

**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)**

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)**

**«ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ»**

**«УТВЕРЖДАЮ»:**

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.С. Афанасьев «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020г.**

**ОТЧЁТ № 1–2020**

**об итогах государственной кадастровой оценки**

**земельных участков в составе земель:**

|  |
| --- |
| * **особо охраняемых территорий и объектов;** |
| * **земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения** |

**на территории Республики Саха (Якутия)**

**по состоянию на 01.01.2020 г.**

**Список исполнителей:**

**Яковлев М.М. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020г.**

**Маршинцев А.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020г.**

**Николаев О.Н. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020г.**

Якутск, 2020

СОДЕРЖАНИЕ8

[1. Основная часть отчета 5](#_Toc45036471)

[1.1. Основные термины, используемые в Отчете, и их определения 5](#_Toc45036472)

[2. ВВОДНАЯ ГЛАВА 11](#_Toc45036473)

[2.1 Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка 11](#_Toc45036474)

[2.2 Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки, категория или категории земель, если объектами недвижимости, подлежавшими государственной кадастровой оценке, являлись земельные участки 11](#_Toc45036475)

[2.3 Реквизиты Отчета 11](#_Toc45036476)

[2.4 Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости 11](#_Toc45036477)

[2.5 Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты 11](#_Toc45036478)

[2.6 Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание 12](#_Toc45036479)

[2.7 Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе бюджетного учреждения 15](#_Toc45036480)

[2.8 Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости 17](#_Toc45036481)

[3. РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА 21](#_Toc45036482)

[3.1 Анализ информации о рынке объектов недвижимости, информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости 21](#_Toc45036483)

[3.1.1 Краткое описание общеэкономического состояния Российской Федерации в 2019 году 22](#_Toc45036484)

[3.1.2 Социально-экономическая ситуация в Республике Саха (Якутия) за январь-декабрь 2019 года. 42](#_Toc45036485)

[3.1.3 Распределение земель в Республике Саха (Якутия) 47](#_Toc45036486)

[3.1.4 Распределение земель в Республике Саха (Якутия) по формам собственности. 50](#_Toc45036487)

[3.1.5 Земельный налог в Республике Саха Якутия). 50](#_Toc45036488)

[3.1.6 Выкуп земельных участков в Республике Саха Якутия) 51](#_Toc45036489)

[3.1.7 Сбор и обработка рыночной информации 53](#_Toc45036490)

[3.1.8 Анализ информации о рынке недвижимости Республики Саха (Якутия) 54](#_Toc45036491)

[3.1.9 Анализ информации о рынке земельных участков в разрезе сегментов 57](#_Toc45036492)

[3.1.10 Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов. 78](#_Toc45036493)

[3.1.11 Обоснование моделей (методов) оценки кадастровой стоимости 79](#_Toc45036494)

[3.2 Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования 76](#_Toc45036495)

[3.3 Определение кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий 77](#_Toc45036496)

[3.3.1 Описание объектов оценки 77](#_Toc45036497)

[3.3.2 Группировка объектов оценки 79](#_Toc45036498)

[3.3.3 Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке 84](#_Toc45036499)

[3.3.4 Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями 90](#_Toc45036500)

[3.3.5 Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 92](#_Toc45036501)

[3.3.6 Определение кадастровой стоимости земельных участков сравнительным подходом. 98](#_Toc45036502)

[3.4 Определение кадастровой стоимости земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевиденья, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного и специального назначения 103](#_Toc45036503)

[3.4.1 Описание объектов оценки 103](#_Toc45036504)

[3.4.2 Группировка объектов недвижимости 105](#_Toc45036505)

[3.4.3 Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке 118](#_Toc45036506)

[3.4.4 Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями 124](#_Toc45036507)

[3.4.5 Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 126](#_Toc45036508)

[3.4.6 Определение кадастровой стоимости земельных участков сравнительным подходом. 135](#_Toc45036509)

[4. Заключительная глава 143](#_Toc45036510)

[4.1 Информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости 143](#_Toc45036511)

[4.1.1 Сопоставление с результатами прошлого тура ГКО земель особо охраняемых территорий и объектов. 158](#_Toc45036512)

[4.1.2 Сопоставление с результатами прошлого тура ГКО земель промышленности, энергетики, транспорта связи, радиовещания, телевиденья, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель специального назначения. 161](#_Toc45036513)

[5. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ 165](#_Toc45036514)

[Приложение 1. Исходные данные 165](#_Toc45036515)

[Приложение 2. Результаты определения кадастровой стоимости. 165](#_Toc45036516)

[Приложение 3. Файлы в формате XML 165](#_Toc45036517)

# Основная часть отчета

## Основные термины, используемые в Отчете, и их определения

**Вид разрешенного использования земельного участка** – его использование с учетом целевого назначения и установленных обременений.

**Вид объекта недвижимости** – функциональное назначение (использование) объекта недвижимости.

**Группировка объектов оценки** – отнесение объектов недвижимости в группы, формируемые исходя из видов, назначения и разрешенного использования объектов недвижимости.

**Государственная кадастровая оценка** - совокупность установленных процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» (ГКО) от 03.07.2016 № 237–ФЗ. ГКО проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости.

ГКО проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Государственная кадастровая оценка включает в себя следующие процедуры:

1. принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
2. определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;
3. утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

**Государственный кадастровый учет недвижимого имущества** (далее –государственный кадастровый учет) внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных сведений в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ).

**Дата определения кадастровой стоимости** - день, по состоянию на который сформирован перечень объектов оценки (перечень) (ст. 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон № 237-ФЗ)).

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки;

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 21.05.2017 №226). Этот подход включает метод дисконтированных денежных потоков, основанный на определении текущей стоимости ожидаемых будущих доходов от объекта недвижимости, и метод прямой капитализации годового дохода. Доходный подход рекомендуется применять при наличии надёжных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования.

**Единица сравнения** - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости;

**Единый государственный реестр недвижимости** (далее - ЕГРН) – свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных сведений, установленных в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ.

**Затратный подход –** совокупность методов оценки, основанных на определениизатрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Для использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах (Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 21.05.2017 №226). Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

**Земельный участок** - объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (ст.6 Земельного Кодекса РФ);

**Земли особо охраняемых территорий и объектов** - земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим (ст. 94 Земельного кодекса РФ);

**Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**- земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (ст. 87 Земельного кодекса РФ);

**Здание** – архитектурно-строительный объект капитального строительства, назначение которого является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Индивидуальная оценка** - процесс определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке) (п. 1.3. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226);

**Кадастровый номер –** неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав (ст.5 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 года № 218-ФЗ);

**Кадастровая стоимость -** стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 237-ФЗ, в результате проведения Государственной кадастровой оценки в соответствии с требованиями Приказа Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Приказ № 226) или в соответствии со ст. 16, 20, 21 или 22 Федерального закона № 237-ФЗ. Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе в целях налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.

**Классификатор адресов Российской Федерации** (далее *-* КЛАДР*)* – ведомственный классификатор Федеральной налоговой службы России, созданный для распределения территорий между налоговыми инспекциями и автоматизированной рассылки корреспонденции.

**Контрольная выборка** – выборка объектов-аналогов, не входящих в состав обучающей выборки, на основе которой проводится проверка качества статистической модели оценки кадастровой стоимости.

**Массовая оценка недвижимости** - процесс определения стоимости при группировке объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

**Методы массовой оценки** – методы, 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 индивидуально в отношении объектов недвижимости;

**Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости** (далее *-* УПКС*)* – определение (моделирование) кадастровой стоимости на основе удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости на основе УПКС других групп (подгрупп).

**Моделирование** – построение моделей оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости.

**Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст.130 Гражданского кодекса РФ);

**Обучающая выборка** – выборка объектов-аналогов, на основе которой проводится калибровка статистической модели оценки кадастровой стоимости.

**Объект-аналог** – объект(ы), сходный(ые) объекту(ам) оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Объект незавершенного строительства** (далее - ОНС) – это объект, строительство которого не завершено.

**Объекты капитального строительства** (далее - ОКС) – здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации).

**Объекты недвижимости** (далее - ОН) – любые, непосредственно связанные с землей объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (ЗУ, здания, части зданий, сооружения, строения, и т. п.).

**Объекты оценки** – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (ст.5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ);

**Оценочное зонирование** – разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны (п.6.1. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 21.05.2017 №226);

**Определение кадастровой стоимости** - расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости (п.1.3. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226);

**Отчет об итогах государственной кадастровой оценки (Отчет)** — итоговый документ установленной формы, составленным по результатам определения кадастровой стоимости (п.2 ст.14 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237–ФЗ);

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Перечень объектов недвижимости (Перечень)** - перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, имеющий количественные и качественные характеристики объектов недвижимости (ст.13 Федерального Закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»);

**Сегментация объектов недвижимости** - группировка объектов недвижимости, установление кода расчета вида использования в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 21.05.2017 №226;

**Сервитут** – права ограниченного пользования соседним участком (ст.274 Гражданского кодекса РФ);

**Сравнительный подход** основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдаётся предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости (п.7.1.1 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 21.05.2017 №226);

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

* одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
* стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
* объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
* цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
* платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Сооружение** *-* результат строительства, инженерный объект, предназначенный для создания условий для труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей. Сооружения являются объектами капитального строительства.

**Статистическая модель оценки**– уравнение, отражающее зависимость кадастровой стоимости ОН или удельного показателя кадастровой стоимости от ценообразующих факторов.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

**Типовой объект недвижимости** - объект недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования, которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка (п.6.4 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 21.05.2017 №226);

**Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)** - расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади объекта государственной кадастровой оценки (для земель поселений 1 кв.м., для земель сельскохозяйственного назначения 1 га и т. п.);

**Фактическое разрешенное использование** объекта недвижимости - фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости (п. 1.2. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226);

**Цена** – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками сделки в результате ее совершения.

**Ценовая зона** – часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости (п.6.4. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 21.05.2017 №226);

**Ценообразующие факторы объекта недвижимости –** информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости (п.4.1.3. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 21.05.2017 №226).

**Цель оценки** - определение кадастровой стоимости в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ.

**Цифровые тематические карты** (далее - ЦТК) – векторные карты.

**XML-файл**– это текстовый файл, написанный с помощью языка программирования ExtensibleMarkupLanguage и использующий для обозначения объектов или атрибутов так называемые теги. По сути это структурированный файл, который может иметь различное содержание в виде дерева элементов. Перечень объектов оценки формируется на основе сведений ЕГРН в формате xml-файлов. Результаты определения кадастровой стоимости объектов оценки формируются в формате xml-файлов. Xml-файлы перечня объектов оценки и результатов определения кадастровой стоимости формируются на основе XML-схем, размещенных на сайте Росреестра.

**Сокращения, используемые в Отчете***:*

**ВРИ** – Вид разрешенного использования

**ГБУ РС(Я) «ЦГКО»** - Государственное БюджетноеУчреждениеРеспублики Саха (Якутия) «Центр государственной кадастровой оценки»;

**ГКО ОН** – Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости;

**ГНП** - городской населенный пункт;

**ЕГРН** - Единый государственный реестр недвижимости;

**ЕОН** – единый объект недвижимости;

**Закон** - Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (ред. от 29.07.2017);

**ООТ** – земли особо охраняемых территорий и объектов;

**ЗП** – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

**ЗУ** - земельный участок;

**ИЖС** - индивидуальное жилищное строительство;

**КЛАДР** – Классификатор адресов России;

**КПT** – Кадастровый план территории;

**КК** – Кадастровый квартал;

**КН** – Кадастровый номер;

**КР** – Кадастровый район;

**КС** – Кадастровая стоимость;

**КРВИ** – код(-ы) расчета вида(-ов) использования, предусмотренные Приложение 1 к Методическим указаниям;

**ЛПХ** - личное подсобное хозяйство;

**Методические указания** - приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее - Указания);

**Минэкономразвития РФ** - министерство экономического развития Российский Федерации;

**МО** - муниципальное образование;

**НП** - населенный пункт;

**НДС** - налог на добавленную стоимость;

**ОА** – Объект–аналог;

**ОКС** - объекты капитального строительства (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ОНС), помещения, машино-места, единые недвижимые комплексы (ЕНК);

**ОКАТО** – Общероссийский классификатор объектов административно-территориального деления.

**ОКТМО** – Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований;

**ОМСУ** – орган местного самоуправления муниципальных образований;

**ОН** - объект недвижимости;

**ОО** – Объект недвижимости, в отношении которого определяется кадастровая стоимость (объект оценки);

**Перечень ОО** – Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;

**Район** – Муниципальный район, городской округ;

**Росреестр -** Федеральная службагосударственной регистрации кадастра и картографии;

**РС –** Рыночная стоимость;

**РС(Я)** – Республика Саха (Якутия);

**СРФ –** Субъект Российской Федерации;

**СОД** – Садоводческие, огороднические и дачные объединения;

**УПКС** – Удельный показатель кадастровой стоимости;

**УПРС** – Удельный показатель рыночной стоимости;

**ФД ГКО** – Фонд данных государственной кадастровой оценки;

**Федеральный закон о ГКО**- Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

**ЦФ** – Ценообразующий фактор.

В Отчете также встречаются общепринятые сокращения или сокращения, расшифровки которых указаны непосредственно по тексту Отчета.

# ВВОДНАЯ ГЛАВА

## Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка

Субъект Российской Федерации – Республика Саха (Якутия).

## Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки, категория или категории земель, если объектами недвижимости, подлежавшими государственной кадастровой оценке, являлись земельные участки

Распоряжение Правительства Республики Саха (Якутия) от 12.04.2019 № 388-р «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Республики Саха (Якутия)».

Указанным документом принято решение провести государственную кадастровую оценку земельных участков на территории Республики Саха (Якутия) в составе

1. земель особо охраняемых территорий и объектов;
2. земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

## Реквизиты Отчета

Наименование: ОТЧЁТ №1–2020об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель:

• особо охраняемых территорий и объектов;

• земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Республики Саха (Якутия) по состоянию на 01.01.2020 г.

Дата подписания (утверждения) отчёта:14.09.2020 г.

## Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости

01 января 2020 года.

## Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты

В соответствии с требованием Приказа МЭР Российской Федерации № 284далее представлен перечень нормативно-правовых документов, использованных при проведении работ:

1. Налоговый кодекс Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»;
6. Приказ Минэкономразвития России от 12.04.2017 № 177 «Об утверждении Перечня областей, в которых работники бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку, и Порядка подтверждения соответствия требованиям, предъявляемым к работникам бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости»;
7. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»;
8. Приказ Минэкономразвития России от 09.06.2017 № 284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;
9. Приказ Минэкономразвития России от 16.06.2017 № 291 «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки»;

Распоряжение Правительства РС(Я) от 12.04.2019 № 388-р "О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Республики Саха (Якутия)".

## Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание

Схема организации работ ГБУ РС(Я) «ЦГКО» по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, расположенных на территории Республики Саха (Якутия) и их описание:

Работы по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости выполнены ГБУ РС(Я) «ЦГКО».

Определение кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется ГБУ РС(Я) «ЦГКО» в соответствии с Методическими указаниями в следующей последовательности:

– Обработка перечня объектов недвижимости;

– Сбор и анализ рыночной информации, определение перечня факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости. Анализ проводился с использованием данных Росреестра по сделкам, базы данных ООО «ИТИС» для риэлторов об объектах недвижимого имущества г.Якутска и пригорода, из объявлений в улусных СМИ);

– Сбор сведений о ценообразующих факторах реализовывался согласно п.7 ст.12 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ, в результате взаимодействия с Федеральными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления и ведомствами Республики Саха (Якутия);

– В процессе определения кадастровой оценки бюджетным учреждением не проводилась оценочное зонирование, т.к. оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости по которым существует достаточная рыночная информация;

– Определение кадастровой стоимости:

• При определении кадастровой стоимости проводится группировка объектов недвижимости в соответствии с Методическими указаниями;

• построение моделей оценки и индивидуальный расчет;

• анализ результатов.

– Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включает проверку исходных данных об объектах недвижимости, организацию их сверки уточнения, анализ рынка, сбор и верификацию данных о сделках и предложениях;

– Составление промежуточного отчета об итогах государственной кадастровой оценки;

- Обработка замечаний Росреестра/любых заинтересованных лиц;

– Составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.



 - стрелками обозначена передача информации

Рисунок 1. Схема организации проведения работ по определению государственной кадастровой стоимости

## Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе бюджетного учреждения

**2.7.1. Сведения о сотрудниках государственного бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости:**

Таблица 1. Сведения об оценщиках государственного бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости

| **№**  **п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Должность** | **Сведения об образовании и (или) профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности** | **Стаж работы в оценочной деятельности** | **Степень участия** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Маршинцев Алексей Викторович | Кадастровый оценщикотдела кадастровой оценки | Диплом о профессиональной переподготовке выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА), по программе: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 2007г., ПП №983894, рег.№0335 | 13 лет | Участие в разработке технологии кадастровой оценки, постановка задач сотрудникам, ведение баз данных ЗУ, общий контроль сроков и качества работ. |
| 2. | Яковлев Максим Михайлович | Кадастровый оценщик отдела кадастровой оценки | Диплом о профессиональной переподготовке выдан НОУ «Высшая школа приватизациии предпринимательства-институт» по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»  Профессиональная деятельность с сфере (специализация): Оценка стоимости предприятия (бизнеса). от 24.04.2006г, ПП № 106431, рег. №0Д-0837 | 14 лет | Анализ рынка, подбор аналогов, группировка. Расчеткадастровой стоимости: анализ результатов оценки. |
| 3. | Николаев Олег Николаевич | Кадастровый оценщик отдела кадастровой оценки | Диплом о профессиональной переподготовке выдан Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Саратовский государственный технический университет им. Гагарина Ю.А.», по программе переподготовки«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» по профилю направления 38.03.01 «Экономика» от 05.09.2017г, № 642405182867, рег. №1971 | 13 лет | Участие в разработке текстовых частей Отчета об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов |

**2.7.2. Сведения о руководителе бюджетного учреждения, работниках бюджетного учреждения, привлекаемых к определению кадастровой стоимости**

Таблица 2. Руководитель ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки»

| **№**  **п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Должность** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Афанасьев Виктор Спиридонович | Директор |

Таблица 3. Сведения о специалистах ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки», привлекаемых к работам

| **№**  **п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Должность** | **Степень участия** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Атласова Ольга Михайловна | Заместитель директора | Участие в разработке технологии кад.оценки, организация работ, разработка шаблонов запросов информации, Анализ результатов оценки, общий контроль сроков и качества |
|  | Петров Павел Юрьевич | Начальник отдела мониторинга и анализа рынка | Координация отдела по вопросам сбора сведений по ценообразующим факторам. Уточнения ВРИ земельных участковООТ и ЗП у ОМСУ, сбора и обработка рыночной |
|  | Романова Наталья Александровна | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений по ценообразующим факторам. Уточнение ВРИ земельных участковООТи ЗП у ОМСУ, сбор и обработка рыночной информации, обработка картографических материалов |
|  | Попова Людмила Николаевна | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений по ценообразующим факторам. Уточнение ВРИ земельных участковООТи ЗП у ОМСУ, сбор и обработка рыночной информации, обработка картографических материалов |
|  | Васильев Станислав Дмитриевич | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений по ценообразующим факторам. Уточнение ВРИ земельных участков ООТ и ЗП у ОМСУ, сбор и обработка рыночной информации. |
|  | Дмитриева Анна Семеновна | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений, Уточнение КРВИ у ОМСУ, обработка картографических материалов |
|  | Васильева Прасковья Руслановна | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений, Уточнение КРВИ у ОМСУ, сбор рыночной информации, обработка картографических материалов |
|  | Арсеньева Анжелика Гурьевна | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений по ценообразующим факторам. Уточнение ВРИ земельных участков у ОМСУ, сбор и обработка рыночной информации, обработка картографических материалов |
|  | Николаева Мария Семеновна | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений, Уточнение ВРИ у ОМСУ, обработка картографических материалов |
|  | Яковлев Марк Степанович | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Уточнение ВРИ у ОМСУ, сбор рыночной информации, сборе сведений по ценообразующим факторам |
|  | Максимова Татьяна Николаевна | Начальник отдела геопространственных данных | Картографическое сопровождения при определении ценообразующих факторов |
|  | Николаева Роза Николаевна | Картограф | Картографическое сопровождения при определении ценообразующих факторов |
|  | Дмитриев Сергей Николаевич | Картограф | Картографическое сопровождения при определении ценообразующих факторов |
|  | Захаров Егор Егорович | Начальник информационно-технического отдела | Информационно-техническое сопровождение.  Консультации и решение затруднений с ГИС системами (MapInfo, Панорама, QGIS), ПК «Массовая оценка» |
|  | Попов Константин Андреевич | Инженер программист информационно-технического отдела | Информационно-техническое сопровождение. Консультации и решение затруднений с ГИС системами (MapInfo, Панорама, QGIS), ПК «Массовая оценка» |
|  | Унаров Владимир Егорович | Инженер электроник информационно-технического отдела | Информационно-техническое сопровождение |
|  | Стручков Павел Иванович | Инженер электроник информационно-технического отдела | Информационно-техническое сопровождение |
|  | Васильев Айсен Федорович | Инженер программист информационно-технического отдела | Информационно-техническое сопровождение |

## Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости

В соответствии с требованиями Приказа МЭР № 284 указываются сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости. Далее представлены общие допущения, применяемые при выполнении работ:

1. Полученная в рамках данного Отчета кадастровая стоимость может быть использована только для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
2. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета, с учетом всех содержащихся в нем допущений.
3. Заключение о стоимости относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
4. Отчет содержит профессиональное мнение сотрудников ГБУ РС(Я) «ЦГКО» относительно кадастровой стоимости объектов оценки.
5. Данная оценка отражает стоимость объектов оценки по состоянию на 01.01.2020г. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.
6. Мнение сотрудников ГБУ РС(Я) «ЦГКО» относительно кадастровой стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на кадастровую стоимость объекта оценки.
7. Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН. Объекты, не представленные в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень объектов оценки) не оцениваются, что не является ошибкой настоящего Отчета.
8. При проведении государственной кадастровой оценки сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» исходят из допущения, что объекты оценки являются типичными и схожими с объектами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволяет проводить группировку. При определении кадастровой стоимости не учитываются уникальные характеристики каждого конкретного объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены.
9. Сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» исходят из допущения, что предоставленная информация, соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, исследованных сотрудниками ГБУ РС(Я) «ЦГКО» при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
10. Исходные данные, которые получены ГБУ РС(Я) «ЦГКО» для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.
11. Вся информация, полученная в письменном или электронном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом ГБУ РС(Я) «ЦГКО», рассматривалась как достоверная.
12. Данные, использованные сотрудниками ГБУ РС(Я) «ЦГКО» при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не могут гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.
13. Отчет основан на допущении соблюдения в отношении объектов оценки действующих и применимых в конкретной ситуации федеральных, региональных, местных земельных, природоохранных и иных нормативных актов, за исключением специально оговоренных в Отчете случаев.
14. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат сотрудникам ГБУ РС(Я) «ЦГКО» и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.
15. Сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не проводили специализированных исследований исходной информации, т.е.:

* определение кадастровой стоимости объектов оценки осуществлялось исходя из количественных и качественных характеристик объектов, указанных в Перечне объектов оценки и иной предоставленной информации;
* сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не принимают на себя ответственность за достоверность качественной и количественной информации, содержащейся в Перечне объектов оценки;
* информация, полученная от организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, Росреестра и иных источников, содержащих сведения доказательного значения, после даты оценки, но отражающая информацию по состоянию на дату оценки в отношении количественных или качественных характеристик объектов оценки (в том числе информация о наличии технических ошибок, содержащихся в Перечне объектов оценки, предоставленном ранее), отражается в Отчете, считается достаточной и достоверной для целей проведения Государственной кадастровой оценки и может использоваться при проведении оценки;
* неиспользование копий правоустанавливающих документов, копий технических паспортов, экспликаций, выписок органов технической инвентаризации и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки объектов оценки для установления кадастровой стоимости для целей налогообложения и не может служить причиной признания результатов недостоверными.

