрасли, особенностей кредитования рынка недвижимости и его финансовых показателей, тарифов за пользование водо-, газо-, электро-, теплоснабжением, а также затрат на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Обзор сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости основывается на дифференциации значимых для объектов недвижимости классифицирующих признаков, позволяющих выделить соответствующий (соответствующие) сегмент (сегменты) рынка. При проведении обзора сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости осуществляется характеристика особенностей его (их) функционирования (активности, спроса и предложения, цен сделок (предложений), его (их) динамики, степени использования объектов недвижимости, операционных расходов, связанных с функционированием объектов недвижимости, цен на строительство объектов недвижимости). Во всех случаях, когда имеются достоверные сведения о доходности инвестиций в объекты недвижимости в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости, дается прогноз перспектив развития соответствующего (соответствующих) сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости.

26.3. На основе проведенного анализа информации о внешней среде объектов недвижимости

определяются ценообразующие факторы, характеризующие объекты недвижимости.

На основе проведенного анализа информации о рынке, сегменте рынка объектов недвижимости определяются ценообразующие факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости.

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов недвижимости относится информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости, в том числе информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках.

Для зданий, помещений, сооружений, ОНС, машино-мест обязательному рассмотрению на предмет влияния на кадастровую стоимость подлежат сведения о местоположении, годе постройки, материале стен объекта недвижимости, серии многоквартирного дома, нахождении объекта недвижимости в ветхом или аварийном состоянии, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также ценообразующие факторы, предусмотренные приложением N 3 к Указаниям.

Для земельных участков обязательному рассмотрению на предмет влияния на кадастровую стоимость подлежат сведения о местоположении земельного участка, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также ценообразующие факторы, предусмотренные приложением N 3 к Указаниям.

Информация о рынке, сегментах рынка объектов недвижимости, в том числе о публичных торгах, о зарегистрированных сделках, должна быть получена из официальных источников в соответствии с Федеральным законом о государственной кадастровой оценке.

Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

1) факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;

2) факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;

3) факторы, характеризующие объект недвижимости.

Для каждого сегмента рынка объектов недвижимости осуществляется сбор рыночной информации о ценах сделок (предложений).

Цены сделок (предложений), которые не соответствуют уровню рыночных цен, в частности при вынужденной продаже или при сделке между контролирующим и подконтрольным лицами (при наличии информации), исключаются из дальнейшего анализа. При этом в отношении сделок (предложений), цены которых не соответствуют ценам аналогичных сделок (предложений), должен быть проведен анализ с установлением причин расхождения цен, например таких, как особые условия совершения сделки или недостоверность информации. Цены сделок (предложений) не могут быть исключены без обоснования. Цены сделок (предложений), в отношении которых не подтверждается достоверность, исключаются из моделирования, указывается информация об их исключении.

В цены сделок (предложений), для которых условия совершения сделки приводят к отклонению цен таких сделок (предложений) от рыночного уровня, должны быть внесены соответствующие корректировки (в том числе в цены сделок (предложений) с особыми условиями финансирования (при наличии информации), сделок (предложений), включающих движимое имущество). Цены сделок (предложений) должны быть скорректированы с учетом отличия даты совершения сделки от даты, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость.

В случае недостаточности информации, позволяющей принять решение о рыночном характере сделки (предложения), особых условиях сделки (предложения) или причинах резкого отклонения цены сделки (предложения) от цен аналогичных сделок (предложений), бюджетному учреждению необходимо принять меры для ее получения в соответствии с частью 6 статьи 12 Федерального закона о государственной кадастровой оценке [9].

Анализ информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости проводится с целью:

1) обеспечения непротиворечивости рыночной информации;

2) обеспечения достаточности и репрезентативности рыночной информации.

Для обеспечения достаточности и (или) репрезентативности информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости может производиться дополнительный сбор и обработка рыночной информации в соответствующем (соответствующих) сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости.

Анализ рыночной информации осуществляется в отношении следующих сегментов рынка объектов недвижимости:

1) "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)";

2) "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка";

3) "Транспорт";

4) "Предпринимательство";

5) "Отдых (рекреация)";

6) "Общественное использование";

7) "Производственная деятельность";

8) "Сельскохозяйственное использование".

Информация в отношении используемых (предполагаемых к использованию) справочных данных, включая справочники показателей затрат на строительство, проверяется путем моделирования затрат на создание объекта недвижимости или с использованием данных о фактических затратах на создание объектов недвижимости и сопоставлением этих данных со справочными показателями затрат на строительство.

Моделирование затрат на создание объектов недвижимости проводится путем распределения стоимости объекта недвижимости на стоимость зданий, сооружений, ОНС и с обязательной корректировкой, учитывающей состояние зданий, сооружений, ОНС. Целью моделирования является определение рыночно обоснованной величины затрат на создание зданий, сооружений, ОНС.

Результатом этого анализа является выбор справочных показателей затрат на создание объектов недвижимости, не нуждающихся в корректировке, а также выведение корректирующих коэффициентов к справочным показателям затрат на строительство.

При отсутствии сведений о создании отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости допускается применение корректирующих коэффициентов, рассчитанных для схожих групп (подгрупп) объектов недвижимости.

Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости, сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости является обзор рынка объектов недвижимости, сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости. Такой обзор должен содержать анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, в форме таблиц, содержащих состав ценообразующих факторов в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости, обоснование состава таких ценообразующих факторов, а также обоснование методов оценки кадастровой стоимости (массовая оценка или индивидуальный расчет).

26.4. Вся собранная рыночная информация должна быть структурирована единообразно.

При проведении анализа рынка недвижимости в отношении объектов недвижимости, по которым анализируются рыночные цены, проводится кодировка, которая складывается из характеристик объекта недвижимости, с обязательным указанием:

сегмента рынка объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, в соответствии с пунктом 26.3 Указаний;

вида использования земельного участка (определяется для целей Указаний в соответствии с приложением N 1 к Указаниям);

группы (подгруппы) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест для целей Указаний согласно приложению N 2 к Указаниям (для земельного участка информация не указывается);

кода субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект недвижимости [10];

кода муниципального образования, в котором расположен объект недвижимости;

даты подачи объявления (при наличии) и (или) совершения сделки (в формате ДД.ММ.ГГГГ);

порядкового номера объекта недвижимости.

Присваиваемая объектам недвижимости кодировка должна соответствовать группам (подгруппам), используемым при определении кадастровой стоимости.

Для отражения ситуации на рынке недвижимости в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) необходимо также анализировать информацию, позволяющую установить ценообразующие факторы в отношении каждого объекта недвижимости, его кадастровый номер (в случае, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс (далее - ЕНК) - кадастровые номера земельных участков и зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, входящих в состав ЕНК).

Рыночная информация должна быть однозначна и достаточна. Рыночная информация должна быть проверяема, то есть должна быть использована информация в том числе:

1) в отношении информационных ресурсов (баз данных) организаций, оказывающих услуги по размещению объявлений о продаже объектов недвижимости, а также оказывающих услуги по сопровождению сделок с недвижимом имуществом, - копии договоров, лицензионных соглашений с такими организациями;

2) в отношении периодических печатных изданий - копии периодических печатных изданий, отражающих текст объявления, дату и номер печатного издания;

3) в отношении сайтов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" - копии (образы) страниц сайта, отражающих текст объявления, дату обращения к странице сайта с объявлением, дату подачи объявления (при наличии), адрес страницы сайта;

4) в отношении торгов по предоставлению объектов недвижимости - официальные письма органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления о сделках с объектами недвижимости, а также копии (образы) страниц сайтов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (с учетом требований настоящего пункта Указаний).

Документы, удостоверяющие подлинность информации, должны быть представлены в виде файлов в нередактируемом формате (например, PDF), обеспечивающем возможность ознакомления с информацией, содержащейся в документе, при помощи общедоступных программных продуктов.

26.5. Сбор рыночной информации осуществляется в том числе по следующим типам сделок (предложений):

1) предложение - продажа;

2) сделка - купля - продажа;

3) предложение - аренда;

4) сделка - аренда.

Сбор рыночной информации осуществляется в том числе по следующим типам объектов недвижимости:

1) земельный участок;

2) здания (сооружения), расположенные на земельном участке;

3) ОНС, расположенные на земельном участке;

4) помещение;

5) машино-место.

26.6. Обработка информации о сделках (предложениях) осуществляется путем анализа в том числе следующих сведений:

1) площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место, либо основная характеристика объекта недвижимости, если объектом недвижимости является ОНС, сооружение;

2) краткая характеристика, включая состояние объекта недвижимости;

3) кадастровый номер объекта недвижимости;

4) полная цена (в рублях);

5) удельный показатель цены (в рублях) на единицу измерения с указанием единицы измерения.

Кодировка рыночной информации проводится на основе группировки, проводимой при определении кадастровой стоимости в соответствии с Указаниями. Объектам недвижимости присваивается индивидуальный номер, шифр которого складывается из характеристик объекта недвижимости, при этом в обязательном порядке указывается дата публичной оферты и (или) сделки.

V. Сбор бюджетным учреждением сведений о значениях ценообразующих факторов

27. Примерный перечень ценообразующих факторов для целей Указаний приведен в приложении N 3 к Указаниям. Отказ от рассмотрения указанных факторов должен быть обоснован.

Ценообразующие факторы должны быть представлены в унифицированном виде, например, расстояние - в км; площадь - в кв.м; материал стен - согласно классам конструктивных систем, приведенным для целей Указаний в приложении N 4 к Указаниям.

28. Источниками информации о значениях ценообразующих факторов могут служить в том числе:

1) данные, имеющиеся в распоряжении организаций, подведомственных органам исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органам местного самоуправления;

2) данные Росреестра, в том числе из фонда данных государственной кадастровой оценки;

3) цифровые топографические планы и цифровые тематические карты;

4) архивы органов и организаций, осуществлявших государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию;

5) источники информации, представленные в информационных системах, примерный перечень которых для целей Указаний приведен в приложении N 5 к Указаниям.

29. Результатом собранной информации о ценообразующих факторах являются сведения, представленные в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения).

30. Ценообразующие факторы стоимости, представленные в графической форме (графические сведения), определяются на основе цифровых тематических карт. Основой для формирования цифровых тематических карт являются публичные кадастровые карты.

31. Необходимо указывать сведения об источниках информации для каждого ценообразующего фактора, а также ссылки на документы, подтверждающие сбор сведений из указанных источников информации.

32. По итогам сбора ценообразующих факторов проводится анализ их значений на предмет полноты, достоверности и непротиворечивости.

VI. Проведение бюджетным учреждением оценочного зонирования

33. В процессе определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

34. Целью оценочного зонирования является представление в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) информации о

сложившейся на дату определения кадастровой стоимости ситуации в различных сегментах рынка недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах.

35. По итогам оценочного зонирования устанавливаются ценовые зоны и удельные показатели средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости в расчете на единицу площади, основной характеристики объекта недвижимости в отношении объектов недвижимости, основные характеристики вида использования которых (в том числе физические) соответствуют спросу и предложению в соответствующих сегментах рынка (далее соответственно - типовой объект недвижимости; типовой объект), в ценовых зонах в разрезе видов использования.

Данные, используемые в расчетах, должны быть нанесены на картографический материал.

36. Для целей Указаний ценовая зона представляет собой часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости.

Основные физические характеристики, а также местоположение в границах ценовой зоны, вид использования, площадь, объем, расположение относительно транспортных коммуникаций, наличие подключения к объектам инженерной инфраструктуры, состояние и возраст основных зданий и сооружений для типового объекта недвижимости должны быть описаны с учетом состояния соответствующего сегмента рынка на основе рыночной информации и информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

37. Оценочное зонирование заключается в систематизации на дату определения кадастровой стоимости рыночной информации о сделках (предложениях) с типовыми объектами недвижимости исходя из их местоположения и вида использования с учетом существующего и перспективного развития, а также затрат на создание указанных объектов недвижимости.

38. Для проведения оценочного зонирования используются сведения публичной кадастровой карты и (или) кадастровых планов территории кадастровых кварталов в границах субъекта Российской Федерации или муниципальных образований и (или) сведения и материалы, полученные от федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, на дату определения кадастровой стоимости. По результатам оценочного зонирования составляются цифровые тематические карты (схемы) ценовых зон, содержащие в том числе:

1) сведения о границах административно-территориального деления, в том числе границах населенных пунктов;

2) сведения об утвержденных документах территориального планирования и правилах землепользования и застройки;

3) сведения о проектах планировки территорий;

4) сведения об особо охраняемых природных территориях и зонах с особым режимом использования территорий;

5) сведения о территориях общего пользования;

6) сведения об объектах социальной и инженерно-технической инфраструктуры.

Для проведения оценочного зонирования используются также карты, включаемые в состав материалов по обоснованию схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации и входящих в его состав муниципальных образований.

39. Для проведения оценочного зонирования кадастровые планы территории совмещаются с региональными и (или) местными географическими информационными системами (ГИС), в том числе с информационными системами обеспечения градостроительной деятельности муниципальных образований.

40. Оценочное зонирование проводится следующим образом:

40.1. Проводится разделение территорий на основании их основных характеристик, то есть факторов, влияющих на использование территорий (социально-экономических, природно-климатических, производственных, демографических, социально-культурных), а также

удаленности от основных административных и транспортных центров и уровня инженерно-транспортного обеспечения. При этом учитываются:

1) административно-территориальное устройство субъекта Российской Федерации;

2) социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации и входящих в его состав муниципальных образований;

3) стратегии, программы и прогнозы социально-экономического развития субъекта Российской Федерации и входящих в его состав муниципальных образований.

На карте (картах) территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования на основании в том числе документов территориального планирования и градостроительного зонирования, а также на основании требований охраны объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий и иных природных объектов устанавливаются границы ценовых зон (в том числе в соответствии с функциональным зонированием территории и с учетом установленных градостроительных регламентов и границ зон с особыми условиями использования территорий).

40.2. В границах ценовой зоны анализируются виды разрешенного использования земельных участков и зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, а также характеристики планируемого развития зон, определенных документами территориального планирования муниципальных образований, для выделения ценовых зон с различными основными видами использования объектов недвижимости. Выделение ценовых зон осуществляется с учетом перспектив их развития (будущей застройки).

В качестве ценовой зоны могут быть выделены и отдельные землепользования или земельные участки, характеризующиеся особыми условиями их использования и комплексного развития, существенно отличающимися от использования окружающих земельных участков.

Оценочное зонирование в населенных пунктах и межселенных территориях с неразвитым рынком объектов недвижимости допускается проводить путем объединения земель одного или нескольких населенных пунктов и земель межселенных территорий. При этом земли одного или нескольких населенных пунктов могут составлять одну ценовую зону.

40.3. В составе каждой выделенной ценовой зоны определяются характеристики типового объекта недвижимости исходя из наиболее распространенных видов использования, основных видов разрешенного использования, то есть тех видов использования, предельные параметры которых (в том числе размеры) соответствуют градостроительному регламенту, утвержденному правилами землепользования и застройки.

Для каждого выделенного типового объекта недвижимости проводятся сбор и систематизация данных рынка земельных участков и других объектов недвижимости в границах выделенных зон и устанавливаются (рассчитываются) удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади, основной характеристики объекта недвижимости.

Ценовые зоны, имеющие близкие значения удельных показателей средних рыночных цен типовых объектов, допускается объединять в одну ценовую зону по таким объектам.

Отличие удельных показателей средних рыночных цен в расчете на единицу в том числе площади, объема типовых объектов, расположенных в различных ценовых зонах, должно быть не менее 10%.

40.4. Выбор применяемого метода (методов) расчета средних рыночных цен типовых объектов в ценовых зонах зависит от характеристик типового объекта и наличия информации о ценах сделок и (или) предложений по аналогичным объектам для выделенного типового объекта.

Основной подход к определению средней рыночной цены типового объекта в рамках оценочного зонирования основан на обобщении рыночных цен на объекты недвижимости в рамках выделенных ценовых зон, а также обобщении типичных доходов от использования объектов недвижимости с последующей их капитализацией путем применения валового рентного мультипликатора.

При отсутствии в конкретной ценовой зоне достаточной информации о рыночных ценах

средняя рыночная цена такого типового объекта может быть определена путем применения сравнительного подхода на основе сложившихся в других выделенных ценовых зонах цен на аналогичные типовые объекты.

41. По результатам оценочного зонирования устанавливаются удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади, основной характеристики объекта недвижимости типового объекта недвижимости, а также затрат на создание типового объекта недвижимости в границах этих зон. В случае если установление средних цен в конкретной ценовой зоне не может быть проведено в силу значительного диапазона рыночных цен или затрат на создание объектов недвижимости, для данной зоны обозначается наиболее вероятный интервал цен, а также затрат.

42. Границы ценовых зон устанавливаются и описываются для каждого из выделенных типовых объектов недвижимости отдельно. Границы ценовых зон для различных типовых объектов могут совпадать между собой. Описание границ каждой ценовой зоны по каждому типовому объекту должно позволять сделать заключение о включении или невключении конкретного объекта недвижимости в ту или иную ценовую зону.

Выбор варианта описания границ ценовых зон (по координатам характерных точек границ ценовых зон, как совокупность кадастровых кварталов или как совокупность муниципальных образований) должен быть обоснован.

43. Итоговая информация по оценочному зонированию территории используется для дальнейшей работы, в том числе для определения ценообразующих факторов в процессе построения (уточнения) моделей оценки кадастровой стоимости, итоговой проверки результатов определения кадастровой стоимости. Отклонение результатов определения кадастровой стоимости по конкретному объекту недвижимости должно быть обосновано.

VII. Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки

44. При определении кадастровой стоимости бюджетным учреждением проводится группировка объектов недвижимости.

Для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы (при необходимости) в соответствии с Указаниями.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в рамках каждой из групп (подгрупп).

В рамках одной группы (подгруппы) должны быть использованы одни и те же подходы и методы, а также критерии сопоставления полученных результатов.

По итогам группировки проводится ее анализ в разрезе кадастровых кварталов на предмет достоверности и непротиворечивости.

Ранги применимости подходов к оценке при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки представлены для целей Указаний в приложении N 6 к Указаниям.

44.1. Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости. В качестве цены аналога используются сведения о цене сделки (предложения), выраженные в виде запрашиваемой, предлагаемой или уплачиваемой денежной суммы в отношении схожего по характеристикам объекта недвижимости.

Сравнительный подход не используется или используется только для проверки результатов, полученных с применением затратного и доходного подходов, при оценке зданий, сооружений, ОНС, а также для отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости при оценке земельных

участков в случае отсутствия рынка объектов недвижимости.

44.2. Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Для использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах.

Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости зданий, сооружений, ОНС.

Затратный подход не применяется при оценке земельных участков, за исключением:

земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности;

земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков).

При определении зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов производятся корректировки на величину налога на добавленную стоимость в сторону увеличения в случае использования справочных показателей, определенных без учета налога на добавленную стоимость. В случае если типичные для рынка элементы затрат не содержат налог на добавленную стоимость, корректировка использованных справочных показателей на величину налога на добавленную стоимость по этим элементам не производится.

44.3. Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости. Доходный подход применяется при наличии надежных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования.

44.4. В случае использования какого-либо из подходов для проверки результатов, полученных с применением иных подходов, предусмотренных Указаниями, результат, полученный с применением такого подхода, не участвует в процедуре окончательного согласования результатов. При этом допускается указание соответствующего результата в качестве интервала, в котором находится результат определения кадастровой стоимости.

44.5. Необходимо учитывать, что стоимость коммерческих объектов, вовлекаемых в оборот (участвующих в сделке), помимо стоимости земельного участка и зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест дополнительно может включать в себя стоимость благоустройства, внешних сетей, меблировки, отражать влияние предпринимательской деятельности.

В случае отсутствия рыночной информации допускается использование примерных долей стоимости земельных участков, зданий, сооружений, благоустройства, внешних сетей, меблировки, влияния предпринимательской деятельности, приведенных для целей Указаний в приложении N 7 к Указаниям, в котором отражена информация для объектов недвижимости, находящихся в работоспособном состоянии, без учета влияния внешнего (экономического) устаревания.

Для объектов недвижимости, находящихся в неработоспособном состоянии, а также с признаками внешнего (экономического) устаревания распределение может быть иным.

45. Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов):

1) метод статистического (регрессионного) моделирования. Описание метода представлено в пункте 45.1 Указаний.

При невозможности включения в модель массовой оценки кадастровой стоимости всех ценообразующих факторов и при условии наличия их значений вводятся соответствующие корректировки.

При наличии индивидуальных отличий, не учтенных в модели оценки кадастровой стоимости, вводятся соответствующие корректировки;

2) метод типового (эталонного) объекта недвижимости.

Описание метода представлено в пункте 45.2 Указаний. Данный метод применяется при отсутствии достаточной для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости (далее - статистическая модель) рыночной информации для группы (подгруппы) объектов

недвижимости;

3) метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (далее - УПКС).

Описание метода представлено в пункте 45.3 Указаний. Метод применяется для групп (подгрупп) объектов недвижимости, схожих с группами (подгруппами) объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена на основе построения статистических моделей, в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости и индивидуального расчета кадастровой стоимости вследствие отсутствия точной информации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе о его местоположении;

4) метод индексации прошлых результатов.

Описание метода представлено в пункте 45.4 Указаний. Данный метод применяется для объектов недвижимости, по которым не происходило изменение характеристик по отношению к предыдущей государственной кадастровой оценке.

45.1. Метод статистического (регрессионного) моделирования основан на построении статистической модели оценки.

В качестве статистической модели оценки для целей Указаний принимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы).

