



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

**ПРИКАЗ**

12 августа 2006 г.

Москва

№

222

**Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка**


Во исполнение пунктов 11 и 13 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, № 16, ст. 1709; 2006, № 16, ст. 1744) **п р и к а з ы в а ю:**

Утвердить прилагаемые Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка.



Министр



  
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Г.О. Грешин

**ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**

Регистрационный № 8297  
от 15 сентября 2006

Минэкономразвития России  
Вн. № 222  
от 12.08.2006 1 л. + 1 л.

**Методические указания по определению кадастровой стоимости  
вновь образуемых земельных участков и существующих земельных  
участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного  
использования или уточнения площади земельного участка**

**I. Общие положения**

1.1. Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка (далее – Методические указания) разработаны в соответствии с пунктами 11 и 13 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, № 16, ст. 1709; 2006, № 16, ст. 1744).

1.2. Методические указания применяются для определения кадастровой стоимости земельных участков в случаях:

- образования нового земельного участка;
- изменения площади земельного участка при упорядочении его границы;
- изменения вида разрешенного использования земельного участка;
- перевода земельного участка из одной категории в другую или отнесения земельного участка к определенной категории земель.

1.3. Кадастровая стоимость земельных участков в случаях, перечисленных в пункте 1.2. Методических указаний, определяется Земельной кадастровой палатой по соответствующему субъекту Российской Федерации, уполномоченной на обеспечение ведения Государственного реестра земель кадастрового района (далее – ГРЗ КР).

1.4. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков отражаются в Акте определения кадастровой стоимости земельных участков, который удостоверяется должностным лицом управления Роснедвижимости по соответствующему субъекту Российской Федерации, уполномоченным на выполнение учетных кадастровых записей.

1.5. Акт определения кадастровой стоимости земельных участков оформляется для земельных участков в пределах одного кадастрового квартала.

В случаях одновременного образования в пределах одного кадастрового квартала нескольких земельных участков, а также в случаях одновременного изменения категории земель и (или) вида разрешенного использования, и (или) уточнения площади существующих в пределах одного кадастрового квартала земельных участков оформляется один Акт определения кадастровой стоимости земельных участков.

Не допускается оформление одного Акта определения кадастровой стоимости земельных участков в случаях:

подачи заявок для проведения государственного кадастрового учета земельных участков более чем от одного заявителя;

выполнения более чем одной кадастровых процедур.

1.6. В случае образования единого землепользования акт определения кадастровой стоимости земельных участков (прилагается) оформляется для

каждого кадастрового квартала, в котором располагаются входящие в состав единого землепользования обособленные или условные земельные участки, а также для условного кадастрового квартала, в котором располагается единое землепользование.

1.7. Для целей настоящих Методических указаний земельные участки подразделяются на группы:

- в составе земель сельскохозяйственного назначения:

первая группа - сельскохозяйственные угодья;

вторая группа - земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, проездами, прогонами для скота, коммуникациями, полевосащитными лесополосами, зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также нарушенные земли, находящиеся под промышленной разработкой общераспространенных полезных ископаемых: глины, песка, щебня и т.д.;

третья группа - земли под замкнутыми водоемами;

четвертая группа - земли под древесно-кустарниковой растительностью (за исключением полевосащитных лесополос), болотами, нарушенные земли;

пятая группа - земли под лесами, не переведенные в установленном законодательством порядке в состав земель лесного фонда и находящиеся у землевладельцев (землепользователей) на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного пользования;

шестая группа - земли, пригодные под оленьи пастбища.

- в составе земель особо охраняемых территорий и объектов:

первая группа - земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель в составе земель лечебно-оздоровительных местностей

и курортов); земли природоохранного назначения; земли пригородных зеленых зон; земли историко-культурного назначения; земельные участки, на которых находятся учебно-туристические тропы, трассы; особо ценные земли.