1. При проведении работ в рамках государственной кадастровой оценки объектов недвижимости сведения и материалы, содержащие информацию, допуск к которой ограничен, не использовались.
2. Сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не проводили технических и иных специальных экспертиз (в том числе экологических) и исходили из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину определяемой стоимости объектов оценки, которые не могли быть обнаружены в составе переданной документации. На сотрудниках ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не лежит ответственность по обнаружению таких фактов, как и ответственность в случае их обнаружения.
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 индивидуально в отношении объектов недвижимости в соответствии с [пунктом 8.1](#sub_1081) Методических указаний.
4. Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного или доходного. Выбор подхода осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которые определяются по итогам анализа рынка недвижимости.
5. Сумма кадастровых стоимостей земельного участка и расположенных на нем ОКС должна находиться в границах интервала стоимости недвижимого комплекса, состоящего из рассматриваемых земельного участка и расположенных на нем ОКС.
6. Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением публично - правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства.
7. При определении кадастровой стоимости земельного участка не учитывались права пользования недрами.
8. Сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не отвечают за результаты предыдущих туров кадастровой оценки и за результаты инвентаризации объектов, в том числе, за установление инвентаризационной стоимости. Возможные существенные отклонения результата настоящей кадастровой оценки от результата предыдущей кадастровой оценки или от инвентаризационной стоимости не являются обоснованием некорректно выполненных расчетов кадастровой стоимости.
9. Все иллюстративные материалы использованы в Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия результатов оценки, поскольку нет обстоятельств, обязывающих приводить расширенные обзорные материалы (чертежи, планы, фотографии и др.).
10. В случае уточнения сведений о наличии/отсутствии инженерных коммуникаций у конкретных объектов, влияние и вклад в стоимость ценообразующих факторов, включенных в модель кадастровой оценки и характеризующих обеспеченность территории центральными коммуникациями, соответствует влиянию и вкладу в стоимость ценообразующих факторов, характеризующих обеспеченность объектов соответствующими центральными коммуникациями (газоснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение). Допущение обусловлено отсутствием сведений о наличии/отсутствии инженерных коммуникаций в отношении всех объектов оценки, а также необходимостью корректировки стоимости в случае поступления соответствующих уточнений.
11. При определении вида использования за основу принимался вид разрешенного использования земельного участка, содержащийся в Перечне.
12. В случае, если в Перечне объектов оценки присутствуют несоответствия характеристик (кадастровый номер, адрес) или присутствуют объекты с отсутствующими или некорректными адресными характеристиками, то за основу принимался номер кадастрового квартала, исходя из которого определялся населенный пункт, в котором расположен объект.
13. В случае указания в адресе земельного участка наименования населенного пункта, который отсутствует или ликвидирован за основу принимался тот населенный пункт, в состав которого он вошел.
14. Сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО», осуществляющие определение кадастровой стоимости, не гарантируют неизменность сведений, используемых при сборе рыночной информации, с течением времени. Вместе с тем, рыночная информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (Интернет - источники), полученная сотрудниками ГБУ РС(Я) «ЦГКО», считается достоверной, достаточной и репрезентативной для целей проведения государственной кадастровой оценки;
15. При сборе рыночной информации сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объектов оценки. На сотрудниках ГБУ РС(Я) «ЦГКО», осуществляющих определение кадастровой стоимости, не лежит ответственность по необнаружению подобных факторов;
16. Все объекты, вовлекаемые в оборот на открытом рынке и реализуемые через рекламные объявления, принимаются без учета НДС.
17. Объекты аналоги описаны в разрезе ценообразующих факторов, при этом в случае недостающей информации о характеристиках объектов производилось наследование характеристик, содержащихся в Перечне объектов оценки, исходя из следующих критериев: местоположение, назначение.
18. Оценка проводится исходя из количественных и качественных характеристик, на основе открытой и доступной информации, без обязательного предоставления копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, копий выписок из ЕГРН. При этом предоставленная информация, признается достаточной для проведения государственной кадастровой оценки для целей налогообложения. Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, копий выписок из ЕГРН и иных документов, в распоряжении Учреждения, не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления кадастровой стоимости и не может служить причиной признания результатов проведенной оценки недостоверными;
19. В случае не поступления в Учреждение Декларации о характеристиках объекта недвижимости, дополнительные характеристики каждого конкретного объекта недвижимости не учитывались;
20. При группировке земельных участков Учреждение руководствовалось информацией о виде разрешенного использования земельного участка по документу, указанной в ЕГРН, который является обязательной учетной характеристикой объекта оценки - земельного участка;
21. В случае невозможности однозначного определения и толкования вида разрешенного использования земельного участка и присвоения ему соответствующего кода расчета вида использования, Учреждением использовалась информация о виде разрешенного использования земельного участка, уточненная у органов местного самоуправления;
22. Итоговая величина стоимости объектов оценки выражена в рублях Российской Федерации. Все полученные результаты, включая промежуточные, округлялись до двух знаков после запятой (т.е. до копеек).

# РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА

## Анализ информации о рынке объектов недвижимости, информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

Недвижимость - неотъемлемая часть процесса производства, как в промышленности, так и в сервисной сфере. В условиях высокой инфляции недвижимость играет роль средства сбережений. В таких условиях у нее появляется еще одна функция, характерная для развивающихся рынков - инвестиционная. Доходность инвестиций в строительство недвижимости выше, чем на многих альтернативных рынках.

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка коммерческой недвижимости России, можно условно разбить на пять основных групп:

* политические;
* экономические;
* социально-демографические
* технологические
* правовые.

В разделе анализа рынка объектов недвижимости представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, включая информацию о политических, экономических, социальных и экологических факторах.

**Политические факторы**

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

* + социально-экономическую направленность политики правящейпартии;
  + политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынказемли.

По мнению Сотрудников ГБУ РС(Я) «ЦГКО», социально-экономическая направленность политики правящей партии и политику местных (региональных) органов власти в отношении рынка недвижимости, можно охарактеризовать как удовлетворительную, так органы власти способствуют развитию рынка недвижимости, становлению его прозрачности и установления справедливого налогообложения от кадастровой стоимости, приближенной к рыночной.

**Социально-экономические факторы**

Экономические факторы включают:

* + - экономический уровень развитиястраны;
    - темпы роста валового национальногопродукта;
    - кредитно-денежнуюполитику;
    - темпыинфляции;
    - колебания деловой активности;
    - занятостьнаселения;
    - покупательную способностьнаселения.

Социальные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

К данной группе факторов относят и демографические факторы, которые также влияют на состояние регионального рынка недвижимости. К ним относятся:

* + - численность населения;
    - приростнаселения;
    - уровни рождаемости и смертности идр.

Анализсоциально-экономическихфакторовразделеннаанализсоциально-экономическогоразвитияРоссиии на анализ социально-экономическогоразвитиярегионарасположенияоцениваемогообъекта,иприведенв данномразделе настоящего Отчета.

### Краткое описание общеэкономического состояния Российской Федерации в 2019 году

По данным Росстата, рост ВВП за 2019 г. 1,4 %, обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабо отрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2019 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором - более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли уменьшился до 2,3 % в 2019 г. после 2,6 % годом ранее. Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста.

Несмотря на невысокие темпы роста заработных плат (+2,9 % в 2019 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,3 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Положительное сальдо счета текущих операций в 2019 г. достигло (70,6млрд. долл. США)что на 37,8% меньше, чем в 2018 году (113,5 млрд. долл. США). Такая информация содержится в оценке платежного баланса РФ, опубликованной на сайте Банка России.Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

В январе 2020 года инфляция в России составила 0,4% в сравнении с декабрем прошлого года. В годовом выражении инфляция в стране замедлилась до 2,4%, по сравнению с январем 2019 года. В декабре 2019 года инфляция в РФ находилась на уровне 3%.Цены на продовольственные товары за последний месяц выросли на 0,7%, а на непродовольственные товары и услуги на 0,2%.Рост потребительских цен в 34 субъектах федерации составил 0,5% и более. Наибольший показатель был зафиксирован в республике Коми - 1,9%, и республике Бурятия - на 0,9%. В столице рост цен составил - 0,4%, а в Санкт-Петербурге - 0,7%.

**Производственная активность**

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2019 г. составляет 1,4 % с 2,5 % годом ранее.Темпы роста ВВП оказалось выше официального прогноза Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2020 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (2,4% в декабре).

В отраслевом разрезе наиболее существенно по сравнению с предыдущим годом сократился положительный вклад небазовых отраслей. Вклад промышленности на фоне стабильных темпов роста сохранился на уровне предыдущего года. Кроме того, высокие показатели урожая и стабильная обстановка в секторе животноводства обеспечили вклад сельского хозяйства в темпы роста ВВП на уровне около 0,1 % пункта (после околонулевого вклада в прошлом году).

Вклад торгового оборота в темпы экономического роста в 2019 году сократился до 0,2 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. При этом замедление темпов роста наблюдалось как в сегменте розничной торговли (до 1,6% после 20,8% годом ранее), так и в сегменте оптовой торговли (несмотря на значительное ускорение под влиянием разовых факторов в 4 квартале 2019года).

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Рисунок 1* | *Рисунок 2* |

Рост промышленного производствав 2019 г. замедлился до 2,4 % (с 2,9 % в 2018 году).

В 2019 году промышленное производство в России, по данным Росстата, выросло на 2,4%. В 2018-м этот показатель составил 2,9%. Минэкономразвития прогнозировало, что в прошлом году промышленный рост составит 2,3%.

В декабре рост промышленного производства составил 2,1% по сравнению с декабрем 2018-года и 8,9% по сравнению с ноябрем 2019-го. Из доклада Минэкономразвития следует, что на ускорение в основном повлияли обрабатывающие производства (+2,3%). При этом показатели добывающей промышленности остались на сравнительно низких уровнях в результате выполнения Россией обязательств в рамках соглашения ОПЕК+.

Основными драйверами роста, согласно Росстату, стали пищевая промышленность, химическая отрасль и металлургия. Однако в машиностроении наблюдается отрицательная динамика, поскольку выпуск автомобилей и прицепов снизился на 1,9%, а прочего транспорта — на 12,1%. Сильнее всего снижение заметно в производстве самолетов и вертолетов, в то время как выпуск тепловозов, электровозов и пассажирских вагонов в 2019 году, наоборот, вырос.

Рост добычи полезных ископаемых в течение 2019 г. показывал нисходящую тенденцию (с 4,7% в I квартале до 1,3% в IV квартале) и по итогам года составил 3,1% (в 2018 г. – 4,1%). Рост производства сырой нефти и газового конденсата по итогам года составил 1%. По итогам 2019 г. также отмечен рост на 3,4% добычи металлических руд.

Прирост добычи природного газа и газового конденсата в декабре 2019 г. по сравнению с декабрем 2018 г. составил 5,5%, производство сжиженного и регазифицированного природного газа увеличилось на 18,5%. «На показателях газовой отрасли негативно отразились снижение экспортных поставок естественного природного газа и снижение внутреннего потребления в осенне-зимний период из-за более теплой погоды в европейской части России», – объясняет Минэкономразвития. Вместе с тем производство сжиженного природного газа в 2019 г. выросло на 47,7% после запуска третьей линии завода «Ямал-СПГ» в декабре 2018 г.

В 2019 г. произошло замедление роста добычи угля до 1,3% после 4,2% в 2018 г. (в декабре 2019 г. добыча сократилась на 2,3% по сравнению с аналогичным месяцем 2018 г.), наблюдалось также падение объема погрузок угля на 0,6% на железнодорожном транспорте по сравнению с показателем 2018 г. «Добывающие компании объясняют ситуацию падением цен на уголь на мировом рынке и недостаточным развитием соответствующей «восточной» транспортной инфраструктуры при достаточно высоких ценах и спросе на уголь на этом направлении», – отмечается в материалах Росстата.

На ускорение роста в декабре повлиял календарный фактор, но был также и бюджетный стимул – рост расходов на национальную экономику, по предварительным данным, ускорился с 9% в январе – ноябре 2019 г. до 40% в декабре (год к году). Разумеется, это сказалось на состоянии отраслей, зависящих от государственных денег, например, на строительстве, транспорте, отчасти машиностроении.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе-июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 4. Показатели производственной активности

| **в % к соотв. периоду предыдущего года** | **2019** | **4кв19** | **дек.19** | **ноя.19** | **окт.19** | **3кв19** | **2кв19** | **1кв19** | **2018** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ВВП | 1,3\* | 2,3\* | 1,9\* | 1,6\* | 2,5\* | 1,7\* | 0,9\* | 0,5\* | 2,5 |
| Сельское хозяйство | - | - | - | 5,8 | 5,2 | 5,1 | 1,2 | 1,1 | -0,2 |
| Строительство | 0,6 | 0,9 | 0,4 | 0,3 | 1,1 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 5,3 |
| Розничная торговля | 1,6 | 2,0 | 1,9 | 2,3 | 1,7 | 0,9 | 1,6 | 1,9 | 2,8 |
| Грузооборот транспорта | 0,6 | -0,9 | -1,7 | -1,2 | 0,2 | -0,2 | 1,4 | 2,3 | 2,7 |
| Промышленное производство | 2,4 | 1,7 | 2,1 | 0,3 | 2,6 | 2,9 | 3,0 | 2,1 | 2,9 |
| Добыча полезных ископаемых | 3,1 | 1,3 | 1,8 | 1,4 | 0,9 | 2,9 | 3,3 | 4,7 | 4,1 |
| добыча угля | 1,3 | 2,0 | -2,3 | 3,0 | 5,3 | 0,0 | -0,1 | 3,1 | 4,2 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 2,1 | -0,4 | -0,3 | -0,1 | -0,7 | 1,3 | 3,1 | 4,5 | 2,8 |
| добыча металлических руд | 5,2 | 3,3 | 3,4 | 4,5 | 2,0 | 1,3 | 5,3 | 10,9 | 4,6 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 4,7 | 8,8 | 20,5 | 3,6 | 2,2 | 12,1 | 1,4 | -3,5 | 4,0 |
| Обрабатывающие производства | 2,3 | 2,4 | 3,4 | 0,1 | 3,7 | 2,9 | 2,4 | 1,3 | 2,6 |
| пищевая промышленность | 3,7 | 6,7 | 11,2 | 4,1 | 4,9 | 3,3 | 0,7 | 4,0 | 4,4 |
| легкая промышленность | -0,5 | 5,2 | 3,8 | 5,1 | 6,6 | 0,2 | -4,6 | -2,6 | 2,3 |
| деревообработка | 3,3 | 1,3 | 1,7 | 2,5 | -0,2 | 1,3 | 3,1 | 7,3 | 11,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 1,4 | 4,9 | 3,7 | 4,1 | 6,8 | 0,6 | -1,6 | 2,0 | 1,8 |
| химический комплекс | 5,1 | 5,7 | 5,4 | 3,4 | 8,1 | 6,2 | 5,1 | 3,3 | 3,3 |
| производство прочей неметаллической минеральной  продукции | 4,6 | 1,9 | 2,8 | 0,1 | 2,6 | 2,2 | 5,8 | 8,4 | 4,4 |
| металлургия | 2,3 | 0,6 | 7,0 | -4,9 | -0,5 | 2,1 | 3,9 | 2,6 | 1,6 |
| машиностроение | -2,6 | 0,9 | 1,2 | -4,4 | 5,8 | 0,8 | -4,6 | -7,7 | 1,2 |
| прочие производства | 5,7 | -1,0 | -1,4 | 0,7 | -2,1 | 10,0 | 6,7 | 6,9 | 1,4 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 0,4 | -0,8 | -5,0 | 0,0 | 2,5 | 2,4 | 1,5 | -1,5 | 1,6 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -0,3 | -5,5 | -0,8 | -8,9 | -6,7 | 1,3 | 2,1 | 0,9 | 2,0 |
| Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России | | | | | | | | | |
| Оценка Минэкономразвития России. | | | | | | | | | |

**Рынок труда**

В целом за 2019 год численность рабочей силы снизилась на 792,2 тыс. человек (-1,0 % по сравнению с 2018 г.) как за счет снижения численности занятых (-598,6 тыс. чел. или -0,8 %), так и засчет уменьшения численности безработных (-193,7 тыс. чел. или -5,3 % г/г). Уровень безработицы по итогам 2019 г. составил 4,6 % от рабочей силы, снизившись по сравнению с 2018 г. на 0,2 п.п. В декабре уровень безработицы с исключением сезонного фактора сохранился на минимальном уровне – 4,5 % SA от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 172,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение занятости составило 0,3 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 44,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -6,1 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 217,0 тыс. человек, по отношению к декабрю 2018 г. показатель сократился на -0,5 % г/г.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Рисунок 3 | Рисунок 4 |

Сокращение предложения трудовых ресурсов оказало поддержку динамике заработных плат. За январь–ноябрь 2019 г. номинальный рост заработной платы в целом по экономике составил 7,2 % г/г (в 2018 г. – 11,6 %). С учетом более высоких темпов инфляции в начале года замедление роста заработных плат в реальном выражении было более существенным – до 2,5 % г/г в январе–ноябре (по сравнению с 8,5 % г/г в 2018 году). При этом, в отличие от предшествующего года, когда на динамику заработных плат оказывало влияние выполнение обязательств по повышению оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы, в 2019 г. опережающий темп роста заработных плат наблюдался во внебюджетном секторе.

Таблица 5. Показатели рынка труда

|  | 2019 | 4кв19 | дек.19 | ноя.19 | окт.19 | 3кв19 | 2кв19 | 1кв19 | 2018 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Реальная заработная плата  в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | 2,7 | 3,8 | 3,0 | 2,6 | 1,3 | 8,5 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | - | - | -0,2 | 1,1 | 1,3 | 1,4 | 1,1 | - |
| Номинальная заработная плата  в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | 6,3 | 7,7 | 7,4 | 7,7 | 6,5 | 11,6 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | - | - | 0,2 | 1,2 | 2,2 | 2,3 | 2,2 | - |
| Реальные располагаемые доходы  в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,5 | 1,7 | - | - | - | 3,7 | 1,5 | -0,8 | 1,1 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | -0,9 | - | - | - | -0,2 | 0,1 | 0,3 | - |
| Реальные денежные доходы  в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,5 | 1,7 | - | - | - | 3,7 | 1,5 | -0,8 | 1,1 |
| Численность рабочей силы\*  в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,5 | 1,7 | - | - | - | 3,7 | 1,5 | -0,8 | 1,1 |
| млн. чел. (SA) | - | 75,5 | 75,4 | 75,7 | 75,4 | 75,3 | 75,3 | 75,5 | - |
| Численность занятых\*  в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,8 | -0,2 | -0,3 | 0,1 | -0,6 | -1,0 | -1,1 | -0,9 | 0,3 |
| млн. чел. (SA) | - | 72,1 | 72,0 | 72,2 | 71,9 | 71,8 | 71,9 | 72,0 | - |
| Численность безработных\*  в % к соотв. периоду предыдущего года | -5,3 | -4,6 | -6,1 | -4,0 | -3,7 | -5,2 | -5,3 | -6,0 | -7,8 |
| млн. чел. (SA) | - | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,5 | 3,4 | 3,5 | 3,5 | - |
| Уровень занятости\*  в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | - | 59,6 | 59,6 | 59,7 | 59,4 | 59,3 | 59,3 | 59,4 | - |
| Уровень безработицы\*\*  в % к рабочей силе /SA | 4,6/- | 4,6/4,5 | 4,6/4,5 | 4,6/4,5 | 4,6/4,6 | 4,4/4,6 | 4,6/4,6 | 4,8/4,6 | 4,8/- |

\* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

\*\* Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Доходы населения**

Согласно оценке Росстата, динамика денежных доходов в реальном выражении в 4кв19 сохранилась в положительной области, хотя и замедлилась по сравнению с 3кв19 (рост на 1,7 % г/г после 3,7 % г/г соответственно). Рост реальных располагаемых доходов в 4кв19 составил 1,1 % г/г (3,1 % г/г в 3кв19). С учетом снижения в 1кв19 рост реальных доходов в целом по итогам 2019 г. составил 1,5 % (1,1 % годом ранее), реальных располагаемых доходов – 0,8 % (после 0,1 % в 2018 году). Результаты 2019 г. являются самыми высокими с начала формирования Росстатом данных по новой методике баланса денежных доходов и расходов. Наибольший вклад в рост реальных располагаемых денежных доходов в 2019 г. внесла оплата труда (1,7 п.п.). Также положительный вклад внесли социальные выплаты и доходы от предпринимательской деятельности. Вклад доходов от собственности и прочих доходов оказался отрицательным (-0,16 п.п. и -0,19 п.п. соответственно). Негативный вклад обязательных платежей в динамику располагаемых доходов составил -0,9 п.п. (после -1,3 п.п. годом ранее). При этом негативный вклад процентных платежей по кредитам возрос, по оценке Минэкономразвития России, до 0,5 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. Сокращение негативного вклада обязательных платежей за исключением процентных платежей связано с замедлением роста налогов на труд на фоне замедления темпов роста доходов от трудовой деятельности в номинальном выражении.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Рисунок 5 | Рисунок 6 |

**Банковский сектор**

Данные за ноябрь демонстрируют, что совокупное кредитное предложение остаётся низким (4,8% ВВП за скользящие 12 месяцев). Рост показателя полностью связан с операциями расширенного государственного сектора.

Первое, из базы почти полностью вышел эффект приостановки покупок валюты Банком России в конце 2018 года. Приостановка покупок в сентябре-декабре 2018 года (а также половинный объем покупок в августе 2018 года и январе 2019 года по сравнению с объемом, предполагаемым бюджетным правилом) внесли отрицательный вклад в совокупное кредитное предложение в размере 2,0 % ВВП. В целом за 2019 год, по оценкам Минэкономразвития России, объем эмиссионного финансирования со стороны Банка России покупок валюты и золота на внутреннем рынке составит 0,9 % ВВП.