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

1) определение перечня ценообразующих факторов, описывающих влияние местоположения объектов недвижимости как составного фактора;

2) определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения объектов недвижимости;

3) определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;

4) определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;

5) анализ показателей качества статистической модели.

45.1.1. Для определения кадастровой стоимости для каждой сформированной группы (подгруппы) объектов недвижимости осуществляется построение статистической модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования. Учитывая нелинейный характер большинства зависимостей на больших пространственных рынках, необходимо строить статистические модели с индивидуально определенным для каждого ценообразующего фактора видом функции влияния. Полученные функции влияния каждого ценообразующего фактора подвергаются анализу их общего вида на соответствие выявленным закономерностям ценообразования.

Определение кадастровой стоимости осуществляется с применением статистических моделей, в том числе:

1) линейной:

$$Y = \alpha_0 + \alpha X_1 + \ldots + \alpha_n X_n ;$$

2) мультипликативной степенной (без выделения двоичных факторов):

$$Y = \alpha_0 X_1^{\alpha_1} \ldots X_n^{\alpha_n} ;$$

3) экспоненциальной:

$$Y = \alpha_0 e^{\alpha_1 X_1 + \ldots + \alpha_n X_n}$$, где

Y - модельное значение зависимой переменной;

$X_1, \ldots, X_n$ - ценообразующие факторы;

$\alpha_0, \alpha_1, \ldots, \alpha_n$ - коэффициенты модели;

e - математическая константа (число Эйлера).

45.1.2. Анализ качества статистической модели.

При анализе качества статистической модели проводятся проверки:

учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости;

обоснованности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов;

соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;

по t-критерию Стьюдента;

по средней ошибке аппроксимации;

по коэффициенту детерминации R^2;

по расчетному значению F-критерия Фишера.

Показатели R^2, F-критерий Фишера являются второстепенными, не имеющими самостоятельного значения, так как требования к ним выполняются автоматически при выполнении остальных требований.

Выбранная для определения кадастровой стоимости статистическая модель должна быть объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования, а также обладать свойством статистической устойчивости (сбалансированности), то есть не изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов недвижимости.

45.2. При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость объекта недвижимости в группе (подгруппе) объектов недвижимости, включенных в такую группу (подгруппу) исходя из определенной характеристики (группы характеристик; далее - типовой (эталонный) объект недвижимости).

В стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости вносятся корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

1) определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости;

2) определяется основание типологизации - характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;

3) проводится типологизация объектов недвижимости;

4) формируется типовой (эталонный) объект недвижимости;

5) определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости;

6) корректируется стоимость объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

45.3. Метод моделирования на основе УПКС применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуального расчета вследствие недостатка информации о точном месте нахождения (адресе) объекта недвижимости, о

других точных его характеристиках, то есть когда, в частности, отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования или применения метода типового (эталонного) объекта недвижимости. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Метод заключается в следующем:

1) определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);

2) определяется среднее значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале - в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на величину его площади, основной характеристики.

В рамках данного метода средние значения УПКС определяются с учетом известных характеристик объекта недвижимости (в том числе материала стен, номера этажа, количества этажей, вида разрешенного использования, местоположения).

45.4. Метод индексации прошлых результатов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

Метод применяется в случае невозможности применения иных методов сравнительного подхода, предусмотренных Указаниями, для зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, по которым полностью отсутствуют характеристики, а также в случаях, предусмотренных пунктом 54 Указаний.

Индексы рассчитываются самостоятельно на основании соотношения кадастровых стоимостей, полученных по итогам государственных кадастровых оценок, в порядке приоритета: по подгруппе, группе, в целом по виду объектов недвижимости, а также на основании данных рынка недвижимости.

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

46.1. Группы (подгруппы) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, кадастровая стоимость которых определяется затратным подходом, разделяются исходя из видов использования объектов недвижимости с разбивкой объектов по классу конструктивной схемы, классу качества объекта (уровню отделочных покрытий и качеству инженерных коммуникаций), классу их капитальности, условиям строительства, количеству этажей.

При отсутствии доступной информации по какому-либо параметру данный параметр определяется на основе допущений либо не участвует в группировке.

46.2. При определении кадастровой стоимости в качестве базы расчета используются затраты на замещение. При индивидуальном расчете кадастровой стоимости допускается использовать затраты на воспроизводство.

Затраты на замещение для целей Указаний представляют собой расчетную оценку затрат на сооружение или приобретение нового современного эквивалентного объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости. Затраты на воспроизводство для целей Указаний представляют собой расчетную оценку затрат на сооружение или приобретение аналогичного объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Источником затрат на финансирование создания объекта недвижимости в период

строительства считаются собственные средства, если это соответствует обычным условиям строительства объекта недвижимости на соответствующем сегменте рынка объектов недвижимости. Предпринимательский доход (прибыль предпринимателя) рассчитывается методом компенсации вмененных издержек (техниками доходного подхода) либо другими методами, предусмотренными Указаниями, отражающими превышение сложившихся рыночных цен над затратами на создание объекта недвижимости.

46.3. При расчете величины прибыли предпринимателя методом компенсации вмененных издержек необходимо учитывать все инвестиции, связанные с созданием объекта недвижимости, включая инвестиции, необходимые для приобретения прав на земельный участок, время, необходимое для проведения инженерных изысканий и проектных работ, а также согласования проектной документации.

Формула расчета прибыли предпринимателя:

$$ПП = \left(\Delta_{зу} * \left(1 + Y\right)^{n} + \sum_{i=1}^{n} \Delta i * \left((1 + Y)^{n - \left(i - 0,5\right)} \right) \right) - 1$$

, где

ПП - прибыль предпринимателя (%);

$\Delta_{зу}$ - величина авансового платежа, связанного с созданием объекта, в том числе стоимость прав на земельный участок;

1 - поправочный коэффициент;

Y - норма доходности для инвестиций в строительство (% в рассматриваемый период (месяц, квартал, год);

n - количество периодов инвестирования (продолжительность строительства);

i - порядковый номер периода;

Δi - доля инвестиций в объект недвижимости в период i (%);

0,5 - поправочный коэффициент.

Затраты на инженерные изыскания, проектные работы и строительно-монтажные работы при проведении массовой оценки принимаются равномерными за весь период их проведения. В рамках индивидуального расчета используются приближенные к рынку графики инвестирования средств.

Норма доходности для инвестиций в строительство при использовании данных о затратах на создание объектов недвижимости, приведенных к дате определения кадастровой стоимости, рассчитывается без учета инфляции.

Также допустимо использовать норму доходности для инвестиций в строительство на уровне депозитов коммерческих банков со сроком вложения, сопоставимым со сроком строительства объектов недвижимости, а инфляцию для получения чистой (реальной) доходности принимать по отраслевой инфляции в строительстве.

46.4. Физический износ для целей Указаний представляет собой утрату полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанную с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости, рассчитывается на основании данных технической документации.

При использовании данных технической документации необходимо учитывать дату подготовки этой документации. При использовании ретроспективных данных, которые содержатся в технической документации, подготовленной более чем за один год до даты определения кадастровой стоимости, необходимо ввести корректировку на состояние. При наличии достаточных данных о физическом износе объектов необходимо построить модель накопления износа объектами одной группы (подгруппы) в разбивке по однотипным объектам в подобных условиях эксплуатации (развитые центры субъекта Российской Федерации, территории с низким уровнем

социально-экономического развития).

При отсутствии достаточного для моделирования количества данных допускается использование моделей накопления физического износа, приведенных для целей Указаний в приложении N 8 к Указаниям.

В случае использования приведенных для целей Указаний в приложении N 8 к Указаниям моделей накопления физического износа для использования зависимостей величины физического износа от действительного возраста подбирается максимально подходящее по ограждающим конструкциям уравнение накопления физического износа. Действительный возраст необходимо отсчитывать от одной из ближайших к дате оценки дат: даты ввода объекта в эксплуатацию, даты последнего капитального ремонта или реконструкции объекта недвижимости.

Физический износ также может рассчитываться на основании метода эффективного возраста по формуле:

$$\text{ФизИз} = \frac{\text{ЭфВ}}{\text{ЭкЖ}} K_m$$, где

ФизИз - величина физического износа объекта;

ЭфВ - эффективный возраст объекта - хронологический возраст объекта недвижимости, откорректированный в соответствии с условиями эксплуатации этого объекта недвижимости;

ЭкЖ - срок экономической жизни объекта (срок экономически целесообразной эксплуатации от создания объекта недвижимости до достижения физического состояния, при котором затраты на капитальный ремонт (реконструкцию) будут сопоставимы с затратами на новое строительство подобного объекта недвижимости). Срок экономической жизни зданий, сооружений, учитываемый при определении физического износа при массовой оценке, для целей Указаний, приведен в приложении N 9 к Указаниям. По объектам, эксплуатируемым в условиях агрессивной среды, срок экономической жизни необходимо сокращать на 25%. По объектам, эксплуатируемым при вибрационных и других динамических нагрузках, срок экономической жизни необходимо сокращать на 65%. Изменение срока экономической жизни в зависимости от условий эксплуатации также распространяется и на укрупненные данные о продолжительности экономической жизни;

K_m - коэффициент типа объекта недвижимости.

Коэффициент типа объекта недвижимости характеризует для целей Указаний предельное состояние объекта недвижимости, при котором его дальнейшая эксплуатация без проведения капитального ремонта запрещена, и принимается равным:

для жилых объектов недвижимости - 0,7;

для остальных объектов недвижимости - 0,6.

Для достижения целей определения кадастровой стоимости допускается использование разных моделей физического износа для разных групп (подгрупп) объектов недвижимости. При этом следует учитывать, что максимальная расчетная величина физического износа не может превышать предельных значений износа при эксплуатации объектов недвижимости, за исключением случаев, подтверждающих необходимость их сноса, факт их аварийного и (или) ветхого состояния.

При расчете физического износа принимается допущение, что в случае, если хронологический возраст объекта недвижимости составляет 60 и более процентов нормативного срока его службы, предполагается, что объект поддерживался в рабочем состоянии за счет периодического ремонта, при котором объект не восстанавливался до нового состояния, а устранялись лишь видимые дефекты и существующие недостатки, способные повлиять на эксплуатационные характеристики. При этом, если хронологический возраст составляет от 60 до 100% от нормативного срока его службы, величина накопленного износа принимается равной 60%, а если хронологический возраст превышает нормативный срок службы объекта недвижимости, то

величина накопленного износа принимается равной 70%.

В случае проведения капитального ремонта или реконструкции объекта в качестве срока ввода объекта в эксплуатацию (даты начала нормативного срока его службы) принимается дата завершения капитального ремонта в целом (капитальный ремонт отдельных систем и (или) конструктивных элементов не относится к капитальному ремонту в целом) или реконструкции.

46.5. Для целей Указаний функциональное устаревание представляет собой утрату полезности вследствие недостатков, которыми характеризуется оцениваемый объект недвижимости, по сравнению с его заменителем при условии, что такая утрата приводит к потере стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Функциональное устаревание учитывается при использовании в расчетах затрат на замещение объекта недвижимости. При расчете кадастровой стоимости объектов с использованием затрат на замещение расчет величины функционального устаревания допускается не производить.

Объекты культурного наследия могут обладать признаками функционального устаревания, но по таким объектам расчет величины функционального устаревания также допускается не производить.

46.6. Внешнее (экономическое) устаревание для целей Указаний представляет собой утрату полезности объекта недвижимости, вызванную экономическими факторами или факторами местоположения, внешними по отношению к рассматриваемому объекту недвижимости, и приводящую к потере объектом недвижимости своей стоимости.

46.7. В случае когда в силу отсутствия достаточной рыночной информации достоверно определить функциональное устаревание невозможно, учитывается физический износ и внешний (экономический) износ, величина которых моделируется на основании косвенных признаков, или физический износ моделируется на основании документов технической инвентаризации с приведением величины износа к дате определения кадастровой стоимости.

46.8. При оценке затратным подходом помещений, машино-мест в зданиях и сооружениях производится расчет кадастровой стоимости здания или сооружения, частью которого является помещение, машино-место, на основе доли площади, строительного объема, относящихся к данным помещениям, машино-местам, в общей площади, строительном объеме здания или сооружения. При этом в рамках затратного подхода дальнейшие корректировки на занимаемый этаж, видовые характеристики, тип входа не проводятся, за исключением помещений, машино-мест, расположенных в подвальных этажах зданий и (или) отличающихся по виду использования.

При оценке встроенных и встроенно-пристроенных помещений в рамках затратного подхода такие объекты недвижимости оцениваются как отдельно стоящие объекты недвижимости соответствующей функции с проведением корректировок на наличие общих конструктивных элементов (стен, крыши, фундаментов, перекрытий).

46.9. При оценке ОНС такие объекты недвижимости оцениваются как объекты недвижимости, введенные в эксплуатацию. При этом необходимо учитывать процент готовности ОНС, дату начала строительного производства (выдачи разрешения на строительство), дату приостановки строительно-монтажных работ, а также наличие мероприятий по консервации ОНС.

При отсутствии документального подтверждения процент готовности ОНС рассчитывается как отношение общей продолжительности срока, прошедшего с получения разрешения на строительство (или начала строительства), к общему сроку инженерных изысканий, проектных работ, согласований и строительно-монтажных работ (нормативного или типичного для данного субъекта Российской Федерации). В случае если отношение равно или превышает 100%, объект недвижимости оценивается как готовый к использованию. Время на ввод объекта в эксплуатацию или на завершение работ, связанных с отклонением фактического срока реализации строительства объекта недвижимости от нормативного срока, в расчетах не учитывается.

Степень готовности ОНС рассчитывается исходя из сроков, необходимых для реализации строительного проекта по созданию объекта недвижимости, включая сроки инженерных изысканий, проектных, строительно-монтажных и (при необходимости) пусконаладочных работ.

Продолжительность инженерных изысканий, проектных работ, включая согласование и утверждение проектной документации, принимается на основании рыночных или справочных (нормативных) данных.

Продолжительность строительно-монтажных работ принимается на основании рыночных данных или в соответствии с данными, приведенными для целей Указаний в приложении N 10 к Указаниям.

При отсутствии какого-либо из видов использования объектов недвижимости в приведенных для целей Указаний в приложении N 10 к Указаниям данных расчет допускается производить по наиболее подходящему виду использования.

В случае превышения расчетного срока для крупных промышленных объектов, комплексов, составляющего 5 лет, а для иных объектов, указанных в приложении N 10 к Указаниям, - 3 года, расчет производится исходя из допущения ввода объекта очередями. Максимальная продолжительность строительно-монтажных работ ограничивается 5 годами для крупных промышленных объектов и 3 годами для иных объектов, указанных в приложении N 10 к Указаниям. Исключение составляют только объекты, введение которых очередями невозможно (крупные гидроэлектростанции, металлургические комплексы).

46.10. Затраты на строительство (воспроизводство, замещение) объектов недвижимости рассчитываются на основе сметных нормативов строительства, то есть на основе государственных, отраслевых, территориальных, фирменных или индивидуальных сметных нормативов, образующих систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве, с применением утвержденных индексов цен в строительстве на строительно-монтажные работы, применяемых в сметных расчетах стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства, и коэффициентов перехода от цен базового района к уровню цен субъектов Российской Федерации.

В случае наличия нескольких сметных нормативов применяются в первую очередь территориальные (региональные) сметные нормативы. В случае их отсутствия, или если они не утверждены, осуществляется выбор справочников по затратам на строительство и обоснование такого выбора.

При пересчете показателей справочников следует использовать индексы пересчета сметной стоимости строительства региональных центров по ценообразованию в строительстве [11].

При наличии признаков внешнего устаревания справочные показатели затрат на создание объектов должны быть откорректированы в соответствии с пунктом 26.3 Указаний и настоящим пунктом.

При проведении расчетов допускается использование государственных справочников сметной стоимости строительства, в том числе:

укрупненных нормативов цен строительства (далее - НЦС);

укрупненных показателей сметной стоимости (далее - УПСС);

укрупненных показателей сметной стоимости реставрационно-восстановительных работ по памятникам истории и культуры (далее - СУПСС-87).

Допускается использование справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства (далее - УПВС) при условии введения поправочных коэффициентов, помимо коэффициентов пересчета сметной стоимости строительства из цен 1969 г. в цены на дату определения кадастровой стоимости, на изменение структуры накладных расходов в строительстве, возможных отчислений, связанных со страхованием строительных рисков, и поправок, отражающих изменение в сметном нормировании в строительстве по отношению к году издания справочника.

Пересчет из цен справочников УПВС осуществляется по формуле:

$$C_{СТР}^{69} = C_{уд}^{69} * V_{стр} * K_i * И_{84/69} * И_{Д.О./84} * (1 + ДКЗ)$$, где

$C_{СТР}^{69}$ - показатель затрат на создание (стоимость строительства) объекта недвижимости;

$C_{уд}^{69}$ - удельный показатель восстановительной стоимости в ценах 1969 г., руб., на величину площади, основной характеристики;

$V_{стр}$ - площадь, основная характеристика;

K_i - поправочные коэффициенты, учитывающие отклонения характеристик объекта недвижимости от аналогичного объекта в справочнике УПВС;

$И_{84/69}$ - индекс пересчета стоимости 1969 г. в цены 1984 г.;

$И_{Д.О./84}$ - индекс пересчета стоимости 1984 г. в цены на дату определения кадастровой стоимости;

ДКЗ - дополнительные косвенные затраты, не учтенные в УПВС, но необходимые в современных рыночных условиях строительства.

Справочники УПВС не применяются для объектов недвижимости, построенных после 2000 г.

Моделирование затрат на создание объекта недвижимости производится при наличии признаков внешнего устаревания исходя из рыночных данных по продаже объектов недвижимости (земельных участков с улучшениями) путем выделения доли в стоимости, приходящейся на здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места, и проведения корректировок, учитывающих его состояние. Использование результатов моделирования затрат на создание объектов недвижимости для определения кадастровой стоимости допускается только в случаях получения результатов моделирования по аналогичным объектам, отличающихся не более чем на 10% от среднего значения результатов моделирования, при этом:

количество объектов недвижимости, на основании которых проводится моделирование, должно быть не менее 50% от общего количества подобранных аналогичных объектов;

количество объектов недвижимости для каждой выборки должно обеспечивать недопущение изменения результата расчета при добавлении новых аналогичных объектов.

При моделировании затрат на строительство учитывается коэффициент влияния местных условий строительства (соотношение смоделированных цен продаж объектов недвижимости и справочных показателей стоимости строительства), отражающий величину внешнего устаревания и (или) изменение величины затрат на создание объектов по отношению к справочным показателям этих затрат на строительство. При этом величина внешнего устаревания не должна рассчитываться отдельно. Допускается распространять величину внешнего устаревания, рассчитанную для одних групп объектов, на другие группы (подгруппы), схожие по функции использования или параметрам ценообразования.

47. Доходный подход используется для определения стоимости типовых (эталонных) объектов недвижимости с последующим моделированием результатов расчета по однотипным объектам недвижимости, отличающимся единым набором основных ценообразующих факторов, а также для моделирования стоимости отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости. Группировка объектов недвижимости применяется в зависимости от выбранного способа использования. При этом не исключается, что для объектов одного вида использования будет выбран один принцип расчета и, соответственно, группировки, а для другого - второй.

47.1. В рамках доходного подхода кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется:

1) методом прямой капитализации;

2) методом дисконтирования денежных потоков.

Объекты недвижимости оцениваются исходя из характерных для соответствующего сегмента рынка показателей доходности их использования, без учета фактического обременения

арендными отношениями и индивидуальных показателей эффективности их использования.

47.2. Реализация техник доходного подхода осуществляется путем капитализации или дисконтирования чистого операционного дохода, связанного с использованием объектов недвижимости. При этом не учитываются налог на прибыль организаций и налог на доходы физических лиц.

Доходный подход реализуется в следующей последовательности:

определяется потенциальный валовой доход, который может приносить объект недвижимости, при этом в качестве величины арендной платы учитываются сведения о величине вероятных затрат, необходимых для аренды объекта недвижимости;

определяется степень недозагрузки объекта и неплатежей за пользование объектом недвижимости;

определяется действительный валовой доход как разница потенциального валового дохода и неплатежей, недозагрузки;

определяется величина операционных расходов, связанных с функционированием объекта недвижимости;

определяется чистый операционный доход как разница действительного валового дохода и операционных расходов;

полученный результат дисконтируется или капитализируется в зависимости от выбранного метода.

Потенциальный валовой доход в первую очередь зависит от вида использования объекта, его особенностей и может рассчитываться от общей, полезной площади, объема, основной характеристики объекта недвижимости, количества мест (для объектов недвижимости, в которых реализуются гостиничная или санаторно-курортная функции и аналогичные функции) и отражает максимальную доходность, которую может принести рассматриваемый объект недвижимости.

При определении чистого операционного дохода потенциальный валовой доход, определенный на основе сложившейся на дату определения кадастровой стоимости рыночной арендной платы для аналогичных объектов, корректируется с учетом среднего уровня недозагрузки и операционных расходов (в том числе коммунальных расходов и затрат на текущий ремонт).

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации выполняется путем деления типичного чистого операционного дохода в год на общую ставку капитализации по объектам недвижимости. Общая ставка капитализации рассчитывается в соответствии с условиями рынка соотношением годового чистого операционного дохода от сдачи аналогичных объектов недвижимости в аренду и цен сопоставимых сделок (предложений) за аналогичные объекты недвижимости. В случае невозможности рассчитать чистый операционный доход и (или) ставки капитализации на основании рыночной информации применяются показатели, указанные для целей Указаний в приложениях N 11 и 12 к Указаниям, в случае если они подтверждаются данными соответствующего сегмента рынка недвижимости.

