



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

Регистрационный № 69 274

от "14" июня 2024.

ПРИКАЗ

Москва

14 июня 2022г

№ П/0225

**Об установлении Требований к отчету
об итогах государственной кадастровой оценки**

В соответствии с частью 7 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4170; 2020, № 31, ст. 5028), пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 25, ст. 3052; 2021, № 47, ст. 7848), п р и к а з ы в а ю:

1. Установить Требования к отчету об итогах государственной кадастровой оценки согласно приложению к настоящему приказу.

2. Признать утратившим силу приказ Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки» (зарегистрирован Минюстом России 1 октября 2020 г., регистрационный № 60172).

Руководитель

О.А. Скуфинский

Требования к отчету об итогах государственной кадастровой оценки

I. Общие положения

1. Настоящие Требования содержат правила составления отчета об итогах государственной кадастровой оценки (далее – Отчет) бюджетными учреждениями, созданными субъектами Российской Федерации и наделенными полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее – бюджетные учреждения).

2. Отчет состоит из основной части и следующих приложений к ней:

1) исходные данные;

2) определение кадастровой стоимости объектов недвижимости;

3) кадастровая стоимость объектов недвижимости;

4) систематизированные сведения;

5) сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен.

3. Основная часть Отчета должна быть пронумерована постранично и составлена в форме электронного документа в виде файла в формате ODT.

4. Текстовые документы, электронные таблицы, включаемые в приложения к основной части Отчета (за исключением предусмотренных подпунктом 1 пункта 2 настоящих Требований), составляются в виде файлов в форматах ODT и ODS соответственно.

5. Растровые графические материалы, копии документов и иные материалы, не предусматривающие возможности их изменения без применения специализированных программ, предназначенных для создания и обработки растровых изображений, и включаемые в приложения к основной части Отчета, составляются в виде файлов

в форматах PDF, TIFF, JPG, JPEG, PNG с рекомендуемым разрешением 150 – 300 точек на квадратный дюйм.

6. Файлы в формате XML, составляемые бюджетным учреждением и включаемые в приложения к основной части Отчета, формируются с использованием актуальных по состоянию на дату определения кадастровой стоимости объектов недвижимости XML-схем, размещаемых на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Объем таких файлов не должен превышать 10 мегабайт.

7. Каждое из приложений к основной части Отчета формируется в виде упакованного (архивированного) пакета.

8. Основная часть Отчета, приложения к основной части Отчета составляются в формате, обеспечивающем просмотр и копирование указанных электронных документов без использования специальных программных средств, и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью работников бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителя такого бюджетного учреждения.

II. Требования к основной части Отчета

9. Основная часть Отчета должна иметь следующую структуру:

- 1) содержание;
- 2) основные термины и сокращения, используемые в Отчете;
- 3) вводная глава;
- 4) расчетная глава;
- 5) заключительная глава.

10. В вводную главу основной части Отчета включаются следующие сведения:

1) реквизиты Отчета (наименование, дата подписания (утверждения), номер);

2) наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводится государственная кадастровая оценка;

3) реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки (наименование, дата подписания (утверждения), номер);

4) перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты (дата подписания (утверждения), номер);

5) сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, о руководителе такого бюджетного учреждения;

6) виды объектов недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка, категория(и) земель, если объектами государственной кадастровой оценки являются земельные участки;

7) сведения об общем количестве объектов недвижимости, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке¹ (далее – Перечень), а также о количестве объектов недвижимости, содержащихся в Перечне, в разрезе видов объектов недвижимости, категорий земель;

8) дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости;

9) сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости.

¹ Приказ Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0283 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости» (зарегистрирован Минюстом России 2 октября 2020 г., регистрационный № 60194) с изменениями, внесенными приказом Росреестра от 3 декабря 2021 г. № П/0568 (зарегистрирован Минюстом России 17 декабря 2021 г., регистрационный № 66422).

11. В расчетную главу основной части Отчета включаются следующие сведения:

1) анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость);

2) описание и обоснование подходов к выбору объекта недвижимости, основные характеристики вида использования которого (в том числе физические) соответствуют спросу и предложению в соответствующем сегменте рынка, в целях проведения оценочного зонирования;

3) обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки;

4) информация об определении перечня ценообразующих факторов объектов недвижимости (далее – ценообразующие факторы) и источниках сведений о них, обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. № П/0336² (далее – Методические указания);

5) обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями;

6) обоснование выбора подходов, методов и моделей оценки, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки;

7) информация об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета.

12. В заключительной главе основной части Отчета должна быть представлена информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости.

² Зарегистрирован Минюстом России 17 декабря 2021 г., регистрационный № 66421.

III. Требования к приложениям к основной части Отчета

13. Приложение «Исходные данные» должно содержать:

- 1) копию решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) результаты сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости;
- 3) сведения об объектах недвижимости, содержащихся в Перечне;
- 4) информацию о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости, или о недостаточности информации о характеристиках объектов недвижимости, необходимых для определения их кадастровой стоимости (с указанием недостающей информации и причин ее неполучения);
- 5) исходные данные, использованные для определения значений ценообразующих факторов, в том числе цифровые тематические карты, картографические и графические материалы, таблицы;
- 6) результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости (в том числе информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость).

14. Приложение «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» должно содержать:

- 1) сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, и о значениях таких факторов (для каждого объекта недвижимости);
- 2) результаты оценочного зонирования;
- 3) результаты группировки объектов недвижимости (для каждого объекта недвижимости);
- 4) обоснование использованных при определении кадастровой стоимости моделей оценки с описанием их структуры;

5) сведения о способе определения кадастровой стоимости с указанием моделей оценки, подходов, методов, использованных при определении кадастровой стоимости (для каждого объекта недвижимости);

6) сведения о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена индивидуально.

15. Приложение «Кадастровая стоимость объектов недвижимости» должно в табличном виде содержать сведения о величине кадастровой стоимости всех объектов недвижимости, содержащихся в Перечне.

16. Приложение «Систематизированные сведения» должно содержать файлы в формате XML, включающие в том числе:

1) сведения о характеристиках всех объектов недвижимости, содержащихся в Перечне, использованные при определении их кадастровой стоимости;

2) исходные данные, использованные при определении кадастровой стоимости;

3) сведения об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости;

4) сведения о величине кадастровой стоимости всех объектов недвижимости, содержащихся в Перечне.

17. Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен федеральными законами, не подлежат включению в основную часть Отчета и приложения к ней, предусмотренные подпунктами 1 – 4 пункта 2 настоящих Требований. Такие сведения и материалы оформляются в виде отдельного приложения к основной части Отчета (подпункт 5 пункта 2 настоящих Требований) в соответствии с требованиями к основной части Отчета и требованиями к приложениям к основной части Отчета, предусмотренными подпунктами 1 – 4 пункта 2 настоящих Требований.