Второе, бюджетный сектор продолжил наращивать расходы, компенсируя низкие темпы первого полугодия. В текущем году объем расходов федерального бюджета продемонстрирует высокие темпы роста в первом полугодии, однако уже во втором при сохранении запланированного уровня дефицита указанные темпы роста будут находиться около нуля.

Банковский кредит частному сектору остается ниже 4,0 % ВВП (3,7 % по итогам ноября). Реакция банковского рынка на снижение номинальной ставки Банком России продолжает носить сдержанный характер, что может быть в том числе объяснено ростом уровня реальных ставок относительно начала 2019 года. Темпы роста всех видов кредита нефинансовому сектору демонстрируют либо стагнацию, либо снижение. В целом продолжающееся структурное замедление потребительского кредитования не компенсируется ростом других видов кредита.

По оценке Минэкономразвития России, сохранение текущего уровня ставок по банковским кредитным продуктам и реализация текущих бюджетных параметров предопределят сохранение низкого уровня совокупного спроса, продолжение тренда на укрепление рубля и устойчивое закрепление инфляции ниже 3,0 % в первом полугодии 2020 года. Слабый уровень спроса находит подтверждение в том числе в динамике индексов PMI, а также отрицательной динамике импорта в рублевом выражении (за исключением разовых операций по пополнению запасов фармацевтической продукции в 4-м квартале прошлого года).

Прирост кредитного портфеля за скользящие 12 месяцев в ноябре возрос до 4,8 % ВВП (после 4,1 % ВВП в октябре). При этом расширение совокупного кредитного предложения было обусловлено операциями расширенного государственного сектора (включая операции Банка России). Кредит частному нефинансовому сектору составил 3,7 % ВВП после 3,8 % ВВП месяцем ранее. Темпы роста к соответствующему периоду предыдущего года несколько снизились до 8,5 % г/г в ноябре после 8,8 % г/г месяцем ранее, что свидетельствует о крайне сдержанной реакции кредитования на динамику процентных ставок.

В терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года все три компоненты частного кредита нефинансовому сектору показали либо замедление темпов роста, либо стагнацию. Темп роста корпоративного кредитного портфеля (с учетом корпоративных облигаций) сохранился на уровне предыдущего месяца – 4,1 % г/г.

Продолжилось замедление кредитования физических лиц. Темп роста потребительского кредитования снизился в ноябре до 20,4 % г/г после 21,6 % г/г месяцем ранее (аннуализированный темп роста за месяц опустился до 13,6 % м/м SAAR с 15,1 % м/м SAAR месяцем ранее). В целом наблюдаемая динамика соответствует ожиданиям Минэкономразвития России.

Темп роста ипотечного кредитования также продолжил замедляться, снизившись с 17,1 % г/г до 16,3 % г/г вопреки ожиданиям. Аннуализированный темп роста в ноябре несколько ускорился до 13,6 % м/м SAAR c 9,4 % м/м SAAR. В то же время последовательное снижение ежемесячных объемов выдач ипотечных кредитов, продолжающееся с июля 2019 года, свидетельствует о том, что динамика ипотечного кредитования в ближайшие месяцы останется слабой, несмотря на снижение процентных ставок.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Рисунок 7 | Рисунок 8 |

Расширение совокупного кредитного предложения (до 4,8 % ВВП в ноябре с 4,1 % ВВП в октябре) связано с динамикой операций государственного сектора.

Во-первых, по мере выхода из 12-месячной базы расчета периода приостановки покупок иностранной валюты в рамках бюджетного правила в 4кв18, вклад операций Банка России по покупке иностранной валюты (сверх бюджетного правила) и монетарного золота в ноябре составил +0,5 % ВВП после нулевого вклада месяцем ранее.

Во-вторых, продолжилось некоторое сокращение профицитов бюджетов субъектов – до 0,2 % ВВП в ноябре с 0,3 % ВВП в октябре (и 0,5 % ВВП в сентябре).

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Рисунок 9 | Рисунок 10 |

В-третьих, продолжает оказывать положительное влияние «догоняющий рост» расходовфедерального бюджета (темп роста за январь-ноябрь составил 7,0 % г/г после 6,3 % г/г за январь-октябрь). Базовый дефицит федерального бюджета (дефицит за исключением дополнительныхнефтегазовых доходов) за месяц в ноябре расширился до 3,4 % ВВП при минимальном значении в0,1 % ВВП, которое наблюдалось в июле прошлого года.

В целом за 2019 год совокупное кредитное предложение может расшириться до 5,1 % ВВП – в первую очередь за счет «непокрытых» операций Банка России, что с точки зрения влияния на инфляцию оказывает наименьший по масштабам эффект.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Рисунок 11 | Рисунок 12 |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Рисунок 13 | Рисунок 14 |

Таблица 6. Показатели банковского сектора

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | дек.19 | ноя.19 | окт.19 | 9 м.19 | 3 кв.19 | 2 кв.19 | 1 кв.19 | 2018 |
| Ключевая ставка (на конец периода) | 6,25 | 6,50 | 6,50 | 7,00 | 7,00 | 7,50 | 7,75 | 7,75 |
| Процентные ставки, % годовых  По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | - | - | 9,3 | 9,7 | 9,3 | 9,8 | 9,9 | 8,9 |
| По рублевым жилищным кредитам | - | 9,2 | 9,4 | 10,2 | 9,9 | 10,5 | 10,1 | 9,6 |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года) | - | - | 6,2 | 6,8 | 6,5 | 6,8 | 7,0 | 6,2 |
| Кредит экономике, % г/г\* | - | 8,5 | 8,8 | 10,2 | 9,6 | 10,9 | 10,2 | 8,2 |
| Жилищные кредиты, % г/г\* | - | 16,3 | 17,1 | 21,8 | 18,9 | 22,5 | 24,4 | 21,9 |
| Потребительские кредиты, % г/г\* | - | 20,4 | 21,6 | 23,1 | 23,0 | 23,9 | 22,4 | 16,6 |
| Кредиты нефинансовым организациям с учетом вложений в корп. облигации, % г/г\* | - | 4,1 | 4,1 | 5,1 | 4,5 | 5,9 | 4,9 | 4,5 |
| Кредиты нефинансовым организациям, % г/г\* | - | 4,0 | 4,0 | 5,2 | 4,6 | 5,8 | 5,0 | 4,1 |
| Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г | - | -10,3 | -9,6 | -4,9 | -8,4 | -10,9 | 7,3 | 48,9 |

\* с исключением валютной переоценки

**Социально-экономическое положениеРеспублики Саха (Якутия)**

Республика Саха (Якутия) — [субъект Российской Федерации](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8), входит в состав [Дальневосточного федерального округа](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%84%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8).[[1]](#footnote-1)



Рисунок 2

**Географическое положение**

Республика Саха (Якутия) расположена в северо-восточной части Евразийского материка, граничит на западе с Красноярским краем, на юго-западе — с Иркутской областью, на юге — с Амурской и Читинской областями, на юго-востоке — с Хабаровским краем, на востоке — с Магаданской областью и Чукотским автономным округом. На севере ее естественные рубежи образуют моря Лаптевых и Восточно-Сибирское. Более 40 % территории Якутии находится за Северным полярным кругом. Общая протяженность морской береговой линии превышает 4,5 тыс. км.

**Территория**

Площадь территории составляет 3103,2 тыс. кв.км. (1/6 часть территории России).

Административный центр –г. Якутск.

Расстояние от Якутска до Москвы – 8468 км.

**Климат**

Почти вся континентальная территория Якутии представляет собой зону сплошной многовековой мерзлоты, которая только на крайнем юго-западе переходит в зону ее прерывистого распространения. Средняя мощность мерзлого слоя достигает 300-400 м, а в бассейне реки Вилюй — 1500 м: это максимальное промерзание горных пород на земном шаре. В горах Восточной Якутии 485 ледников общей площадью 413 кв. км и с запасом пресной воды около 2 тыс. куб. м. Природно-климатические условия Якутии во многих отношениях характеризуются как экстремальные. Прежде всего, Якутия – самый холодный из обжитых регионов планеты. Климат резко континентальный, отличается продолжительным зимним и коротким летним периодами. Максимальная амплитуда средних температур самого холодного месяца — января и самого теплого — июля составляет 70-75°С. По абсолютной величине минимальной температуры (в восточных горных системах — котловинах, впадинах и других понижениях до минус 70°С) и по ее суммарной продолжительности (от 6,5 до 9 месяцев в год) республика не имеет аналогов в Северном полушарии. Сама жизнедеятельность человека и способы ведения хозяйства требуют особых подходов и технологий, исходя из условий каждой природно-климатической зоны. Так, в среднем, на территории Якутии продолжительность отопительного сезона составляет 8-9 месяцев в году, в то же время в арктической зоне он круглогодичен.

**Население**

Численность постоянного населения Республики Саха ([Якутия](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D0%B8%D1%8F)) по данным [Госкомстата](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82) России на [1 января](http://ru.wikipedia.org/wiki/1_%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8F)[2020 года](http://ru.wikipedia.org/wiki/2012_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) составляет 970 105 жителей, в том числе [городское население](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5) —  640897, сельское 329208 человек. По сравнению с предыдущим годом численность населения увеличилось на 3096 человек, или на 0,32%, городского – на 3446 человек или 0,54%, сельского – снизилась на 350 человек или на 0,11%. Рост численности населения республики обусловлен превышением естественного прироста над миграционной убылью.

Сохраняется естественный прирост населения. За 2010-2016 годы в республике естественный прирост увеличился с 7,0 до 7,6 промилле, что связано со снижением уровня смертности (с 9,8 до 8,4 промилле). С 2016 года наблюдалось ежегодное снижение данного показателя (2018г. – 5,4 промилле).

Сохраняется миграционная убыль населения. За 2010-2018 годы и 11 месяцев 2019 года убыль населения за пределы республики составила 59,7 тыс. человек.

В январе – ноябре 2019 года по сравнению с соответствующим периодом 2018 года в целом по республике:

- число родившихся – 11760 человек (меньше на 421 человека, или на 3,5%), число умерших – 7006 человек (больше на 15 человек, или на 0,5%), число родившихся превысило число умерших в 1,68 раза (в январе-ноябре 2018г. – в 1,74 раза);

- естественный прирост населения – 4754 человека (меньше на 436 человека или на 8,4%);

- миграционная ситуация характеризовалась снижением миграционной убыли с 2193 человек до 1400 человек.

**Административно-территориальное деление**

Республика включает в себя 36 [муниципальных образований](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5): 34 [муниципальных района](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) и 2 [городских округа](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3). В состав муниципальных районов в свою очередь входят городские и сельские поселения ([наслеги](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B3)), общее число наслегов составляет 365, в том числе 31 национальный.

Республика Саха (Якутия) является самым крупным по площади регионом Российской Федерации с численностью населения меньше 1 миллиона человек, плотность населения которой одна из самых низких в стране. Административно-территориальное устройство представлено 34 муниципальными районами, 2 городскими округами, 48 городскими поселениями и 361 сельским поселением.

В пространственном отношении территориальную структуру хозяйства республики образуют районы, объединенные в экономические зоны - центральная, западная, восточная, южная и арктическая, - это крупные территориальные образования, отличающиеся административно-территориальной общностью, стабильностью границ, общностью транспортной и энергетической инфраструктуры, четко выраженной специализацией хозяйства на основе использования благоприятных природных и социально-экономических условий территории, географической близостью, наличием общих экономических, социальных и культурных связей, схожестью природно-климатических условий.

Формирование крупных пространственных структур обусловлено реализацией долгосрочных инвестиционных проектов межрегионального и проектов межмуниципального сотрудничества.

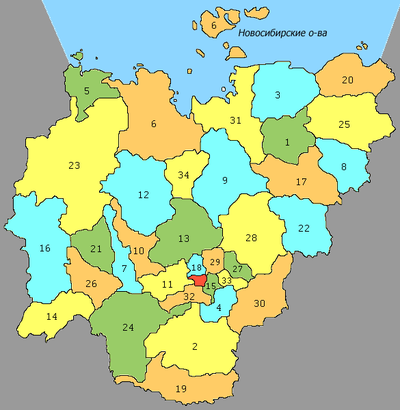
Центральная экономическая зона представлена ГО "Город Якутск" и ГО "Поселок Жатай", Амгинским, Горным, Кобяйским, Мегино-Кангаласским, Намским, Таттинским, Усть-Алданским, Хангаласским и Чурапчинским муниципальными районами. Центральная Якутия, где проживает порядка 53,7% населения республики, специализируется на сервисном бизнесе, промышленности строительных материалов, агропромышленном производстве.

Западная экономическая зона с численностью 23,9% населения республики, куда входят Ленский, Мирнинский, Олекминский, Вилюйский, Верхневилюйский, Нюрбинский и Сунтарский муниципальные районы, характеризуется, как центр алмазодобычи, нефтегазодобычи, а также на лесопереработке и агропромышленном производстве.

Восточная экономическая зона включает в себя Томпонский, Усть-Майский и Оймяконский муниципальные районы (3,1% населения республики). Конкурентные преимущества заключаются в наличии крупных месторождений полезных ископаемых: Нежданинское месторождение золота, Верхнее-Менкеченское серебро-полиметаллическое месторождение, Агылкинское медно-вольфрамовое месторождение со значительными запасами серебра.

На территории Южной экономической зоны, включающей Нерюнгринский и Алданский муниципальные районы (более 12% населения республики), активно разрабатываются месторождения золота и угля. Доля промышленности в экономике Южной Якутии достигает 85%. Ключевую роль в экономическом развитии Южной Якутии играет транспортная доступность, обеспечивающая постоянную надежную связь с другими регионами страны и создающая условия для освоения ресурсов макрорайона.

Арктическая зона Якутии (Абыйский, Аллаиховский, Анабарский, Булунский, Верхнеколымский, Верхоянский, Жиганский, Момский, Нижнеколымский, Оленекский, Среднеколымский, Усть-Янский, Эвено-Бытантайский муниципальные районы) с населением 12,6% численности республики является частью макрорегиона, специализирующейся на традиционных формах природопользования (оленеводство, охотничий и рыболовный промысел).

[](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Sakha_Republic_Municipal_Divisions.PNG?uselang=ru)Рисунок 3. Карта административного деления Республики Саха (Якутия).

Красным выделена территория городских округов «Якутск» и «Жатай».

Таблица 7. Список муниципальных образований Республика Саха (Якутия)

| № | Улусы и районы | Экономические зоны | Площадь, кв.м. | Административный центр |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Абыйский улус (район) | Арктическая | 6943451 | [Белая Гора](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D0%BB%D0%B0%D1%8F_%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%B0_%28%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D0%B8%D1%8F%29) |
| 2 | Алданский район | Южная | 15681978 | [Алдан](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BB%D0%B4%D0%B0%D0%BD_%28%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%29) |
| 3 | Аллаиховский улус (район) | Арктическая | 10733819 | [Чокурдах](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%BE%D0%BA%D1%83%D1%80%D0%B4%D0%B0%D1%85) |
| 4 | Амгинский улус (район) | Центральная | 2942133 | [Амга](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BC%D0%B3%D0%B0_%28%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%BE%29) |
| 5 | Анабарский национальный (долгано-эвенкийский) улус(район) | Арктическая | 5555828 | [Саскылах](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D1%81%D0%BA%D1%8B%D0%BB%D0%B0%D1%85) |
| 6 | Булунский улус (район) | Арктическая | 22358255 | [Тикси](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B8%D0%BA%D1%81%D0%B8) |
| 7 | Верхневилюйский улус (район) | Западная | 4205025 | [Верхневилюйск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B5%D1%80%D1%85%D0%BD%D0%B5%D0%B2%D0%B8%D0%BB%D1%8E%D0%B9%D1%81%D0%BA) |
| 8 | Верхнеколымский улус (район) | Арктическая | 6777417 | [Зырянка](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D1%8B%D1%80%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B0_%28%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D0%B8%D1%8F%29) |
| 9 | Верхоянский район | Арктическая | 13742806 | [Батагай](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%B9) |
| 10 | Вилюйский улус (район) | Западная | 5519348 | [Вилюйск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B8%D0%BB%D1%8E%D0%B9%D1%81%D0%BA) |
| 11 | Горный улус | Центральная | 4562432 | [Бердигестях](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D1%80%D0%B4%D0%B8%D0%B3%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%8F%D1%85) |
| 12 | Жиганский национальный эвенкийский район | Арктическая | 14022221 | [Жиганск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D0%B8%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA) |
| 13 | Кобяйский улус (район) | Центральная | 10778929 | [Сангар](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%B3%D0%B0%D1%80) |
| 14 | Ленский район | Западная | 7699916 | [Ленск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA) |
| 15 | Мегино-Кангаласский улус | Центральная | 1173305 | [Нижний Бестях](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%91%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%8F%D1%85) |
| 16 | Мирнинский район | Западная | 16577919 | [Мирный](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B8%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%28%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D0%B8%D1%8F%29) |
| 17 | Момский район | Арктическая | 10462674 | [Хонуу](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%BE%D0%BD%D1%83%D1%83) |
| 18 | Намский улус | Центральная | 1186980 | [Намцы](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D0%BC%D1%86%D1%8B) |
| 19 | Нерюнгринский район | Южная | 9888952 | [Нерюнгри](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D1%80%D1%8E%D0%BD%D0%B3%D1%80%D0%B8) |
| 20 | Нижнеколымский район | Арктическая | 8711754 | [Черский](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%28%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D0%B8%D1%8F%29) |
| 21 | Нюрбинский район | Западная | 5243624 | [Нюрба](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D1%8E%D1%80%D0%B1%D0%B0) |
| 22 | Оймяконский улус (район) | Восточная | 9225471 | [Усть-Нера](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%9D%D0%B5%D1%80%D0%B0) |
| 23 | Олекминский район | Западная | 16079184 | [Олекминск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%91%D0%BA_%28%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%BE%29) |
| 24 | Оленекский эвенкийский национальный район | Арктическая | 31797606 | [Оленек](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BB%D1%91%D0%BA%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA) |
| 25 | Среднеколымский улус (район) | Арктическая | 12516123 | [Среднеколымск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D1%8B%D0%BC%D1%81%D0%BA) |
| 26 | Сунтарский улус (район) | Западная | 5780408 | [Сунтар](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%80) |
| 27 | Таттинский улус | Центральная | 1898408 | [Ытык-Кюёль](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AB%D1%82%D1%8B%D0%BA-%D0%9A%D1%8E%D1%91%D0%BB%D1%8C) |
| 28 | Томпонский район | Восточная | 13584351 | [Хандыга](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%8B%D0%B3%D0%B0_%28%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%91%D0%BB%D0%BE%D0%BA%29) |
| 29 | Усть-Алданский улус (район) | Центральная | 1827591 | [Борогонцы](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%BD%D1%86%D1%8B) |
| 30 | Усть-Майский улус (район) | Восточная | 9532547 | [Усть-Мая](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%9C%D0%B0%D1%8F) |
| 31 | Усть-Янский улус (район) | Арктическая | 12027808 | [Депутатский](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B5%D0%BF%D1%83%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9) |
| 32 | Хангаласский улус | Центральная | 2468046 | [Покровск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D0%BA%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA_%28%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D0%B8%D1%8F%29) |
| 33 | Чурапчинский улус (район) | Центральная | 1257738 | [Чурапча](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D1%83%D1%80%D0%B0%D0%BF%D1%87%D0%B0) |
| 34 | Эвено-Бытантайский национальный улус (район) | Арктическая | 5229772 | [Батагай-Алыта](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%B9-%D0%90%D0%BB%D1%8B%D1%82%D0%B0) |
| 35 | Городские округа |  |  |  |
| I | Городской округ «Жатай» | Центральная | 3104 | Жатай |
| II | Городской округ «Город Якутск» | Центральная | 355334 | Якутск |

Таблица 8 Кадастровое деление Республики Саха (Якутия) на районы:

| **№** | **Наименование районов и городских округов** | **Кадастровый район** |
| --- | --- | --- |
| 1 | [Абыйский](http://mr-abyjskij.sakha.gov.ru/) улус (район) | 14:01 |
| 2 | [Алданский район](http://mr-aldanskij.sakha.gov.ru/) | 14:02 |
| 3 | [Аллаиховский улус (район)](http://mr-allaihovskij.sakha.gov.ru/) | 14:03 |
| 4 | [Амгинский улус (район)](http://mr-amginskij.sakha.gov.ru/) | 14:04 |
| 5 | [Анабарский национальный (долгано-эвенкийский)](http://mr-anabarskij.sakha.gov.ru/)  улус(район) | 14:05 |
| 6 | [Булунский улус (район)](http://mr-bulunskij.sakha.gov.ru/) | 14:06 |
| 7 | [Верхневилюйский улус (район)](http://mr-verhneviljujskij.sakha.gov.ru/) | 14:07 |
| 8 | [Верхнеколымский улус (район)](http://mr-verhnekolymskij.sakha.gov.ru/) | 14:08 |
| 9 | [Верхоянский район](http://mr-verhojanskij.sakha.gov.ru/) | 14:09 |
| 10 | [Вилюйский улус (район)](http://mr-viljujskij.sakha.gov.ru/) | 14:10 |
| 11 | [Горный улус](http://mr-gornyj.sakha.gov.ru/) | 14:11 |
| 12 | [Жиганский национальный эвенкийский район](http://mr-zhiganskij.sakha.gov.ru/) | 14:12 |
| 13 | [Кобяйский улус (район)](http://mr-kobjajskij.sakha.gov.ru/) | 14:13 |
| 14 | [Ленский район](http://mr-lenskij.sakha.gov.ru/) | 14:14 |
| 15 | [Мегино-Кангаласский улус](http://mr-megino-kangalasskij.sakha.gov.ru/) | 14:15 |
| 16 | [Мирнинский район](http://xn----7sbab7amcgekn3b5j.xn--p1ai/) | 14:16 и 14:37 |
| 17 | [Момский район](http://mr-momskij.sakha.gov.ru/) | 14:17 |
| 18 | [Намский улус](http://mr-namskij.sakha.gov.ru/) | 14:18 |
| 19 | [Нерюнгринский район](http://mr-nerjungrinskij.sakha.gov.ru/) | 14:19 |
| 20 | [Нижнеколымский район](http://mr-nizhnekolymskij.sakha.gov.ru/) | 14:20 |
| 21 | [Нюрбинский район](http://mr-njurbinskij.sakha.gov.ru/) | 14:21 |
| 22 | [Оймяконский улус (район)](http://mr-ojmjakonskij.sakha.gov.ru/) | 14:22 |
| 23 | [Олекминский район](http://mr-olekminskij.sakha.gov.ru/) | 14:23 |
| 24 | [Оленекский эвенкийский национальный район](http://mr-olenekskij.sakha.gov.ru/) | 14:24 |
| 25 | [Среднеколымский улус (район)](http://mr-srednekolymskij.sakha.gov.ru/) | 14:25 |
| 26 | [Сунтарский улус (район)](http://mr-suntarskij.sakha.gov.ru/) | 14:26 |
| 27 | [Таттинский улус](http://mr-tattinskij.sakha.gov.ru/) | 14:27 |
| 28 | [Томпонский район](http://mr-tomponskij.sakha.gov.ru/) | 14:28 |
| 29 | [Усть-Алданский улус (район)](http://mr-ust-aldanskij.sakha.gov.ru/) | 14:29 |
| 30 | [Усть-Майский улус (район)](http://mr-ust-majskij.sakha.gov.ru/) | 14:30 |
| 31 | [Усть-Янский улус (район)](http://mr-ust-janskij.sakha.gov.ru/) | 14:31 |
| 32 | [Хангаласский улус](http://mr-hangalasskij.sakha.gov.ru/) | 14:32 |
| 33 | [Чурапчинский улус (район)](http://mo-churapchinsky.sakha.gov.ru/) | 14:33 |
| 34 | * [Эвено-Бытантайский национальный улус (район)](http://mr-jeveno-bytantajskij.sakha.gov.ru/) | 14:34 |
| 35 | * [Городской округ «Город Якутск»](https://xn--j1aaude4e.xn--p1ai/) | 14:35 и 14:36 |
| 36 | * [Городской округ «Жатай»](http://jhatay.ru/) | 14:35 |



*Рисунок 4 Карта экономических зон Республики Саха (Якутия)*

В таблице приведены сведения о муниципальных районах и городских округах, входящих в соответствующую зону с традиционным видом экономической деятельности характерной для каждой зоны.