В случае существенных изменений на рынке недвижимости приведенные в приложении N 11 к Указаниям данные подлежат обязательной корректировке. Выбор значения ставки капитализации осуществляется на основании проведенного анализа рынка недвижимости по каждому из сегментов, а также социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации. Для целей государственной кадастровой оценки используются результаты, актуальные по состоянию не ранее одного года до 1 января года проведения государственной кадастровой оценки.

Чистый операционный доход от эксплуатации торгово-офисной и складской недвижимости с остаточным сроком службы 25 и менее лет составляет 70%, а остальных - 75% от потенциального валового дохода, не включающего в себя оплату коммунальных услуг.

Для объектов недвижимости со значительными колебаниями доходов следует использовать расчет дисконтированием денежных потоков. При расчете дисконтированием денежных потоков необходимо использовать номинальную ставку дисконтирования, а в модель определения

кадастровой стоимости закладывать прогнозную инфляцию в рассматриваемом сегменте рынка недвижимости.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется к будущим денежным потокам с любым прогнозом изменения во времени и определяет их текущую стоимость путем дисконтирования по ставке, соответствующей доходности инвестиций. Ставка дисконтирования характеризует приведение (дисконтирование) относящихся к разным периодам времени всех обычных на данном сегменте рынка денежных потоков (доходов), в том числе от возможной их продажи в будущем. В случае невозможности определения ставок дисконтирования на основе достоверной информации, содержащейся в действующих договорах аренды объектов недвижимости, а также об условиях дальнейшей продажи таких объектов недвижимости в качестве ставки дисконтирования допускается использование обычных для данного сегмента рынка ставок кредитования сделок.

48. В случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение методов определения стоимости объектов недвижимости, использование которых должно быть обосновано. При этом также необходимо обосновать использование изложенных в Указаниях методов.

VIII. Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета

49. Индивидуальный расчет применяется при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

1) необходимости определения стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости с заданными характеристиками, относительно которого будет моделироваться стоимость объектов недвижимости;

2) необходимости определения стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточной информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;

3) невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, в силу недостаточности информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;

4) необходимости определения кадастровой стоимости нетиповых объектов недвижимости.

50. Индивидуальный расчет осуществляется исходя из вида использования оцениваемого объекта.

В случае если имеются основанные на конкретных фактах основания полагать, что вид использования объекта недвижимости изменится (учет будущего развития за счет изменения вида использования), если такое изменение юридически разрешено и это изменение приведет к более высоким доходам от использования данного объекта или его продажи (отчуждения), необходимо учитывать это при составлении моделей определения кадастровой стоимости такого объекта.

51. Для объектов, стоимость которых преимущественно формируется за счет предпринимательской деятельности (в том числе гостиничные комплексы, санаторно-курортные объекты, автозаправочные станции, объекты общественного питания, производственные комплексы), при использовании сравнительного и доходного подходов следует исключать в том числе вклад предпринимательской деятельности в стоимость объекта недвижимости, а также долю стоимости движимого имущества, являющегося самостоятельным объектом имущественного налогообложения.

52. Оценка земельных участков, являющихся частью единого производственно-технологического комплекса (условно сформированный единый объект недвижимости на основании устойчивых производственно-технологических связей), проводится на основе оценки всего комплекса. Стоимость конкретного земельного участка или другого объекта

недвижимости, входящих в состав единого производственно-технологического комплекса, рассчитывается соразмерно их вкладу в генерирование доходов от данного комплекса и (или) затрат на их создание и (или) пропорционально их доли площади или основным характеристикам. В случае существенного (более 20%) расхождения результатов расчета в рамках затратного и сравнительного, доходного подходов к оценке рассматриваемых объектов необходимо провести анализ причин такого расхождения и провести необходимые корректировки. Все доходы сверх достаточных (обоснованных рынком) для компенсации затрат на создание рассматриваемого комплекса с учетом величины предпринимательской прибыли следует относить к доходам от предпринимательской деятельности и не учитывать в стоимости объектов недвижимости.

53. Оценка сооружений преимущественно проводится с использованием затратного подхода. Допускается использование доходного и сравнительного подходов, однако при этом следует учитывать возможное влияние на результат расчета в том числе движимого имущества, а также объектов, которые являются самостоятельными объектами кадастрового учета, в том числе земельных участков.

54. В качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости допускается использовать результаты иных оценок - отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов недвижимости), а также заключений экспертов, подготовленных в ходе судопроизводства, в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости, с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости.

IX. Группировка бюджетным учреждением объектов недвижимости

55. Для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости.

56. Группировка объектов недвижимости должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и быть основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости.

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов недвижимости к соответствующим группам (подгруппам).

Объекты недвижимости, строительство которых не завершено, не могут быть отнесены к одной группе с объектами недвижимости, строительство которых завершено.

Не допускается отнесение одного объекта недвижимости к двум и более группам (подгруппам).

56.1. Коды для зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, позволяющие для целей Указаний разделить объекты на основные группы (подгруппы), приведены в приложении N 2 к Указаниям.

Приведенные для целей Указаний в приложении N 2 к Указаниям коды групп (подгрупп) добавляются самостоятельно с обязательным указанием присвоенной группы (подгруппы) и расшифровки вида использования.

Код объекта присваивается согласно следующему правилу:

XX:YYY:ZZZZ...TT, где:

XX:УУУ - сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) - обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Указаний, который определяется на основе вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположены сооружения, ОНС,

здания или расположенные в них помещения, машино-места, в соответствии с приложением N 1 к Указаниям;

ZZZZ - обязательный номер подгруппы, назначаемый для целей Указаний в соответствии с приложением N 2 к Указаниям;

TT - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

При проведении группировки зданий, сооружений, ОНС, помещений и машино-мест следует разделять в отдельные подгруппы объекты недвижимости, строительство которых завершено, и ОНС, а также объекты, точное место нахождения которых установлено, и объекты, точное место нахождения которых невозможно установить.

К подгруппе объектов, точное место нахождения которых установлено, относятся объекты, место нахождения которых:

установлено до уровня номера здания (дома), сооружения;

установлено до уровня элемента улично-дорожной сети (улицы, проспекта, шоссе);

установлено до уровня кадастрового квартала.

При этом для объектов, расположенных в населенных пунктах численностью до 1 тыс. человек, отнесенных к подгруппе объектов, точное места нахождения которых установлено, допустимым является установление места нахождения до уровня населенного пункта.

К подгруппе объектов, точное место нахождения которых невозможно установить, относятся объекты, место нахождения которых:

установлено только до уровня населенного пункта, за исключением населенных пунктов численностью до 1 тыс. человек;

установлено только до уровня муниципального образования;

установлено только до уровня субъекта Российской Федерации.

При этом объекты, расположенные в сельских населенных пунктах, относить к подгруппе объектов, точное место нахождения которых невозможно установить, недопустимо в случае, когда место нахождения установлено до уровня населенного пункта.

При наличии объектов, точное место нахождения которых установить невозможно, такая группировка является обязательной.

В зависимости от субъекта Российской Федерации (муниципального образования) разделение на группы (подгруппы) производится по принципу:

объекты, расположенные в административном центре субъекта Российской Федерации;

объекты, расположенные в городских населенных пунктах численностью от 100 тыс. человек;

объекты, расположенные в городских населенных пунктах численностью от 50 до 100 тыс. человек;

объекты, расположенные в остальных городских населенных пунктах;

объекты, расположенные в сельских населенных пунктах численностью от 1 тыс. человек;

объекты, расположенные в сельских населенных пунктах численностью от 200 до 1 тыс. человек;

объекты, расположенные в остальных сельских населенных пунктах и на межселенной территории.

Для всех групп (подгрупп) следует выделять уровень группировки с разбивкой на группы (подгруппы) объектов типовой застройки, а также объектов индивидуальной (уникальной) застройки.

Определение кадастровой стоимости зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест осуществляется с использованием методов, предусмотренных Указаниями, или методов определения стоимости объектов недвижимости, использование которых должно быть обосновано, с обоснованием отказа от использования изложенных в Указаниях методов.

Сегментирование и группировка первого и второго уровней (XX:УУУ) обязательны к указанию для всех зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест.

56.2. Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов в соответствии с приложением N 1 к Указаниям:

1) 1 сегмент "Сельскохозяйственное использование";

2) 2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)";

3) 3 сегмент "Общественное использование";

4) 4 сегмент "Предпринимательство";

5) 5 сегмент "Отдых (рекреация)";

6) 6 сегмент "Производственная деятельность";

7) 7 сегмент "Транспорт";

8) 8 сегмент "Обеспечение обороны и безопасности";

9) 9 сегмент "Охраняемые природные территории и благоустройство";

10) 10 сегмент "Использование лесов";

11) 11 сегмент "Водные объекты";

12) 12 сегмент "Специальное, ритуальное использование, запас";

13) 13 сегмент "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка";

14) 14 сегмент "Иное использование" - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах. При отнесении в данную группу обязательно проводится дополнительная группировка по одинаковым видам использования с указанием вида использования земельных участков.

Все земельные участки группируются с присвоением кода согласно следующему правилу:

AA:BBB.CC...DD, где:

AA:BBB - сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) - обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Указаний в соответствии с приложением N 1 к Указаниям;

CC - номер подгруппы по порядку третьего уровня;

DD - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

Сегментирование и группировка первого и второго уровней (AA:BBB) обязательны к указанию для всех земельных участков.

X. Особенности применения подходов

57. К земельным участкам сегмента "Сельскохозяйственное использование" для целей Указаний относятся земельные участки со следующими кодами расчета видов использования: 01:010; 01:020; 01:030; 01:031; 01:032; 01:040; 01:041; 01:042; 01:050; 01:051; 01:052; 01:053; 01:054; 01:060; 01:070; 01:080; 01:081; 01:082; 01:083; 01:084; 01:085; 01:086; 01:120; 01:121; 01:130; 01:131; 01:140; 01:141; 01:142; 01:160; 01:170; 01:171; 02:012; 02:015; 02:022; 02:033.

57.1. Определение кадастровой стоимости земельных участков производится с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирования территории.

57.2. При определении кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья, в составе факторов стоимости необходимо учитывать плодородие земельного участка, а также влияние природных факторов.

К числу основных факторов, определяющих плодородие почв земельного участка, в частности, относятся качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (в том числе содержание и мощность гумусового слоя, содержание физической глины, свойства почв, такие как степень эродированности, оглеение, солонцеватость, солончаковатость, легкий гранулометрический состав, а также агроэкологический потенциал).

57.3. При определении кадастровой стоимости требуется дополнительный анализ в отношении предполагаемого будущего сельскохозяйственного использования земельных участков.

57.4. Определение кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья "пашня", осуществляется методом капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

57.4.1. Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры для целей Указаний определяется в следующей последовательности:

1) определяется перечень почвенных разностей и площади, занимаемой каждой из них. Перечень почвенных разностей определяется в соответствии с Единым государственным реестром почвенных ресурсов России, но может быть уточнен по документально подтвержденным данным почвенных карт о составе и состоянии почв конкретных хозяйств в год, предшествующий дате определения кадастровой стоимости;

2) определяется перечень всех сельскохозяйственных культур, пригодных для выращивания, в разрезе почвенных разностей (далее - перечень культур);

3) осуществляется выбор в разрезе почвенных разностей 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. Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения на основе данных почвенных обследований и материалов агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв;

4) определяется валовой доход на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведение ее нормативной урожайности на прогнозируемую цену реализации этой культуры (далее - удельный валовой доход сельскохозяйственной культуры).

Валовой доход на единицу площади для каждого севооборота определяется как сумма произведений удельных валовых доходов сельскохозяйственных культур севооборота и площадей полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, деленная на суммарную площадь полей севооборота (далее - удельный валовой доход).

Прогнозируемая цена реализации каждой сельскохозяйственной культуры рассчитывается исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за трех - пятилетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости, с учетом индексации этих цен на дату определения кадастровой стоимости на условиях самовывоза.

57.4.2. Площади почвенных разностей в составе земельного участка для целей Указаний определяются путем соотнесения границ почвенных разностей, устанавливаемых на основе крупномасштабных почвенных карт, и границ земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения или сельскохозяйственного использования, устанавливаемых на основе данных ЕГРН.

В случае отсутствия сведений о местоположении границ земельных участков, устанавливаемых на основе данных ЕГРН, для целей Указаний допускается проводить оценку земельных участков в границах территорий бывших хозяйств (например, колхозов, совхозов). При этом имеющиеся почвенные характеристики по бывшим хозяйствам соответственно применяются к данным земельным участкам, входящим в границы территорий, занимаемых бывшими хозяйствами. При невозможности определения расположения земельного участка в границах бывших хозяйств и (или) отсутствии данных по бывшему хозяйству необходимо использовать

структуру почвенных разностей по муниципальному образованию.

57.4.3. Определение затрат на единицу площади для целей Указаний на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции производится на основе технологических карт и среднегодовых рыночных цен исходя из анализа среднегодовых рыночных цен, сложившихся за трех - пятилетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости, с учетом индексации этих цен на дату определения кадастровой стоимости. При отсутствии технологических карт используются статистические данные и формы федерального статистического наблюдения[12]. Технологические карты устанавливают фактические (при отсутствии - статистические) затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и аналогичные затраты в натуральном выражении.

Величина затрат на единицу площади для каждого севооборота для целей Указаний определяется как сумма произведений удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур и площади полей, занятых этими культурами, поделенная на общую площадь полей в севообороте.

При расчете затрат в обязательном порядке должны учитываться затраты на поддержание плодородности почв для каждого севооборота.

57.5. Залежь для целей Указаний оценивается с учетом затрат, связанных с подготовкой к севообороту.

57.6. При расчете валового дохода многолетних насаждений для целей Указаний необходимо исходить из периодичности их плодоношения и нормативной (при отсутствии - статистической) урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитываются:

возраст многолетних насаждений;

породно-сортовой состав многолетних насаждений;

особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах территории.

57.7. Определение кадастровой стоимости земельных участков, используемых как оленьи пастбища, проводится исходя из оленеемкости оцениваемой территории методом капитализации расчетного рентного дохода с 1 га оцениваемого участка. Расчетный рентный доход для целей Указаний устанавливается как разность между удельным валовым доходом и удельными затратами на производство продукции оленеводства.

57.7.1. Оленеемкость для целей Указаний определяется по материалам поконтурных ведомостей, прилагаемых к геоботаническим картам. Для определения кадастровой стоимости выбирается сезон с максимальной оленеемкостью. Выбранная величина оленеемкости рассчитывается исходя из того, что на один год выпаса должно приходиться два года восстановления оленьих пастбищ.

При отсутствии данных по оленеемкости оцениваемой территории в расчетах для целей Указаний используется средневзвешенная оленеемкость смежных оленеводческих хозяйств или средневзвешенная оленеемкость по субъекту Российской Федерации.

57.7.2. Удельный валовой доход от оленеводства для целей Указаний определяется как произведение допустимого валового убоя оленей (количество голов) с 1 га оцениваемой территории на среднюю по муниципальному образованию субъекта Российской Федерации стоимость продукции с одного забитого оленя.

Средняя по муниципальному образованию субъекта Российской Федерации стоимость продукции с одного забитого оленя для целей Указаний определяется как средняя по муниципальному образованию субъекта Российской Федерации за последние три - пять лет цена 1 кг живого веса с учетом индексации цен на дату определения кадастровой стоимости.

Средние данные по составу стада, а также живому весу оленей для целей Указаний приведены в приложении N 13 к Указаниям.

57.8. Земельные участки, занятые обособленными водными объектами или их частями, в том числе участки, занятые объектами рыбного хозяйства (коды расчета вида использования 01:130,

01:131), оцениваются для целей Указаний исходя из возможности разведения рыбы.

57.8.1. Расчет кадастровой стоимости участков, занятых обособленными водными объектами, в том числе участков, занятых объектами рыбного хозяйства, осуществляется методом капитализации земельной ренты.

57.8.2. Земельная рента для целей Указаний рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на разведение рыбы. Валовой доход для целей Указаний рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение массы выращенной и готовой к реализации рыбы на ее рыночную цену.

57.8.3. Для земельных участков, занятых крупными водными объектами, определение кадастровой стоимости целесообразно осуществлять исходя из затрат (стоимости) разведения рыбы в садках, для небольших по площади водных объектов - исходя из затрат (стоимости) разведения рыбы без устройства садков в открытом водоеме. Вид рыбы для разведения при определении кадастровой стоимости зависит от условий водного объекта.

57.8.4. Для целей Указаний валовой доход, получаемый от реализации рыбы, учитывается исходя из реализации на месте (без учета доставки потребителю) с учетом набора массы рыбой. Для целей Указаний цена реализации рыбы рассчитывается на килограмм живого веса отлавливаемой рыбы исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за трех - пятилетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости, на условиях самовывоза с учетом индексации этих цен на дату определения кадастровой стоимости. Расчетом необходимо предусматривать реализацию всей годной к продаже выращенной отлавливаемой рыбы без предварительной ее переработки. Переработка рыбы и реализация в виде полуфабрикатов или готовой продукции в расчете не учитываются.

Расчетом следует предусматривать годовой прирост массы рыбы, естественную убыль.

Для целей Указаний валовой доход рассчитывается исходя из плотности посадки рыбы, в том числе:

нормальной посадки при выращивании на естественной кормовой базе (посадке, при которой рыба достигает стандартной массы на естественной кормовой базе);

посадки при выращивании в садках исходя из данных, приведенных для целей Указаний в приложении N 14 к Указаниям.

57.8.5. Общая величина затрат рассчитывается аккумулированием затрат, приведенных к ценам на дату определения кадастровой стоимости, необходимых для создания рыбного хозяйства.

57.9. При расчете доходов и затрат для целей Указаний необходимо учитывать уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, класс и категорию дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки и сбыта сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения, то есть провести оценку места нахождения земельных участков.

58. К земельным участкам сегмента "Охраняемые природные территории и благоустройство" для целей Указаний относятся участки с кодами расчета видов использования: 02:016; 02:032; 02:052; 02:062; 05:031; 09:010; 09:020; 09:022; 12:002; 12:003.

58.1. Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется при проведении анализа возможности получения дохода.

59. К земельным участкам сегмента "Использование лесов" для целей Указаний относятся земельные участки с кодами расчета видов использования: 10:010; 10:020; 10:030; 10:040.

59.1. Земельные участки, занятые защитными, эксплуатационными или резервными лесами, для целей Указаний включают:

1) земельные участки, занятые спелыми и перестойными насаждениями, пригодными для осуществления рубок лесных насаждений (далее - земельные участки, занятые спелыми насаждениями);

2) земельные участки, занятые приспевающими насаждениями;

3) земельные участки, занятые насаждениями, которые не входят в категорию

приспевающих, спелых и перестойных лесов, поскольку заняты молодняками, средневозрастными насаждениями;

4) земельные участки, не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления.

59.2. При определении кадастровой стоимости лесных участков следует рассматривать характер его использования (например, покрытый растительностью, не покрытый растительностью, занятый объектами инфраструктуры) и характеристики расположенной в его границах растительности (лесообразующие породы, спелость насаждений, процентное содержание насаждений разной степени спелости, наличие лесосек).

59.3. При определении УПКС лесных участков, в границах которых расположены защитные, эксплуатационные или резервные леса, в расчет принимается один вид лесопользования - заготовка древесины. Остальные виды лесопользования, предусмотренные статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации [13], при определении кадастровой стоимости не учитываются.

59.4. Определение кадастровой стоимости земельных участков, занятых защитными, эксплуатационными или резервными лесами, осуществляется в следующем порядке:

1) определение основных лесообразующих пород, их спелости, процентного содержания лесообразующих пород разной степени спелости, наличия лесосек по материалам лесоустройства;

2) определение продуктивности земель, занятых спелыми насаждениями, по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, в денежном выражении (на основании материалов лесоустройства в субъекте Российской Федерации).

Продуктивность земель, занятых спелыми насаждениями, по основным лесообразующим породам для целей Указаний в денежном выражении равна произведению запаса древесины на рыночную цену 1 куб.м древесины, отпускаемой на корню. Для приспевающих и неспелых насаждений для целей Указаний расчет проводится аналогичным образом, но учитывается прогнозное время начала рубки (исходя из достижения времени спелости древесины).

Рыночная цена 1 куб.м древесины, отпускаемой на корню на 1 га спелых насаждений, определяется для целей Указаний из результатов лесных аукционов с разделением аукционов по продаже деловой и дровяной древесины. При проведении расчетов используются усредненные по лесничествам результаты лесных аукционов по лесообразующим породам, видам древесины (деловая, дровяная), спелости насаждений, а также информация, содержащаяся в типовых договорах рубки (в том числе срок, восстановительные мероприятия). В случае отсутствия данных по лесничеству используются средние данные по субъекту Российской Федерации;

3) определение для целей Указаний величины затрат на воспроизводство земель лесного фонда по основным лесообразующим породам и оборотам рубки путем суммирования фактических затрат за соответствующий год на восстановление, выращивание, охрану, защиту лесов и управленческие расходы, выраженные в рублях, финансируемые за счет федерального, регионального и местного бюджетов. Указанные затраты, финансируемые за счет арендатора, учету не подлежат;

4) определение величины ставки дисконтирования;

5) построение временной шкалы с количеством лет, равных одному обороту рубки преобладающей лесообразующей породы, с отражением потенциального дохода от вовлечения леса в оборот и затрат, финансируемых за счет бюджета, с отнесением потенциальных доходов и предполагаемых затрат на соответствующий год;

6) дисконтирование разности в потенциальных доходах и затратах, взятых по каждому году временной шкалы;

7) определение кадастровой стоимости земель лесного фонда, занятых защитными, эксплуатационными или резервными лесами, как суммы дисконтированных показателей временной шкалы каждого года.