вторая группа - земли рекреационного назначения (за исключением земель пригородных зеленых зон и земельных участков, на которых находятся учебно-туристические тропы и трассы), земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

- в составе земель водного фонда:

первая группа - земельные участки, занятые обособленными водными объектами, находящимися в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации;

вторая группа - земельные участки, занятые обособленными водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, сооружениями, предназначенными для защиты от наводнений и разрушений берегов водохранилищ, берегов и дна русел рек; сооружениями (дамбами), ограждающими хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций; устройствами от размывов на каналах, а также другими сооружениями, предназначенными для предотвращения вредного воздействия вод и жидких отходов в составе земель водоохраных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов;

третья группа - земельные участки в составе земель водоохраных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос

отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, занятые объектами водоснабжения, объектами рыбного и охотничьего хозяйства, гидротехническими сооружениями (за исключением сооружений предназначенных для защиты от наводнений и разрушений берегов водохранилищ, берегов и дна русел рек; сооружений (дамб), ограждающих хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций; устройств от размывов на каналах, а также других сооружений, предназначенных для предотвращения вредного воздействия вод и жидких отходов), водозаборными, портовыми и иными водохозяйственными сооружениями и объектами;

четвертая группа - земельные участки в составе земель водоохраных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, занятые древесно-кустарниковой или иной растительностью;

пятая группа - земельные участки в составе земель водоохраных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, предоставленные садоводческим, огородническим и дачным объединениям;

шестая группа - земельные участки в составе земель водоохраных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, занятые объектами рекреации.

## **II. Определение кадастровой стоимости земельных участков**

2.1. Определение кадастровой стоимости в случае образования нового земельного участка, а так же в случаях перевода земельного участка из одной категории в другую или отнесения земельного участка к определенной категории земель осуществляется следующим образом.

2.1.1. В случае образования нового земельного участка в составе земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков, расположенных в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений), отнесенного настоящими Методическими указаниями к первой-шестой группам, а также в случае перевода земельного участка в состав земель сельскохозяйственного назначения первой-шестой групп кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для муниципального района (городского округа) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения соответствующей группы на площадь земельного участка.

2.1.2. В случае образования нового земельного участка в границах садоводческого, огороднического или дачного объединения кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для соответствующего объединения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель на площадь земельного участка.

В случае образования нового садоводческого, огороднического или дачного объединения кадастровая стоимость земельного участка в составе объединения определяется путем умножения среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия – для субъекта Российской

Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего объединения на площадь земельного участка.

2.1.3. В случае образования нового земельного участка в границах существующего поселения кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала поселения, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка.

В случае перевода земельного участка в состав земель поселений из состава иной категории его кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала поселения, граничащего с кадастровым кварталом, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка. В случае, если кадастровый квартал, в котором расположен земельный участок, граничит более чем с одним кадастровым кварталом поселения, то для определения кадастровой стоимости земельного участка используется минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для граничащих кадастровых кварталов.

2.1.4. В случае образования нового земельного участка в составе земель промышленности и иного специального назначения, отнесенного Методикой государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения (утверждена приказом Росземкадастра от 20 марта 2003 г. № П/49, письмом Минюста России от 8 апреля 2003 г. № 07/3354-ЮД признана не нуждающейся в государственной регистрации) к

первой - четвертой группам, а также в случае перевода земельного участка в состав земель промышленности указанных групп кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия – для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков промышленности первой, второй, третьей или четвертой групп на площадь земельного участка.

2.1.5. В случае образования нового земельного участка в составе земель промышленности пятой группы, а также в случае перевода земельного участка в состав земель промышленности указанной группы кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия – для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель промышленности второй группы на площадь земельного участка.

2.1.6. В случае образования нового земельного участка в составе земель промышленности шестой группы, а также в случае перевода земельного участка в состав земель промышленности указанной группы кадастровая стоимость определяется путем умножения минимального для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель промышленности шестой группы на площадь земельного участка.

2.1.7. В случае образования нового земельного участка в составе земель особо охраняемых территорий и объектов, отнесенного настоящими Методическими указаниями к первой или второй группе, а также в случае перевода земельного участка в состав земель особо охраняемых территорий и объектов указанных групп кадастровая стоимость определяется путем

умножения среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия – субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов первой или второй групп на площадь земельного участка.

2.1.8. В случае образования нового земельного участка в составе земель лесного фонда, а также в случае перевода земельного участка в состав земель лесного фонда кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для лесхоза, в границах которого образуется земельный участок (в случае отсутствия – субъекта Российской Федерации), значения удельного показателя кадастровой стоимости лесных земель на площадь земельного участка.

2.1.9. В случае образования нового земельного участка в составе земель водного фонда, отнесенного настоящими Методическими указаниями к первой группе, а также в случае перевода земельного участка в состав земель водного фонда указанной группы кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия – для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель водного фонда первой группы на площадь земельного участка.