*Таблица 9 Перечень муниципальных районов и городских округов, входящих в экономические зоны Республики Саха (Якутия).*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Перечень городских округов и муниципальных районов | Основные виды экономической деятельности |
| Центральная экономическая зона | | |
| 1 | ГО «Жатай» | Судостроение и судоремонт. Перерабатывающая промышленность |
| 2 | ГО «Якутск» | Перерабатывающая промышленность, производство электроэнергии, предприятия сервиса. |
| 3 | МР Амгинским, Горным, Кобяйским, Мегино-Кангаласским, Намским, Таттинским, Усть-Алданским, Хангаласским и Чурапчинским | Зона круглогодичного транспортного обеспечения и вторая зона по прожиточному минимуму по республике. Здесь более развито земледелие и животноводство по отношению к другим зонам. Возможно возделывание зерновых – ячменя, овса, озимой ржи, яровой пшеницы, ранних овощных культур, кормовых корне-клубнеплодов, однолетних и многолетних трав. Также развито огородничество и картофелеводство. В зоне можно организовать и специализированные |
| Южная экономическая зона | | |
| 4 | МР Алданский, Нерюнгринский | Зона круглогодичного транспортного обеспечения и вторая зона по прожиточному минимуму по республике. Добыча полезных ископаемых. Климат здесь благоприятный для развития животноводства. Города потребители – Нерюнгри, Алдан, Томмот |
| Западная экономическая зона | | |
| 5 | МР Мирнинский, Ленский, Олекминский, Сунтарский, Нюрбинский, Верхневилюйский, Вилюйский, Кобяйский. | Зона круглогодичного транспортного обеспечения и вторая зона по прожиточному минимуму по республике. В этой зоне, чем в других зонах, более развито скотоводство и коневодство, где они базируются на использовании значительных массивов естественных пастбищ и сенокосов в поймах рек. Природные условия для земледелия позволяют выращивать кроме скороспелых овощных культур картофель, ячмень на зерно, столовые и кормовые корнеплоды, кормовую капусту и некоторые другие кормовые культуры. Добыча полезных ископаемых. Города потребители – Мирный, Нюрба, Вилюйск, Удачный, Ленск. |
| Восточная экономическая зона | | |
| 6 | МР Оймяконский, Томпонский, Усть-Майский | Зона сезонной доставки грузов кроме Томпонского и Усть-Майского районов. Основной особенностью климата этой зоны так же, как и предшествующей зоны, является недостаток тепла. В качестве основных отраслей животноводства выделяются оленеводство, коневодство и скотоводство. Условия для земледелия позволяют выращивать в южной части зоны скороспелые овощные культуры, картофель и другие культуры. В перспективе нужно расширить посевы этих культур для внутренних нужд зоны. |
| Арктическая экономическая зона | | |
| 7 | Анабарский, Аллаиховский, Абыйский, Булунский, Жиганский, Оленекский, Усть-Янский, Нижнеколымский. Верхнеколымский, Верхоянский, Момский, Среднеколымский, Эвено-Бытантайский. | Зона сезонной доставки грузов и первая зона по прожиточному минимуму по республике. Особенностью климата является недостаток тепла, наличие длительного периода с незаходящим солнцем летом и отсутствие солнечного освещения зимой. В этой зоне основными отраслями являются оленеводство, охотничий промысел и рыболовство. |

**Транспорт**

Большая часть грузопотока приходится на водный транспорт. В период [навигации](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%B3%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F) основными транспортными артериями становятся реки ([Лена](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B0_%28%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0%29), с притоками [Вилюй](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B8%D0%BB%D1%8E%D0%B9) и [Алдан](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BB%D0%B4%D0%B0%D0%BD_%28%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0%29), [Яна](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BD%D0%B0_%28%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0%29), [Индигирка](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%BD%D0%B4%D0%B8%D0%B3%D0%B8%D1%80%D0%BA%D0%B0), [Колыма](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BB%D1%8B%D0%BC%D0%B0_%28%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0%29)). В северные районы республики грузы доставляются [Северным морским путём](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BC%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BF%D1%83%D1%82%D1%8C). Развивается автомобильная сеть республики. [25 октября](http://ru.wikipedia.org/wiki/25_%D0%BE%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8F)[2008 года](http://ru.wikipedia.org/wiki/2008_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) официально открыта для круглогодичного движения на всём своём протяжении [автодорога федерального значения «Колыма»](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BB%D1%8B%D0%BC%D0%B0_%28%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0%29) ([Якутск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA) — [Магадан](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D0%BD))[[21]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%DF%EA%F3%F2%E8%FF#cite_note-20). В [2007 году](http://ru.wikipedia.org/wiki/2007_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) автодорога «[Вилюй](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B8%D0%BB%D1%8E%D0%B9_%28%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0%29)» (Якутск — [Вилюйск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B8%D0%BB%D1%8E%D0%B9%D1%81%D0%BA) — [Мирный](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B8%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%28%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D0%B8%D1%8F%29) — [Ленск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA) — [Усть-Кут](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%9A%D1%83%D1%82) — [Тулун](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%83%D0%BB%D1%83%D0%BD)) включена в список федеральных дорог. Однако фактически такой дороги не существует: участок Ленск — Усть-Кут является [зимником](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B8%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D0%BA), по которому автомобильное сообщение возможно около трёх месяцев в году. В перспективе планируется выход автодороги «[Амга](http://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%90%D0%BC%D0%B3%D0%B0_%28%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%29&action=edit&redlink=1)» (Якутск — [Амга](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BC%D0%B3%D0%B0_%28%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%BE%29) — [Усть-Мая](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%9C%D0%B0%D1%8F)) к порту [Аян](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%8F%D0%BD_%28%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9%29) в [Хабаровском крае](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9). Также планируется строительство круглогодично действующих трасс «Яна» ([Хандыга](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%8B%D0%B3%D0%B0_%28%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%91%D0%BB%D0%BE%D0%BA%29) — [Батагай](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%B9) — [Усть-Куйга](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%9A%D1%83%D0%B9%D0%B3%D0%B0)) и «[Анабар](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80_%28%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0%29)» (Мирный — [Удачный](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9) — [Оленёк](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%91%D0%BA_%28%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%BE%29) — [Юрюнг-Хая](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D1%80%D1%8E%D0%BD%D0%B3-%D0%A5%D0%B0%D1%8F)). В то же время автодорога федерального значения «[Лена](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B0_%28%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0%29)», которая связывает Якутск с общероссийской автомобильной сетью, требует очень серьёзного ремонта. Развит [воздушный транспорт](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%B7%D0%B4%D1%83%D1%88%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82). В республике действует 23 [аэропорта](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%8D%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82). Действует участок [Амуро-Якутской железнодорожной магистрали](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BC%D1%83%D1%80%D0%BE-%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%B6%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%BC%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C)[Беркакит](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D1%80%D0%BA%D0%B0%D0%BA%D0%B8%D1%82)— [Алдан](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BB%D0%B4%D0%B0%D0%BD_%28%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%29)— [Томмот](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%BE%D1%82). Продолжается строительство участка до посёлка [Нижний Бестях](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%91%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%8F%D1%85) (официально открыт в сентябре 2011 года, рабочая загрузка еще не начата), рассматривается возможность строительства совмещённого автомобильного железнодорожного моста через Лену с выходом железной дороги на Якутск, а также продолжения строительства железной дороги на Мому — Магадан. В юго-восточной Якутии также близко к завершению строительство тупиковой железнодорожной линии [Улак — Эльга](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%BB%D0%B0%D0%BA_%E2%80%94_%D0%AD%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%B0), соединяющей БАМ с Эльгинским угольным месторождением.

**Символика Республики Саха (Якутия)**

Герб Республики Саха (Якутия)

Принят Парламентом Республики [26 декабря](http://ru.wikipedia.org/wiki/26_%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D1%80%D1%8F)[1992 года](http://ru.wikipedia.org/wiki/1992_%D0%B3%D0%BE%D0%B4). Зарегистрирован за № 182 в [Государственном геральдическом регистре Российской Федерации](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B3%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8).

[Герб](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%B5%D1%80%D0%B1) представляет собой [круг](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D1%83%D0%B3), в центре которого изображение древнего [всадника](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D1%81%D0%B0%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D0%BA) со [знаменем](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%BD%D0%B0%D0%BC%D1%8F) с наскальных рисунков реки Лены, на фоне солнечного диска-щита, помещённого в обрамление с традиционным национальным орнаментом в виде семи [ромбических](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%BE%D0%BC%D0%B1)[кристаллообразных](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BB) фигур и надписями «Республика Саха (Якутия)» и «Саха Республиката». В цветном изображении Государственного герба Республики Саха (Якутия) [солнце](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BD%D1%86%D0%B5) — серебристого, всадник — красного, обрамление — синего, орнамент и надписи — белого цвета. Центральный элемент герба — древнее [наскальное изображение](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D1%81%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%B6%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D0%BF%D0%B8%D1%81%D1%8C), обнаруженное у деревни Шишкино (район реки [Лены](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B0_%28%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0%29), выше г. Верхоленска, не доходя 18 км до села Качуг) в [1745 году](http://ru.wikipedia.org/wiki/1745_%D0%B3%D0%BE%D0%B4). Наскальные рисунки относятся к 6 — 9 вв. нашей эры и являются наследием народа [курыкан](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%80%D1%8B%D0%BA%D0%B0%D0%BD%D1%8B), считающихся предками якутов. Всадник на гербе Республики Саха (Якутия) символизирует объединение людей, народов, живущих в республике. Под знаменем подразумевается единение племени и его могущество, власть и начало государственности. Ромбовидный орнамент, украшающий обрамление, присущ всем северным народам и одновременно напоминает кристаллики ограненного алмаза, также своеобразного символа Республики Саха (Якутия). Кроме того, семь ромбических кристаллов символизируют семь народов, населяющих край: [якутов](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%8B), [русских](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%83%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5), [эвенков](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B8), [эвенов](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D1%8B), [чукчей](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D1%83%D0%BA%D1%87%D0%B8), [долганов](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%8B), [юкагиров](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D0%BA%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D1%80%D1%8B). [Синий цвет](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D1%86%D0%B2%D0%B5%D1%82) символизирует [верность](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C), [искренность](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%81%D0%BA%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C) и [надёжность](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D0%B4%D1%91%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C), [белый цвет](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D0%BB%D1%8B%D0%B9_%D1%86%D0%B2%D0%B5%D1%82) — чистоту, а красной [охрой](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%85%D1%80%D0%B0) выполнены наскальные рисунки у Шишкино. Неофициальное название герба среди пришлого населения — «шестиногий конь».

Флаг Республики Саха (Якутия)

Принят [Государственным Собранием (Ил Тумэн) Республики Саха (Якутия)](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%A1%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%28%D0%98%D0%BB_%D0%A2%D1%83%D0%BC%D1%8D%D0%BD%29_%D0%A0%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B8_%D0%A1%D0%B0%D1%85%D0%B0_%28%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D0%B8%D1%8F%29)[14 октября](http://ru.wikipedia.org/wiki/14_%D0%BE%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8F)[1992 года](http://ru.wikipedia.org/wiki/1992_%D0%B3%D0%BE%D0%B4). Зарегистрирован за № 183 в [Государственном геральдическом регистре Российской Федерации](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B3%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8).

Флаг представляет собой прямоугольное полотнище, состоящее из четырёх разновеликих горизонтальных полос соответственно [голубого](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%B1%D0%BE%D0%B9_%D1%86%D0%B2%D0%B5%D1%82), [белого](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D0%BB%D1%8B%D0%B9_%D1%86%D0%B2%D0%B5%D1%82), [красного](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%86%D0%B2%D0%B5%D1%82) и [зелёного цветов](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BB%D1%91%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%86%D0%B2%D0%B5%D1%82). Соотношение ширины полос к ширине флага: голубой полосы — 3/4 ширины флага, белой полосы — 1/16 ширины флага, красной полосы — 1/16 ширины флага, зелёной полосы — 1/8 ширины флага. На середине голубой полосы расположен [круг](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D1%83%D0%B3) белого цвета. [Диаметр](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B8%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80) круга составляет 2/5 ширины флага. Отношение ширины флага к его длине — 1:2».

**Краткая историческая справка**

Археологами установлено, что древний человек заселил Якутию уже в раннем [палеолите](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%82). Тогда же появились первые археологические памятники, датируемые в рамках от 300 тысяч до 3 млн лет назад по максимальным оценкам. По более скромным оценкам возраст этих памятников — десятки тысяч лет. Наиболее известный и хорошо изученный из них, это [нижнепалеолитическая стоянка Диринг-Юрях](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B8%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0), которая расположена в среднем течении [реки Лены](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B0_%28%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0%29). Начиная с середины I тысячелетия н. э. на территории Якутии появились предки [эвенов](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D1%8B) и [эвенков](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B8). К [XIII](http://ru.wikipedia.org/wiki/XIII) в. тунгусские племена расселились на Средней Лене, [Вилюе](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B8%D0%BB%D1%8E%D0%B9), [Олёкме](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BB%D1%91%D0%BA%D0%BC%D0%B0). Приход предков [якутов](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%8B) в Ленский край заставил их отойти к западу и востоку от Лены. Предполагается, что тюркоязычные племена переселялись на территорию современной Якутии несколькими волнами, последняя из которых приходится на [XIV](http://ru.wikipedia.org/wiki/XIV)—[XV века](http://ru.wikipedia.org/wiki/XV_%D0%B2%D0%B5%D0%BA). [Якуты](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%8B) как народность сформировались в бассейне Средней Лены. Здесь произошло окончательное формирование народа на основе смешения пришлых тюркоязычных племен с местными палеоазиатскими родами, а также с пришлыми монголоязычнымихоринцами и тунгусами. Распространение [скотоводства](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BA%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE) внесло значительные изменения в хозяйственную жизнь региона. Предки якутов привнесли в регион ремесленное производство (кузнечное, ювелирное, гончарное и др.), строительство жилищ постоянного типа. Уже к началу [XVII века](http://ru.wikipedia.org/wiki/XVII_%D0%B2%D0%B5%D0%BA) якутские роды жили в бассейнах [Индигирки](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%BD%D0%B4%D0%B8%D0%B3%D0%B8%D1%80%D0%BA%D0%B0) и [Яны](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BD%D0%B0_%28%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0%29), продвинув в арктические районы Якутии культуру разведения крупного рогатого скота и табунного коневодства.

В первой четверти [XVII века](http://ru.wikipedia.org/wiki/XVII_%D0%B2%D0%B5%D0%BA)[казаки](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%B8)-землепроходцы достигли берегов реки Лены. Основанные русскими зимовья и остроги: [Якутск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA), [Жиганск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D0%B8%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA), [Верхоянск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B5%D1%80%D1%85%D0%BE%D1%8F%D0%BD%D1%81%D0%BA), [Зашиверск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%BA), [Среднеколымск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D1%8B%D0%BC%D1%81%D0%BA) и др. стали форпостами продвижения русских на северо-восток [Азии](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B7%D0%B8%D1%8F) и далее на северо-запад [Америки](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%90%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BA%D0%B0). В [1632 году](http://ru.wikipedia.org/wiki/1632_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) на правом берегу Лены был заложен Якутский острог, положивший начало будущему городу Якутску. Острог заложил Петр Бекетов. Эта дата считается датой вхождения Якутии в состав Российского государства. В [1638 году](http://ru.wikipedia.org/wiki/1638_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) был образован [Якутский уезд](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%83%D0%B5%D0%B7%D0%B4), позднее преобразованный в Якутскую провинцию ([1775 год](http://ru.wikipedia.org/wiki/1775_%D0%B3%D0%BE%D0%B4)) и [Якутскую область](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C) ([1784 год](http://ru.wikipedia.org/wiki/1784_%D0%B3%D0%BE%D0%B4)) [Восточно-Сибирского генерал-губернаторства](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE-%D0%A1%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%B3%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB-%D0%B3%D1%83%D0%B1%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE). В [XVIII веке](http://ru.wikipedia.org/wiki/XVIII_%D0%B2%D0%B5%D0%BA) произошла массовая [христианизация](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE) коренных жителей края. С деятельностью православного духовенства связаны развитие народного образования и просвещения народов Якутии, появление литературы на национальных языках, углубление процессов межэтнических взаимодействий. Отдельной страницей в истории Якутии является [ссылка](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%81%D1%8B%D0%BB%D0%BA%D0%B0_%28%D0%BD%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5%29). Ссылка началась ещё с [1640-х](http://ru.wikipedia.org/wiki/1640-%D0%B5) годов. Начиная с [XIX века](http://ru.wikipedia.org/wiki/XIX_%D0%B2%D0%B5%D0%BA) якутская ссылка по большей части становится политической. В ссылке в Якутии побывали [декабристы](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%8B), участники [польского восстания 1863 года](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5_1863_%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0), [народники](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B8), [эсеры](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D1%81%D0%B5%D1%80%D1%8B), [социал-демократы](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB-%D0%B4%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%82).

[27 апреля](http://ru.wikipedia.org/wiki/27_%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8F)[1922 года](http://ru.wikipedia.org/wiki/1922_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) была образована [Якутская Автономная Советская Социалистическая Республика (ЯАССР)](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%90%D0%A1%D0%A1%D0%A0) в составе [РСФСР](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%A1%D0%A4%D0%A1%D0%A0). Это политическое решение дало правовую, конституционную основу для формирования государственности в рамках автономной республики. Советский период истории Якутии связан с широкомасштабным промышленным освоением её природных богатств, начало которому положила разработка в [1920-е](http://ru.wikipedia.org/wiki/1920-%D0%B5) годы золотоносных алданских месторождений. В [1930-е](http://ru.wikipedia.org/wiki/1930-%D0%B5) годы началась эксплуатация [Северного морского пути](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BC%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BF%D1%83%D1%82%D1%8C), в устье реки Лена был построен морской порт [Тикси](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B8%D0%BA%D1%81%D0%B8); судоходные и воздушные трассы связали ранее труднодоступные районы республики. В [1950-е](http://ru.wikipedia.org/wiki/1950-%D0%B5) годы с [открытием алмазоносных месторождений](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B8%D1%80%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D0%B8%D0%B8#.D0.9F.D0.BE.D0.B8.D1.81.D0.BA.D0.B8_.D0.B0.D0.BB.D0.BC.D0.B0.D0.B7.D0.BE.D0.B2_.D0.B2_.D0.B7.D0.B0.D0.BF.D0.B0.D0.B4.D0.BD.D0.BE.D0.B9_.D0.AF.D0.BA.D1.83.D1.82.D0.B8.D0.B8) на западе республики была создана мощная алмазодобывающая промышленная инфраструктура.

Новый этап в истории Якутии начался [27 сентября](http://ru.wikipedia.org/wiki/27_%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8F)[1990 года](http://ru.wikipedia.org/wiki/1990_%D0%B3%D0%BE%D0%B4), когда была провозглашена Декларация о государственном суверенитете. В октябре [1991 года](http://ru.wikipedia.org/wiki/1991_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) был учреждён пост президента республики. Первым президентом в декабре [1991 года](http://ru.wikipedia.org/wiki/1991_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) стал [Михаил Ефимович Николаев](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D0%B0%D0%B5%D0%B2,_%D0%9C%D0%B8%D1%85%D0%B0%D0%B8%D0%BB_%D0%95%D1%84%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%87). Тогда же было изменено название республики на Республика Саха (Якутия).

Таблица 10Численность населения муниципальных районов и городских округов Республики Саха (Якутия)[[2]](#footnote-2)

| № п/п | Наименование муниципального района (улуса), городского округа | Численность постоянного населения на 1 января, чел. | |
| --- | --- | --- | --- |
| 2019 г. | 2020 г. |
| 1 | Городской округ «Город Якутск» | 335525 | 339664 |
| 2 | Городской округ «Жатай» | 10135 | 10352 |
| 3 | Абыйский улус (район) | 3979 | 3949 |
| 4 | Алданский район | 38441 | 39149 |
| 5 | Аллаиховский улус (район) | 2708 | 2697 |
| 6 | Амгинский улус (район) | 16745 | 16794 |
| 7 | Анабарский национальный (долгано-эвенкийский) улус(район) | 3597 | 3653 |
| 8 | Булунский улус (район) | 8340 | 8513 |
| 9 | Верхневилюйский улус (район) | 20952 | 21019 |
| 10 | Верхнеколымский улус (район) | 4049 | 4003 |
| 11 | Верхоянский район | 11133 | 11059 |
| 12 | Вилюйский улус (район) | 24978 | 24982 |
| 13 | Горный улус | 11964 | 12103 |
| 14 | Жиганский национальный эвенкийский район | 4178 | 4112 |
| 15 | Кобяйский улус (район) | 12262 | 12139 |
| 16 | Ленский район | 36526 | 36333 |
| 17 | Мегино-Кангаласский улус | 30775 | 30905 |
| 18 | Мирнинский район | 72468 | 72201 |
| 19 | Момский район | 3973 | 3974 |
| 20 | Намский улус | 24703 | 24885 |
| 21 | Нерюнгринский район | 73404 | 73920 |
| 22 | Нижнеколымский район | 4290 | 4260 |
| 23 | Нюрбинский район | 23716 | 23613 |
| 24 | Оймяконский улус (район) | 8240 | 7877 |
| 25 | Олекминский район | 24701 | 24490 |
| 26 | Оленекский эвенкийский национальный район | 4148 | 4247 |
| 27 | Среднеколымский улус (район) | 7424 | 7332 |
| 28 | Сунтарский улус (район) | 23448 | 23424 |
| 29 | Таттинский улус | 16185 | 16187 |
| 30 | Томпонский район | 12517 | 12526 |
| 31 | Усть-Алданский улус (район) | 20551 | 20463 |
| 32 | Усть-Майский улус (район) | 7362 | 7476 |
| 33 | Усть-Янский улус (район) | 7028 | 7008 |
| 34 | Хангаласский улус | 32777 | 32842 |
| 35 | Чурапчинский улус (район) | 20956 | 21000 |
| 36 | Эвено-Бытантайский национальный улус (район) | 2827 | 2845 |
|  | **Республика Саха (Якутия) всего** | **967009** | **971966** |

### Социально-экономическая ситуация в Республике Саха (Якутия) за январь-декабрь 2019 года.

**Валовой региональный продукт** РС (Я) по итогам 2019 года составил 1 133,2 млрд. рублей, что на 9,9% выше уровня соответствующего периода 2018 года[[3]](#footnote-3).