59.5. Определение по каждой лесообразующей породе и оборотам рубки количества лет, через которое насаждения войдут в категорию спелых, осуществляется для целей Указаний на

основании материалов лесоустройства в субъекте Российской Федерации.

60. К земельным участкам сегмента "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)" для целей Указаний относятся земельные участки с кодами расчета вида использования: 02:050; 02:051; 02:060; 02:061.

К земельным участкам сегмента "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" для целей Указаний относятся земельные участки с кодами расчета видов использования: 02:010; 02:011; 02:013; 02:014; 02:020; 02:021; 02:030; 02:031; 13:011; 13:021.

60.1. Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в следующем порядке:

1) группировка земельных участков на территории субъекта Российской Федерации:

2) определение УПКС для каждой группы (подгруппы) земельных участков;

3) определение кадастровой стоимости земельных участков в составе группы (подгруппы).

60.1.1. Группировка земельных участков жилой застройки, земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и огородничества, для целей Указаний предполагает разделение земельных участков рассматриваемых сегментов в субъекте Российской Федерации на следующие группы:

1) земельные участки, на которых расположены многоэтажные многоквартирные жилые дома;

2) земельные участки, на которых расположены среднеэтажные многоквартирные жилые дома;

3) земельные участки, на которых расположены блокированные жилые дома;

4) земельные участки, на которых расположены многоквартирные жилые дома, не указанные в подпунктах 1 и 2 настоящего пункта;

5) земельные участки, на которых расположены индивидуальные жилые дома;

6) земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства с правом застройки (приусадебные земельные участки);

7) садовые земельные участки;

8) огородные земельные участки.

В случае идентичности ценообразующих факторов группы могут быть объединены.

60.1.2. Определение УПКС включает:

1) определение перечня ценообразующих факторов для каждой из групп земельных участков;

2) определение для каждой группы земельных участков земельного участка, обладающего в разрезе ценообразующих факторов наиболее вероятными характеристиками по отношению к остальным земельным участкам (далее - типовой (эталонный) земельный участок);

3) объединение типовых (эталонных) земельных участков в подгруппы на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов для группы земельных участков;

4) сбор достаточной рыночной информации о земельных участках по каждой из полученных подгрупп;

5) проведение для подгруппы статистического анализа связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью типовых (эталонных) земельных участков и ценообразующими факторами и последующее установление уравнения данной связи (статистической (регрессионной) модели) для подгруппы;

6) определение УПКС типового (эталонного) земельного участка подгруппы земельных участков.

Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка подгруппы земельных участков осуществляется путем определения кадастровой стоимости типового (эталонного) земельного участка посредством подстановки в статистическую (регрессионную) модель его индивидуальных характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов, и ее

последующего деления на его площадь;

7) определение кадастровой стоимости земельных участков в группе путем умножения площади этих земельных участков на УПКС типового (эталонного) земельного участка в группе.

При наличии индивидуальных отличий земельных участков, в частности расположения земельного участка в границах подтапливаемой территории, санитарно-защитной зоны или в границах иной зоны с особыми условиями использования территории из предусмотренных статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации[14], вводятся учитывающие указанные факторы корректировки, которые должны быть обоснованы.

Определение кадастровой стоимости типового (эталонного) земельного участка допускается осуществлять в рамках индивидуального расчета в отношении земельного участка в соответствии с главой VIII Указаний.

Определение УПКС земельных участков, за исключением средне- и многоэтажной жилой застройки, входящих в группу с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков, осуществляется с применением мультипликатора, равного отношению минимального УПКС земельных участков группы жилой застройки с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков к среднему значению УПКС земельных участков группы сельскохозяйственного использования, расположенных в ближайшем окружении (в границах одного муниципального образования либо соседних муниципальных образований), с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков.

Для земельных участков, в границах которых расположены объекты средне- и многоэтажной жилой застройки, входящих в группу с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков, определение кадастровой стоимости осуществляется в рамках индивидуального расчета в соответствии с главой VIII Указаний.

61. К земельным участкам сегмента "Производственная деятельность" для целей Указаний относятся коды расчета видов использования земельных участков: 01:087; 01:088; 01:090; 01:091; 01:092; 01:100; 01:101; 01:102; 01:110; 01:111; 01:112; 01:122; 01:132; 01:150; 01:172; 01:180; 01:181; 01:182; 03:011; 03:012; 03:093; 04:095; 04:098; 04:099; 05:040; 06:010; 06:011; 06:012; 06:013; 06:014; 06:020; 06:021; 06:030; 06:031; 06:040; 06:050; 06:060; 06:070; 06:071; 06:072; 06:073; 06:074; 06:080; 06:090; 06:091; 06:092; 06:093; 06:100; 06:101; 06:110; 06:111; 07:010; 07:011; 07:012; 07:013; 07:014; 07:015; 07:020; 07:030; 07:031; 07:032; 07:040; 07:041; 07:042; 07:050; 07:051; 08:010; 08:012; 08:013; 08:031; 10:011; 10:012; 11:030; 12:001.

61.1. Определение кадастровой стоимости земельных участков предусматривает следующую последовательность действий:

1) группировка земельных участков различных видов использования;

2) определение УПКС земельных участков каждой группы (подгруппы);

3) расчет кадастровой стоимости земельных участков.

61.2. Группировка земельных участков.

61.2.1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 05:040; 06:070; 06:071; 06:072; 06:073; 07:011; 07:014; 07:031; 07:032; 07:040; 11:030 осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний.

61.2.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 01:087; 01:088; 01:090; 01:091; 01:092; 01:100; 01:101; 01:102; 01:110; 01:111; 01:112; 01:122; 01:132; 01:150; 01:172; 01:180; 01:181; 06:020; 06:021; 06:030; 06:031; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 06:101; 06:110; 06:111; 07:012; 07:013; 07:042; 08:010; 08:012; 10:011 осуществляется в следующем порядке:

1) группировка земельных участков на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов;

2) определение кадастровой стоимости земельных участков.

Группировка земельных участков предусматривает следующую последовательность

действий:

определение перечня ценообразующих факторов для земельных участков на уровне населенного пункта, муниципального образования, субъекта Российской Федерации, Российской Федерации;

объединение земельных участков в группы (подгруппы) на основе схожести их характеристик;

сбор достаточной рыночной информации о земельных участках по каждой из полученных групп (подгрупп);

проведение статистического анализа связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и ценообразующими факторами и последующее установление уравнения данной связи (статистической (регрессионной) модели).

Определение кадастровой стоимости земельных участков, входящих в группу (подгруппу) с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночной стоимости земельных участков, осуществляется путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и ценообразующими факторами индивидуальных характеристик земельного участка, определенных в разрезе ценообразующих факторов, или методом сравнения продаж.

61.2.3. Определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 03:011; 06:074; 06:080; 07:010; 07:015; 07:020; 07:030; 07:050; 10:012; 12:001 осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.

УПКС оцениваемого земельного участка определяется как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы смежных земельных участков с оцениваемым земельным участком.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется путем умножения УПКС земельных участков на их площадь.

61.2.4. Определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 04:095; 04:098; 04:099 осуществляется в следующем порядке:

1) группировка земельных участков;

2) определение типового (эталонного) земельного участка для каждой из групп (подгрупп) земельных участков;

3) расчет рыночной стоимости типовых (эталонных) земельных участков в соответствии с требованиями главы VIII Указаний;

4) определение УПКС земельных участков путем деления рыночной стоимости типовых (эталонных) земельных участков на их площадь;

5) корректировка стоимости типовых (эталонных) земельных участков, учитывающая отличие значений ценообразующих факторов каждого конкретного объекта недвижимости по отношению к значениям ценообразующих факторов типового (эталонного) земельного участка, для получения УПКС земельных участков;

6) определение кадастровой стоимости земельных участков путем умножения УПКС земельных участков на их площадь.

61.2.5. Определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 01:182; 03:012; 03:093; 06:091; 06:093; 07:041; 07:051 осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний. При этом в случае превышения УПКС земельных участков над средними УПКС земельных участков, указанных в подпункте 61.2.2 Указаний, находящихся в пределах территории того же муниципального образования, УПКС земельного участка устанавливается равным среднему значению УПКС земельных участков, указанных в подпункте 61.2.2 Указаний.

61.2.6. Определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 06:010; 06:011; 06:012; 06:013; 06:014; 06:100; 08:013; 08:031 осуществляется в

соответствии с требованиями главы VIII Указаний без учета оборотоспособности земельных участков.

62. Коды расчета видов использования земельных участков других сегментов для целей Указаний подразделяются на:

1) земельные участки сегмента "Общественное использование": 01:143; 03:010; 03:013; 03:020; 03:021; 03:022; 03:023; 03:030; 03:031; 03:032; 03:033; 03:034; 03:035; 03:040; 03:041; 03:042; 03:050; 03:051; 03:052; 03:060; 03:061; 03:062; 03:065; 03:070; 03:071; 03:072; 03:073; 03:080; 03:081; 03:082; 03:083; 03:090; 03:091; 03:092; 03:100; 03:101; 03:102; 03:103; 03:104; 05:010; 05:011; 05:012; 05:020; 05:021; 05:051; 07:021; 07:022; 08:022; 08:030; 08:041; 09:030;

2) земельные участки сегмента "Предпринимательство": 01:183; 02:017; 02:053; 02:063; 03:063; 03:064; 04:010; 04:020; 04:030; 04:040; 04:050; 04:060; 04:080; 04:081; 04:082; 04:083; 04:084; 04:096; 04:100; 05:013; 05:050; 08:021;

3) земельные участки сегмента "Отдых (рекреация)": 02:040; 04:070; 04:097; 05:014; 05:022; 05:030; 08:040; 09:021; 09:023;

4) земельные участки сегмента "Транспорт": 02.071; 04:021; 04:031; 04:090; 04:091; 04:092; 04:093; 04:094; 07:023; 07:024;

5) земельные участки сегмента "Обеспечение обороны и безопасности": 08:020;

6) земельные участки сегмента "Водные объекты": 11:010; 11:020;

7) земельные участки сегмента "Специальное, ритуальное использование и запас": 08:011; 12:010; 12:020; 12:021; 12:030.

62.1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков сегментов "Общественное использование", "Предпринимательство", "Отдых (рекреация)", "Транспорт", "Обеспечение обороны и безопасности", "Специальное, ритуальное использование и запас" осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) земельного участка и (или) в рамках индивидуального расчета в отношении объекта недвижимости.

62.2. Расчет кадастровой стоимости объектов социального назначения необходимо производить с применением понижающей корректировки, применяемой к рассчитанной кадастровой стоимости объекта недвижимости, без учета его социальной функции (направленности), рассчитанной на основании процента допустимых к коммерческому использованию площадей, основной характеристики (частей) социального объекта относительно полезных площадей, объема, основной характеристики этого объекта недвижимости.

XI. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости

63. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включает ряд процедур, осуществляемых с участием уполномоченного органа:

1) проверку исходных данных об объектах недвижимости, организацию их сверки и уточнения;

2) анализ рынка, сбор и верификацию данных о сделках и предложениях.

64. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости должен осуществляться на каждом этапе определения кадастровой стоимости.

65. Проверка результатов определения кадастровой стоимости включает:

1) проверку корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом, которая осуществляется путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС:

в разрезе групп (подгрупп) объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований субъекта Российской Федерации сравниваются УПКС каждой группы (подгруппы) объектов недвижимости, расположенных в разных муниципальных образованиях субъекта Российской Федерации;

в разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп) сравниваются УПКС разных видов использования объектов недвижимости, расположенных в границах одного муниципального образования.

Результаты сравнения предоставляются в виде табличных значений, а также диаграмм. Проверка проводится на предмет непротиворечивости данных с точки зрения логики ценообразования;

2) дополнительную проверку с использованием результатов оценочного зонирования территории с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня цен для каждого вида использования объектов.

66. Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости.

При проверке качества процессов определения кадастровой стоимости проводится выборочная проверка индивидуальных расчетов и моделей определения кадастровой стоимости.

Результат считается подтвержденным, если результат выборочной проверки совпадает с результатом определения кадастровой стоимости в пределах округления итогового значения.

XII. Рассмотрение замечаний к определению кадастровой стоимости

67. Замечания, связанные с определением кадастровой стоимости (далее - замечания), касающиеся недостоверности сведений о характеристиках объекта недвижимости, представленных в Перечне, учитываются путем замены недостоверных сведений достоверными сведениями о характеристиках объекта недвижимости, если недостоверность таких сведений выявлена бюджетным учреждением.

Замечания относительно некорректного учета фактического использования объекта недвижимости, приведшего к его некорректному отнесению к группе видов использования, рассматриваются при наличии представленных документов (или копий документов) или ссылок на такие документы, подтверждающих его фактическое использование.

68. Замечания, касающиеся недостоверности сведений о характеристиках объекта недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости и не содержащихся в Перечне, рассматриваются с учетом представленных документов (или копий документов) или ссылок на такие документы, подтверждающих недостоверность таких сведений, при их представлении.

В случае подтверждения в результате проверки недостоверности использованных сведений (или отсутствия существенных для определения стоимости характеристик) осуществляются соответствующие изменения кадастровой стоимости объекта недвижимости, если такие сведения влияют на его кадастровую стоимость.

В случае если для введения обоснованных корректировок недостаточно рыночных данных, для целей Указаний используются данные из приведенного в приложении N 12 к Указаниям информационного материала, если они не противоречат данным соответствующего сегмента рынка недвижимости.

При использовании для целей Указаний данных из приведенного в приложении N 12 к Указаниям информационного материала необходимо учитывать, что выбор значения корректировки на условия рынка для объектов недвижимости в границах указанного в таблицах диапазона осуществляется на основании проведенного анализа рынка недвижимости по каждому из сегментов, а также социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации. В частности, анализируется динамика цен на рынке (при отрицательной динамике или стагнации используются большие значения корректировок на условия рынка), объем предложения на рынке (низкий объем предложения свидетельствует о том, что рынок неактивный), уровень покупательской способности населения или организаций.

69. Если при рассмотрении замечания относительно расчетной (основной) части, включая

использованную при этом рыночную информацию и саму выбранную модель определения кадастровой стоимости, выявлены нарушения, осуществляется исправление нарушений в части кадастровой стоимости объектов недвижимости, если такие нарушения влияют на их кадастровую стоимость.

70. Замечания относительно недостоверности сведений о характеристиках объекта недвижимости (в том числе отсутствие сведений о каких-либо характеристиках), не являющихся ценообразующими факторами в используемой модели оценки, не свидетельствуют о нарушении, если дополнительная проверка ее обоснованности свидетельствует о неискажении кадастровой стоимости и, соответственно, не требуют внесения исправлений. При этом по этим основаниям учитываются замечания о таких характеристиках объектов недвижимости, которые касаются обеспеченности объектов недвижимости подключением к коммунальным сетям (электро-, газо-, тепло- и водоснабжения и водоотведения), признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и расположенных в таком многоквартирном доме жилых помещений либо жилых домов непригодными для проживания, признания объектов капитального строительства (кроме многоквартирных домов) аварийными и подлежащими сносу, а также отнесения объектов недвижимости к объектам культурного наследия, если они подтверждены. Если использованная при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости модель оценки не учитывает таких характеристик, они должны быть дополнительно учтены в модели оценки кадастровой стоимости.

71. В случае если выявленное нарушение влияет на кадастровую стоимость иных объектов недвижимости, в том числе соседних, смежных, однотипных, изменения вносятся в отношении всех объектов, на которые распространяется данное нарушение.

XIII. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения

72. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, осуществляется по алгоритмам, предусмотренным Указаниями, с применением подходящей по виду использования объекта недвижимости модели оценки кадастровой стоимости на основе результатов последней государственной кадастровой оценки, действовавших по состоянию на дату возникновения основания пересчета кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 73 Указаний.

Датой определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, является 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, на основании результатов которой осуществлялось определение кадастровой стоимости в соответствии с положениями настоящей главы Указаний.

73. Кадастровая стоимость объекта недвижимости в случае изменения его площади без изменения иных характеристик соответствующего объекта недвижимости, предусмотренных Порядком формирования и предоставления перечней объектов недвижимости, утвержденным приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. N П/0283 [15] (далее - Порядок N П/0283), которое влечет за собой изменение его кадастровой стоимости, а также при условии, что последняя по дате применения кадастровая стоимость такого объекта недвижимости установлена в размере его рыночной стоимости, изменяется пропорционально изменению его площади.

В случае последующего изменения площади такого объекта недвижимости без изменения

иных характеристик, предусмотренных Порядком N П/0283, которое влечет за собой изменение его кадастровой стоимости, кадастровая стоимость такого объекта недвижимости также изменяется пропорционально изменению его площади.

74. Результат расчета кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, оформляется в виде акта об определении кадастровой стоимости, включающего в том числе систематизированные сведения об определении кадастровой стоимости, форма которого утверждена приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. N П/0285 [16].

Систематизированные сведения об определении кадастровой стоимости содержат сведения в объеме, предусмотренном Требованиями к отчету об итогах государственной кадастровой оценки, утвержденными приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. N П/0284. [17]

---

[1] Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170.

[2] Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4147; 2018, N 32, ст. 5135.

[3] Зарегистрирован Минюстом России 1 октября 2020 г., регистрационный N 60172.

[4] Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170.

[5] Приказ Росреестра от 6 августа 2020 г. N П/0283 "Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости" (зарегистрирован Минюстом России 2 октября 2020 г., регистрационный N 60194).

[6] Зарегистрирован Минюстом России 15 декабря 2020 г., регистрационный N 61482, с изменениями, внесенными приказом Росреестра от 20 апреля 2021 г. N П/0166 (зарегистрирован Минюстом России 31 мая 2021 г., регистрационный N 63717).

[7] Приказ Росреестра от 6 августа 2020 г. N П/0278 "Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также Перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки" (зарегистрирован Минюстом России 15 сентября 2020 г., регистрационный N 59860).

[8] Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2021, N 24, ст. 4188.

[9] Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170; 2020, N 31, ст. 5028.

[10] Приложение N 1 к требованиям к оформлению документов, представляемых в регистрирующий орган, утвержденным приказом ФНС России от 31 августа 2020 г. N ЕД-7-14/617@ (зарегистрирован Минюстом России 15 сентября 2020 г., регистрационный N 59872).

[11] Абзац четвертый пункта 2 Правил мониторинга цен строительных ресурсов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 г. N 1452 "О мониторинге цен строительных ресурсов" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, N 1, ст. 184; 2019, N 21, ст. 2566).

[12] Часть 4 статьи 6 Федерального закона от 29 ноября 2007 г. N 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, N 49, ст. 6043; 2021, N 1, ст. 39).

[13] Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 50, ст. 5278; 2021, N 18, ст. 3056.

[14] Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4147; 2018, N 32, ст. 5135.

[15] Зарегистрирован Минюстом России 2 октября 2020 г., регистрационный N 60194.

[16] Зарегистрирован Минюстом России 30 сентября 2020 г., регистрационный N 60153.

[17] Зарегистрирован Минюстом России 1 октября 2020 г., регистрационный N 60172.

