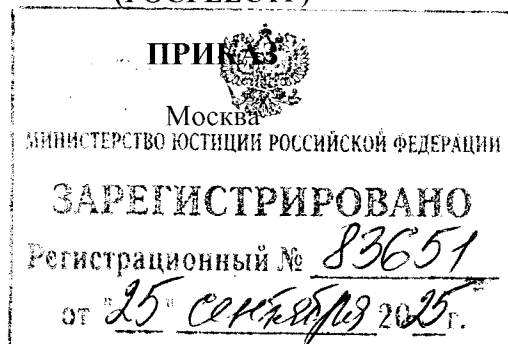




ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

15 сентября 2025 г.



№ 17/0327/25

**О внесении изменений в Методические указания о государственной
кадастровой оценке, утвержденные приказом Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
от 4 августа 2021 г. № П/0336**

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 5 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», подпунктом «б» пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 23 июля 2025 г. № 243-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», абзацем первым пункта 1, 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. № 457, а также в целях приведения нормативно-правовой базы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствие с законодательством Российской Федерации п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. № П/0336 (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 17 декабря 2021 г., регистрационный № 66421), с изменениями, внесенными приказом

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 11 сентября 2024 г. № П/0288/24 (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 13 января 2025 г., регистрационный № 80897).

2. Установить, что пункты 1 – 3 изменений, вносимых настоящим приказом, вступают в силу с 1 января 2026 г.

Руководитель



О.А. Скуфинский

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии
от 15 сЕНТЯБРЯ 2025 г. № 17/03.27/25

ИЗМЕНЕНИЯ, которые вносятся в Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. № П/0336

1. Пункт 28 дополнить подпунктом 8 следующего содержания:

«8) данные, содержащиеся в федеральной государственной географической информационной системе, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, предусмотренной статьей 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – государственная информационная система).».

2. Абзац первый пункта 38 после слов «используются сведения» дополнить словами «государственной информационной системы.».

3. Пункт 39 после слов «кадастровые планы территории совмещаются с» дополнить словами «государственной информационной системой.».

4. Абзацы третий и четвертый подпункта 1 пункта 45 изложить в следующей редакции:

«При невозможности включения в модель массовой оценки кадастровой стоимости всех ценообразующих факторов и при условии наличия их значений в указанную модель вводятся соответствующие корректировки, которые должны быть обоснованы.

При наличии индивидуальных отличий объектов недвижимости, не учтенных в модели оценки кадастровой стоимости, определение

кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с пунктом 49 Указаний;».

5. Пункт 45.3 изложить в следующей редакции:

«45.3. Метод моделирования на основе УПКС применяется по решению бюджетного учреждения в следующих случаях:

при отсутствии возможности применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуального расчета вследствие недостаточности рыночной информации и (или) информации о точном месте нахождения (адресе) объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, в частности, когда отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо использовать в статистической модели, полученной в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования или применения метода типового (эталонного) объекта недвижимости;

при определении кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Метод заключается в следующем:

1) определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости – кадастровый округ, кадастровый район или кадастровый квартал (далее – единица кадастрового деления), административно-территориальная единица, условная территориальная единица, при необходимости сформированная бюджетным учреждением для целей Указаний (далее – условная территориальная единица) (например, территория одного или нескольких садоводческих некоммерческих товариществ, территория, занимаемая бывшими хозяйствами), в границах которых расположен объект недвижимости;

2) определяется среднее (минимальное) значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах единицы кадастрового

деления, административно-территориальной единицы, условной территориальной единицы, в границах которых расположен объект недвижимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего (минимального) значения УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по единице кадастрового деления, административно-территориальной единице, условной территориальной единице, в границах которых расположен объект недвижимости, на величину его площади или иной основной характеристики объекта недвижимости.

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

6. В пункте 45.4:

1) в абзаце первом после слов «в индексировании значений кадастровой стоимости» дополнить словами «земельных участков,»;

2) в абзаце втором после слов «предусмотренных Указаниями, для» дополнить словами «земельных участков,».

7. Пункт 57.5 изложить в следующей редакции:

«57.5. Залезь для целей Указаний оценивается по решению бюджетного учреждения с учетом затрат, связанных с подготовкой к севообороту.».

8. В подпункте 61.2.3 пункта 61.2:

1) абзац первый изложить в следующей редакции:

«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 применением метода моделирования на основе УПКС.»;

2) абзац второй признать утратившим силу.

9. В подпункте 4 пункта 62 цифры «02.071» заменить цифрами «02:071».

10. В пункте 62.1:

1) после слов «Обеспечение обороны и безопасности»,» дополнить словами «Водные объекты»,»;

2) после слов «статистических (регрессионных) моделей» дополнить словами «и (или)».

11. В приложении № 1:

1) в строке

«

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, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Включает коды расчета вида использования 01.080 – 01.086	01:070	1.7
---	--------	-----

»

слово «зданий»,» исключить;

2) в строке

«

Водный транспорт. Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение зданий, сооружений внутренних водных путей, навигационного оборудования	07:030	7.3
---	--------	-----

и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок		
---	--	--

»

слова «размещение зданий,» исключить;

3) в строке

«

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
---	--------	-------

»

цифры «02.071» заменить цифрами «02:071»;

4) после строки:

«

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
--	--------	-----

»

дополнить строкой следующего содержания:

«

Воздушный транспорт.		
Размещение аэродромов	07:043	7.4
(экспериментальной авиации)		

».