Индекс физического объема ВРП к предыдущему году составил 108,8%. Рост валового регионального продукта обусловлен увеличением добавленной стоимости основных видов экономической деятельности, а также ростом выпуска товаров, работ (услуг) по видам деятельности «добыча сырой нефти и природного газа» и «добыча прочих полезных ископаемых».

В январе-декабре 2019 года оборот организаций всех видов экономической деятельности с учетом субъектов малого предпринимательства составил 1 480 212,0 млн. рублей, или 107,4% к соответствующему периоду предыдущего года в основном за счет увеличения оборота организаций по «добыче полезных ископаемых».

Индекс промышленного производства составил 112,4% к январю-декабрю 2018 года, в том числе по видам экономической деятельности:

– «Добыча полезных ископаемых» - 112.4%;

– «Обрабатывающие производства» - 110.9%;

– «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 102.1%;

– «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 136.1%.

Объем отгруженной продукции собственного производства по промышленным видам деятельности за январь-декабрь 2019г. составила 983 108,3 млн. рублей, что на 6,7% выше значения аналогичного периода прошлого года.

По видам деятельности объем отгруженных товаров составил:

– «Добыча полезных ископаемых» - 871 622,6 млн. рублей, рост на 6,6%;

– «Обрабатывающие производства» - 36 795,0 млн. рублей, рост на 8,3%;

– «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 68 917,8 млн. рублей, рост на 5,0%;

– «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 5 772,8 млн. рублей, рост на 32,3%.

**Сельское хозяйство.** Сельское хозяйство. В январе-декабре 2019 года продукция сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей по сравнению с аналогичным периодом 2018 года увеличилась на 0,5% и составила 26,080,5 млн. рублей.

Сохраняется тенденция сокращения поголовья некоторых видов скота: поголовье КРС в хозяйствах всех категорий по сравнению с январем-декабрем 2018 года незначительно уменьшилось (183,3 тыс. голов против 183,2 тыс.), из него коров – больше на 0,6% (70,5 тыс.), свиней – меньше на 3,9% (21,5 тыс.), лошадей – больше на 3,3% (183,9 тыс.), северных оленей – больше на 3,8% (152,2 тыс.), птиц всех видов – меньше на 1,3% (841,9 тыс.).

Сохраняются валовые объемы производства в натуральных показателях: производство скота и птицы на убой в живом весе составило 36,8 тыс. тонн (104,2% уровня 2018 г), валовый надой молока – 161,7 тыс. тонн (97,4%), производство яиц – 134,4 тыс. штук (114,4%).

**Инвестиции и строительство.** В 2019 году инвестиции в основной капитал за январь-октябрь составили 280,3 млрд. рублей и сократились к 2018 году на 11,3% (в сопоставимых ценах). Снижение обусловлено снижением инвестиций компаний ПАО «Газпром», которые занимают 28,5% от всего объема инвестиций.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» увеличился на 11,4% к 2018 году и составил 190,3 млрд. рублей (за счет организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства).

За 2019 год введено в действие жилых домов общей площадью 564,4 тыс. кв. метров (106,5% к 2018 году), в том числе 239,8 тыс. кв. метров жилья индивидуальной застройки. Ввод жилья индивидуальными застройщиками увеличился на 16,6%.

**Транспорт и связь.** Всеми видами транспорта в 2019 году перевезено 26,04 млн. тонн различных грузов, что на 3% больше, чем в 2018 году. Рост обеспечен объемами грузоперевозок автомобильным транспортом (101,3%), внутренним водным транспортом (116%), магистральным трубопроводным транспортом (107,3%). В 2019 году наблюдается сокращение объемов перевозки грузов воздушным транспортом на 42,6%.

Грузооборот транспорта в 2019 году увеличился на 5,7%.

За январь-декабрь 2019 года перевезено на 2,0% меньше пассажиров (93 486,4 тыс. человек), чем за аналогичный период прошлого года. Пассажирооборот понизился на 8,2% .

**Рынки товаров и услуг.** Оборот розничной торговли составил 246,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,6% больше, чем в январе-декабре 2018 года. Оборот розничной торговли в январе-декабре 2018 года преимущественно сформирован оборотом торгующих организаций.

Оборот общественного питания (оборот ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общественного питания) составил 22,6 млрд. рублей и был выше уровня 2018 года на 14,8% (в сопоставимых ценах).

Населению республики было оказано платных услуг на сумму 93,6 млрд. руб. со снижением на 2,3%.

**Цены.**Индекс потребительских цен в декабре 2019 года к декабрю 2018 года составил 104,2%. В том числе по продовольственным товарам – 103,6%, непродовольственным – 102,6%.

По продовольственным товарам цены с начала года максимально выросли на крупы и бобовые – на 11,1%, молоко и молочную продукцию – на 5,8%, консервы фруктово-ягодные – на 5,3%. Между тем снизились цены на сахар – на 9,8%, чай – на 0,5%, овощи – на 0,4%, масло подсолнечное – на 0,2%.

По непродовольственным товарам максимальный рост с начала года зафиксирован на топливо (уголь, дрова) – на 8,5%, табачным изделиям – на 7,9% и медикаментам – на 6,6%.

По услугам в декабре наибольший прирост цен и тарифов имеют услуги пассажирского транспорта – 16,9%, за счет увеличения стоимости услуг воздушного транспорта на 23,3%, услуги связи – 8,5%, жилищно-коммунальные услуги – 4,4% (в том числе коммунальные услуги – 5,6%), медицинские услуги – 7,6%.

**Финансы предприятий.** В январе-ноябре 2019 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил +214,6 млрд. руб., или 102,14% к 2018 году.

На формирование положительного сальдированного финансового результата существенное влияние оказали финансовые результаты организаций по добыче сырой нефти и природного газа, добыче угля, водоснабжения, водоотведения, организаций сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений, строительства, деятельности сухопутного и трубопроводного транспорта.

Отрицательный сальдированный финансовый результат получили организации по видам экономической деятельности «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами», «деятельность финансовая и страховая», «деятельность профессиональная, научная и техническая», «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг».

По данным на ноябрь 2019 года дебиторская задолженность составила 186,2 млрд. рублей (92,3% к соответствующему показателю 2018 года).

Кредиторская задолженность организаций всех видов экономической деятельности за этот период составила 176,8 млрд. руб., в том числе просроченная – 19,4 млрд. руб. В структуре просроченной задолженности доля задолженности перед поставщиками и подрядчиками за товары, работы и услуги составила 76,2%, в бюджет – 3,04%, в государственные внебюджетные фонды – 2,4%.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций составила 527,7 млрд. рублей и увеличилась на 3,0%.

**Уровень жизни населения.** По данным Министерства экономики РС (Я), среднедушевые денежные доходы населения в 2019 году составят 44 854 рублей с ростом 5,6% к 2018 году.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2019 года по сравнению с соответствующим периодом 2018 года выросла на 6,7% и составила 69 895,9 рублей (по прогнозу Министерства экономики РС (Я) в январе-декабре 2019 года – 72 436,2 рублей с ростом 105,2%). Реальная начисленная заработная плата увеличилась на 1,1%.

По прогнозу Министерства экономики РС (Я) при ожидаемом опережении темпа роста располагаемых денежных доходов над темпом роста цен реальные располагаемые денежные доходы возрастут на 1,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по кругу видов экономической деятельности, наблюдаемых в соответствии с Федеральным планом статистических работ), по состоянию на 1 января 2020 года составила 21 738 тыс. руб., в том числе по организациям, находящимся в процессе конкурсного производства 2 076 тыс. руб. (197,7 % и 40,4% к значению 2019 года соответственно).

**Занятость и безработица.** Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила в январе-декабре составила 502,0 тыс. человек, в том числе занятых – 468,0 тыс. человек и безработных – 33,9 тыс. человек.

По сравнению с январем-декабрем 2018 года численность рабочей силы увеличилась на 1,6 тыс. человек (+0,3%), при этом число занятых увеличилось на 2,2 тыс. человек (+0,4%), численность безработных сократилась на 0,9 тыс. человек (-2,6%).

Уровень общей безработицы составил 6,8% (январь-декабрь 2018г. – 6,9%), уровень зарегистрированной безработицы – 1,7%.

Среднесписочная численность работников организаций с учетом субъектов малого предпринимательства - юридических лиц на 1 ноября 2019 года составила 369 075 человек и по сравнению с соответствующим периодом 2018 года увеличилась на 102,6%.

По данным Государственного комитета Республики Саха (Якутия) по занятости населения, на конец декабря 2019 года численность официально зарегистрированных безработных, на учете в органах службы занятости населения, составила 8 262 человек (увеличение по сравнению с декабрем 2018 года – на 2,3%).

**Демографическая ситуация.**По оценке, численность постоянного населения республики на 1января 2020 года составила 971966 человек (городское – 642708, сельское – 329288).

С начала 2019 года число жителей республики возросло на 4957 человека. В структуре населения наблюдается рост численности городского на 5257 человек и сокращение сельского населения на 270 человека , данные тенденции устойчивы в 2010-2020 гг.

Показатели естественного движения населения республики на 1 января 2020 года в сравнении с аналогичным периодом 2019 года:

- число родившихся – 11 760 человек (сокращение на 421 человека, или -3,5%), число умерших – 7 006 человек (рост на 15 человека или +0,2%);

- естественный прирост населения – 4 754 человек (меньше на 436 человек или на 8,5%); число зарегистрированных браков – 5 407 (меньше на 219 или на 3,8%), число разводов – 2 994 (меньше на 187 или на 6,2%), коэффициент брачности снизился с 6,4 до 6,1 промилле, коэффициент разводимости снизился с 3,6 до 3,4 промилле.

Показатели миграции населения республики в январе-ноябре 2019 года в сравнении с аналогичным периодом 2018 года:

прибыло – 37 887 человек (меньше на 1 668 человек или на 4,2%); в том числе из-за пределов республики – 14 999 человека;

выбыло – 39 287 человек (меньше на 2 461 человек или на 6,2%), в том числе выехали за пределы республики – 16 399 человек.

миграционная убыль населения составила -1400 человек (в январе-ноябре 2018 года миграционная убыль составила - 2193 человек).

В структуре населения прибыло городского населения – 27 579 чел., в том числе из-за пределов республики – 13 974 человек, выбыло – 26 931 человек, в том числе за пределы РС (Я) – 15 578. Сальдо миграции городского населения на 01.11.2018 года составило 648 человек (в январе-ноябре 2018 года наблюдалось положительное сальдо – 1 599 человек).

Миграция сельского населения характеризовалась следующими показателями: прибыло – 10 308 человек, в том числе из-за пределов республики – 1 025 человек, выбыло – 12 356 человека, в том числе из-за пределов республики – 821 человек. Миграционный отток составил – 2 048 человек, в том числе сальдо внешней миграции сельского населения – 204 человек.

*Таблица 11*

**Основные экономические и социальные показатели Республики Саха (Якутия) в январе –декабре 2019 года**

|  | *Январь-декабрь 2019г.* | | *Декабрь 2019г.* | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *всего* | *в % к январю- декабрю 2018г.* | *всего* | *в % к* | |
| *декабрю 2018г.* | *ноябрю 2019г.* |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Оборот организаций в действующих ценах, млн. руб. | 1 480 212,0 | 107.41) | 140 360,1 | 108.81) | 116,3 |
| Индекс промышленного производства2) | х | 112,4 | х | 115,1 | 113,0 |
| Продукция сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий), млн. рублей  Х | 26 080,5 | 100,5 | 2 215,0 | 97,3 | 79,1 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей Х | 190 330,4 | 111,4 | 16 428,2 | 59,0 | 164,7 |
| Ввод в действие жилых домов, м2 общей площади: |  |  |  |  |  |
| с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства3) | 566 775 |  | 190 512 |  | 3.0р |
| без учета жилых домов на участках для ведения садоводства | 564 413 | 106,5 | 189 504 | 135.2 | 3.0р |
| в т.ч. индивидуальных жилых домов, построенных населением: |  |  |  |  |  |
| с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства3) | 242 346 |  | 48 906 |  | 149,8 |
| без учета жилых домов на участках для ведения садоводства | 239 984 | 116,6 | 47 898 | 79,5 | 146,7 |
| Грузооборот автомобильного транспорта, млн. тонно-км | 2 493,5 | 106,7 | 277,1 | 121,2 | 117,3 |
| Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования, млн. пасс.-км | 471,9 | 103,5 | 41,5 | 105,8 | 105,0 |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей Х | 246 913,7 | 104,6 | 33 803,8 | 107,8 | 146,4 |
| Оборот общественного питания, млн. рублей Х | 22 630,0 | 114,8 | 2 804,6 | 135,6 | 131,3 |
| Объем платных услуг населению, млн. рублей Х | 93 612,3 | 97,7 | 8 900,8 | 106,1 | 112,6 |
| Инвестиции в основной капитал, млн. рублей Х 4) | 380 000,0 | 90,0 | 69 196,0 | 103,6 | 2.2р |
| Индекс потребительских цен на товары и услуги |  | 104,2 |  | 104,2 | 100,4 |
| на все товары |  | 103,3 |  | 103,1 | 100,2 |
| на услуги |  | 106,3 |  | 106,4 | 100,9 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров (реализуемых на внутренний рынок) |  | 105,7 |  | 99,4 | 94,0 |
| Денежные доходы на душу населения, рублей в месяц5) | 41 381,8 | 105,7 | 42 831,6 | 107,5 | 96,4 |
| Реальные денежные доходы5) |  | 101,7 |  | 103,0 | 94,8 |
| Реальные располагаемые денежные доходы5) |  | 101,0 |  | 102,5 | 95,1 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата (с учетом субъектов малого предпринимательства - юридических лиц, оценка)6) |  |  |  |  |  |
| номинальная, рублей | 69 895,9 | 106,7 | 71 688,0 | 107,1 | 102,3 |
| реальная |  | 102,4 |  | 102,7 | 102,2 |
| Средний размер назначенных пенсий, рублей7) | 18 995,4 | 105,0 |  |  |  |
| Реальный размер назначенных пенсий |  | 100,4 |  |  |  |
| Общая численность безработных в возрасте 15 лет и старше, тыс.л человек8) | 34,0 | 98,8 | 36,8 | 99,7 | 108,9 |
| Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, на конец месяца, человек9) | 9 212 | 100,2 | 8 263 | 98,6 | 100,9 |
| Х Темпы роста (снижения) приведены в сопоставимых ценах. | | | | | |
| 1) Начиная с итогов за январь 2019 года статистическая информация, предоставляемая респондентами по формам федерального статистического наблюдения №№ П-1, П-5(м), не содержит данных за соответствующий период прошлого года. При расчетах динамики показателей в качестве информации по соответствующему периоду предыдущего года используются данные, сформированные на основе отчетности респондентов, предоставленной в предыдущем году. | | | | | |
| 2) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года. Информация сформирована на основе оперативных данных респондентов о производстве товаров и объеме отгруженной продукции (работ, услуг) без учета уточнений предыдущих периодов в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству продукции в натуральном (стоимостном) выражении и динамике промышленного производства, утвержденным приказом Росстата от 23 апреля 2018 г. № 259. | | | | | |
| 3) Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Ранее, до августа 2019 г., такие дома не учитывались. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". | | | | | |
| 4) Оценка произведена в рамках региональной статистики с учетом субъектов малого предпринимательства, инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами; для оперативного использования. | | | | | |
| 5) Предварительная оценка. Информация публикуется ежеквартально в соответствии с изменениями, внесенными в Федеральный план статистических работ распоряжением Правительства Российской Федерации от 20.03.2019 №469-p. В первой графе данные за январь-сентябрь 2019 года, во второй - январь-сентябрь 2019 года в % к январю-сентябрю 2018 года, в третьей - данные за 3 квартал 2019 года, в четвертой - 3 квартал 2019 года в % к 3 кварталу 2018 года, в пятой - 3 квартал 2019 года в % ко 2 кварталу 2019 года. | | | | | |
| 6) В первой графе данные за январь-ноябрь 2019г., во второй – январь-ноябрь 2019г. в % к январю-ноябрю 2018г., в третьей – ноябрь 2019г., в четвертой – ноябрь 2019г. в % к ноябрю 2018г., в пятой – ноябрь 2019г. в % к октябрю 2019г. | | | | | |
| 7) По данным Отделения Пенсионного фонда РФ по РС(Я). В первой графе – данные на 01.10.2019г., во второй – на 01.10.2019г. в % к 01.10.2018г. | | | | | |
| 8)В первой графе данные за январь-ноябрь 2019г., во второй - январь-ноябрь 2019г. в % к январю-ноябрю 2018г., в третьей - сентябрь-ноябрь 2019г., в четвертой - сентябрь-ноябрь 2019г. в % к сентябрю-ноябрю 2018г., в пятой - за сентябрь-ноябрь 2019г. в % к августу-октябрю 2019г. | | | | | |
| 9) По данным Государственного комитета РС(Я) по занятости населения. В первой графе данные в среднем за период. | | | | | |

### 

### Распределение земель в Республике Саха (Якутия)

По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республики Саха (Якутия), по состоянию на 1 января 2020 года земельный фонд Республики Саха (Якутия)составляет 308352,3 га.

Таблица 12. Распределение земельного фонда Республики Саха (Якутия) по категориям земель.

| **п/п** | **Категории земель** | **площадь** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе: | 19446,1 |
| 1.1 | фонд перераспределения земель | 703,9 |
| 2 | Земли населенных пунктов, в том числе: | 231 |
| 2.1 | городских населенных пунктов | 91,8 |
| 2.2 | сельских населенных пунктов | 139,2 |
| 3 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | 134,2 |
| 3.1 | Земли промышленности | 32,2 |
| 3.2 | Земли энергетики | 11,1 |
| 3.3 | Земли транспорта, в том числе: | 46,2 |
| 3.3.1 | железнодорожного | 6,1 |
| 3.3.2 | автомобильного | 23,7 |
| 3.3.3 | морского, внутреннего водного | 11,7 |
| 3.3.4 | воздушного | 3 |
| 3.3.5 | трубопроводного | 1,7 |
| 3.4 | Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики | 0,6 |
| 3.5 | Земли для обеспечения космической деятельности | 0,2 |
| 3.6 | Земли обороны и безопасности | 37,1 |
| 3.7 | Земли иного специального назначения | 6,8 |
| 4 | Земли особо охраняемых территорий и объектов | 12996,9 |
| 4.1 | Земли особо охраняемых природных территорий, в том числе: | 12996,5 |
| 4.1.1 | земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов | 0,7 |
| 4.2 | Земли рекреационного назначения | 0,1 |
| 4.3 | Земли историко-культурного назначения | 0,3 |
| 5 | Земли лесного фонда | 252819,6 |
| 6 | Земли водного фонда | 2136 |
| 7 | Земли запаса | 20588,5 |
| 8 | Итого земель в административных границах | 308352,3 |
| 9 | Из всех земель: земли природоохранного назначения | 88735,4 |

По функциональному назначению на территории Республики Саха (Якутия) преобладают земли лесного фонда – 252819,6 тыс. га (82%), земли сельскохозяйственного назначения – 19446,1тыс. га (6,3%) и земли особо охраняемых территорий и объектов - 12996,9 тыс.га (4,3%), земли запаса - 20588,5 тыс.га (6,7%).

Незначительную долю территории Республики Саха (Якутия) занимают земли населенных пунктов –231тыс. га, земли водного фонда – 2136 тыс.га, земли промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения - 134,2 тыс. га

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных нормативных актов.

Существующая классификация земельных участков по виду использования в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с последними изменениями от 06.10.2017) подразумевает разделение земельных участков на участки, предназначенные для:

* сельскохозяйственного использования;
* жилой застройки;
* общественного использования объектов капитального строительства;
* предпринимательства;
* отдыха (рекреации);
* производственной деятельности;
* транспорта;
* обеспечения обороны и безопасности;
* деятельности по особой охране и изучению природы;
* лесного хозяйства;
* водных объектов;
* общего пользования территории.

Приведенная классификация в целом соответствует используемой при проведении государственной кадастровой оценки сегментации земельных участков в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года № 226. Приведенная в Приложении 1 Методических указаний сегментация включает следующие виды использования земельных участков:

* сельскохозяйственное использование;
* жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная);
* общественное использование;
* предпринимательство;
* отдых (рекреация);
* производственная деятельность;
* транспорт;
* обеспечение обороны и безопасности;
* охраняемые природные территории и благоустройство;
* использование лесов;
* водные объекты;
* специальное, ритуальное использование, запас;
* садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка;
* иное использование.

Земельный Кодекс Российской Федерации также предусматривает виды прав на земельный участок:

* собственность;
* аренда (краткосрочная/долгосрочная);
* право постоянного бессрочного пользования;
* право пожизненного наследуемого владения;
* сервитут.

По формам собственности земельные участки могут относиться к следующим сегментам:

* земли, находящиеся в федеральной собственности;
* земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации;
* земли, находящиеся в муниципальной собственности;
* земли, находящиеся в частной собственности.

При сегментировании рынка земельных участков с целью исследование его конъюнктуры признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков.

В настоящее время при проведении анализа рынка объектов недвижимости традиционно используется множественная сегментация, т.е. сегментирование по нескольким признакам одновременно (многофакторная модель сегментирования).

Исторически деление территории Республики Саха (Якутия) сложилось по природно-климатическим условиям и транспортной доступности районов, что оказывает значительное влияние на особенности заселения и развития региона.

Все вышеперечисленные характеристики являются ценообразующими для земельных участков. Категория земель в первую очередь отражается на оборотоспособности земельного участка.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Полноправный собственник земельного участка вправе распоряжаться им по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства. Если земельный участок находится на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений.