Приложение N 1
к Методическим указаниям
о государственной кадастровой оценке

Сегментация земельных участков с указанием кодов расчета видов использования для целей определения кадастровой стоимости

Наименование вида использования	Код расчета вида использования	Код вида разрешенного

		использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. N П/0412 [1])
1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"	01:000	1.0
Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020 - 01.060	01:010	1.1
Выращивание зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	01:020	1.2
Овощеводство в целом, связанное с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	01:030	1.3
Овощеводство в открытом грунте	01:031	1.3
Овощеводство тепличное	01:032	1.3
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур в целом	01:040	1.4
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур. Травы	01:041	1.4
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур. Кустарники	01:042	1.4
Садоводство в целом, связанное с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	01:050	1.5
Садоводство плодовое	01:051	1.5
Садоводство ягодно-кустарниковое	01:052	1.5
Садоводство. Виноградники	01:053	1.5
Садоводство. Ягодники	01:054	1.5
Выращивание льна и конопли	01:060	1.6
Животноводство в целом, связанное с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных,	01:070	1.7

производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Включает коды расчета вида использования 01.080 - 01.086		
Скотоводство. Хозяйственная деятельность, связанная с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей)	01:080	1.8
Скотоводство. Сенокошение, выпас, производство кормов, за исключением кодов расчета вида использования 01.082 - 01.084	01:081	1.8
Скотоводство. Оленеводство	01:082	1.8
Скотоводство. Овцеводство	01:083	1.8
Скотоводство. Коневодство	01:084	1.8
Скотоводство молочное. Выращивание скота для получения молочной продукции	01:085	1.8
Скотоводство мясное, за исключением кодов расчета вида использования 01:082 - 01:084. Выращивание скота для получения мясной продукции	01:086	1.8
Пчеловодство в целом. Разведение, содержание и использование пчел и иных полезных насекомых	01:120	1.12
Пчеловодство. Размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых, за исключением кода расчета вида использования 01:122	01:121	1.12
Рыбоводство в целом. Разведение и (или) содержание, выращивание объектов рыбоводства (аквакультуры), за исключением кода расчета вида использования 01:132	01:130	1.13
Рыбоводство. Водные объекты, предназначенные для рыбоводства	01:131	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства в целом	01:140	1.14
Научное обеспечение сельского хозяйства. Растениеводство. Выращивание опытных образцов	01:141	1.14
Научное обеспечение сельского хозяйства. Животноводство. Сенокошение, выпас, производство кормов	01:142	1.14
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения зданий, сооружений	01:160	1.16
Питомники в целом	01:170	1.17
Питомники. Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян	01:171	1.17
Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур	02:012	2.1
Разведение декоративных и плодовых, ягодных, овощных культур	02:015	2.1.1

Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота	02:022	2.2
Блокированная жилая застройка. Разведение декоративных и плодовых, ягодных, овощных культур	02:033	2.3
Иной вид использования в сегменте "Сельскохозяйственное использование"		
2. СЕГМЕНТ "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"	02:000	2.0
Среднеэтажная жилая застройка в целом	02:050	2.5
Среднеэтажная жилая застройка. Размещение многоквартирных домов высотой не выше восьми надземных этажей, размещение в многоквартирном доме машино-мест	02:051	2.5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) в целом	02:060	2.6
Многоэтажная жилая застройка. Размещение многоквартирных домов высотой девять надземных этажей и выше, размещение в многоквартирном доме машино-мест	02:061	2.6
Иной вид использования в сегменте "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"		
3. СЕГМЕНТ "Общественное использование"	03:000	3.0
Научное обеспечение сельского хозяйства. Размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления научного обеспечения сельского хозяйства, включая размещение коллекций генетических ресурсов растений	01:143	1.14
Коммунальное обслуживание в целом	03:010	3.1
Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	03:013	3.1
Социальное обслуживание в целом	03:020	3.2
Социальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат)	03:021	3.2
Социальное обслуживание. Здания, сооружения,	03:022	3.2

помещения, предназначенные для размещения отделений почты и телеграфа		
Социальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	03:023	3.2
Бытовое обслуживание в целом	03:030	3.3
Бытовое обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг. Мастерские мелкого ремонта, ателье	03:031	3.3
Бытовое обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг. Бани	03:032	3.3
Бытовое обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг. Прачечные, химчистки	03:033	3.3
Бытовое обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг. Парикмахерские	03:034	3.3
Бытовое обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг. Похоронные бюро	03:035	3.3
Здравоохранение в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи. Включает коды расчета вида использования 03:041 - 03:042	03:040	3.4
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	03:041	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре), размещение станций скорой помощи	03:042	3.4.2
Образование и просвещение в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты,	03:050	3.5

университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Включает коды расчета вида использования 03.051 - 03.052		
Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	03:051	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий	03:052	3.5.2
Культурное развитие в целом	03:060	3.6
Культурное развитие. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, библиотек, планетариев	03:061	3.6
Культурное развитие. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения в них домов культуры, театров, филармоний, цирков	03:062	3.6
Культурное развитие. Размещение зданий и сооружений для размещения зверинцев, зоопарков, океанариумов	03:065	3.6
Религиозное использование в целом	03:070	3.7
Религиозное использование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, скиты, мечети, синагоги, молельные дома)	03:071	3.7
Религиозное использование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	03:072	3.7
Религиозное использование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (воскресные школы, семинарии,	03:073	3.7

духовные училища)		
Общественное управление в целом	03:080	3.8
Общественное управление. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность	03:081	3.8
Общественное управление. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	03:082	3.8
Общественное управление. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	03:083	3.8
Обеспечение научной деятельности в целом	03:090	3.9
Обеспечение научной деятельности. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира, - производственные, лабораторные и иные подобные здания, необходимые для обеспечения научной деятельности	03:091	3.9
Обеспечение научной деятельности. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), - административных зданий научно-исследовательских организаций	03:092	3.9
Ветеринарное обслуживание в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Включает коды расчета вида использования 03:101 - 03:104	03:100	3.10
Амбулаторное ветеринарное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания ветеринарных услуг, без содержания животных	03:101	3.10.1
Приюты для животных. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания	03:102	3.10.2

ветеринарных услуг в стационаре		
Приюты для животных. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных	03:103	3.10.2
Приюты для животных. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для организации гостиниц для животных	03:104	3.10.2
Спорт в целом. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	05:010	5.1
Спорт. Здания, сооружения, помещения, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов	05:011	5.1
Спорт. Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), сооружения для хранения соответствующего инвентаря	05:012	5.1
Природно-познавательный туризм. Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок	05:020	5.2
Природно-познавательный туризм. Устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	05:021	5.2
Поля для гольфа или конных прогулок. Размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	05:051	5.5
Автомобильный транспорт. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров	07:021	7.2
Автомобильный транспорт. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	07:022	7.2

Обеспечение вооруженных сил, охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения воинских	08:022	8.2
частей, в том числе пограничных, и органов управления ими		
Обеспечение внутреннего правопорядка. Здания, сооружения, помещения, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба	08:030	8.3
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний. Здания, сооружения, помещения, используемые для создания мест лишения свободы (поселения)	08:041	8.4
Историко-культурная деятельность. Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом	09:030	9.3
Иной вид использования в сегменте "Общественное использование"		
4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство"	04:000	4.0
Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение административных, бытовых и хозяйственно-бытовых зданий и сооружений, объектов общественного питания	01:183	1.18
Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома на территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки	02:017	2.1.1
Среднеэтажная жилая застройка. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	02:053	2.5
Многоэтажная жилая застройка. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	02:063	2.6
Культурное развитие. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения в них кинотеатров и кинозалов	03:063	3.6
Культурное развитие. Устройство площадок для празднеств и гуляний	03:064	3.6
Деловое управление. Здания, сооружения,	04:010	4.1

помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)		
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Здания, сооружения, помещения, общей площадью свыше 5 000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096	04:020	4.2
Рынки. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м	04:030	4.3
Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м	04:040	4.4
Банковская и страховая деятельность. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	04:050	4.5
Общественное питание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	04:060	4.6
Развлечения. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов	04:080	4.8
Развлечения. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения аквапарков	04:081	4.8
Развлечения. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения боулинга, аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок, за исключением площадок игорных зон	04:082	4.8
Развлечения. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения ипподромов	04:083	4.8
Развлечения. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения в игорных зонах игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых	04:084	4.8

столов, включая размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон, в случае расположения этих объектов на одном земельном участке		
Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса	04:096	4.9.1
Выставочно-ярмарочная деятельность. Размещение ОКС, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	04:100	4.10
Спорт. Здания, сооружения, помещения, используемые для водных видов спорта (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	05:013	5.1
Поля для гольфа или конных прогулок. Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и создание вспомогательных сооружений	05:050	5.5
Охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации, размещение объектов,	08:021	8.2
обеспечивающих осуществление таможенной деятельности		
Иной вид использования в сегменте "Предпринимательство"		
5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)"	05:000	5.0
Передвижное жилье. Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы), с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенные для общего пользования	02:040	2.4
Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления помещения для временного проживания в них, за исключением кодов расчета видов использования 04:097, 05:020, 05:022, 05:030	04:070	4.7
Объекты придорожного сервиса. Предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса	04:097	4.9.1

Спорт. Размещение спортивных баз и лагерей - зданий, сооружений, помещений для временного проживания, питания спортсменов, для бытовых нужд	05:014	5.1
Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей	05:022	5.2.1
Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыболова	05:030	5.3
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы)	08:040	8.4
Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения	09:021	9.2.1
Санаторная деятельность. Размещение лечебно-оздоровительных лагерей	09:023	9.2.1
Иной вид использования в сегменте "Отдых (рекреация)"		
6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность"	06:000	6.0
Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов	01:087	1.8
Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для переработки продукции	01:088	1.8
Звероводство в целом. Разведение в неволе ценных пушных зверей.	01:090	1.9
Звероводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов	01:091	1.9
Звероводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции	01:092	1.9
Птицеводство в целом. Разведение домашних пород птиц, в том числе водоплавающих	01:100	1.10
Птицеводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов	01:101	1.10
Птицеводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции	01:102	1.10
Свиноводство в целом	01:110	1.11
Свиноводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов	01:111	1.11

Свиноводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции	01:112	1.11
Пчеловодство. Размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	01:122	1.12
Рыбоводство. Размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры), зданий и сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции рыбоводства	01:132	1.13
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	01:150	1.15
Питомники. Размещение сооружений, необходимых для выращивания и реализации продукции, указанной в коде расчета вида использования 01:171	01:172	1.17
Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182	01:180	1.18
Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники	01:181	1.18
Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	01:182	1.18
Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи (отвод канализационных стоков, водопроводы, линии электропередач, газопроводы, линии связи и подобные линейные объекты)	03:011	3.1
Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	03:012	3.1
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для наблюдений за физическими и химическими	03:093	3.9.1

процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)		
Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)	04:095	4.9.1
Объекты придорожного сервиса. Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей	04:098	4.9.1
Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса	04:099	4.9.1
Причалы для маломерных судов. Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	05:040	5.4
Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) способом	06:010	6.1
Недропользование. Осуществление геологических изысканий, разведка и добыча полезных ископаемых закрытым (шахты, скважины) способом	06:011	6.1
Недропользование. Размещение зданий, сооружений, в том числе подземных, в целях разведки и добычи недр	06:012	6.1
Недропользование. Размещение зданий, сооружений, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке	06:013	6.1
Недропользование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если разведка и добыча недр происходят на межселенной территории	06:014	6.1
Тяжелая промышленность. Размещение зданий, сооружений горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных	06:020	6.2

или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования		
Автомобилестроительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	06:021	6.2.1
Легкая промышленность. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности	06:030	6.3
Фармацевтическая промышленность. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	06:031	6.3.1
Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	06:040	6.4
Нефтехимическая промышленность. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	06:050	6.5
Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	06:060	6.6
Энергетика. Размещение объектов гидроэнергетики, обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (гидротехнических сооружений)	06:070	6.7
Энергетика. Размещение объектов тепловых станций и других электростанций, за исключением кода расчета вида использования 06:073, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений	06:071	6.7

(золоотвалов)		
Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012	06:072	6.7
Атомная энергетика. Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений	06:073	6.7.1
Атомная энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции	06:074	6.7.1
Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011	06:080	6.8
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов	06:090	6.9
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции	06:091	6.9
Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	06:092	6.9
Склады. Размещение сооружений, имеющих	06:093	6.9

назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов		
Обеспечение космической деятельности. Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники	06:100	6.10
Обеспечение космической деятельности. Размещение командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности	06:101	6.10
Целлюлозно-бумажная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	06:110	6.11
Целлюлозно-бумажная промышленность. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	06:111	6.11
Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей	07:010	7.1
Железнодорожный транспорт. Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций	07:011	7.1
Железнодорожный транспорт. Размещение зданий и сооружений, в том числе устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта	07:012	7.1
Железнодорожный транспорт. Размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных	07:013	7.1

непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами		
Железнодорожный транспорт. Размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт	07:014	7.1
Железнодорожный транспорт. Размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)	07:015	7.1
Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений	07:020	7.2
Водный транспорт. Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение зданий, сооружений внутренних водных путей, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок	07:030	7.3
Водный транспорт. Размещение зданий, сооружений, помещений, предназначенных для морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений	07:031	7.3
Водный транспорт. Размещение гидротехнических сооружений, за исключением кодов расчета вида использования 07:030, 07:031	07:032	7.3
Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем	07:040	7.4
Воздушный транспорт. Размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов)	07:041	7.4
Воздушный транспорт. Размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов	07:042	7.4
Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	07:050	7.5
Трубопроводный транспорт. Размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации трубопроводов, предусмотренных кодом расчета вида	07:051	7.5

использования 07:050		
Обеспечение вооруженных сил. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов	08:010	8.1
Обеспечение вооруженных сил. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты)	08:012	8.1
Обеспечение вооруженных сил. Размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования	08:013	8.1
Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	08:031	8.3
Заготовка древесины. Частичная переработка и хранение древесины, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен)	10:011	10.1
Заготовка древесины. Создание лесных дорог	10:012	10.1
Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений), за исключением кодов расчета вида использования 06:070, 07:030 - 07:032	11:030	11.3
Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов	12:001	12.0
Иной вид использования в сегменте "Производственная деятельность"		
7. СЕГМЕНТ "Транспорт"	07:000	7.0
Объекты гаражного назначения. Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей надземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан (в том числе в квартальной жилой застройке)	02.071	2.7.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	04:021	4.2

Рынки. Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	04:031	4.3
Обслуживание автотранспорта в целом. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в кодах расчета вида использования 02:071, 03:012, 04:021, 04:031	04:090	4.9
Обслуживание автотранспорта. Размещение открытых площадок, предназначенных для хранения автотранспорта	04:091	4.9
Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и сблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек	04:092	4.9
Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей подземных, независимо от этажности и количества парковочных мест, в том числе не разделенных на гаражные боксы, предназначенных для хранения автотранспорта, с возможностью размещения автомобильных моек	04:093	4.9
Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей многоярусных, независимо от этажности и количества парковочных мест, в том числе не разделенных на гаражные боксы, предназначенных для хранения автотранспорта, с возможностью размещения автомобильных моек	04:094	4.9
Автомобильный транспорт. Под оборудование для открытых стоянок автомобильного транспорта	07:023	7.2
Автомобильный транспорт. Размещение депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	07:024	7.2
Иной вид использования в сегменте "Транспорт"		
8. СЕГМЕНТ "Обеспечение обороны и безопасности"	08:000	8.0
Охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос	08:020	8.2
Иной вид использования в сегменте "Обеспечение обороны и безопасности"		
9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство"	09:000	9.0

Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки	02:016	2.1.1
Блокированная жилая застройка. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории блокированной жилой застройки	02:032	2.3
Среднеэтажная жилая застройка. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории квартальной застройки	02:052	2.5
Многоэтажная жилая застройка. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории квартальной застройки	02:062	2.6
Охота и рыбалка. Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	05:031	5.3
Охрана природных территорий. Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады), сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	09:010	9.1
Курортная деятельность. Использование для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапы лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах зоны горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	09:020	9.2
Санаторная деятельность. Обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи)	09:022	9.2.1
Размещение в границах населенных пунктов набережных, береговых полос водных объектов общего пользования	12:002	12.0

Размещение в границах населенных пунктов скверов, бульваров, малых архитектурных форм благоустройства	12:003	12.0
Иной вид использования в сегменте "Деятельность по особой охране и изучению природы"		
10. СЕГМЕНТ "Использование лесов"	10:000	10.0
Заготовка древесины. Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, а также выращенных трудом человека, в том числе гражданами для собственных нужд, охрана и восстановление лесов	10:010	10.1
Лесные плантации. Выращивание и рубка лесных насаждений	10:020	10.2
Заготовка лесных ресурсов. Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов	10:030	10.3
Резервные леса. Деятельность, связанная с охраной лесов	10:040	10.4
Иной вид использования в сегменте "Использование лесов"		
11. СЕГМЕНТ "Водные объекты"	11:000	11.0
Общее пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам, способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены)	11:010	11.1
Специальное пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам, способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	11:020	11.2
Иной вид использования в сегменте "Водные объекты"		
12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас"	12:000	12.0

Обеспечение вооруженных сил. Обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов	08:011	8.1
Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, культовых сооружений	12:010	12.1
Специальная деятельность. Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, полигонов по захоронению бытового мусора и отходов	12:020	12.2
Специальная деятельность. Размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов), объектов по сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки	12:021	12.2
Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности	12:030	12.3
Иной вид использования в сегменте "Специальное, ритуальное использование, запас"		
13. СЕГМЕНТ "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"	13:000	13.0
Индивидуальное жилищное строительство в целом	02:010	2.1
Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений исходя из минимальных норм отвода земельных участков для индивидуального жилищного строительства	02:011	2.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом	02:013	2.1.1
Размещение малоэтажного многоквартирного дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный), размещение индивидуальных гаражей и вспомогательных сооружений исходя из минимальных норм отвода участков для малоэтажных многоквартирных домов	02:014	2.1.1
Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом	02:020	2.2
Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на	02:021	2.2

квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных		
Блокированная жилая застройка в целом	02:030	2.3
Блокированная жилая застройка. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти, и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений	02:031	2.3
Ведение огородничества. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13:011	13.1
Ведение садоводства. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение садовых домов, жилых домов, размещение для собственных нужд гаражей и иных хозяйственных построек	13:021	13.2
Иной вид использования в сегменте "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"		
14. СЕГМЕНТ "Иное использование"	14:000	-

---

[1] Зарегистрирован Минюстом России 15 декабря 2020 г., регистрационный N 61482, с изменениями, внесенными приказом Росреестра от 20 апреля 2021 г. N П/0166 (зарегистрирован Минюстом России 31 мая 2021 г., регистрационный N 63717).

Приложение N 2
к Методическим указаниям
о государственной кадастровой оценке

Коды для зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест, позволяющие разбить объекты на основные группы (подгруппы) для целей определения кадастровой стоимости

Функциональная группа	Подгруппа
Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	0100
Многоквартирные дома экономичного класса (с преобладанием малогабаритных квартир)	0101
Многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями	0102
Многоквартирные дома повышенной комфортности (дома с небольшим количеством малогабаритных квартир, дома класса комфорт)	0103
Многоквартирные дома повышенной комфортности со встроенными нежилыми помещениями	0104
Дома бизнес-класса и выше (дома с повышенными габаритами квартир, уровнем отделки и обслуживания, как правило, расположены в престижных районах застройки)	0105
Дома бизнес-класса и выше со встроенными нежилыми помещениями	0106
Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)	0200
Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы)	0201
Дома индивидуальные	0202
Дома индивидуальные с бытовыми пристройками	0203
Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах)	0204
Садовые дома	0206
Туалеты, летние душевые	0207
Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	0300
Открытые автостоянки автомобилей (покрытые площадки и проезды)	0301
Гаражи индивидуальные, отдельно стоящие	0302
Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)	0303
Паркинги	0304
Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей	0305
Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов	0306
Гаражи производственные, ведомственные для спецтехники, включая гаражи, депо пожарных машин	0307
Открытые стоянки водного транспорта	0308
Гаражи индивидуальные водного транспорта (эллинги)	0309
Гаражи производственные, ведомственные для водного транспорта (эллинги)	0310
Открытые стоянки воздушного транспорта	0311
Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	0400
Магазины до 250 кв.м, за исключением киосков, павильонов, ларьков	0401
Магазины 250 и более кв.м	0402
Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы,	0403

торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы	
Рынки	0404
Торговые киоски, павильоны, ларьки	0405
Автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС)	0406
Автомойки	0407
Автосалоны	0408
Рестораны	0409
Кафе 750 кв.м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни-столовые 750 кв.м (75 человек) и более	0410
Кафе до 750 кв.м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв.м (75 человек)	0411
Летние кафе	0412
Ломбарды	0413
Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	0500
Гостиницы: класс 2* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы	0501
Гостиницы: класс 3*	0502
Гостиницы: класс 4* и выше	0503
Апарт-отели	0504
Гостиницы, объекты коттеджного типа	0505
Мотели	0506
Общежития	0507
Пансионаты	0508
Базы отдыха	0509
Пионерские лагеря	0510
Санатории	0511
Здания барачного типа, летние домики пансионатов и санаториев	0512
Главные корпуса пансионатов	0513
Спальные корпуса пансионатов	0514
Главные корпуса санаториев	0515
Спальные корпуса санаториев	0516
Кемпинги	0517
Группа 6. Административные и бытовые объекты	0600
Банки	0601
Бизнес-центры	0602
Бытовые, административно-бытовые здания	0603
Административные корпуса заводов	0604
Лабораторные корпуса	0605
Отделения полиции	0606
Контрольно-пропускные пункты, проходные 100 кв.м и более	0607
Отделения связи, почта	0608
Таможни	0609
Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	0700

Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью до 100 кв.м	0701
Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте)	0702
Контрольно-пропускные пункты, проходные менее 100 кв.м	0703
Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв.м	0704
Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства	0705
Трансформаторные подстанции	0706
Электроподстанции	0707
Энергоблоки	0708
Центральная тепловая станция (ЦТП), теплоэлектроцентраль (ТЭЦ)	0709
Котельные	0710
Здания тепловых пунктов	0711
Сушилки, мельницы, вспомогательные объекты	0712
Станции газораспределительные и газорегуляторные	0713
Пункты газораспределительные и газорегуляторные	0714
Насосные станции	0715
Водопроводные станции	0716
Водозаборные узлы и сооружения	0717
Водомерные узлы	0718
Павильоны над скважинами	0719
Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры	0720
Автоматические телефонные станции (АТС)	0721
Мастерские	0722
Складские здания, кроме ангаров	0723
Здания очистных сооружений	0724
Весовые автомобильные	0725
Весовые железнодорожные	0726
Здания ангарного типа	0727
Холодильники	0728
Здания гидросооружений	0729
Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы	0730
Ангары для самолетов, вертолетов и других летательных аппаратов	0731
Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные	0732
Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	0800
Ветеринарные объекты	0801
Питомники, гостиницы для животных	0802
Зоопарк (вольеры, строения для содержания животных)	0803
Музеи	0804
Памятники архитектурные, монументы	0805
Спортивные комплексы	0806
Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы	0807
Стадионы, трибуны	0808

Теннисные корты	0809
Тиры	0810
Фитнес-центры	0811
Крытые катки	0812
Бассейны для плавания	0813
Яхт-клубы	0814
Архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки	0815
Костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни	0816
Оранжереи (не относящиеся к сельскохозяйственному производству)	0817
Кинотеатры	0818
Киностудии	0819
Выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно-досуговые центры, мюзик-холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки	0820
Детские сады, ясли, ясли-сады	0821
Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ-интернатов	0822
Колледжи, училища профессионально-технические и ремесленные, техникумы, училища	0823
Академии, институты образовательные, подготовительные отделения высших учебных заведений, университеты	0824
Больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты	0825
Крематории	0826
Комплексы аттракционов отдельно стоящие	0827
Аквапарки	0828
Объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни	0829
Бани общественные от 150 кв.м, до 1000 кв.м (до 100 человек), душевые и раздевалки, банные комплексы 1000 кв.м (на 100 человек) и более	0830
Туалеты общественные	0831
Морги	0832
Интернаты	0833
Изоляторы	0834
Исправительные заведения	0835
Казармы	0836
Государственные научные центры	0837
Проектные институты, конструкторские бюро	0838
Научно-исследовательские институты	0839
Обсерватории	0840
Административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, министерств, судов, прокуратуры	0841
Дома престарелых	0842
Дома инвалидов	0843
Автовокзалы	0844
Аэропорты (аэровокзалы), аэродромы	0845