2.1.10. В случае образования нового земельного участка в составе земель водного фонда, отнесенного настоящими Методическими указаниями ко второй группе, а также в случае перевода земельного участка в состав земель водного фонда указанной группы кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия – для субъекта Российской Федерации)

Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения на площадь земельного участка.

2.1.11. В случае образования нового земельного участка в составе земель водного фонда, отнесенного настоящими Методическими указаниями к третьей группе, а также в случае перевода земельного участка в состав земель водного фонда указанной группы кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для муниципального района (городского округа) значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков промышленности соответствующей группы на площадь земельного участка.

2.1.12. В случае образования нового земельного участка в составе земель водного фонда, отнесенного настоящими Методическими указаниями к четвертой группе, а также в случае перевода земельного участка в состав земель водного фонда указанной группы кадастровая стоимость определяется путем умножения минимального для муниципального района (городского округа) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения группы, соответствующей виду разрешенного использования земельного участка, на площадь земельного участка.

2.1.13. В случае образования нового земельного участка в составе земель водного фонда, отнесенного настоящими Методическими указаниями к пятой группе, а также в случае перевода земельного участка в состав земель водного фонда указанной группы кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для муниципального района (городского округа) (при отсутствии - субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в границах

садоводческого, огороднического или дачного объединения на площадь земельного участка.

2.1.14. В случае образования нового земельного участка в составе земель водного фонда, отнесенного настоящими Методическими указаниями к шестой группе, а также в случае перевода земельного участка в состав земель водного фонда указанной группы кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для муниципального района (городского округа) (при отсутствии - субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов второй группы на площадь земельного участка.

2.1.15. В случае образования нового единого землепользования его кадастровая стоимость определяется как сумма кадастровых стоимостей, входящих в его состав обособленных (условных) земельных участков. При этом кадастровая стоимость обособленного (условного) земельного участка, входящего в состав единого землепользования, определяется в зависимости от категории земель, в состав которой входит земельный участок, в соответствии с разделом 2.1. Методических указаний.

2.1.16. В случае образования нового земельного участка с более чем одним видом разрешенного использования его кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение наибольшее, на площадь земельного участка. Исключение составляет случай образования в составе земель поселений земельного участка, одним из видов разрешенного использования которого является жилая застройка. Для указанного случая

кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель, занятых многоэтажной или индивидуальной жилой застройкой, на площадь земельного участка.

2.2. В случае изменения площади земельного участка при упорядочении его границ кадастровая стоимость изменяется пропорционально изменению площади земельного участка.

2.3. Определение кадастровой стоимости земельного участка в случае изменения его вида разрешенного использования осуществляется следующим образом.

2.3.1. В случае изменения вида разрешенного использования земельного участка в составе земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельных участков, расположенных в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений, его кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для муниципального района (городского округа) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения группы или вида объединений, соответствующих измененному виду разрешенного использования, на площадь земельного участка.

2.3.2. В случае изменения вида разрешенного использования земельного участка в составе земель поселений его кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель вида разрешенного использования, соответствующего измененному виду, для кадастрового квартала поселения, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка.

В случае изменения вида разрешенного использования земельного участка в составе земель поселений в пределах одной группы его кадастровая стоимость не изменяется.

2.3.3. В случае изменения вида разрешенного использования земельного участка в составе земель промышленности и иного специального назначения его кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия – для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения группы, соответствующей измененному виду разрешенного использования, на площадь земельного участка.

2.3.4. В случае изменения вида разрешенного использования земельного участка в составе особо охраняемых территорий и объектов его кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия – для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов группы, соответствующей измененному виду разрешенного использования, на площадь земельного участка.

2.3.5. В случае изменения вида разрешенного использования в составе земель водного фонда его кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия – для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель водного фонда группы, соответствующей измененному виду разрешенного использования, на площадь земельного участка.

2.3.6. В случае изменения вида разрешенного использования земельного участка в составе земель лесного фонда его кадастровая стоимость не изменяется.

2.3.7. В случае расширения количества видов разрешенного использования земельного участка его кадастровая стоимость определяется в соответствии с пунктом 2.1.16. Методических указаний.

---



*Примечание:*

<sup>1</sup> Записи в Акт определения кадастровой стоимости земельных участков вносятся построчно. Существующие земельные участки в Акте определения кадастровой стоимости земельных участков располагаются по порядку возрастания кадастровых номеров графе «01». Записи о вновь образуемых земельных участках располагаются перед записями об исходных земельных участках, из которых они образованы. При этом кадастровые номера исходных земельных участков в графе «01» не указываются.