Однако основным фактором является локация земельного участка. Для земельных участков в Республике Саха (Якутия) существуют три главных критерия месторасположения, обуславливающие его привлекательность – это близость к городским населенным пунктам, наличие круглогодичной транспортной доступности. На стоимость земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственногоназначения, могут оказывать влияние и другие специфические ценообразующие факторы, которые будут рассмотрены в обзоре рынка соответствующего сегмента земельных участков.

### Распределение земель в Республике Саха (Якутия) по формам собственности.

В Республике Саха (Якутия) в государственной и муниципальной собственности находится 99,94 % всех Республиканских земель, юридическим лицам принадлежит 0,017%, гражданам – 0,041%, в том числе земли сельскохозяйственного назначения, соответственно: 99,25%; 0,023%; 0,032 [[4]](#footnote-4)

Данная ситуация с распределением земель по формам собственности в Республике связана с тем, что основная масса земель, более 86%, или изъяты из оборота (земли особо охраняемых территорий и объектов), или ограничены в обороте (земли особо охраняемых территорий и объектов, не вошедшие в состав земель, изъятых из оборота, земли лесного фонда, земли водного фонда, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими или отгонными пастбищами)

### Земельный налог в Республике Саха Якутия).

В соответствии с главой 31 Налогового кодекса РФ (часть вторая), ст. 15, 17 Налогового кодекса РФ (часть первая), на основании п. 2 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с последними изменениями от 29.12.2017), порядок налогообложения по земельному налогу находится в ведении представительных органов муниципальных образований Республики Саха (Якутия).

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Налоговым кодексом предусмотрены следующие предельные размеры налоговых ставок:

1) 0,3% в отношении земельных участков:

* отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
* занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;
* приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства.

2) 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка в отношении прочих земельных участков.

Все налоговые ставки по Муниципальным образованиям в Республике Саха (Якутия) находятся на сайте Федеральной налоговой службы: <https://www.nalog.ru/rn14/service/tax/>

### Выкуп земельных участков в Республике Саха Якутия)

Анализ информации о рынке объектов недвижимости Республики Саха (Якутия) осуществлялся на основе следующих источников:

- официальной статистической информации, размещенной в Единой межведомственной информационно – статистической системе (ЕМИСС) (https://www.fedstat.ru/) и на официальном сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Саха (Якутия) (http://sakha.gks.ru);

- данных общероссийского сайта торгов (https://torgi.gov.ru);

- данных официального сайта министерство имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) (https://minimush.sakha.gov.ru/).

В Республике Саха (Якутия) в государственной и муниципальной собственности находится 99,94 % всех Республиканских земель, юридическим лицам принадлежит 0,02% и гражданам – 0,04%, в том числе земли сельскохозяйственного назначения, соответственно: 99,3%; 0,5%; 0,2 [[5]](#footnote-5)

Данная ситуация с распределением земель по формам собственности в Республике связана с тем, что основная масса земель, более 86%, или изъяты из оборота (земли особо охраняемых территорий и объектов), или ограничены в обороте (земли особо охраняемых территорий и объектов, не вошедшие в состав земель, изъятых из оборота, земли лесного фонда, земли водного фонда, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими или отгонными пастбищами).

**Продажа земельных участков в Республике Саха Якутия).**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Республики Саха (Якутия), Закон Республики Саха (Якутия) от 14 октября 2015 г. 1505-З N 567-V "О внесении изменений в Земельный кодекс Республики Саха (Якутия) и статью 1 Закона Республики Саха (Якутия) "О закреплении за сельскими поселениями Республики Саха (Якутия) вопросов местного значения", цена продажи земельных участков устанавливается в размере, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, равном:

* 15% от кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения; находящиеся у граждан и юридических лиц на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве аренды.
* 3-12-кратный размер ставки земельного налога при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в собственности Республики Саха (Якутия), и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, без проведения торгов, если иное не установлено федеральными законами.

**Аренда земли в Республике Саха(Якутия)**

Согласно Постановлению Правительства Республики Саха (Якутия) «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы и о порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использования земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена» от 26 января 2008 г. №26 размер арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее - земельные участки) определяется как произведение кадастровой стоимости земельного участка на базовую ставку арендной платы, утвержденную в установленном порядке органом местного самоуправления.

При переоформлении юридическими лицами, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации и подпункте 2.1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на право аренды размер годовой арендной платы за использование таких земельных участков, устанавливается органами местного самоуправления, в пределах:

* 2% (двух процентов) кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
* 0,3% (трех десятых процента) кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
* 1,5% (полутора процентов) кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Базовая ставка арендной платы за земельные участки определяется как соответствующая процентная доля кадастровой стоимости земельного участка и не может быть ниже ставки земельного налога за аналогичный по целевому назначению и виду разрешенного использования земельный участок.

Ежегодно к размеру арендной платы за использование земельных участков применяется поправочный коэффициент, учитывающий показатель инфляции на текущий финансовый год.

*Таблица 13 Детальная статистика по торгам "Аренда и продажа земельных участков" за период с 01.01.2016 по 31.12.2018г.*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение | Опубликовано лотов | Завершено лотов | Среднее количество заявителей по лоту | Средняя цена аренды 1 кв.м за месяц | Средняя цена продажи 1 кв.м | Увеличение цены по итогам торгов, % |
| (по итогам торгов), руб. | (по итогам торгов), руб. |
| Всего по РФ | 592175 | 485989 | 0,63 | 458,02 | 468,79 | 73 |
| Республика Саха (Якутия) | 3732 | 2853 | 0,6057 | 88,60 | 188,95 | 35,12 |
| Соотношение данных РС(Я) к РФ, % |  |  |  | 19,3 | 40,3 | 48,1 |

Продажа земельных участков и сдача в аренду из официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов осуществлялась на территории Республики Саха (Якутия) путем проведения аукционов. За период 2016-2018 годы было объявлено 2853 лотов торгов. В результате анализа полученных сведений по аукционам установлено, что среднее количество участников по лоту ближе к средней цифре по Российской Федерации. Средняя стоимость по аренде земельных участков составляет 19,3% от среднероссийских показателей. По продажам земельных участков составляет 188,95 рублей, что составляет 40,3% средне российских показателей. При этом увеличение цены по итогам торгов составил 35,12%, что составляет 48,1% от общероссийских показателей. Эти показатели характеризируют о неразвитости рынка земельных участков в Республике Саха (Якутия). Большой доли рисков (температурные перепады, мерзлотные почвы), множеством свободной земли в Республике Саха (Якутия) и программой свободного доступа к земельным участкам «Дальневосточный гектар».

### Сбор и обработка рыночной информации

В рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки Учреждением был осуществлен сбор информации о рынке объектов недвижимости. Данные сведены в таблицу №14. Отчета.

**Информация,использованная Учреждением при анализе рынка недвижимости**

*Таблица 14. Источники информации*

| Информация о данных рынка недвижимости | Источник информации | Реквизиты сайта, письма | Реквизиты запроса Учреждения |
| --- | --- | --- | --- |
| Сведения о сделках содержащиеся в ЕГРН. | Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии | 1-13.1100830-ОД от 12.02.2020 г. | 596/16 от 14.01.2020 г. |
| Информация о предложениях на рынке недвижимости | ООО «ИТИС-Групп» | Информационная база данных | Договор на предоставление доступа к базе данных от 24.01.2020 г. |
| Объявления о купле-продаже, аренде объектов недвижимого имущества на территории РС(Я) | СМИ | Выпуски печатных изданий в электронном виде, содержащих объявления о купле-продаже, аренде объектов недвижимого имущества на территории РС(Я) |  |

В качестве источников информации о рынке недвижимости также использовались общероссийские интернет-порталы: также официальные сайты: www.torgi.gov.ru (информация по торгам). Также использована информация по торгам земельными участками, проведенным органами местного самоуправления, районные и городские средства массовой информации.

В соответствии с методическими указаниями п.4.1.5 сбор рыночной информации осуществлялся, в том числе по следующим типам сделок (предложений):

1) предложение - продажа;

2) сделка - купля - продажа;

3) предложение - аренда;

4) сделка - аренда.

В таблице приведены сведения о типах сделок (предложений) в муниципальных районах и городских округах, входящих в соответствующую экономическую зону.

*Таблица 15. Информация по типам сделок (предложений) 2017-2019 г.*

| Тип сделок | Арктическая | Восточная | Западная | Центральная | Южная | Общий итог |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Предложение - аренда | 44 | 35 | 191 | 345 | 204 | 819 |
| Предложение - продажа | 57 |  | 8 | 812 | 55 | 932 |
| Сделка-аренда | 438 | 257 | 1318 | 1971 | 523 | 4507 |
| Сделка-купля-продажа | 819 | 549 | 4220 | 12745 | 2907 | 21240 |
| Итого: | 1358 | 841 | 5737 | 15873 | 3689 | 27498 |

*Таблица 16. Распределение объектов аналогов по категориям*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Категории земли | Арктическая | Восточная | Западная | Центральная | Южная | Общий итог |
| Не установлено | 417 | 249 | 1276 | 2668 | 505 | 5115 |
| Земли населенных пунктов | 847 | 579 | 4040 | 11663 | 2949 | 20078 |
| Земли особо охраняемых территорий |  |  |  | 1 |  | 1 |
| Земли промышленности | 15 | 8 | 26 | 15 | 15 | 79 |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 79 | 5 | 395 | 1526 | 220 | 2225 |
| Общий итог | 1358 | 841 | 5737 | 15873 | 3689 | 27498 |

При сборе, анализе рыночной информации о земельных участках и использовании ее в процессе моделирования выявляются выбросы. Появление выбросов обусловлено следующим: недостоверные сведения об объектах в источниках; цены сделок, несоответствующие уровню рыночных цен, в частности при вынужденной продаже.

Эти факторы приводят к снижению точности рыночной информации и расширению диапазона значений стоимости объектов (присутствуют дешевые и дорогие).

При построении моделей выбросы определяются в несколько этапов. При анализе рынка выявляется верхний и нижний пределы стоимости. После выявления выборка приводится к требованию репрезентативности. Одно из основных требований – это равномерное распределение объектов в ценовом диапазоне. При наличии противоречивой информации объекты определяются как выбросы. Во время построения моделей также могут выявляться объекты с недостоверной исходной информацией, которые определяются как выбросы.

В ходе дальнейшего анализа рыночной информации о земельных участках не учитывались улучшения таких участков, озеленение, степень благоустройства (внутриплощадочные инженерные коммуникации, расположенные внутри установленных границ земельного участка), также не учитывались имеющиеся на участке многолетние насаждения.

Обработка информации о предложениях осуществлялась путем анализа площади земельного участка, его стоимости, удельного показателя рыночной стоимости и иных показателей.

Цены предложений, которые не соответствовали уровню рыночных цен, в частности при вынужденной (срочной) продаже или предложения, цены которых не соответствовали ценам аналогичных предложений, исключены из дальнейшего моделирования.

Вся собранная рыночная информация была структурирована единообразно в соответствии с п. 4.1.4 Методических указаний. Результаты сбора представлены в Приложении к Отчету (1.5.1Рыночная информация).

### Анализ информации о рынке недвижимости Республики Саха (Якутия)

В соответствии с п.4.1.2. Методических указаний, 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 открытости и емкости рынка, характеристика участников рынка, политика региональных органов власти, органов местного самоуправления в области землепользования и развития рынка в целом и его сегментов.

Таблица 17.Общая характеристика объема рынка земельных участков Республики Саха (Якутия) в 2015-2019 гг.

| **Показатель** | **2015 год** | **2016 год** | **2017 год** | **2018 год** | **2019 год[[6]](#footnote-6)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Количество сделок продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами (единица, значение показателя за год) | 9025 | 10173 | 11362 | 7783 | 929 |
| Площадь сделок продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами (гектар, значение показателя за год) | 1 309,42 | 1 652,82 | 1 253,27 | 838,02 | 254 |
| Средняя площадь на 1 сделку продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами, га | 0,15 | 0,16 | 0,11 | 0,11 | 0,27 |
| Количество сделок аренды государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы (единица, значение показателя за год) | 34167 | 39539 | 44455 | 45940 | 3046 |
| Площадь сделок аренды государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы (гектар, значение показателя за год) | 6009528,8 | 6057164,2 | 6481495,4 | 6617078,9 | 192807 |
| Средняя площадь на 1 сделку аренды государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы, га | 175,9 | 153,2 | 145,8 | 144 | 63,3 |

*Рисунок 5.*

Следует отметить, что формы отчетности, использованные для анализа отличаются. Приведенные выше показатели, за период 2015-2018 год содержат официальную статистическую информацию, размещенную в Единой межведомственной информационно – статистической системе (ЕМИСС)[[7]](#footnote-7). Показатели за 2019 год представлены на основании данных Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия) по Форме №3-ЗЕМ.

Таблица 18. Сведения о земельных участках, государственная регистрация прав на которые осуществлена на основании договоров купли-продажи в 2019 году.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Количество земельных участков (ед), на которые на основании договоров купли-продажи осуществлена государственная регистрация прав | | Площадь земельных участков (га), на которые на основании договоров купли-продажи осуществлена государственная регистрация прав | | Стоимость земельных участков (тысруб), на которые на основании договоров купли-продажи осуществлена государственная регистрация прав | |
| физических лиц | юридических лиц | физических лиц | юридических лиц | физических лиц | юридических лиц |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 908 | 21 | 235 | 19 | 274 942 | 49 288 |

Средняя площадь на 1 сделку в 2019 году составляла по сделкам купли-продажи осуществленными юридическими лицами – 0,9 га, по сделкам купли-продажи осуществленными физическими лицами – 0,25 га.

Средняя стоимость на 1 сделку в 2019 году составила по сделкам купли-продажи юридическими лицами – 2347,05 тыс. руб., физическими лицами – 302,8 тыс. руб.

В таблице 19 и 20 приведены сведения о проанализированных сделках в муниципальных районах и городских округах по данным Росреестра, входящих в соответствующую экономическую зону, в разрезе ВРИ. В пространственном отношении территориальную структуру республики образуют районы, объединенные в экономические зоны – Центральная, Западная, Восточная, Южная и Арктическая.

Таблица 19. Количество проанализированных сделок купли-продажи 2017-2019 г.

| Сегмент | Арктическая | Восточная | Западная | Центральная | Южная | Общий итог |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование" | 25 | 6 | 221 | 648 | 14 | 914 |
| 2.СЕГМЕНТ "Жилая застройка | 9 | 8 | 18 | 109 | 66 | 210 |
| 3. СЕГМЕНТ "Общественное использование" | 4 | 11 | 42 | 70 | 181 | 308 |
| 4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство" | 30 | 27 | 148 | 249 | 116 | 570 |
| 5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)" |  |  | 1 | 12 | 2 | 15 |
| 6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность" | 8 | 14 | 103 | 632 | 70 | 827 |
| 7. СЕГМЕНТ "Транспорт" | 11 | 105 | 236 | 1044 | 1365 | 2761 |
| 9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство" |  |  |  | 1 | 1 | 2 |
| 10. СЕГМЕНТ "Использование лесов" |  |  |  | 5 | 1 | 6 |
| 11. СЕГМЕНТ "Водные объекты" |  |  |  | 1 |  | 1 |
| 12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас" | 1 |  |  | 1 |  | 2 |
| 13. СЕГМЕНТ "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" | 731 | 378 | 3451 | 9973 | 1091 | 15624 |
| Итого: | 819 | 549 | 4220 | 12745 | 2907 | 21240 |

Таблица 20. Количество проанализированных сделок - аренда2019 г.

| Наименование ВИ | Арктическая | Восточная | Западная | Центральная | Южная | Общий итог |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование" | 99 | 30 | 435 | 699 | 5 | 1268 |
| 2.СЕГМЕНТ "Жилая застройка | 5 | 7 | 17 | 73 | 38 | 140 |
| 3. СЕГМЕНТ "Общественное использование" | 18 | 4 | 46 | 51 | 26 | 145 |
| 4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство" | 21 | 7 | 52 | 76 | 41 | 197 |
| 5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)" |  | 2 | 2 | 13 |  | 17 |
| 6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность" | 63 | 18 | 165 | 159 | 49 | 454 |
| 7. СЕГМЕНТ "Транспорт" | 33 | 45 | 112 | 65 | 196 | 451 |
| 9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство" | 2 |  | 1 |  |  | 3 |
| 10. СЕГМЕНТ "Использование лесов" |  |  |  | 2 |  | 2 |
| 12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас" |  |  | 3 | 9 |  | 12 |
| 13. СЕГМЕНТ "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" | 197 | 144 | 485 | 824 | 168 | 1818 |
| Итого: | 438 | 257 | 1318 | 1971 | 523 | 4507 |

Официальная статистическая информация, размещенная в Единой межведомственной информационно – статистической системе (ЕМИСС), не содержит сведений о цене сделок

Детальный анализ сегмента рынка земельных участков, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения, представленной в Приложении к Отчету (1.5.1Рыночная информация).

Данная информация является наиболее достоверной и в целом отвечает требованиям репрезентативности.

Учитывая отсутствие информации о предложениях (сделках) с землями в составе земель особо охраняемых территорий и объектов с землями в составе земель промышленности, принято решение в анализ включить рыночную информацию о земельных участках в составе земель населенных пунктов.

В процессе исследования информации при последующей обработке значительная часть данных была исключена, поскольку отбирались лишь наиболее информативные объявления, чтобы уменьшить влияние «шумов» на параметры модели. Дело в том, что земельные участки в значительно меньшем объеме на рынке чем, например, квартиры. Это связано, прежде всего, с более низкой ликвидностью и закрытостью рынка. Информативность объявлений мала; о большинстве характеристик объектов можно узнать только из дополнительного общения с продавцом, что затрудняло сложность обработки рыночных данных, кроме того, некоторые специфические, уникальные характеристики объектов остаются скрытыми. Обращаем внимание на то, что на всех сайтах недвижимости непрерывно меняется база объявлений: появляются новые объявления, обновляются старые, удаляются проданные объекты. Следует отметить также, что данные содержат много ошибок. После предварительной чистки данных, в процессе которой удалялись все сомнительные данные, общее количество данных заметно уменьшилось. Далее в расчетах, приведена информация о количестве данных, которые были использованы во время анализа после исключения всех малоинформативных или нестандартных объявлений.

### Анализ информации о рынке земельных участков в разрезе сегментов

**Обзор сегмента рынка «1. Сельскохозяйственное использование»**

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного использования, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения представленной в Приложении к Отчету (1.5.1 Рыночная информация).

В процессе исследования информации при последующей обработке значительная часть данных была исключена, поскольку отбирались лишь наиболее информативные объявления, чтобы уменьшить влияние «шумов» на параметры модели. После предварительной чистки данных, в процессе которой удалялись все сомнительные данные, общее количество данных заметно уменьшилось. Далее в расчетах, приведена информация о количестве данных, которые были использованы во время анализа после исключения всех малоинформативных или нестандартных объявлений.

При сборе, анализе рыночной информации о земельных участках и использовании ее в процессе моделирования выявляются выбросы. Появление выбросов обусловлено следующим:

- недостоверные сведения об объектах в источниках;

- цены сделок, несоответствующие уровню рыночных цен, в частности при вынужденной продаже.

Эти факторы приводят к снижению точности рыночной информации и расширению диапазона значений стоимости объектов (присутствуют дешевые и дорогие).

При построении моделей выбросы определяются в несколько этапов. При анализе рынка выявляется верхний и нижний пределы стоимости. После выявления выборка приводится к требованию репрезентативности. Одно из основных требований – это равномерное распределение объектов в ценовом диапазоне. При наличии противоречивой информации объекты определяются как выбросы. Во время построения моделей также могут выявляться объекты с недостоверной исходной информацией, которые определяются как выбросы.

При анализе рынка объектов недвижимости исключались земельные участки, на которых имелись объекты капитального строения, хозяйственные постройки, временные сооружения и т.п. В ходе дальнейшего анализа рыночной информации о земельных участках не учитывались улучшения таких участков, озеленение, степень благоустройства (внутриплощадочные инженерные коммуникации, расположенные внутри установленных границ земельного участка), также не учитывались имеющиеся на участке многолетние насаждения.

Обработка информации о предложениях осуществлялась путем анализа площади земельного участка, его стоимости, удельного показателя рыночной стоимости и иных показателей.

Цены предложений, которые не соответствовали уровню рыночных цен, в частности при вынужденной (срочной) продаже или предложения, цены которых не соответствовали ценам аналогичных предложений, исключены из дальнейшего моделирования.

*Таблица 21. Анализ количества наблюдений сделок (предложений) в 1 сегменте*

| Код вида разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования | Арктическая | Восточная | Западная | Центральная | Южная | Общий итог |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | "Сельскохозяйственное использование" |  |  | 2 | 17 | 12 | 31 |
| 1.1 | Растениеводство в целом |  |  | 40 | 43 |  | 83 |
| 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. | 23 | 4 | 279 | 347 | 1 | 654 |
| 1.2 | Выращивание зерновых культур |  |  |  | 15 |  | 15 |
| 1.3 | Овощеводство, выращивание картофеля | 5 | 8 | 2 | 27 |  | 42 |
| 1.7 | Животноводство в целом | 83 | 8 | 177 | 443 |  | 711 |
| 1.8 | Скотоводство | 68 | 10 | 21 | 109 |  | 208 |
| 2.2 | Ведение личного подсобного хозяйства, выпас скота |  | 1 | 3 | 6 |  | 10 |
| 2.1.1 | Разведение, ягодных, овощных культур |  | 1 |  |  |  | 1 |
| Общий итог |  | 179 | 32 | 524 | 1007 | 13 | 1755 |

Таблица 22.

|  |  |
| --- | --- |
| Экономические зоны | Доля от общего количества сделок(предложений) в сегменте |
| Арктическая | 10,20% |
| Восточная | 1,82% |
| Западная | 29,86% |
| Центральная | 57,38% |
| Южная | 0,74% |
| Общий итог | 100,00% |

В результате анализа собранной рыночной информации сделок (предложений) в данных группах видов разрешенного использования, в разрезе территориальных экономических зон РС(Я) сделан вывод о том, что выборка не соответствует требованиям репрезентативности. Неравномерное распределение объектов по группам и территориальным зонам не дает возможность получить объективные данные о ценовом диапазоне.

**Обзор сегмента рынка «2. Жилая застройка»**

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для жилой застройки, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения представленной в Приложении к Отчету(1.5.1 Рыночная информация).

В процессе исследования информации при последующей обработке значительная часть данных была исключена, поскольку отбирались лишь наиболее информативные объявления, чтобы уменьшить влияние «шумов» на параметры модели. После предварительной чистки данных, в процессе которой удалялись все сомнительные данные, общее количество данных заметно уменьшилось. Далее в расчетах, приведена информация о количестве данных, которые были использованы во время анализа после исключения всех малоинформативных или нестандартных объявлений. Таблица 23.

При сборе, анализе рыночной информации о земельных участках и использовании ее в процессе моделирования выявляются выбросы. Появление выбросов обусловлено следующим:

- недостоверные сведения об объектах в источниках;

- цены сделок, несоответствующие уровню рыночных цен, в частности при вынужденной продаже.