Порты (вокзалы)	0846
Вокзалы железнодорожные	0847
Станции железнодорожные	0848
Станции метрополитена	0849
Вокзалы речные	0850
Станции автобусные, троллейбусные, трамвайные, лодочные	0851
Прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживания пассажиров, обработки их багажа	0852
Группа 9. Прочие объекты	0900
Объекты гражданской обороны	0901
Погреба	0902
Подвалы	0903
Сараи	0904
Санитарные пропускники	0905
Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы	0906
Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно	0907
Группа 10. Сооружения	1000
Аттракционные сооружения	1001
Башни	1002
Мачтовые сооружения, опоры, вышки	1003
Беседки	1004
Гидротехнические сооружения: набережные	1005
Эстакады	1006
Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны	1007
Бункеры	1008
Навесы	1009
Линии электропередач кабельные	1010
Линии электропередач воздушные	1011
Сети газораспределительные	1012
Гидротехнические сооружения, за исключением мостов, пирсов, причалов, набережных	1013
Сети канализационные, тоннельные коллекторы	1014
Сети тепловые	1015
Сети водопроводные	1016
Сети канализационные без коллекторов	1017
Фонтаны	1018
Градирни	1019
Сети инженерные технологические	1020
Сети тепловые: камеры теплосети подземные	1021
Железнодорожные пути	1022
Подкрановые пути	1023
Тоннели	1024
Мосты	1025
Сооружения связи линейно-кабельные	1026
Сети трубопроводов магистральные	1027
Переходы надземные	1028

Переходы подземные	1029
Прочие сооружения и сооружения вспомогательного назначения, отнесение которых к другим подгруппам невозможно	1030
Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия	1031
Силосная траншея, яма	1032
Скважина артезианская	1033
Колодец	1034
Водоемы и пруды	1035
Ограждение	1036
Отстойник канализационный	1037

Приложение N 3
к Методическим указаниям
о государственной кадастровой оценке

Примерный перечень ценообразующих факторов земельных участков и зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест для целей определения кадастровой стоимости

N п/п	Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения, идентификатор	Комментарий
Земельные участки			
	Общие сведения		
1	Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования	-	-
2	Площадь земельного участка	кв.м	-
3	Вид использования	-	-
4	Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС)	пог. м	Величина $k = \frac{P/4}{\sqrt{S}} > 1.2$, где k - коэффициент; P - периметр; S - площадь, свидетельствует о сильно вытянутой форме (> 1/3,5) участка
5	Наличие обременении (ограничений) земельного участка	-	Указывается вид обременений (ограничений) и площадь, попадающая под обременение. В случае наличия нескольких обременений (ограничений) требуется самостоятельное

			указание каждого (например, водоохранная зона, зона ограничения застройки, отнесение участка к историко-культурным или иным охраняемым объектам)
6	Характеристики застройки земельного участка	-	Отношение площади застройки всех зданий, сооружений к площади земельного участка, отношение общей площади всех зданий, сооружений к площади земельного участка
	Дополнительные характеристики сегмента "Сельскохозяйственное использование"		
7	Вид угодий	-	Пашня; сенокосы; пастбища; залежь; многолетние насаждения; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для ведения птицеводства, животноводства; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для хранения и обслуживания техники, прочими вспомогательными объектами; земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы
8	Нормативная урожайность	ц/га	Указывается для сельскохозяйственных угодий на основе почвенной и агроэкологической информации. При выращивании разных культур указывается нормативная урожайность по каждой культуре
9	Гранулометрический состав почв (механический состав)	-	Относительное содержание в почве частиц различных размеров. По крупности: пески; супеси, суглинок легкий, суглинок средний, суглинок тяжелый, глина
10	Каменистость почв	-	Содержание твердых частиц размером более 3 мм
11	Засоление почв	-	Накопления в почве более 0,25% от ее массы солей, вредных для растений (хлориды, карбонаты натрия, сульфаты)
12	Солонцеватость почв		Содержание обменного натрия более 5% от емкости обмена почвы
13	Солонцы по мощности надсолонцового		Корковые (< 5 см), мелкие (5-10 см), средние (10-18 см), глубокие (> 18 см)

	горизонта		
14	Карбонатность почв		Наличие (отсутствие) сильно окарбоначенных (более 30% $CaCO_3$) пород
15	Уплотнение почв		Наличие (отсутствие) изменения сложения почвы под воздействием высоких механических нагрузок (тяжелой техникой, перевыпасом скота)
16	Переувлажнение	-	Наличие (отсутствие) подъема уровня грунтовых вод, связанного с хозяйственной деятельностью человека
17	Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом)	-	Сильно изрезанная, умеренно изрезанная, слабо изрезанная
18	Пестрота почвенного покрова	-	Наличие разных почв на одном земельном участке, пятен засоления, заболачивания, выходов скальных пород, загрязнения почв в результате техногенных катастроф
19	Удаленность от рынков сбыта	км	Указывается относительно геометрического центра участка расстояние до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции
Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения, машино-места			
	Общие сведения		
20	Назначение		
21	Наименование		
22	Вид использования	-	-
23	Площадь, основная характеристика (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота)	м, кв.м, куб.м.	-
24	Плотность застройки земельного участка	-	Отношение площади застройки всех зданий, сооружений к площади земельного участка
25	Плотность застроенности земельного участка	-	Отношение общей площади всех зданий, сооружений к площади земельного участка
26	Количество надземных этажей	-	-
27	Количество подземных этажей	-	-
28	Этажность	-	-
29	Этаж расположения	-	Указывается для помещений, машино-мест
30	Материал основных несущих конструкций	-	-
31	Год ввода объекта в	-	-

	эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство)		
32	Дата проведения капитального ремонта (реконструкции)	-	-
33	Дата проведения осмотра	-	
34	Капитальность объекта	-	Указывается одна из 5 групп: I - капитальный или особо капитальный объект с повышенным запасом надежности, прочности, долговечности (гидроэлектростанции, крупные производственные здания, крупные общественные, в том числе административные и торговые комплексы, высотные объекты); II - капитальный объект, выполненный из каменных (кирпичных, бетонных) материалов. Многоэтажные жилые здания, большая часть общественных и производственных зданий; III - объект, выполненный из облегченных каменных материалов и (или) специально обработанной древесины (клееный брус); IV - объект, выполненный из легких каменных блоков и (или) древесины, включая рубленые брусовые и утепленные каркасно-щитовые дома; V - легкие дощатые, каркасно-обшивные объекты (садовые дома, бани, гаражи); другие объекты - временные объекты строительства (беседки, бытовки, сараи, навесы)
35	Планировка	-	Указывается один из 4 видов: анфиладная (проходные комнаты); коридорная; зальная; другая (с обязательным указанием вида)
36	Наличие обременений (ограничений) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест	-	--
	Сведения		

	о местоположении		
37	Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия)	км, м	
38	Линия застройки зданий, сооружений	первая (не первая)	-
39	Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (в том числе море, река, озеро, пруд, затопленный карьер)	км, м	Пожарные водоемы, прочие мелкие водные объекты не подлежат учету
40	Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (в том числе лесной массив, парковая зона, заповедная зона)	км, м	Санитарно-защитные полосы не подлежат учету
41	Расположение земельного участка относительно	км, м	

	железных дорог, их тип (в том числе грузовая, пассажирская, смешанного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая)		
	Сведения об инженерной инфраструктуре		
42	Категория, проектная мощность линейного объекта	-	Указывается при оценке линейных объектов в соответствии с нормативно-технической документацией и(или) паспортом
43	Класс линейного объекта	-	Подземный, наземный, надземный
44	Расположение земельного участка относительно линий электропередач	км	-
45	Протяженность земельных участков под линейными объектами	км	Протяженность земельных участков под линиями электропередач, трубопроводным транспортом, автомобильными и железными дорогами, мостами и другими объектами. Протяженность считается по обеим продольным сторонам линейного объекта
46	Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов	км	-
47	Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка	-	-
	Прочие сведения		
48	Уровень цен потребительской корзины	руб./чел.	-

	по муниципальным районам (городским округам)		
49	Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам)	руб./чел.	-
50	Наличие в сельском населенном пункте магазина		Наличие либо отсутствие
51	Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы		Наличие либо отсутствие
52	Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых	км	Указывается расстояние от границ земельных участков до границы участка разработки полезных ископаемых
53	Зоны особого режима использования в границах земельных участков		Указывается расстояние от границ земельных участков до границ свалок, объектов Минобороны России (военных полигонов), кладбищ и аналогичных объектов
54	Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне	км	Указывается расстояние от границ земельных участков до границы ближайшей организованной промышленной зоны
55	Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости	км	К положительно влияющим факторам могут быть отнесены места, не связанные напрямую с вышеперечисленными факторами, но положительно влияющие на стоимость объектов недвижимости
56	Наименование и расстояние от объекта до локального центра(-ов), отрицательно влияющего на стоимость	км	К отрицательно влияющим факторам могут быть отнесены места, не связанные напрямую с вышеперечисленными факторами, но отрицательно влияющие на стоимость объектов недвижимости, в том числе наличие неорганизованных (хаотичных) свалок, заболоченность или экологическое загрязнение территории. В случае наличия

	объектов недвижимости		нескольких факторов информация по каждому фактору указывается индивидуально

Приложение N 4
к Методическим указаниям
о государственной кадастровой оценке

Наименования материалов основных ограждающих конструкций, соответствие материалов основных ограждающих конструкций классам конструктивных систем и группам для целей определения кадастровой стоимости

Код поля	Основной материал	Класс конструктивной системы	Группа капитальности
61001000000	Стены	-	-
61001001000	Каменные	КС-1	I и (или) II
61001001001	Кирпичные	КС-1	I
61001001002	Кирпичные облегченные	КС-1	III
61001001003	Из природного камня	КС-1	I
61001002000	Деревянные	КС-7	IV
61001002001	Рубленые	КС-7	IV
61001002002	Каркасно-засыпные	КС-7_2	V
61001002003	Каркасно-обшивные	КС-7_2	V
61001002004	Сборно-щитовые	КС-7_2	V
61001002005	Дощатые	КС-7_3	V
61001002006	Деревянный каркас без обшивки	КС-7_4	IV
61001003000	Смешанные	КС-3	II, III
61001003001	Каменные и деревянные	КС-1	II, III
61001003002	Каменные и бетонные	КС-1	I и (или) II
61001004000	Легкие из местных материалов	КС-3	III
61001005000	Из прочих материалов	КС-3	III и (или) IV
61001006000	Бетонные	КС-3	I и (или) II
61001006001	Монолитные	КС-3	I и (или) II
61001006002	Из мелких бетонных блоков	КС-3	I и (или) II
61001006003	Из легкобетонных панелей	КС-3	II
61001007000	Железобетонные	КС-3	I и (или) II
61001007001	Крупнопанельные	КС-3	I и (или) II
61001007002	Каркасно-панельные	КС-3	II и (или) III
61001007003	Монолитные	КС-3	I и (или) II
61001007004	Крупноблочные	КС-3	I и (или) II
61001007005	Из унифицированных железобетонных элементов	КС-3	I и (или) II
61001007006	Из железобетонных сегментов	КС-3	I и (или) II
61001008000	Шлакобетонные	КС-3	III
61001009000	Металлические	КС-6	III, IV, V

61001999000	Иное	-	-

Приложение N 5
к Методическим указаниям
о государственной кадастровой оценке

Примерный перечень
различных информационных систем для основных ценообразующих факторов для целей определения кадастровой стоимости

N п/п	Вид кадастра, реестра, информационной системы
1	Федеральная государственная информационная система координации информатизации
2	Информационная система обеспечения градостроительной деятельности
3	Федеральная государственная информационная система территориального планирования
4	Федеральная информационная адресная система
5	Государственный реестр муниципальных образований Российской Федерации
6	Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий
7	Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
8	Система государственного информационного обеспечения в сфере сельского хозяйства
9	Информационные системы Минсельхоза России, в том числе электронный атлас земель сельскохозяйственного назначения
10	Государственный лесной реестр
11	Реестр курортного фонда Российской Федерации
12	Государственный водный реестр
13	Государственный охотхозяйственный реестр
14	Государственный кадастр отходов, включающий в себя Государственный реестр объектов размещения отходов
15	Реестр объектов электросетевого хозяйства, входящих в единую национальную (общероссийскую) электрическую сеть
16	Российский регистр гидротехнических сооружений
17	Федеральный информационный реестр гарантирующих поставщиков и зон их деятельности
18	Государственный реестр опасных производственных объектов
19	Единый государственный реестр автомобильных дорог
20	Государственный кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых
21	Государственный баланс запасов полезных ископаемых
22	Государственный реестр работ по геологическому изучению недр
23	Государственный реестр участков недр, предоставленных в пользование, и лицензий на пользование участками недр

Приложение N 6
к Методическим указаниям
о государственной кадастровой оценке

Ранги применимости подходов для целей определения кадастровой стоимости

Группа	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельные участки			
1. Сельскохозяйственное использование	-	2	1
2. Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	-	1	2
3. Общественное использование	-	1	2
4. Предпринимательство (коммерческое использование)	-	2	1
5. Отдых (рекреация, спорт)	-	1,2	1,2
6. Производственная деятельность	-	1,2	1,2
7. Транспорт	-	1	2
8. Обеспечение обороны и безопасности	1	-	2
9. Особая охрана и изучение природы	-	1	2
10. Леса и лесная промышленность	-	1,2	1,2
11. Водные объекты	-	2	1
12. Общее и специальное пользование	-	2	1
13. Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	-	1	2
Объекты капитального строительства			
1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	1	2,3	2,3
2. Дома малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей включительно), в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), садовые дома	1	2,3	2,3
3. Объекты транспорта, за исключением линейных объектов и сооружений	1	2,3	2,3
4. Торговые, торгово-сервисные и торгово-развлекательные объекты, объекты общепита, заправочные станции	1	2,3	2,3
5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	1	2,3	2,3
6. Административные и бытовые объекты	1	2,3	2,3
7. Объекты производственного, производственно-складского и складского назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	1	2,3	2,3
8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные объекты	1	2,3	2,3
9. Прочие объекты	1	2,3	2,3
10. Сооружения	1	2,3	2,3

1, 2, 3 - ранговые показатели приемлемости подходов. Ранг 1 - наиболее весомый подход,

ранг 3 - наименее весомый подход.

Приложение N 7
к Методическим указаниям
о государственной кадастровой оценке

Примерные доли стоимости земельных участков, зданий, сооружений, благоустройства, внешних сетей, меблировки, влияния предпринимательской деятельности для целей определения кадастровой стоимости

Группа	Доля земельного участка	Доля зданий, сооружений	Доля благоустройства, внешних сетей	Доля меблировки, влияние предпринимательской деятельности
Многоквартирное жилье (без учета прав на общедолевое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома)	10-25%	60 - 70%	0 - 35%	
Малоэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома	20-30%	50 - 70%	10 - 30%	
Объекты хранения индивидуального автотранспорта	15-30%	60 - 80%	0 - 15%	-
Иные объекты транспорта	20%	70 - 75%	5 - 10%	-
Торговые и торгово-развлекательные объекты	20-25%	60 - 80%	0 - 40%	-
Объекты временного проживания	15-20%	40 - 70%	0 - 30%	15-20%
Объекты санаторно-курортного назначения	20 - 30%	35 - 65%	10 - 40%	20-25%
Объекты офисного назначения	15-25%	60 - 80%	0 - 30%	-
Объекты производственного назначения	5-15%	60 - 85%	10 - 30%	-
Социальные объекты	20%	50 - 70%	10 - 30%	-
Прочие объекты	20%	65 - 70%	10 - 15%	-
Сооружения	10%	90%	-	-

Приложение N 8
к Методическим указаниям
о государственной кадастровой оценке

Модели накопления физического износа для различных групп зданий, расположенных в городских населенных пунктах численностью от 100 тыс. человек II климатического района (районирование принято на основании приложения N 2 "Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов" к общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной

стоимости (УПВС) зданий и сооружений для переоценки основных фондов, составленным на уровне цен 1 января 1969 г., утвержденным Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 13 августа 1971 г.), для целей определения кадастровой стоимости

Тип несущих и ограждающих конструкций	Уравнение	Предельный возраст, лет
Здания с кирпичными стенами	$\text{ФизИз} = \frac{0{,}685 * arctan(0{,}0124 \times \text{ДВ})}{e^{0{,}0063 * \text{ДВ}}} + 0{,}036$, где ФизИз - величина физического износа объекта; arctan - обратная тригонометрическая функция; ДВ - хронологический возраст здания; e - математическая константа, основание натурального логарифма.	90
Здания со стенами из мелких бетонных блоков	$\text{ФизИз} = 0{,}0245 \times \text{ДВ}^{0{,}5549}$	55
Здания с крупноблочными стенами	$\text{ФизИз} = 0{,}0225 \times \text{ДВ}^{0{,}6788}$	60
Здания с крупнопанельными стенами	$\text{ФизИз} = 0{,}0059 \times \text{ДВ} + 0{,}041$	44
Здания с монолитными стенами	$\text{ФизИз} = 0{,}0058 \times \text{ДВ} + 0{,}0305$	45
Здания со стенами из унифицированных железобетонных элементов	$\text{ФизИз} = 0{,}0468 \times e^{0{,}0552 * \text{ДВ}}$	35
Здания с железобетонными стенами	$\text{ФизИз} = 0{,}0062 \times \text{ДВ} + 0{,}0501$	50
Здания со шлакоблочными стенами	$\text{ФизИз} = 0{,}0218 \times \text{ДВ}^{0{,}7129}$	60
Здания с каркасно-панельными стенами	$\text{ФизИз} = \frac{0{,}0021 * \text{ДВ}^{1{,}08} * Ln(\text{ДВ})}{e^{0{,}0017 * \text{ДВ}}} + 0{,}049$, где Ln - натуральный логарифм.	60
Здания с металлическими стенами	$\text{ФизИз} = \frac{0{,}00047 * \text{ДВ}^{1{,}9} \times Ln(\text{ДВ})}{e^{0{,}0055 * \text{ДВ}}} + 0{,}05$	40
Здания с дощатыми стенами	$\text{ФизИз} = 0{,}0067 \times \text{ДВ} + 0{,}1606$	48
Здания с рубленными стенами	$\text{ФизИз} = 0{,}0448 \times \text{ДВ}^{0{,}5958}$	60
Здания с	$\text{ФизИз} = 0{,}0402 \times \text{ДВ}^{0{,}6196}$	50

каркасно-засыпными стенами		
Здания с каркасно-обшивными стенами	$ФизИз = 0{,}0408 \times ДВ^{0{,}5765}$	25
Здания со сборно-щитовыми стенами	$ФизИз = 0{,}0373 \times ДВ^{0{,}6056}$	20

Модели накопления физического износа для различных групп зданий, расположенных в некрупных (до 100 тыс. человек) городских населенных пунктах, сельских населенных пунктах и на межселенной территории II климатического района (районирование принято на основании приложения N 2 "Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов" к общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений для переоценки основных фондов, составленным на уровне цен 1 января 1969 г., утвержденным Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 13 августа 1971 г.), для целей определения кадастровой стоимости

Тип несущих и ограждающих конструкций	Уравнение
Здания с кирпичными стенами	$ФизИз = \left(0{,}18884 + 0{,}016622 \times ДВ - 0{,}000184 \times ДВ^2 + 0{,}00000068 \times ДВ^3\right)^2$, где ФизИз - величина физического износа объекта; ДВ - хронологический возраст здания.
Здания со стенами из мелких бетонных блоков	$ФизИз = \left(0{,}157272 + 0{,}020848 \times ДВ - 0{,}000369 \times ДВ^2 + 0{,}00000271 \times ДВ^3\right)^2$
Здания с крупноблочными стенами	$ФизИз = \left(0{,}276456 + 0{,}016899 \times ДВ - 0{,}000208 \times ДВ^2 + 0{,}0000009 \times ДВ^3\right)^2$
Здания с крупнопанельными стенами	$ФизИз = \left(0{,}243075 + 0{,}014516 \times ДВ - 0{,}00013 \times ДВ^2 + 0{,}00000041 \times ДВ^3\right)^2$
Здания с монолитными стенами	$ФизИз = \left(0{,}286169 + 0{,}01822 * ДВ - 0{,}000243 \times ДВ^2 + 0{,}0000011 \times ДВ^3\right)^2$
Здания со стенами из унифицированных железобетонных элементов	$ФизИз = \left(0{,}209704 + 0{,}025074 \times ДВ - 0{,}000464 \times ДВ^2 + 0{,}00000331 \times ДВ^3\right)^2$
Здания с железобетонными стенами	$ФизИз = \left(0{,}34691384 + 0{,}008826 \times ДВ - 0{,}000031 \times ДВ^2\right)^2$
Здания со шлакоблочными стенами	$ФизИз = e\text{^}\left(-1{,}365767 + 0{,}029538 \times ДВ - 0{,}000328 \times ДВ^2 + 0{,}00000128 \times ДВ^3\right)$, где e - математическая константа, основание натурального логарифма.

