



**Приказ Минэкономразвития России от 29.07.2011
N 382 (ред. от 06.04.2015) "Об утверждении
требований к отчету об определении кадастровой
стоимости" (Зарегистрировано в Минюсте России
24.11.2011 N 22383)**

Документ предоставлен ООО «ПРОГРАММНЫЙ ЦЕНТР»

pbprog.ru

Дата сохранения: 02.01.2026

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ

от 29 июля 2011 г. N 382

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ

К ОТЧЕТУ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

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

Утвердить прилагаемые требования к отчету об определении кадастровой стоимости.

Врио Министра

О.Г.САВЕЛЬЕВ

Утверждены

Приказом

ТРЕБОВАНИЯ

К ОТЧЕТУ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

I. Общие положения

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

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

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

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201)

Информация о требованиях к совместимости, квалифицированному сертификату ключа проверки электронной подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи, а также

формированию усиленной квалифицированной электронной подписи размещается на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201)

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

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

II. Общие требования к составлению Отчета

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

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

2.3. Отчет должен иметь следующую структуру:

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

соответствующего тома;

- б) уточнения, необходимые для установления содержания терминов, используемых в Отчете (определения);
- в) вводная часть;
- г) расчетная (основная) часть;
- д) заключительная часть.

III. Общие требования к вводной части Отчета

3.1. Во вводной части Отчета указываются:

- а) наименование субъекта Российской Федерации и (или) муниципального образования (муниципальных образований), на территории которых проводилась государственная кадастровая оценка;
- б) реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки, категория или категория земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являлись земельные участки);
- в) основание для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (реквизиты (дата заключения, номер) договора на проведение оценки (государственного или муниципального контракта);
- г) дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости (дата оценки);
- д) период проведения работ по определению кадастровой стоимости;
- е) дата составления Отчета и порядковый номер Отчета;

- ж) цель оценки;
- з) перечень нормативных правовых актов, методических и нормативно-технических документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов оценки, содержащий их наименования и иные реквизиты (дата подписания (утверждения), номер);
- и) сведения об исполнителе работ по определению кадастровой стоимости (далее - исполнитель работ).

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

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

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

сведения об оценщиках, принимавших участие в работах по определению кадастровой стоимости в составе, предусмотренном в части второй настоящего подпункта, за исключением сведений о договоре страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости (при их отсутствии);

сведения о договорах страхования ответственности юридического лица за

нарушение требований договора на проведение оценки (государственного или муниципального контракта) и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, 7061; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226) (далее - Федеральный закон), федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости (наименование страховщика, заключившего договор страхования, номер, дата заключения, вступления в силу и период действия договора страхования, размер страховой суммы);

к) схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их краткое описание (резюме Отчета).

(п. 3.1 в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201)

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

IV. Общие требования к расчетной (основной) части Отчета

4. В расчетной (основной) части Отчета указываются:

а) выводы, полученные в результате анализа сведений, характеризующих состояние рынка объектов оценки, в том числе в пределах территории, на которой расположены объекты оценки, с описанием процесса, способов определения состава ценообразующих факторов объектов оценки с обоснованием суждения о существенности влияния ценообразующих факторов на кадастровую стоимость объектов оценки, с обоснованием выбора вида модели оценки кадастровой

стоимости, проведения оценки индивидуально для конкретных объектов оценки;

(пп. "а" в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201)

б) результаты сбора сведений о значениях ценообразующих факторов, определяющих стоимость объектов оценки, с указанием на источники информации об их значениях;

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201)

в) описание процесса группировки объектов оценки с обоснованием выбора состава и значений (диапазона значений) ценообразующих факторов, иных показателей, использовавшихся для отнесения объектов оценки в соответствующие группы объектов оценки;

(пп. "в" в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201)

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

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201)

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

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201)

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

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201)

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



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

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

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201)

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

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

V. Общие требования к заключительной части Отчета

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

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

б) сравнительный анализ полученных значений кадастровой стоимости со значениями кадастровой стоимости, действующими (используемыми для целей,

предусмотренных законодательством Российской Федерации) на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки;

в) анализ результатов сбора, в том числе оценка полноты, актуальности, обоснование применения (неприменения), имевшихся в распоряжении органов государственной власти и органов местного самоуправления в период проведения работ по определению кадастровой стоимости:

сведений о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывавших влияние на рынок объектов оценки;

сведений, характеризовавших объекты оценки, в том числе их количественные и качественные параметры, местоположение, использование, о ценообразующих факторах объектов оценки;

сведений о рыночной информации об объектах недвижимости, в том числе о сделках с объектами недвижимости, а также иных сведений, требовавшихся для использования в рамках примененных подходов к оценке;

сведений о ранее проведенной государственной кадастровой оценке соответствующего вида или видов объектов недвижимости, категорий или категорий земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являлись земельные участки;

г) справка, содержащая информацию о всех представленных к проекту Отчета замечаниях, как учтенных, так и неучтенных, с их соответствующим обоснованием или об отсутствии замечаний к проекту Отчета, составленная по итогам размещения проекта Отчета в фонде данных государственной кадастровой оценки.

(п. 5 в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201)

6. В заключительной части Отчета также содержатся:

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

копии договора (договоров) страхования гражданской ответственности оценщика (оценщиков), договоров страхования ответственности юридического лица за нарушение требований договора на проведение оценки (государственного или

муниципального контракта) и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости;

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201)

копия решения органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления о проведении государственной кадастровой оценки;

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201)

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

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

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

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

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

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

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201)

В файлы в формате XML, предоставляемые на электронном носителе информации, включаются сведения обо всех объектах недвижимости, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в объеме, предусмотренном соответствующими XML-схемами.

(абзац введен Приказом Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201)