Эти факторы приводят к снижению точности рыночной информации и расширению диапазона значений стоимости объектов (присутствуют дешевые и дорогие).

При построении моделей выбросы определяются в несколько этапов. При анализе рынка выявляется верхний и нижний пределы стоимости. После выявления выборка приводится к требованию репрезентативности. Одно из основных требований – это равномерное распределение объектов в ценовом диапазоне. При наличии противоречивой информации объекты определяются как выбросы. Во время построения моделей также могут выявляться объекты с недостоверной исходной информацией, которые определяются как выбросы.

При анализе рынка объектов недвижимости исключались земельные участки, на которых имелись объекты капитального строения, хозяйственные постройки, временные сооружения и т.п. В ходе дальнейшего анализа рыночной информации о земельных участках не учитывались улучшения таких участков, озеленение, степень благоустройства (внутриплощадочные инженерные коммуникации, расположенные внутри установленных границ земельного участка), также не учитывались имеющиеся на участке многолетние насаждения.

Обработка информации о предложениях осуществлялась путем анализа площади земельного участка, его стоимости, удельного показателя рыночной стоимости и иных показателей.

Цены предложений, которые не соответствовали уровню рыночных цен, в частности при вынужденной (срочной) продаже или предложения, цены которых не соответствовали ценам аналогичных предложений, исключены из дальнейшего моделирования.

Таблица 23. Анализ количества наблюдений сделок (предложений) в 2 сегменте

| Код вида разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования | Арктическая | Восточная | Западная | Центральная | Южная | Общий итог |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2 | "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)" | 8 | 13 | 22 | 84 | 66 | 193 |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка в целом | 6 | 1 | 20 | 51 | 48 | 126 |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) в целом |  |  | 3 | 15 | 1 | 19 |
| Общий итог |  | 14 | 14 | 45 | 150 | 115 | 338 |

Таблица 24.

| Экономические  зоны | Доля от общего количества сделок  (предложений) в сегменте |
| --- | --- |
| Арктическая | 4,14% |
| Восточная | 4,14% |
| Западная | 13,31% |
| Центральная | 44,38% |
| Южная | 34,02% |
| Общий итог | 100,00% |

Результат анализа собранной рыночной информации сделок (предложений) в данных группах видов разрешенного использования, в разрезе территориальных экономических зон РС (Я) в ценовом диапазоне. Таблица 25.

Таблица 25.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Экономические зоны | Количество проанализированных сделок (предложений) в сегменте | Минимальное значение | Среднее значение | Максимальное значение |
| Арктическая | 14 | 0,11 | 43,62 | 313,67 |
| Восточная | 14 | 0,56 | 165,03 | 377,84 |
| Западная | 42 | 0,08 | 210,17 | 1586,76 |
| Центральная | 135 | 2,88 | 753,12 | 4864,27 |
| Южная | 114 | 0,44 | 230,40 | 3577,27 |
| Общий итог | 319 | 0,08 | 437,88 | 4864,27 |

**Обзор сегмента рынка «3. Общественное использование»**

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для общественного использования, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения представлена в Приложении к Отчету (1.5.1 Рыночная информация).

Обработка информации, последовательность действий по анализу приведена в описании сегмента рынка 2. Жилая застройка.

Таблица 26. Анализ количества наблюдений сделок (предложений) в 3 сегменте

| Код вида разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования | Арктическая | Восточная | Западная | Центральная | Южная | Общий итог |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3 | "Общественное использование" | 1 | 1 | 14 | 3 | 9 | 28 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание в целом | 14 | 1 | 12 | 32 | 12 | 71 |
| 3.2 | Социальное обслуживание в целом | 1 |  | 9 | 2 | 1 | 13 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание в целом | 1 | 1 |  | 11 | 3 | 16 |
| 3.4 | Здравоохранение в целом. |  |  | 5 | 2 |  | 7 |
| 3.5 | Образование и просвещение в целом. | 1 |  | 4 | 14 | 1 | 20 |
| 3.6 | Культурное развитие в целом |  |  | 1 | 5 | 1 | 7 |
| 3.8 | Общественное управление в целом |  | 1 | 3 | 2 | 2 | 8 |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности в целом |  |  |  | 1 |  | 1 |
| 5.1 | Спорт в целом. | 1 |  | 5 | 5 | 4 | 15 |
| 5.2 | Природно - познавательный туризм. |  |  |  | 4 |  | 4 |
| 7.2 | Автомобильный транспорт. | 1 | 9 | 6 | 13 | 121 | 150 |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка. |  | 1 | 1 | 1 |  | 3 |
| 9.3 | Историко - культурная деятельность |  |  |  | 1 |  | 1 |
| 3.4.1 | Амбулаторно - поликлиническое обслуживание. |  |  |  |  | 1 | 1 |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание. |  |  |  | 1 |  | 1 |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |  |  | 3 | 4 |  | 7 |
| Общий итог |  | 20 | 14 | 63 | 101 | 155 | 353 |

В результате анализа собранной рыночной информации сделок (предложений) в данных группах видов разрешенного использования, в разрезе отдельных факторов сделан вывод о том, что выборка не соответствует требованиям репрезентативности. Неравномерное распределение объектов по группам и территориальным зонам не дает возможность получить объективные данные о ценовом диапазоне.

В следующей таблице приведен интервал цен без учета ВИ в сегменте «Общественное использование».

Таблица 27. Интервал цен в сегменте по субъекту в руб./кв.м.

| Экономические зоны | Количество проанализированных сделок (предложений) в сегменте | Минимальное значение | Среднее  значение | Максимальное значение |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Арктическая | 20 | 0,06 | 29,02 | 82,52 |
| Восточная | 14 | 14,95 | 265,95 | 1740,32 |
| Западная | 63 | 0,13 | 179,90 | 1694,37 |
| Центральная | 101 | 0,04 | 307,03 | 1979,44 |
| Южная | 155 | 0,03 | 567,23 | 2000 |
| Общий итог | 353 | 0,03 | 381,21 | 2000 |

**Обзор сегмента рынка «4. Предпринимательская деятельность»**

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для осуществления предпринимательской деятельности, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения представлена в Приложении к Отчету (1.5.1 Рыночная информация).

В процессе исследования информации при последующей обработке значительная часть данных была исключена, поскольку отбирались лишь наиболее информативные объявления, чтобы уменьшить влияние «шумов» на параметры модели. После предварительной чистки данных, в процессе которой удалялись все сомнительные данные, общее количество данных заметно уменьшилось. Далее в расчетах, приведена информация о количестве данных, которые были использованы во время анализа после исключения всех малоинформативных или нестандартных объявлений. Таблица 28

Таблица 28.

| Код вида разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования | Арктическая | Восточная | Западная | Центральная | Южная | Общий итог |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства. |  |  | 2 | 1 |  | 3 |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных |  |  |  |  | 2 | 2 |
| 4 | "Предпринимательство" | 7 | 3 | 40 | 52 | 33 | 135 |
| 4.1 | Деловое управление. |  | 2 | 34 | 36 | 19 | 91 |
| 4.2 | Объекты торговли |  |  | 1 | 3 | 5 | 9 |
| 4.3 | Рынки |  |  | 1 | 1 | 1 | 3 |
| 4.4 | Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м | 15 | 11 | 76 | 99 | 86 | 287 |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность. |  |  |  | 1 |  | 1 |
| 4.6 | Общественное питание. |  | 1 | 5 | 5 | 2 | 13 |
| 4.8 | Развлечения. |  |  |  | 4 |  | 4 |
| 5.1 | Спорт. |  |  | 1 | 1 |  | 2 |
| 2.1.1 | Размещение объектов обслуживания жилой застройки в помещениях малоэтажного многоквартирного дома на территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки | 1 |  |  |  |  | 1 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса. |  | 1 | 4 | 11 | 5 | 21 |
| Общий итог |  | 23 | 18 | 164 | 214 | 153 | 572 |

При сборе, анализе рыночной информации о земельных участках и использовании ее в процессе моделирования выявляются выбросы. Появление выбросов обусловлено следующим:

- недостоверные сведения об объектах в источниках;

- цены сделок, несоответствующие уровню рыночных цен, в частности при вынужденной продаже.

Эти факторы приводят к снижению точности рыночной информации и расширению диапазона значений стоимости объектов (присутствуют дешевые и дорогие).

При построении моделей выбросы определяются в несколько этапов. При анализе рынка выявляется верхний и нижний пределы стоимости. После выявления выборка приводится к требованию репрезентативности. Одно из основных требований – это равномерное распределение объектов в ценовом диапазоне. При наличии противоречивой информации объекты определяются как выбросы. Во время построения моделей также могут выявляться объекты с недостоверной исходной информацией, которые определяются как выбросы.

При анализе рынка объектов недвижимости исключались земельные участки, на которых имелись объекты капитального строения, хозяйственные постройки, временные сооружения и т.п. В ходе дальнейшего анализа рыночной информации о земельных участках не учитывались улучшения таких участков, озеленение, степень благоустройства (внутриплощадочные инженерные коммуникации, расположенные внутри установленных границ земельного участка), также не учитывались имеющиеся на участке многолетние насаждения.

Обработка информации о предложениях осуществлялась путем анализа площади земельного участка, его стоимости, удельного показателя рыночной стоимости и иных показателей.

Цены предложений, которые не соответствовали уровню рыночных цен, в частности при вынужденной (срочной) продаже или предложения, цены которых не соответствовали ценам аналогичных предложений, исключены из дальнейшего моделирования.

В таблице Таблица 29показан диапазон сделок (предложений) в самой крупной группе «Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров».

Таблица 29. Анализ ценового диапазона сделок (предложений) в группе магазины.

| Экономические зоны | Минимальное значение руб./кв.м. | Среднее значение руб./кв.м. | Максимальное значение  руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- |
| Арктическая | 111,88 | 774,42 | 4965,09 |
| Восточная | 132,5 | 911,91 | 4117,65 |
| Западная | 107,02 | 655,48 | 4651,16 |
| Центральная | 100,75 | 1244,40 | 4852,48 |
| Южная | 107,61 | 947,81 | 4876,79 |
| Общий итог | 100,75 | 962,27 | 4965,09 |

**Обзор сегмента рынка «5. Отдых (рекреация)»**

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для отдыха (рекреации), осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения представлена в Приложении к Отчету (1.5.1 Рыночная информация).

Последовательность действий по анализу рынка отдых (рекреация) приведен в описании сегмента рынка 2. «Жилая застройка».

Таблица 30. Анализ количества наблюдений сделок (предложений) в 5 сегменте «Отдых (Рекреация)»

| Код вида разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования | Восточная | Западная | Центральная | Южная | Общий итог |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2,4 | Передвижное жилье. |  | 1 |  |  | 1 |
| 4,7 | Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц | 1 | 1 | 1 | 1 | 4 |
| 5 | "Отдых (рекреация)" |  |  | 11 |  | 11 |
| 5,1 | Размещение спортивных баз и лагерей |  |  | 2 |  | 2 |
| 5,3 | Размещение дома охотника или рыболова |  | 1 | 1 |  | 2 |
| 5.2.1 | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, детских лагерей | 1 |  | 6 |  | 7 |
| 9.2.1 | Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения |  |  | 1 | 1 | 2 |
|  | Общий итог | 2 | 3 | 22 | 2 | 29 |

В результате анализа собранной рыночной информации сделок (предложений) в данных группах видов разрешенного использования, в разрезе отдельных факторов сделан вывод о том, что выборка не соответствует требованиям репрезентативности. Неравномерное распределение объектов по группам и территориальным зонам не дает возможность получить объективные данные о ценовом диапазоне.

**Обзор рынка сегмента «6. Производственная деятельность».**

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для производственной деятельности, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения представленной в Приложении к Отчету (1.5.1 Рыночная информация).

В процессе исследования информации при последующей обработке значительная часть данных была исключена, поскольку отбирались лишь наиболее информативные объявления, чтобы уменьшить влияние «шумов» на параметры модели. После предварительной чистки данных, в процессе которой удалялись все сомнительные данные, общее количество данных заметно уменьшилось. Далее в расчетах, приведена информация о количестве данных, которые были использованы во время анализа после исключения всех малоинформативных или нестандартных объявлений.

При сборе, анализе рыночной информации о земельных участках и использовании ее в процессе моделирования выявляются выбросы. Появление выбросов обусловлено следующим:

- недостоверные сведения об объектах в источниках;

- цены сделок, несоответствующие уровню рыночных цен, в частности при вынужденной продаже.

Эти факторы приводят к снижению точности рыночной информации и расширению диапазона значений стоимости объектов (присутствуют дешевые и дорогие).

При построении моделей выбросы определяются в несколько этапов. При анализе рынка выявляется верхний и нижний пределы стоимости. После выявления выборка приводится к требованию репрезентативности. Одно из основных требований – это равномерное распределение объектов в ценовом диапазоне. При наличии противоречивой информации объекты определяются как выбросы. Во время построения моделей также могут выявляться объекты с недостоверной исходной информацией, которые определяются как выбросы.

При анализе рынка объектов недвижимости исключались земельные участки, на которых имелись объекты капитального строения, хозяйственные постройки, временные сооружения и т.п. В ходе дальнейшего анализа рыночной информации о земельных участках не учитывались улучшения таких участков, озеленение, степень благоустройства (внутриплощадочные инженерные коммуникации, расположенные внутри установленных границ земельного участка), также не учитывались имеющиеся на участке многолетние насаждения.

Обработка информации о предложениях осуществлялась путем анализа площади земельного участка, его стоимости, удельного показателя рыночной стоимости и иных показателей.

Цены предложений, которые не соответствовали уровню рыночных цен, в частности при вынужденной (срочной) продаже или предложения, цены которых не соответствовали ценам аналогичных предложений, исключены из дальнейшего моделирования.

Наиболее крупные группы вида разрешенного использования сегмента «Производственное назначение». Рисунок 6

Рисунок 6. ВРИ Производственного назначения 6 сегмента

Таблица 31. Распределение ВРИ внутри сегмента

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования | номер ВРИ | кол-во |
| Объекты коммунального хозяйства | 3.1 | 1908 |
| Недропользование | 6.1 | 1330 |
| Энергетика, электросетевое хозяйство | 6.7 | 457 |
| Объекты связи | 6.8 | 431 |
| Склады | 6.9 | 132 |
| Размещение автодорог и связанных с ними сооружений | 7.2 | 1168 |
| Водный транспорт | 7.3 | 369 |
| Трубопроводный транспорт | 7.5 | 537 |

Рисунок 7. Распределение объектов оценки по 6 му сегменту

Большая часть объектов оценки производственного назначения находится в Западной экономической зоне.Рисунок 7.

Западная экономическая зона – часть республики, которая включает в себя как довольно равномерно заселённые улусы вдоль реки Вилюй.

Основная специализация: горнодобыча (добыча алмазов, нефтегазовый комплекс, геологоразведка), лесная и деревообрабатывающая промышленность, энергетика, строительный комплекс, транспорт, сельское хозяйство (вилюйские улусы).

Таблица 31, Таблица33 приведен анализ сделок и предложений в сегменте «Производственное назначение», цены указаны в руб. за кв.м. площади.

*Таблица 32. Анализ сделок в Западной экономической зоне*

| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства. | 3 | 316,80 | 344,97 | 260,47 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание в целом | 57 | 79,46 | 547,34 | 0,03 |
| 6 | "Производственная деятельность" | 57 | 164,79 | 909,35 | 0,02 |
| 6.1 | Недропользование. Размещение ОКС, в том числе подземных, в целях добычи недр | 12 | 64,60 | 283,45 | 0,03 |
| 6.2 | Тяжелая промышленность. Размещение ОКС 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 или санитарно - защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования | 5 | 46,48 | 88,93 | 2,22 |
| 6.4 | 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 | 3 | 63,68 | 117,90 | 18,91 |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | 4 | 102,81 | 168,38 | 78,55 |
| 6.6 | Строительная промышленность. Размещение ОКС, 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 | 6 | 116,35 | 226,35 | 15,08 |
| 6.7 | Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012 | 5 | 130,90 | 385,85 | 31,49 |
| 6.8 | 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 | 11 | 169,72 | 748,93 | 0,18 |
| 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: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 42 | 201,33 | 1446,65 | 0,55 |
| 7.2 | Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений | 5 | 21,91 | 65,08 | 0,04 |
| 7.4 | 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 | 3 | 450,25 | 1129,54 | 4,76 |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 5 | 13,98 | 35,61 | 0,06 |
| 12 | Размещение объектов улично - дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов | 7 | 130,02 | 151,69 | 0,03 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса | 7 | 371,84 | 1545,82 | 0,33 |
| Общий итог | | 232 | 152,81 | 512,24 | 25,80 |

Таблица 33. Анализ предложений в Западной экономической зоне.

| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание в целом | 3 | 187,56 | 281,03 | 0,63 |
| 6.6 | Строительная промышленность. Размещение ОКС, 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 | 8 | 67,37 | 102,59 | 38,16 |
| 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: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 7 | 555,44 | 1597,34 | 43,65 |
| Общий итог | | 18 | 270,12 | 660,32 | 27,48 |

Далее приведен анализ сделок и предложений в Центральной экономической зоне РС(Я).

Характеристика территории: судостроение и судоремонт, перерабатывающая промышленность, производство электроэнергии, предприятия сервиса. Зона круглогодичного транспортного обеспечения и вторая зона по прожиточному минимуму по республике. Здесь более развито земледелие и животноводство по отношению к другим зонам. Возможно возделывание зерновых – ячменя, овса, озимой ржи, яровой пшеницы, ранних овощных культур, кормовых корне-клубнеплодов, однолетних и многолетних трав. Также развито огородничество и картофелеводство.

По итогам мониторинга рынка предложение на рынке производственной недвижимости региона превалирует на территории ГО Якутск. Это в первую очередь обусловлено тем, что данный городской округ сформирован вокруг столицы субъекта – города Якутск, который является крупнейшим по численности населения городом на северо-востоке России, третьим городом Дальневосточного федерального округа по численности населения.

Таблица 34. Анализ сделок в Центральной экономической зоне.

| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 313 | 67,51 | 810,47 | 0,06 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание в целом | 77 | 104,5 | 1445,7 | 0,03 |
| 6 | "Производственная деятельность" | 115 | 566,8 | 1654,04 | 0,28 |
| 6.1 | Недропользование. Размещение ОКС, в том числе подземных, в целях добычи недр | 3 | 6,05 | 16,13 | 0,75 |
| 6.4 | 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 | 4 | 113,3 | 218,19 | 14,09 |
| 6.6 | Строительная промышленность. Размещение ОКС, 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 | 6 | 631,6 | 1431,14 | 59,98 |
| 6.7 | Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012 | 14 | 173,3 | 972,43 | 24,98 |
| 6.8 | 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 | 31 | 47,01 | 243,44 | 0,06 |
| 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: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 63 | 368,8 | 1524,86 | 23,16 |
| 7.3 | Водный транспорт. Размещение ОКС морских портов и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений | 3 | 351,2 | 880,2 | 86,74 |
| 7.4 | 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 | 3 | 551,1 | 1629 | 0,28 |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 11 | 818,8 | 1445,7 | 6,34 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса | 38 | 344,4 | 1135,68 | 0,36 |
|  | Общий итог | 681 | 318,8 | 1031,31 | 16,70 |

Таблица 35. Анализ предложений в Центральной экономической зоне.

| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 6 | "Производственная деятельность" | 5 | 727,06 | 1000,00 | 400,00 |
| 6.1 | Недропользование. Размещение ОКС, в том числе подземных, в целях добычи недр | 4 | 1,28 | 1,80 | 0,75 |
| 6.6 | Строительная промышленность. Размещение ОКС, 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 | 4 | 338,53 | 548,49 | 41,69 |
| 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: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 9 | 866,05 | 1526,56 | 158,49 |
| Общий итог | | 22 | 483,23 | 769,21 | 150,23 |

Южная экономическая зона круглогодичного транспортного обеспечения и вторая зона по прожиточному минимуму по республике. Добыча полезных ископаемых. Климат здесь благоприятный для развития животноводства. Города потребители – Нерюнгри, Алдан, Томмот. Ниже приведены таблицы с анализом предложений и сделок в производственном сегменте на данной территории.

Таблица 36. Анализ предложений в Южной экономической зоне.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание в целом | 4 | 346,79 | 1049,80 | 4,66 |
| 6.6 | Строительная промышленность. Размещение ОКС, 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 | 5 | 77,59 | 143,32 | 4,71 |
| 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: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 10 | 215,11 | 545,75 | 51,17 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса | 10 | 373,52 | 766,45 | 59,99 |
| Общий итог | | 29 | 253,25 | 626,33 | 30,13 |

Таблица 37. Анализ сделок в Южной экономической зоне.

| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание в целом | 10 | 51,90 | 182,37 | 0,16 |
| 6 | "Производственная деятельность" | 49 | 130,02 | 964 | 0,03 |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | 3 | 182,56 | 537,46 | 5,01 |
| 6.7 | Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012 | 3 | 4,48 | 10,83 | 0,23 |
| 6.8 | 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 | 3 | 117,87 | 318,14 | 13,53 |
| 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: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 21 | 233,06 | 1157,41 | 4,66 |
| 7.2 | Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений | 4 | 67,72 | 86,39 | 18,42 |
| 7.4 | 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 | 5 | 21,94 | 61,78 | 6,62 |
| 12 | Размещение объектов улично - дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов | 4 | 292,65 | 717,7 | 50,1 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса | 5 | 152,49 | 351,27 | 78,73 |
| Общий итог | | 107 | 125,47 | 438,74 | 17,75 |

Восточная экономическая зона – центр добычи цветных и редкоземельных металлов, угля, развития теплоэнергетики, в которой сложились условия для формирования горнодобывающего кластера (драгоценные металлы и полиметаллы) с созданием производственного комплекса по освоению золоторудных и полиметаллических месторождений.

Зона сезонной доставки грузов кроме Томпонского и Усть-Майского районов. Основной особенностью климата этой зоны так же, как и предшествующей зоны, является недостаток тепла. В качестве основных отраслей животноводства выделяются оленеводство, коневодство и скотоводство. Условия для земледелия позволяют выращивать в южной части зоны скороспелые овощные культуры, картофель и другие культуры. В перспективе нужно расширить посевы этих культур для внутренних нужд зоны.

*Таблица 38. Анализ сделок в Восточной экономической зоне.*

| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание в целом | 9 | 26,03 | 50,85 | 0,45 |
| 6 | "Производственная деятельность" | 5 | 34,89 | 57,14 | 14,4 |
| 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: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 4 | 156,58 | 416,79 | 13,5 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса | 4 | 140,84 | 261,44 | 15,19 |
| Общий итог | | 22 | 89,59 | 196,56 | 10,89 |

Рынок на территории этой зоны представлен двумя предложениями к аренде, в связи с этим были исключены из анализа.