Приложение N 9
к Методическим указаниям
о государственной кадастровой оценке

Срок экономической жизни зданий, сооружений, учитываемый при определении физического износа при массовой оценке, для целей определения кадастровой стоимости

Наименование	Срок экономической жизни, лет	Примечания
ЗДАНИЯ		
Здания производственные и непроизводственные		
Здания высотные (более 25 этажей), особо капитальные, каркасно-монолитные, повышенной прочности, фундамент - монолитная плита на свайном основании, стены - алюминиевые панели повышенной антикоррозионной защиты, перекрытия - железобетон, с облицовкой стилобата естественным камнем	250	
Здания многоэтажные (более двух этажей), за исключением многоэтажных зданий типа этажерок специального технологического назначения (обогатительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и аналогичных производств); здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями с площадью пола свыше 5000 кв.м; здания гидроэлектростанций и гидроаккумулирующих электростанций бетонные и железобетонные: руслового несовмещенного, совмещенного и бычкового типов, приплотинные, подземные здания гидроэлектростанций; здания приливных гидроэлектростанций	100	
Здания двухэтажные всех назначений, кроме деревянных всех видов; здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями, с площадью пола до 5000 кв.м	83,3	
Здания многоэтажные типа этажерок специального технологического назначения (обогатительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других	58,8	

аналогичных производств); здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей с железобетонными, металлическими, деревянными и другими перекрытиями и покрытиями		
Здания одноэтажные бескаркасные со стенами облегченной каменной кладки, с железобетонными, кирпичными и деревянными колоннами и столбами, с железобетонными, деревянными и другими перекрытиями; здания деревянные с брусчатыми или бревенчатыми рубленными стенами, одно-, двух- и более этажные	40	
Здания деревянные, каркасные и щитовые, контейнерные, деревометаллические, каркасно-обшивные и панельные одно-, двух- и более этажные; здания глинобитные, сырцовые, саманные, камышитовые и другие аналогичные	20	
Здания из пленочных материалов (воздухоопорные, пневмокаркасные, каркасные, шатровые)	10	
Сборно-разборные и передвижные здания		
Здания сборно-разборные контейнерного исполнения, деревянные, каркасные, каркасно-панельные и панельные, щитовые и другие облегченные здания; телефонные кабины и будки Фрадкина	10,2	
Каркасно-панельные и панельные с металлическим и деревянным каркасом с ограждающими конструкциями из железобетонных и асбошиферных панелей; каркасно-панельные и панельные с металлическим и деревянным каркасом с ограждающими конструкциями из профилированного металлического листа; здания испытательных станций	20	
Здания передвижные: цельнометаллические	10	
Здания передвижные: деревометаллические	8	
Палатки-магазины, павильоны, кафе, закусочные, столовые из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные	15,2	Для палаток и павильонов, используемых для реализации плодоовощных товаров, применяется коэффициент 0,67
Киоски и ларьки из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные	9,1	Для разборных и передвижных киосков - шкафов, ларей, бахчевых колодцев, используемых сезонно, применяется коэффициент 0,77
Овоще- и фруктохранилища		

Картофелеовощехранилища закромные с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны железобетонные, кирпичные и деревянные, покрытие железобетонное или асбестоцементные листы по деревянной обрешетке, кровля рулонная	28,6	
Картофелеовощехранилища навальные с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля рулонная; картофелехранилища закромные и навальные с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля - асбестоцементные листы	32,3	
Картофелеовощехранилища навальные с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны деревянные, покрытие - асбестоцементные листы по деревянной обрешетке	35,7	
Лукохранилища закромные и беззакромные и фруктохранилища с холодильным оборудованием, стены каменные из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля рулонная	25	
Лукохранилища беззакромные без холодильного оборудования, стены каменные из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля рулонная	26,3	
Фруктохранилища без холодильного оборудования, стены каменные из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля рулонная	27,8	
Жилые здания		
Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5 - 3,5 кирпича или кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные	142,9	
Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5 - 2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; здания с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	125	

Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия деревянные	100	
Здания со стенами смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми	50	
Здания сырцовые, сборно-щитовые, каркасно-засыпные, глинобитные, саманные	30,3	
Здания каркасно-камышитовые и другие облегченные	15,2	
СООРУЖЕНИЯ		
Нефтяные и газовые скважины		
Нефтяные, нагнетательные и контрольные скважины	14,9	
Газовые и газоконденсатные скважины	12	
Скважины подземных хранилищ газа, подземные хранилища нефти в отложениях калийной соли	50	
Обвязочные трубопроводы и шлейфы скважин	12	
Гидротехнические сооружения		
Плотины бетонные, железобетонные, каменные, земляные; тоннели, водосливы и водоприемники, отстойники, акведуки, лотки, дюкеры и водопроводящие сооружения, рыбопропускные и рыбозащитные сооружения, напорные трубопроводы и уравнительные резервуары; деривационные каналы, напорные бассейны гидроэлектростанций (ГЭС) и гидроаккумулирующая электростанция (ГАЭС); шлюзы судоходные и судоподъемники; дамбы, ограждающие земляные без облицовки	100	
Берегоукрепительные и берегозащитные сооружения железобетонные, бетонные, каменные	29,9	
Речные причальные сооружения деревянные: эстакады, ряжевые набережные, больверки	25	
Гидротехнические сооружения деревянные (включая здания)	33,3	
Каналы судоходные	153,8	
Все виды регулировочных (выпрямительных) сооружений	10	
Водохранилища при земляных плотинах	74,1	
Водосбросы и водовыпуски при прудах: бетонные и железобетонные	50	

Водосбросы и водовыпуски при прудах: деревянные	12,5	
Выправительные сооружения фашинные и каменные	20	
Гидротехнические внутрихозяйственные сооружения на каналах (шлюзы-регуляторы, мосты-водоводы, перепады, быстротеки, консольные перепады, дюкеры, в том числе стальные, акведуки, водосливы каменные, бетонные и железобетонные)	40	
Гидротехнические сооружения на межхозяйственных и внутрихозяйственных каналах деревянные	12,5	
Внутрихозяйственная и межхозяйственная оросительная сеть: каналы земляные без облицовки, каналы, облицованные камнем, бетоном и железобетоном; межхозяйственная и внутрихозяйственная водосборно-сбросная сеть из открытых земляных каналов; межхозяйственные и внутрихозяйственные коллекторно-дренажные каналы земляные без крепления	50	
Внутрихозяйственная и межхозяйственная оросительная сеть: каналы из железобетонных лотков	25	
Внутрихозяйственная и межхозяйственная оросительная сеть: каналы из асбестоцементных, стальных и полиэтиленовых труб	40	
Закрытая коллекторно-дренажная сеть: каналы из асбестоцементных труб	40	
Закрытая коллекторно-дренажная сеть: каналы из гончарных труб	62,5	
Закрытая коллекторно-дренажная сеть: каналы из пластмассовых труб	30,3	
Системы лиманного орошения	50	
Отрегулированные реки - водоприемники, межхозяйственные, осушительные, магистральные и другие проводящие каналы земляные без крепления и с креплением плетнем, фашинами, досками; внутрихозяйственные осушительные каналы земляные без крепления и с креплением плетнем, фашинами, досками и засевом трав в торфяных грунтах	50	
Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: гончарный в минеральных грунтах	83,3	
Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: гончарный в торфяных грунтах	71,4	

Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: пластмассовый	40	
Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: дощатый, хворостяной	14,9	
Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: щелевой, кротовый	4	
Морские причальные гравитационные сооружения из бетонных массивов	58,8	
Морские причальные и берегоукрепительные сооружения: железобетонные, бетонные и каменные	50	
Морские причальные и берегоукрепительные сооружения: металлические	43,5	
Морские причальные и берегоукрепительные сооружения: деревянные	40	
Оградительные сооружения: земляные, бетонные и железобетонные	90,9	
Оградительные сооружения: металлические и деревянные	50	
Каналы судоходные морские	142,9	
Искусственно образованные портовые территории	500	
Плотины и дамбы земляные (кроме плотин и дамб при крупных гидростанциях и прудах) и речные оградительные сооружения	76,9	
Шлюзы судоходные деревянные и смешанной конструкции, а также плотины деревянные	50	
Выправительные сооружения из рефулированного грунта с гравийным, щебеночным или тюфячным покрытием и фашинно-кольевые	10	
Речные причальные сооружения: железобетонные, бетонные и каменные	62,5	
Речные причальные сооружения: металлические	40	
Водоприемные сооружения для открытых источников, включая крепление береговой полосы (для целей водоснабжения)	50	
Наплавные лесозадерживающие, лесонаправляющие, оградительные и причальные сооружения: деревянные	4	
Наплавные лесозадерживающие, лесонаправляющие, оградительные и причальные сооружения: металлические	10,4	
Опоры наплавных сооружений: деревянные	10	
Опоры наплавных сооружений: железобетонные	20	
Плотины лесосплавные и мелиоративные, а также водозаборные, водосбросные сооружения	12	

деревянные		
Лотки лесосплавные железобетонные	20	
Прудовые рыбоводные сооружения		
Плотины земляные при прудах	50	
Железобетонные водосбросы, водовыпуски и водоспуски при прудах	28,6	
Железобетонные садки для хранения рыбы и рыбоуловители	25	
Рыбосборные каналы при прудах	3	
Железобетонные бассейны для содержания и выращивания рыбы	25	
Линии из стеклопластиковых лотков или бассейнов для содержания и выращивания рыбы: железобетонные основания	25	
Линии из стеклопластиковых лотков или бассейнов для содержания и выращивания рыбы: стеклопластиковые лотки	10	
Линии из стеклопластиковых лотков или бассейнов для содержания и выращивания рыбы: здания или навесы	7,9	
Верховины русловых прудов металлические с бетонным каркасом	20	
Плавучие садковые линии для выращивания рыбы: понтоны металлические	10	
Плавучие садковые линии для выращивания рыбы: садки из лотаксированной дели	3	
Плавучие садковые линии для выращивания рыбы: садки из лотаксированной дели	3	
Дамбы нагульных прудов без креплений	58,8	По гидротехническим сооружениям крупных гидростанций (плотины глухие, дамбы, водосбросные сооружения и водозаборы) сведения указаны для I и II классов капитальности сооружений. Для сооружений III класса капитальности к указанной продолжительности применяется коэффициент 0,87, для сооружений IV класса капитальности - 0,8. К крупным гидростанциям относятся все гидростанции

		мощностью 25 тыс. кВт и выше, к III классу - гидростанции мощностью от 50 до 300 тыс. кВт, к IV классу - гидростанции мощностью 50 тыс. кВт и ниже
Сооружения транспортного хозяйства, связи и других отраслей		
Мосты железобетонные, бетонные и каменные всех видов и конструкций, а также трубы и лотки железобетонные, бетонные, каменные и чугунные	100	
Мосты металлические	50	
Мосты деревянные и металлические на деревянных опорах	20	
Трубы и лотки деревянные	10	
Трубы стальные гофрированные	58,8	
Поддерживающие и защитные сооружения каменные, бетонные и железобетонные (противооползневые, противолавинные, противообвальные, подпорные, одевающие, улавливающие стены, галереи, селеспуски, полки, траншеи и др.)	58,8	
Регуляционные и укрепительные сооружения мостов	40	
Железнодорожные платформы железобетонные и каменные крытые	76,9	
Железнодорожные платформы и грузовые площадки открытые, открытая строительная часть пунктов группировки на станциях стыкования переменного и постоянного тока, распределительных устройств, электростанций, тяговых и трансформаторных подстанций, асфальтобетонные, железобетонные и каменные	50	
Железнодорожные платформы деревянные	20	
Подкрановые пути	23,8	
Эстакады льдопогрузочные деревянные	15,2	
Эстакады каменные, бетонные и железобетонные, повышенные пути; эстакады сливные, наливные нефтеперерабатывающей и нефтехимической промышленности (металлические и железобетонные)	40	
Эстакады морские нефтедобывающей промышленности (металлические и железобетонные)	20	
Бункерные эстакады доменных цехов	30,3	

Поворотные круги	50	
Земляное полотно железных дорог	100	
Верхнее строение пути железных дорог (балласт, шпалы, рельсы со скреплением, стрелочные переводы и другие элементы), железнодорожные пути метрополитена	20,8	
Подъездные и другие железнодорожные пути предприятий	25	
Железнодорожные пути узкой колеи	14,9	
Копры эстакадные, башенные	25	
Взрывные ямы ломоперерабатывающих цехов	10,1	
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: цементобетонные	50	
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: асфальтобетонные	31,3	
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: черные щебеночные и черные гравийные	19,2	
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: щебеночные, гравийные, грунтовые, стабилизированные вяжущими материалами и колейные железобетонные	15,9	
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: булыжные мостовые	12	
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: грунтовые, улучшенные скелетными добавками и деревянно-лежневые с засыпкой	10	
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: деревянно-лежневые	10	
Взлетно-посадочные полосы	23,3	
Взлетные дорожки, места стоянок самолетов, перронные и прединангарные площадки	25	
Летное поле грунтовое	40	
Дренажные, водоотводные и укрепительные сооружения земляного полотна железных дорог: деревянные и земляные	22,2	
Дренажные, водоотводные и укрепительные сооружения земляного полотна железных дорог: каменные, бетонные и железобетонные	35,7	
Гидроколонны	22,7	
Флотационные установки с металлическими флотаторами	15,2	
Резервуары для хранения дизельного топлива и	35,7	

смазочных материалов: металлические		
Резервуары для хранения дизельного топлива и смазочных материалов: железобетонные	50	
Резервуары для хранения нефтепродуктов: металлические	20	
Резервуары и баки железобетонные в химической промышленности; силосы в цементной промышленности	27,8	
Наземные и подземные емкости для сжиженных газов	27	
Подземные емкости для слива тяжелых остатков	21,7	
Пескораздаточные устройства	22,2	
Шлакоуборочные устройства механизированные	18,2	
Смотровые канавы	58,8	
Постоянные снегозащитные заборы: железобетонные	30,3	
Постоянные снегозащитные заборы: деревянные	15,9	
Переносные снеговые щиты и колья	10,5	
Переезды	23,8	
Подвесные дороги	40	
Навигационные береговые знаки: металлические	50	
Навигационные береговые знаки: железобетонные и каменные	62,5	
Навигационные береговые знаки: деревянные	15,4	
Плавучие буи и вехи (металлические)	12	
Светотехнические и звукосигнальные устройства плавучих и береговых навигационных знаков	10	
Трамвайные пути на каменных и железобетонных основаниях	76,9	
Трамвайные пути на щебеночном основании с железобетонными шпалами	33,3	
Трамвайные пути на щебеночном основании с деревянными шпалами	23,8	
Трамвайные пути на песчаных основаниях	15,9	
Береговые судоподъемные сооружения (сливы, эллинги):		
на железобетонном основании	55,6	
на деревянном, свайно-балочном и балластно-шпальном основании	30,3	
Плавучие доки морские: металлические, композитные	50	
Плавучие доки морские: железобетонные	45,5	
Плавучие доки речные и кормоподъемники	41,7	
Сухие доки, наливные в эллингах, наливные доккамеры; наливные бассейны, полушлюзы	100	
Продольные (наклонные) стапели, горизонтальные стапельные места в закрытых помещениях, открытые (горизонтальные) стапельные места	100	

Акватории, котлованы станций безобмоточного размагничивания	100	
Трансбордерные ямы для большого и малого трансбордера	58,8	
Станции метрополитена, тоннели метрополитена, железнодорожные тоннели всех конструкций	500	
Вестибюли метрополитена наземные	142,9	
Пешеходные мосты и тоннели	83,3	
Телефонная канализация (бетонная и асбестоцементная)	50	
Антенны ультракоротких волн (УКВ) передающие	23,8	
Антенны коротких волн и длинных, средних волн приемные и передающие, заземления	14,9	
Антенны радиорелейных линий, уникальные коротковолновые и средневолновые антенны направленного действия	20	
Антенны УКВ приемные для телевидения и ультракоротковолновые с частотной модуляцией (УКВ-ЧМ) вещания	10	
Полноповоротные антенны спутниковой связи	12	
Радиобашни стальные, кирпичные и железобетонные	58,8	
Радиомачты стальные и мачты-антенны	50	
Мачты деревянные	12	
Уникальные радиотелевизионные башни: железобетонные	142,9	
Уникальные радиотелевизионные башни: стальные	100	Для антенно-мачтовых сооружений, расположенных в районах Крайнего Севера и Дальнего Востока (кроме Республики Саха (Якутия), Магаданской и Камчатской областей), а также в зонах штормовых ветров, морских побережий и сильного гололеда, к указанной продолжительности применяется коэффициент 0,77, для Республики Саха (Якутия), Магаданской области и Камчатского края - 0,625
Прочие сооружения		
Метантенки и песколовки (с гидроэлеватором), аэротенки, отстойники (первичные и вторичные)	50	

горизонтальные с илоскребами, вертикальные и двухъярусные; флотаторы для очистки сточных вод железобетонные		
Метантенки (с гидроэлеватором) металлические; аэротенки с подачей технического кислорода железобетонные; комплекс сооружений (железобетонных) для очистки сточных вод с песчаными фильтрами; комплекс сооружений (железобетонных) для очистки и доочистки сточных вод с аэрируемыми фильтрами	40	
Биофильтры и аэрофильтры, песколовки (с гидроэлеваторами), отстойники (первичные и вторичные) кирпичные	14,9	
Биофильтры и аэрофильтры железобетонные	20	
Иловые площадки с естественным основанием	10	
Иловые площадки с искусственным основанием	20	
Песковые площадки с искусственным основанием	14,9	
Поля орошения и поля фильтрации	20	
Выпуски (канализационные): береговые	40	
Выпуски (канализационные): русловые	20	
Артезианские скважины: бесфильтровые	24,4	
Артезианские скважины: фильтровые	14,9	
Артезианские скважины: фильтровые, работающие в условиях агрессивной и минерализованной среды	8	
Водоприемные сооружения для подземных источников (артезианские скважины); водоочистные установки для очистки поверхностных и подземных вод; компактные установки (КУ) для очистки сточных вод металлические; аэробные стабилизаторы, флотационные сгустители железобетонные	25	
Комплекс очистных сооружений водопровода (баки затворные и растворные, смесители, камеры реакции, отстойники, осветлители со взвешенным осадком, фильтры, контактные осветлители), водоумягчители	50	Для производства особо чистых веществ и химических продуктов применяется коэффициент 0,67
Сооружения для аэрации воды: брызгальные бассейны железобетонные	40	
Сооружения для аэрации воды: градирни железобетонные	30,3	
Сооружения для аэрации воды: градирни деревянные	7	
Сооружения для аэрации воды: градирни металлические	10	
Сооружения для аэрации воды: градирни бетонные	14,9	
Канализационные насосные станции	50	

заглубленные, совмещенные с приемными резервуарами		
Нефтеловушки	14,9	
Испарительные, башенные градирни - охладители: железобетонные конструкции	35,7	
Испарительные, башенные градирни - охладители: металлические конструкции с алюминиевой или асбоцементной обшивкой	25	
Оросители и конструкции из асбестоцемента или антисептированной древесины	16,7	
Дымовые трубы: каменные и железобетонные	50	
Металлические конструкции с алюминиевой или асбоцементной обшивкой	25	
Резервуары чистой воды: железобетонные подземные с обвалованием	40	
Резервуары чистой воды: кирпичные заземленные, металлические	30,3	
Водонапорные башни: металлические	20	
Водонапорные башни: кирпичные с металлическими резервуарами	40	
Водонапорные башни: кирпичные и железобетонные с железобетонными резервуарами	50	
Водонапорные башни: деревянные	10	
Битумохранилища с железобетонными и металлическими резервуарами и вертикальные шламбассейны	40	
Автозаправочные станции (включая здания и оборудование)	20	
Специальные стенды	8	
Подземные металлические емкости для хранения сжиженного газа для городского газоснабжения	45,5	
Наземные газгольдеры и металлические емкости для хранения сжиженного газа на газораздаточных станциях	55,6	
Угольные бункеры	50	
Дюкеры стальные водопроводные, канализационные (с камерами)	25	
Шеды и сараи для содержания зверей и скота	11,8	
Навозохранилища и жижесборники из каменных материалов	25	
Навозохранилища из глинощебеночных материалов и жижесборники деревянные, силосные траншеи и ямы	14,9	
Коррекционные и сборные бассейны	23,8	
Камеры твердения	50	
Склады заполнителей, дробленых сырьевых материалов, гранулированного шлака клинкера	66,7	Для склада заполнителей, используемых в

		промышленности строительных материалов, для горячих материалов применяется коэффициент 0,4
Колодцы: деревянные	14,9	
Колодцы: кирпичные	30,3	
Колодцы: железобетонные	58,8	
Шпалеры на стойках из железобетона, металла и на кольях из дубовых и других твердых пород	20	
Заборы (ограждения): каменные и металлические	47,6	
Заборы (ограждения): железобетонные	30,3	
Заборы (ограждения): деревянные на кирпичных и железобетонных столбах	25,6	
Заборы (ограждения): прочие (деревянные на деревянных столбах, сетчатые)	25,6	
Сооружения узла переработки хлыстов на нижних складах лесовозных дорог (эстакады, основания оборудования, накопители, спуски, бункерные галереи): деревянные	10,5	
Сооружения узла переработки хлыстов на нижних складах лесовозных дорог (эстакады, основания оборудования, накопители, спуски, бункерные галереи): железобетонные	20	
Бассейны при лесопильных цехах с вертикальными стенами из пластин: деревянные рубленые пожарные водоемы	14,9	
Эстакады бревнотасок металлические, бассейны при лесопильных цехах с укрепленными откосами из железобетонных плит, бассейны железобетонные для гидротермической обработки фанерного сырья	25,6	
Специализированные сооружения целлюлозно-бумажной промышленности: деревянные	23,8	
Специализированные сооружения целлюлозно-бумажной промышленности: железобетонные	33,3	
Асфальтовые площадки для временного хранения зерна: с песчаным или гравийным основанием	6,5	
Асфальтовые площадки для временного хранения зерна: с бетонным основанием	14,9	
Теплицы и парники		
Теплицы остекленные и пленочные с каркасом из стальных конструкций специальных профилей	28,6	
Теплицы пленочные с каркасом из деревометаллических конструкций заводского	25	