Номер вновь образованного земельного участка в кадастровом квартале вносится в графу «01» после удостоверения соответствующим должностным лицом Управления Роснедвижимости внесенных в открытый подраздел сведений и утверждения Акта определения кадастровой стоимости земельных участков.

<sup>2</sup> Графа «03» заполняется для вновь образуемых земельных участков. В качестве номеров исходных земельных участков приводится обозначение из строки «5» формы Ф.1.1. Описания земельных участков.

<sup>3</sup> В графе «04» для вновь образуемых земельных участков указывается наименование категории земель в соответствии с формой Ф.1.1. Описания земельных участков. Для исходных земельных участков указывается наименование категории земель в соответствии с формой Ф.1.1. открытого подраздела либо правоустанавливающим (правоудостоверяющим) документом. Для существующих земельных участков, в отношении которых осуществлен перевод в другую категорию земель, либо которые отнесены к определенной категории земель, указывается наименование категории земель, перевод (отнесение) в которую осуществлен.

<sup>4</sup> В графе «05» указываются реквизиты документа-основания, в соответствии с которым установлена категория земель вновь образуемого земельного участка, осуществлен перевод в другую категорию земель существующего земельного участка, либо существующий земельный участок отнесен к определенной категории земель. Для земельных участков, являющихся источником образования новых, графа «05» не заполняется.

<sup>5</sup> В графе «06» для вновь образуемых земельных участков указывается наименование вида разрешенного использования в соответствии с формой Ф.1.1. Описания земельных участков. Для исходных земельных участков указывается наименование вида разрешенного использования в соответствии с формой Ф.1.1. открытого подраздела либо правоустанавливающим (правоудостоверяющим) документом. В случае изменения вида разрешенного использования существующего земельного участка, новый вид разрешенного использования указывается в соответствии с утвержденным в установленном порядке градостроительным регламентом либо решением органа местного самоуправления об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

<sup>6</sup> В графе «07» указываются реквизиты документа-основания, в соответствии с которым установлен вид разрешенного использования вновь образуемого земельного участка либо изменен вид разрешенного использования существующего земельного участка. Для земельных участков, являющихся источником образования новых, графа «07» не заполняется.

Пример оформления Акта определения  
кадастровой стоимости земельных участков

УТВЕРЖДАЮ:

Руководитель отдела Управления Роснедвижимости по  
Ленинградской области

А.А. Смирнов

(подпись)

«15» апреля 2006 г.

АКТ  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Кадастровый квартал № 47:07:010203

Номер земельного участка в кадастровом квартале <sup>1</sup>	Основание (я) определения кадастровой стоимости земельного участка	Номера исходных земельных участков <sup>2</sup>	Категория земель		Разрешенное использование		Площадь, кв.м.			Удельный показатель кадастровой стоимости земель, руб./кв.м.		Кадастровая стоимость, руб.	
			Наименование <sup>3</sup>	реквизиты документа- основания <sup>4</sup>	Наименование <sup>5</sup>	реквизиты документа- основания <sup>6</sup>	значение площади в соответствии с формой Ф.1.1 открытого подраздела ГРЗ КР	значение уточненной площади	значение площади вновь образуемого земельного участка	значение	реквизиты документа об утверждении	значение	реквизиты документа об утверждении
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14
0036	Образование нового земельного участка с одновремен- ным изменением категории и вида разрешенного использования земельного участка		Земли поселе- ний	Закон Ленинградской области об установлении черты г. Всеволожска от «__» __ № __	Дачное строитель- ство	Решение представительного органа г. Всеволожска об утверждении правил землепользования и застройки от «__» __ № __			1000	820	Постановление Правительства Ленинградской области «Об утверждении результатов ГКОЗ поселений в Ленинградской области» от «__» __ № __	8200 00	-
		47:07:01 0203:00 22(А)	Земли с/х назначе- ния		Дачное строитель- ство		500						
		47:07:01 0203:00 23(Б)	Земли с/х назначе- ния		Дачное строитель- ство		500						
...													

Составил:

Специалист I категории ФГУ «Кадастровая палата» по Ленинградской области \_\_\_\_\_ М.А. Лукьянова

(подпись)

«11» апреля 2006 г.