изготовления		
Теплицы облегченного типа построечного изготовления и сооружения утепленного грунта с деревянным каркасом и пленочным покрытием	5	
Парники	12,5	
Сооружения парков культуры и отдыха и зоопарков		
Зеленые театры, эстрады, музыкальные раковины, танцплощадки, читальни, павильоны	15,2	
Цирки-шапито: брезентовое покрытие купола и боковин	2	
Цирки-шапито: деревометаллические конструкции	10	
Аттракционы всех видов	10	
Вазы, скульптуры, декоративные урны	10	
Фонтаны, бассейны	40	
Прочие сооружения: площадки, дорожки, балюстрады, лестницы, стенды, витрины, вольеры, клетки, панно, картины	20	
Спортивные сооружения		
Покрытия спортивных сооружений, полей и площадок: резино-битумные	31,3	
Покрытия спортивных сооружений, полей и площадок: синтетические	15,4	
Покрытия спортивных сооружений, полей и площадок: из спецсмеси и газонные	7,4	
Лыжные трамплины: металлические и железобетонные	40	
Лыжные трамплины: деревянные	15,2	
Полузакрытые стрелковые тиры, стрельбища, стенды и блиндажи: каменные и металлические	47,6	
Полузакрытые стрелковые тиры, стрельбища, стенды и блиндажи: железобетонные	30,3	
Трибуны стадионов: деревянные	15,2	
Трибуны стадионов: железобетонные, каменные и кирпичные	41,7	
Трибуны стадионов: насыпные (земляные)	100	
ПЕРЕДАТОЧНЫЕ УСТРОЙСТВА		
Устройства электропередачи и связи		
Контактная сеть железных дорог на металлических и железобетонных опорах	50	
Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: на железобетонных опорах	52,6	
Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: на металлических опорах	38,5	
Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: на деревянных опорах с металлическими или железобетонными пасынками	26,3	
Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: без	14,3	

опор		
Троллейбусные линии козловых кранов на металлических и железобетонных опорах	52,6	
Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ: на металлических или железобетонных опорах	33,3	
Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ: на опорах из пропитанной древесины и непропитанной лиственницы	25	
Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ: на опорах из непропитанной древесины	16,7	
Воздушные линии электропередачи напряжением 35-220, 330 кВ и выше на металлических или железобетонных опорах	50	
Воздушные линии электропередачи напряжением 35-220 кВ на деревянных опорах из пропитанной древесины и непропитанной лиственницы	30,3	
Кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ: со свинцовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях; с алюминиевой оболочкой, проложенные в помещениях	50	
Кабельные линии электропередачи со свинцовой оболочкой напряжением 6-10 кВ, проложенные под водой; кабельные линии электропередачи с алюминиевой оболочкой напряжением до 10 кВ, проложенные в земле	25	
Кабельные линии электропередачи напряжением до 10 кВ с пластмассовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях; кабельные линии электропередачи напряжением 20-35 кВ со свинцовой оболочкой, проложенные под водой	20	
Кабельные линии электропередачи напряжением 20-35 кВ со свинцовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях	33,3	
Кабельные линии электропередачи напряжением 110-220 кВ маслонаполненные низкого, среднего и высокого давления, проложенные в земле, в помещениях и под водой	50	
Кабельные линии связи с металлической оболочкой:		
в грунте	40	Для морских кабельных линий связи применяется коэффициент 1,25
в канализации	50	
Кабельные линии связи, подвешенные на опорах и проложенные по стенам зданий: с металлической оболочкой	20,8	
Кабельные линии связи, подвешенные на опорах	14,9	

и проложенные по стенам зданий: с пластмассовой оболочкой		
Кабельные линии связи с пластмассовой оболочкой: в грунте	17,9	
Кабельные линии связи с пластмассовой оболочкой: в канализации	20	
Кабельные линии радиофикации и сельской связи, проложенные парным кабелем с пластмассовой оболочкой	17,9	Для кабельных линий связи и телефонной канализации, проложенных в районах Дальнего Востока и Крайнего Севера (кроме Республики Саха (Якутия), Магаданской области и Камчатского края), а также для участков, проходящих под водой, в зонах вечной мерзлоты, тундры, горных рек, оползней, обвалов и агрессивных грунтов, применяется коэффициент 0,77; в Республике Саха (Якутия), Магаданской области и Камчатском крае - 0,625
Воздушные линии связи	25	Для воздушных линий связи, проходящих вдоль морских побережий, железнодорожных участков на паровой и тепловозной тяге, а также в районах Крайнего Севера и Дальнего Востока, в зонах интенсивного выделения заводских газов и сильного гололеда, применяется коэффициент 0,77
Трубопроводы		
Газопроводы: чугунные (с раструбами)	58,8	
Газопроводы: стальные и сооружения из них (без учета оборудования газорегуляторных пунктов)	40	
Газопроводы: из неметаллических труб	50	
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): керамические	40	
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): железобетонные и бетонные	20	
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): асбоцементные	30,3	

Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): кирпичные	14,9	
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): чугунные	50	
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): стальные	25	
Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и другим оборудованием), включая водоводы: асбоцементные, стальные	20	
Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и другим оборудованием), включая водоводы: чугунные	58,8	
Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и другим оборудованием), включая водоводы: железобетонные	30,3	
Илопроводы: чугунные	50	Для илопроводов, используемых при транспортировке угольных, антрацитовых и цементных шламов, применяется коэффициент 0,5
Илопроводы: стальные	20	
Илопроводы: асбоцементные	30,3	
Трубопроводы для нефтепродуктов: металлические	35,7	
Трубопроводы для нефтепродуктов: железобетонные	50	
Межцеховые трубопроводы на эстакадах и в тоннелях отраслей промышленности:		
химических волокон, содовой, лакокрасочной, азотной, органического синтеза, горной химии и основной химии	23,8	Для предприятий горно-химической промышленности и для кислотопроводов отрасли основной химии применяется коэффициент 0,23
прочих отраслей химической промышленности	17,2	
Трубопроводы (межцеховые) общезаводского хозяйства технологические	12	
Трубопроводы агрессивных сточных вод	14,9	
Трубопроводы тепловых сетей стальные, работающие в условиях непроходных тоннелей, с воздушным зазором (подвесная изоляция)	25	
Внутрицеховые трубопроводы технологические в химической промышленности	16,4	Для трубопроводов технологических в отраслях горной и основной химии

		применяется коэффициент 0,29
Цементопроводы	8	
Устройство для очистки стрелочных переводов от снега и пневматическая почта	10,8	

Минимальный срок экономической жизни иных объектов недвижимости

Группа капитальности	Краткое описание объектов группы	Ориентировочный срок экономической жизни в нормальных условиях эксплуатации, лет
I	Капитальные или особо капитальные объекты с повышенным запасом надежности, прочности, долговечности - гидроэлектростанции, крупные основные производственные здания, крупные общественные, в том числе административные и торговые комплексы, здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального искусства, стадионы, большие театры, высотные здания и сооружения (высотой более 75 м), большепролетные сооружения	150
II	Многоэтажные жилые здания, большая часть общественных и производственных зданий - объекты, выполненные из каменных (кирпичных, бетонных) материалов	100
III	Жилые, общественные и производственные здания и сооружения, выполненные с применением металлических каркасов, облегченных каменных материалов и (или) специально обработанной древесины (клееный брус), здания жилищно-гражданского и производственного массового строительства	80
IV	Жилые, общественные и производственные здания и сооружения, выполненные из легких каменных блоков и (или) древесины, включая рубленые брусовые и утепленные каркасно-щитовые дома с деревянными или легкими металлическими каркасами, включая большепролетные ангары	50
V	Жилые, общественные и производственные здания и сооружения - легкие дощатые, каркасно-обшивные объекты (садовые дома, бани, здания ангарного типа, за исключением большепролетных ангаров, теплицы)	30
Прочие	Временные здания и сооружения (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны, беседки)	10

Приложение N 10
к Методическим указаниям

о государственной кадастровой оценке

Продолжительность строительства зданий и сооружений для целей определения кадастровой стоимости

Для жилых зданий продолжительность строительно-монтажных работ (далее - СМР) может быть определена по формуле:

$$T_н = 0{,}8216 \times S^{0{,}2658}$$, где

$T_н$ - продолжительность СМР, мес;

S - площадь объекта недвижимости, кв.м.

Для нежилых зданий расчетный метод определения общей продолжительности строительства основан на функциональной зависимости продолжительности строительства от стоимости СМР в ценах 1984 г. при условии, что в ее составе стоимость всех материалов и конструкций не превышает 52 - 53%. Такая зависимость для основных отраслей производственного строительства выражается в виде функций:

$$T_н = A_{1v}C + A_2C \quad (1)$$

$$T_н = A_{1v}C + A_2 \quad (2)$$

$$T_н = A_1C + A_2 \quad (3),$$

где C - объем строительно-монтажных работ в ценах 1984 г., руб.;

A_1, A_2 - параметры регрессионной кривой, определяемые методом наименьших квадратов.

Формулы (1) - (3) выбираются в зависимости от объемов СМР в миллионах рублей в ценах 1984 г., значения коэффициентов приведены в таблице:

Отрасль, подотрасль, виды производств и объектов	Значения коэффициентов		Интервал объемов СМР, млн руб.	
	A_1	A_2	мин.	макс.
Зависимость вида $T_н = A_{1v}C + A_2C$				
1. Электроэнергетика:				
электроподстанции малые	11,6	0,2	0,1	1,3
электроподстанции средние	15,3	-1,7	2,2	12,0
государственные районные электростанции (ГРЭС), газотурбинные электростанции (ГТЭС)	4,5	0,01	30,0	110,0
2. Нефтедобывающая промышленность (установки подготовки, газокомпрессорные)	9,2	-0,5	0,1	6,0
3. Химическая промышленность: производство минеральных удобрений	9,6	-0,7	2,0	45,0
4. Тяжелое и транспортное машиностроение	7,9	-0,4	5,0	100,0
5. Автомобильная и подшипниковая промышленность (отдельные цехи, корпуса, здания)	11,5	-1,4	1,0	16,0

6. Лесная и деревообрабатывающая промышленность (лесозаготовительные предприятия)	19,5	-1,4	1,0	23,0
7. Строительство и промышленность строительных конструкций и деталей	15,1	-2,3	0,1	11,0
8. Пищевая промышленность	14,8	-1,4	1,0	30,0
9. Мясная промышленность	14,1	-0,8	1,0	19,0
10. Молочная промышленность	18,7	-1,7	0,1	4,5
11. Микробиологическая промышленность	7,9	-0,3	2,0	120,0
12. Мукомольно-крупяная, комбикормовая промышленность	12,2	0,05	0,2	18,0
13. Местная промышленность	17,4	-3,8	0,4	3,0
14. Сельскохозяйственное строительство:				
свиноводство	17,7	-2,3	0,1	4,0
птицеводческие фермы, птицефабрики	9,8	-0,1	1,0	27,0
прочие объекты	22,2	-5,0	0,01	0,10
заготовка и переработка сельскохозяйственной продукции	13,4	-1,0	0,5	13,0
15. Предприятия сельскохозяйственной техники:				
предприятия материально-технического обеспечения	18,0	-1,9	0,1	3,2
16. Торговля и общественное питание:				
розничная торговля, магазины непродовольственные	26,4	-7,6	0,20	2,8
рынки, общественное питание	29,9	-9,3	0,05	2,4
общетоварные склады, предприятия холодильной промышленности	20,2	-5,1	0,2	4,0
17. Лесное хозяйство	37,7	-20,8	0,01	0,30
18. Морской транспорт	20,6	-7,3	0,2	1,8
19. Магистральный трубопроводный транспорт	9,5	-1,2	1,0	16,0
20. Материально-техническое снабжение	13,8	-1,4	0,5	9,0
Зависимость вида $T_н = A_{1v}C + A_2$				
1. Нефтеперерабатывающая промышленность	3,3	8,8	1,0	40,0
2. Черная металлургия (в целом):	2,0	9,8	2,0	190,0
горно-обогатительные комбинаты и агломерационные фабрики	2,1	9,6	2,0	150,0
сталеплавильное, ферросплавное, огнеупорное производство	2,3	8,8	1,0	90,0
3. Цветная металлургия	2,8	12,6	2,0	72,0
4. Химическая промышленность	4,8	10,5	1,0	70,0
5. Нефтехимическая и шинная промышленность	3,7	17,7	1,0	80,0
6. Энергетическое машиностроение	4,1	12,2	2,0	40,0
7. Приборостроение	6,2	10,6	2,0	40,0
8. Автомобильная и подшипниковая промышленность	1,6	22,1	10,0	240,0

9. Тракторное и сельскохозяйственное машиностроение	2,1	17,4	10,0	400,0
10. Машиностроение для животноводства и кормопроизводства	2,7	7,5	2,0	104,0
11. Судостроительная промышленность и судоремонт	5,7	4,5	0,5	20,0
12. Лесная и деревообрабатывающая промышленность	4,6	11,6	1,0	100,0
13. Целлюлозно-бумажная промышленность	2,2	7,4	10,0	500,0
14. Промышленность строительных материалов	6,4	10,4	1,0	30,0
15. Легкая промышленность	4,9	10,0	1,0	36,0
16. Строительство предприятий связи	23,8	1,2	0,5	7,0
17. Сельскохозяйственное строительство:				
животноводство	10,6	2,7	0,1	3,4
овцеводство	10,5	3,4	0,1	2,4
предприятия послеуборочной обработки и хранения зерна	16,2	2,2	0,05	1,20
предприятия по хранению и обработке картофеля, фруктов и овощей	8,3	5,8	0,5	18,0
18. Воздушный транспорт	3,0	12,5	1,0	45,0
Зависимость вида $T_н = A_1C + A_2$				
1. Электроэнергетика (теплоэлектроцентрали)	0,9	9,1	1,0	20,0
2. Нефтедобывающая промышленность:				
базы производственного обслуживания, сетевые районы, базы промысла	7,6	7,2	0,1	1,8
3. Черная металлургия:				
прокат готовой продукции	0,1	17,4	10,0	130,0
4. Электротехническая промышленность	0,5	19,6	4,0	50,0
5. Химическое и нефтяное машиностроение	0,4	27,2	4,0	72,0
6. Станкостроительная и инструментальная промышленность	0,5	14,6	2,0	36,0
7. Рыбная промышленность	3,3	12,5	0,1	6,0
8. Медицинская промышленность	0,7	13,6	2,5	60,0
9. Полиграфическая промышленность	6,7	7,3	0,2	3,0
10. Предприятия сельскохозяйственной техники:				
предприятия по ремонту и обслуживанию сельхозтехники	6,8	7,3	0,1	3,0
11. Речной транспорт	4,0	9,4	0,2	6,2

Приложение N 11
к Методическим указаниям
о государственной кадастровой оценке

Ставки капитализации для приносящей доход недвижимости (для зданий и встроенно-пристроенных помещений площадью от 200 до 500 м) для целей определения кадастровой стоимости

	Вне населенных пунктов и в населенных пунктах с численностью менее 50 тыс. человек	Населенные пункты с численностью жителей более 50 тыс. человек	Административные центры субъектов Российской Федерации и городов с численностью более 500 тыс. человек
Офисные помещения и здания	10%	9%	8%
Торговые здания и помещения	11%	10%	9%
Складская недвижимость	12%	11%	11%

Приложение N 12
к Методическим указаниям
о государственной кадастровой оценке

Информационный материал для внесения поправок по ряду ценообразующих факторов при применении методов массовой оценки для целей определения кадастровой стоимости

В случае существенных изменений на рынке недвижимости приведенные данные подлежат обязательной корректировке.

Корректировка на условия рынка для земельных участков

Вид использования	Активный рынок		Неактивный рынок	
	Среднее значение	Границы диапазона	Среднее значение	Границы диапазона
Земельные участки под промышленную застройку	11%	7-15%	19%	2 - 25%
Земельные участки под офисную/торговую застройку	10%	6 - 14%	16,0%	0 - 22%
Земельные участки сельскохозяйственного использования	15%	10-20%	23%	6 - 30%
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	9%	5-13%	15%	0-20%
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	10%	6-14%	17%	1-23%
Земельные участки под объекты рекреации	14%	9-19%	21%	4 - 28%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11%	7-15%	18%	2-24%

Корректировка на условия рынка для других объектов недвижимости

Вид использования	Активный рынок		Неактивный рынок	
	Среднее значение	Границы диапазона	Среднее значение	Границы диапазона
Производственно-складские объекты	12%	7-17%	18%	11-26%
Торгово-офисная недвижимость	10%	5-15%	17%	10-24%
Квартиры	4%	2 - 6%	8%	4-14%
Индивидуальные жилые дома	6%	2-10%	12%	6-18%
Базы отдыха	10%	5-15%	17%	9-25%

Масштабный фактор для земельных участков под многоэтажную жилую застройку

Диапазон площадей аналогичного объекта, га	Диапазон площадей объекта недвижимости, для которого определяется кадастровая стоимость, га			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
<0,5	1,00	0,98	0,90	0,84
0,5-1,5	1,02	1,00	0,92	0,86
1,5-5	1,11	1,09	1,00	0,93
>5	1,19	1,17	1,07	1,00

Масштабный фактор для земельных участков под индивидуальную жилую застройку

Диапазон площадей аналогичного объекта, кв.м	Диапазон площадей объекта недвижимости, для которого определяется кадастровая стоимость, кв.м				
	< 1500	1500- 3000	3000- 6000	6000- 10000	>10000
< 1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000 - 6000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000- 10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
>10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

Корректировка на площадь для квартир

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м	<65	65-100	100-200	>200
<65	1,00	0,96	0,84	0,70
65-100	1,04	1,00	0,87	0,73
100-200	1,19	1,14	1,00	0,84
>200	1,42	1,36	1,19	1,00

Корректировка на площадь для индивидуальных жилых домов

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м	< 150	150-300	300 - 600	>600
< 150	1,00	0,95	0,87	0,84

150-300	1,05	1,00	0,92	0,88
300 - 600	1,15	1,09	1,00	0,96
>600	1,19	1,13	1,04	1,00

Корректировка на отсутствие подключений жилых объектов к централизованным системам жизнеобеспечения при наличии таковых в аналогичных объектах

Отсутствие газоснабжения	5%
Отсутствие отопления и горячего водоснабжения	8%
Отсутствие электричества	8%
Отсутствие канализации	5%

Приложение N 13
к Методическим указаниям
о государственной кадастровой оценке

Информационный материал для определения кадастровой стоимости земельных участков, занятых оленьими пастбищами

Средний состав оленьего стада

Взрослые самцы (3 года и старше)	Важенки	Молодняк (около 1,5 лет)	Телята
11,5-12,5	50	27-30	7,5-11,5

Средний живой вес оленей, кг

Пол, возраст животных	Вес, кг
Ненецкая порода	
Самцы:	
5-6 мес.	55
1 год 4 мес.	80
2 года 4 мес.	105
3 года 4 мес.	120
Самки:	
5-6 мес.	50
18 мес.	70
2 года 6 мес.	85
3 года 6 мес.	90
Чукотская порода	
Самцы:	
5-6 мес.	60

1 год 4 мес.	85
2 года 4 мес.	100
3 года 4 мес.	120
Самки:	
5-6 мес.	55
18 мес.	75
2 года 6 мес.	85
3 года 6 мес.	95
Эвенская порода	
Самцы:	
5-6 мес.	60
1 год 4 мес.	85
2 года 4 мес.	100
3 года 4 мес.	125
Самки:	
5-6 мес.	55
18 мес.	75
2 года 6 мес.	85
3 года 6 мес.	95
Эвенкийская порода	
Самцы:	
5-6 мес.	65
1 год 4 мес.	95
2 года 4 мес.	125
3 года 4 мес.	140
Самки:	
5-6 мес.	60
18 мес.	90
2 года 6 мес.	95
3 года 6 мес.	100

Приложение N 14
к Методическим указаниям
о государственной кадастровой оценке

Нормативные показатели выращивания рыб в садках для целей определения кадастровой стоимости земельных участков, занятых водными объектами

Показатели	Карп	Сом канальный	Растительноядные	Осетровые	Сиги	Радужная форель

Выращивание сеголетков						
Масса начальная, г	0,5-1,0	0,5-1,0	1,0	1-3	0,1	0,5 - 1,0
Масса конечная, г	30-50	20	15-20	40-60	10-15	20-50
Плотность посадки, тыс. шт./кв.м	До 2,0	До 0,5	-	0,2	0,5-1,0	До 0,5
Выход, %	60-70	70-80	30	80	30-50	50-70
Выращивание двухлетков						
Масса начальная, г	30-50	20	15-20	40-60	10-15	20-50
Масса конечная, г	500	450	300-400	400 - 500	200	200 - 300
Плотность посадки, тыс. шт./кв.м	0,2	0,15	0,1-0,4	0,04	0,025	0,2
Выход, %	90	90	80	90	80	90
Выращивание трехлетков						
Масса начальная, г	-	-	300- 400	-	-	-
Масса конечная, г	-	-	800- 1000	400	1 - 2 кг	1000
Плотность посадки,	-	-	0,007- 0,14	0,01	0,1	0,05
тыс. шт./кв.м						
Выход, %	-	-	90	85	95	95
Выход рыб из зимовки						
Годовики,%	80	80	50	80	80	95
Двухгодовики, %	90	90	80	90	90	90