Арктическая экономическая зона. Зона сезонной доставки грузов и первая зона по прожиточному минимуму по республике. Особенностью климата является недостаток тепла, наличие длительного периода с незаходящим солнцем летом и отсутствие солнечного освещения зимой. В этой зоне основными отраслями являются оленеводство, охотничий промысел и рыболовство.

*Таблица 39. Анализ сделок в Арктической экономической зоне.*

| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание в целом | 19 | 17,37 | 43,15 | 0,17 |
| 6 | "Производственная деятельность" | 8 | 216,35 | 1668,19 | 1,76 |
| 6.1 | Недропользование. Размещение ОКС, в том числе подземных, в целях добычи недр | 5 | 19,758 | 97,34 | 0,18 |
| 6.4 | 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 | 3 | 67,24 | 181,49 | 1,82 |
| 6.7 | Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012 | 6 | 14,13 | 27,71 | 0,18 |
| 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: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 12 | 23,94 | 109,10 | 0,26 |
| 7.4 | 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 | 6 | 2,56 | 7,15 | 0,24 |
| Общий итог | | 59 | 51,62 | 304,88 | 0,66 |

Рынок на территории этой зоны представлен двумя предложениями к аренде, в связи с чем информация об объектах-аналогах были исключены из анализа.

Рисунок 8. Фактор масштаба

Вывод: 86,25 % объектов оценки в составе земель промышленности на территории РС(Я) имеют ВРИ «Производственное назначение». Это связано с тем, что Законодательство определяет земли промышленного назначения как те, что находятся вне черты поселений, и могут предназначаться или предназначаются в настоящее время для эксплуатации промышленных объектов, либо обеспечивают саму деятельность организации.

То есть, земельные участки под промышленность – это те, что используются или могут быть использованы для таких целей, как размещение производственных, административных построек, а также разного рода сооружений для осуществления деятельности организации, для эксплуатации промышленных объектов.

Также земля промышленного назначения – это тот участок, что предоставляется для работы организации по добыче нефти или газа, организациям, занимающимся горными разработками, добывающим полезные ископаемые. Соответственно и подразделяются они на участки для размещения промышленных объектов, и на участки для добычи полезных ископаемых.

Эти территории не могут использоваться для ведения лесного, водного или сельского хозяйства, однако органы местного самоуправления должны признавать возможность организации на этих землях промышленного производства.

Располагаться они должны вне поселений или жилой зоны, на своей территории могут иметь дороги, а также инженерные коммуникации, трубопроводы, разного рода охраняемые объекты. Состав почв на таких участках большой роли не играет, ведь о сельскохозяйственной деятельности тут речи не идет.

Важность имеет близость населенных пунктов, в особенности – крупных, а также значимых дорог, транспортных развязок, ландшафтные характеристики местности и климат. Именно по этим признакам и определяют ценность того или иного участка земли промышленного назначения.

Цена земель промышленного назначения, как правило, на порядок ниже стоимости земель другого назначения, в частности земель населенных пунктов.

Целью данного анализа сделок и предложений в разрезе сегментов и различных факторов является определение диапазона сделок. Выше приведенный анализ построен на сделках (предложениях) в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов.

Не рекомендуется использовать поправочные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Использование корректировки на масштаб ограниченно для резко отличающихся по площади объектов (в данном случае земельных участков), поскольку такое отличие свидетельствует о том, что объект не может рассматриваться как объект-аналог.

Анализ элемента сравнения – общая площадь (фактор масштаба) Рисунок 8

**Обзор сегмента рынка «7. Транспорт»**

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для транспорта, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения представлена в Приложении к Отчету (1.5.1 Рыночная информация).

Последовательность действий по анализу рынка в сегменте «Транспорт» приведен в обзоресегмента рынка 2. «Жилая застройка».

Анализ количества наблюдений и построение интервала сделок (предложений) проводился в разрезе экономических зон Республики. Было проанализировано 3475 сделок (предложений), в выборке участвовало 2611 объектов-аналогов.

Таблица 40. Анализ количества наблюдений сделок (предложений)в 7 сегменте

| Код вида разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования | Арктическая | Восточная | Западная | Центральная | Южная | Общий итог |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 4,9 | Обслуживание автотранспорта в целом. Стоянки и гаражи | 18 | 84 | 109 | 425 | 964 | 1600 |
| 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей | 34 | 40 | 225 | 215 | 497 | 1011 |
| Общий итог |  | 52 | 124 | 334 | 640 | 1461 | 2611 |

Таблица 41., и Таблица 42. показан диапазон сделок (предложений) в группах «Обслуживание автотранспорта в целом. Стоянки и гаражи», и«Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей» в разрезе экономических зон Республики.

Таблица 41.Значения ценового диапазона сделок (предложений). Обслуживание автотранспорта в целом. Стоянки и гаражи

| Экономическая зона | Минимум руб./кв.м. | Среднее руб./кв.м. | Максимум руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- |
| Арктическая | 2,21 | 358,66 | 4519,91 |
| Восточная | 4,92 | 345,37 | 4710,98 |
| Западная | 28,44 | 599,81 | 4933,62 |
| Центральная | 2,8 | 778,81 | 4827,59 |
| Южная | 2,76 | 688,01 | 5000 |
| Общий итог | 2,21 | 684,43 | 5000 |

Таблица 42. Значения ценового диапазона сделок (предложений).Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей

| Экономическая зона | Минимум руб./кв.м. | Среднее руб./кв.м. | Максимум руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- |
| Арктическая | 2,62 | 85,87 | 457,96 |
| Восточная | 2,62 | 393,33 | 4000 |
| Западная | 7,47 | 417,92 | 4545,45 |
| Центральная | 19,43 | 1107,33 | 4962,23 |
| Южная | 1,28 | 520,59 | 5000 |
| Общий итог | 1,28 | 602,86 | 5000 |

**Обзор сегмента рынка «13. Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»**

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для садоводства и огородничества, малоэтажной жилой застройки, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения представлена в Приложении к Отчету (1.5.1 Рыночная информация).

Обработка информации, последовательность действий по анализу приведена в описании сегмента рынка «2. Жилая застройка». Анализ количества наблюдений и построение интервала сделок (предложений) проводился в разрезе экономических зон Республики

Таблица 43.Анализ количества наблюдений сделок (предложений) в 13 сегменте

| Код вида разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования | Арктическая | Восточная | Западная | Центральная | Южная | Общий итог |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2.1 | Индивидуальное жилищное строительство | 398 | 245 | 1116 | 3576 | 688 | 6023 |
| 2.2 | Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки | 409 | 185 | 1781 | 2328 | 28 | 4731 |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | 1 | 4 | 3 | 12 | 10 | 30 |
| 13 | "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" | 28 | 19 | 73 | 597 | 149 | 866 |
| 13.1 | Ведение огородничества. | 12 | 4 | 47 | 66 | 35 | 164 |
| 13.2 | Ведение садоводства. | 9 | 26 | 300 | 2443 | 282 | 3060 |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 16 | 15 | 13 | 72 | 4 | 120 |
| Общий итог |  | 873 | 498 | 3333 | 9094 | 1196 | 14994 |

Таблица показан диапазон сделок (предложений) в группах в разрезе экономических зон.

Таблица 44. Значения ценового диапазона сделок (предложений) в 13 сегменте

| Индивидуальное жилищное строительство | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Экономическая зона | Минимум руб./кв.м. | Среднее руб./кв.м. | Максимум руб./кв.м. |
| Арктическая | 0,15 | 78,24 | 1000 |
| Восточная | 0,11 | 107,63 | 1000 |
| Западная | 0,07 | 266,21 | 998,71 |
| Центральная | 0,05 | 284,29 | 1000 |
| Южная | 0,12 | 130,20 | 987,65 |
| Общий итог | 0,05 | 242,54 | 1000 |
| Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки | | | |
| Экономическая зона | Минимум руб./кв.м. | Среднее руб./кв.м. | Максимум руб./кв.м. |
| Арктическая | 0,25 | 186,30 | 991,74 |
| Восточная | 0,16 | 68,40 | 745,08 |
| Западная | 0,02 | 182,47 | 1000 |
| Центральная | 0,09 | 196,37 | 1000 |
| Южная | 0,29 | 47,58 | 629,94 |
| Общий итог | 0,02 | 184,38 | 1000 |
| Ведение огородничества. | | | |
| Экономическая зона | Минимум руб./кв.м. | Среднее руб./кв.м. | Максимум руб./кв.м. |
| Арктическая | 6,63 | 14,93 | 33,69 |
| Восточная | 1,67 | 21,73 | 37,47 |
| Западная | 0,25 | 27,22 | 466,42 |
| Центральная | 0,93 | 87,17 | 797,87 |
| Южная | 0,17 | 54,46 | 413,91 |
| Общий итог | 0,17 | 56,13 | 797,87 |
| Ведение садоводства. | | | |
| Экономическая зона | Минимум руб./кв.м. | Среднее руб./кв.м. | Максимум руб./кв.м. |
| Арктическая | 0,77 | 84,36 | 440,19 |
| Восточная | 0,07 | 49,51 | 674,87 |
| Западная | 0,58 | 187,21 | 919,51 |
| Центральная | 0,05 | 235,29 | 1000,00 |
| Южная | 0,11 | 176,96 | 994,04 |
| Общий итог | 0,05 | 223,18 | 1000,00 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | | |
| Экономическая зона | Минимум руб./кв.м. | Среднее руб./кв.м. | Максимум руб./кв.м. |
| Арктическая | 0,54 | 75,69 | 895,85 |
| Восточная | 0,37 | 151,60 | 463,50 |
| Западная | 2,58 | 170,77 | 325,07 |
| Центральная | 2,62 | 365,57 | 950,66 |
| Южная | 71,54 | 458,17 | 941,31 |
| Общий итог | 0,37 | 282,16 | 950,66 |
| "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" | | | |
| Экономическая зона | Минимум руб./кв.м. | Среднее руб./кв.м. | Максимум руб./кв.м. |
| Арктическая | 0,28 | 24,43 | 298,41 |
| Восточная | 0,62 | 51,23 | 695,65 |
| Западная | 0,15 | 189,86 | 839,16 |
| Центральная | 0,3 | 478,76 | 1000,00 |
| Южная | 0,41 | 68,54 | 926,78 |
| Общий итог | 0,15 | 359,76 | 1000,00 |

Целью данного анализа сделок и предложений в разрезе сегментов и различных факторов является определение интервала диапазона сделок.

Выше приведенный анализ построен на сделках (предложениях) в составе земель населенных пунктов, сопоставимых по виду использования с объектами оценки.

### Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.

В соответствии с пунктом 5.1 Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226, определен Примерный перечень ценообразующих факторов.

Сведения о ценообразующих факторах и необходимые материалы предоставлены органами местного самоуправления, Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Республике Саха (Якутия).

*Таблица 45. Переченьценообразующих факторов*

| **№ п/п** | **Наименование фактора стоимости** | **Вид (графический/ семантический)** | **Единицы измерения** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Наименование муниципального района, городского округа | Семантический | Название МР или ГО |
| 2 | Населенный пункт | Семантический | название НП |
| 3 | Площадь | Семантический | кв.м |
| 4 | Экономическая зона | Семантический | Наименование ЭЗ |
| 5 | Инфляция | Семантический | показатель |
| 6 | Индексы цен производителей промышленных товаров | Семантический | показатель |
| 7 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | Семантический | показатель |
| 8 | Индекс цен предприятий добывающих полезные ископаемые | Семантический | показатель |

**Сбор ценообразующих факторов.**

После определения перечня ценообразующих факторов проводится сбор информации и определение их значений.

Сбор значений ценообразующих факторов осуществляется из источников информации, содержащих сведения доказательственного значения в границах оцениваемых территорий. При этом ценообразующие факторы должны быть представлены в унифицированном виде, например, расстояния указываются в километрах, площадь - в квадратных метрах, материал стен - согласно классам конструктивных систем, приведенным для целей кадастровой оценки в Приложении 4 Методических указаний.

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

* данные, имеющиеся в распоряжении организаций, подведомственных органам исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органам муниципальных образований;
* данные Росреестра, в том числе из фонда данных государственной кадастровой оценки, автоматизированной информационной системы «Мониторинг рынка недвижимости», дежурных кадастровых карт государственного фонда данных, сформированного в результате проведения землеустройства;
* адресные цифровые планы и цифровые тематические карты;
* архивы органов и организаций технической инвентаризации;
* иные источники информации, представленные в информационных системах, примерный перечень которых приведен в Приложении 5 к Методическим указаниям.

В соответствии с Методическими указаниями при кадастровой оценке необходимо учитывать максимально полные сведения: о местоположении, физических, технических и эксплуатационных характеристиках, степени благоустройства объектов оценки, ограничениях в их использовании, иных характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости.

Согласно ст.12 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ (далее - Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ) органы местного самоуправления и подведомственные им организации предоставляют исходную информацию, необходимую для государственной кадастровой оценки.

Органы местного самоуправления и подведомственные им организации являются одним из ключевых источников информации для кадастровой оценки.

Сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости в разрезе групп (подгрупп) оценки, представлены в Приложении к Отчету (1.4 Исходные данные для определения ЦФ).

### Обоснование моделей (методов) оценки кадастровой стоимости

Согласно VII главы Методических указаний, при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки, рекомендуется рассматривать три подхода к оценке: сравнительный, затратный и доходный.

**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.

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов): метод статистического (регрессионного) моделирования; метод типового (эталонного) объекта недвижимости; метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости ; метод индексации прошлых результатов.

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

Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости).

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

* определение перечня ценообразующих факторов, описывающих влияние местоположения объектов недвижимости как составного фактора;
* определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения объектов недвижимости;
* определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;
* определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;
* анализ показателей качества статистической модели;

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.

Метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

* определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости;
* определяется основание типологизации - характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;
* проводится типологизация объектов недвижимости;
* формируется типовой (эталонный) объект недвижимости;
* определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости;
* корректируются стоимости объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод моделирования на основе применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации о точном местоположении (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 для применения метода (эталонного) типового объекта недвижимости. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Метод заключается в следующем:

* определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);
* определяется среднее значение 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;
* кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения 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 его площадь, объем, иные характеристики.

Метод индексации прошлых результатов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости ОКС, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

Метод применяется в случае невозможности применения иных методов сравнительного подхода для ОКС, по которым полностью отсутствуют характеристики, а также в случаях, предусмотренных пунктом 8.6 Методических 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.

**Затратный подход** используется при определении кадастровой стоимости ОКС.

Затратный подход не рекомендуется применять 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);
* земельных участков, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.

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

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

**Доходный подход** возможно использовать как для определения стоимости типовых (эталонных) объектов недвижимости с последующим моделированием результатов расчета по однотипным объектам недвижимости, отличающимся единым набором основных ценообразующих факторов, так и для моделирования стоимости отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости. В зависимости от выбранного способа использования применяется та или иная группировка объектов недвижимости. При этом не исключается, что для объектов одного вида использования будет выбран один принцип расчета и, соответственно, группировки, а для другого - второй.

В рамках доходного подхода кадастровая стоимость объекта недвижимости может определяться:

* методом прямой капитализации;
* 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.

## Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования

**Сравнительный подход**.

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

Сравнительный подход не используется или используется только для проверки результатов, полученных с применением иных подходов, при оценке ОКС, а также для отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости при оценке земельных участков и ЕНК в случае отсутствия рынка недвижимости.

В сравнительном подходе в соответствии с пунктом 1.3 Методических указаний при определении кадастровой стоимости используются методы:

1) Метод статистического (регрессионного) моделирования.

2) Метод типового (эталонного) объекта недвижимости.

3) Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости ()

4) Метод индексации прошлых результатов.

В методических указаниях под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значением независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости).

При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового(эталонного) объекта недвижимости.

Метод моделирования на основе применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации о точном местоположении (адресе) объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, то есть когда, в частности, отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы встроить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования, или для применения метода (эталонного) типового объекта недвижимости. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Метод индексации прошлых результатов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости ОКС, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

**Затратный подход.**

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 ОКС. Затратный подход не рекомендуется применять при оценке земельных участков, за исключением:

1) Земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности;

2) Земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков);

3) Земельных участков, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.

**Доходный подход.**

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

Оценочное зонирование.

В процессе определения кадастровой оценки бюджетным учреждением не проводилась оценочное зонирование, т.к. оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости по которым существует достаточная рыночная информация пт.6.1. Методических указаний о государственной кадастровой оценке.

## Определение кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий

### Описание объектов оценки

В Перечне Объектов оценки, содержится 357 объектов недвижимости.

Исходный Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, представлен в Приложении к Отчету (1.2.2 .Перечень ОН).

На основании приказа Министерства экономического развития РФ от 20 февраля 2017 г. N 74, между ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки» и Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РС (Я) был подписанАкт №2,представлен в Приложении к Отчету(1.2.1 Акты), в соответствии с которым из Перечня объектов недвижимости было исключен 1 объект недвижимости с неполными характеристиками, необходимыми для проведения кадастровой оценки.

Сведения о количестве объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке представлены в следующей таблице.

Таблица 46. Передача перечня объектов оценки ГКО

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Отправитель | Наименование письма | Количество объектов |
| МИЗО РС(Я) №04/И-012-1626 от 21.02.2020 (Н.Н. Пахомова) | О направлении перечня объектов недвижимости | 355 |
| Управление Росреестра по РС(Я) № 18-122/02438-20 от 13.04.2020 (Тарабукин П.П.) | Акт №2 о количестве объектов недвижимости (земли особо охраняемых территорий и объектов) подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году | |
| Вновь образованные объекты недвижимости в период с 15.11.2019 по 31.12.2019 г. | 3 |
| Изменения характеристик объектов недвижимости за период с 15.11.2019 по 31.12.2019 г. | 14 |
| С неполными характеристиками –  исключенные | 1 |
|  | Итого: | 357 |

Сведения о количестве объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в разрезе экономических зон, муниципальных районов и городских округов Республики Саха (Якутия), представлены в таблице ниже.

Таблица 47 Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в разрезе муниципальных образований.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Значение** | |
| Количество объектов | 357 | |
| Местоположение объектов оценки | Земельные участки, относящиеся к землям особо охраняемых территорий и объектов, расположены на территории 26 (двадцати шести) муниципальных районов: | |
| Алданский | 1 |
| Аллаиховский | 6 |
| Амгинский | 16 |
| Анабарский | 5 |
| Булунский | 19 |
| Вилюйский | 7 |
| Горный | 36 |
| Жиганский | 1 |
| Кобяйский | 2 |
| Мегино-Кангаласский | 17 |
| Мирнинский | 5 |
| Намский | 2 |
| Нерюнгринский | 13 |
| Нижнеколымский | 8 |
| Оймяконский | 2 |
| Олекминский | 4 |
| Оленекский | 5 |
| Среднеколымский | 3 |
| Сунтарский | 24 |
| Таттинский | 1 |
| Томпонский | 2 |
| Усть-Алданский | 9 |
| Усть-Майский | 3 |
| Усть-Янский | 5 |
| Хангаласский | 112 |
| Якутск | 49 |
| Общий итог | 357 |
| Краткая характеристика объектов оценки | Объектами оценки являются земельные участки, сведения о которых содержатся в едином государственном реестре недвижимости на дату проведения оценки 01.01.2020 г. | 357 |

Полный перечень объектов оценки представлен в Приложении к Отчету (1.3.3 Обработанный перечень ОО).

Проверка исходных данных об объектах недвижимости, организация их сверки и уточнения приведены в Приложениик Отчету (1.3 Результаты обработки перечня ОН).

В соответствии с п. 7 Приказа МЭР № 74 исходный Перечень объектов недвижимости состоит из графической и текстовой части.

Текстовая часть Перечня объектов недвижимости включает общие сведения о формируемом Перечне объектов недвижимости и сведения о количественных и качественных характеристиках объектов недвижимости (п. 9 Приказа МЭР № 74).

В соответствии с п. 8 Приказа МЭР № 74 графическая часть перечня формируется в виде файлов в формате MIF/MID или SHP, в обязательном порядке содержащих следующие сведения и материалы:

* о границах кадастровых кварталов, включая сведения об учетных номерах кадастровых кварталов;
* о границах населенных пунктов;
* о границах муниципальных образований;
* о границах земельных участков, включая сведения о кадастровых номерах земельных участков;
* о контурах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках, включая сведения о кадастровых номерах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;
* о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территорий объектов культурного наследия, территорий опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях;
* о береговых линиях (границах водных объектов).

Работа по идентификации объектов оценки на территории Республики Саха(Якутия) - геопривязка объектов в количестве 357 единиц, проводилась в ручном режиме с использованием информации, содержащейся в описании объектов оценки (адрес, код ОКАТО, код КЛАДР, кадастровый квартал, кадастровый номер объекта недвижимости), с помощью общедоступных геоинформационных порталов, таких как, sakhagis.ru, 2gis.ru, yandex.ru/maps, maps.google.com, openstreetmap.org и др.

### Группировка объектов оценки

В соответствии с Методическими указаниями все объекты оценки должны быть отнесены к соответствующим сегментам и объединены в группы и подгруппы (при необходимости).

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 №1 к Методическим указаниям:

1 сегмент: «Сельскохозяйственное использование»;

2 сегмент: «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;

3 сегмент: «Общественное использование»;

4 сегмент: «Предпринимательство»;

5 сегмент: «Отдых (рекреация)»;

6 сегмент: «Производственная деятельность»;

7 сегмент: «Транспорт»;

8 сегмент: «Обеспечение обороны и безопасности»;

9 сегмент: «Охраняемые природные территории и благоустройство»;

10 сегмент: «Использование лесов»;

11 сегмент: «Водные объекты»;

12 сегмент: «Специальное, ритуальное использование, запас»;

13 сегмент: «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»;

14 сегмент: «Иное использование».

Все земельные участки группировались 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 в соответствии с приложением №1 к Методическим указаниям;

CC - номер подгруппы по порядку третьего уровня (не обязательно);

DD - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня (не обязательно).

Группировка была проведена по виду использования земельного участка, так как эта характеристика является одной из основных для определения кадастровой стоимости.

*Таблица 48. Группировка, Объектов оценки по сегментам*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование ВРИ | Количество объектов оценки | % | Площадь кв.м. | % |
| 1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование" | 5 | 1,40% | 3 851 597 214,97 | 1,65% |
| 3. СЕГМЕНТ "Общественное использование" | 83 | 23,25% | 2 457 198 322,00 | 1,05% |
| 4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство" | 1 | 0,28% | 57,00 | 0,00% |
| 5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)" | 89 | 24,93% | 4 157 767 497,00 | 1,78% |
| 6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность" | 5 | 1,40% | 51 451,00 | 0,00% |
| 9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство" | 158 | 44,26% | 195 448 452 404,00 | 83,49% |
| 10. СЕГМЕНТ "Использование лесов" | 2 | 0,56% | 28 184 730 050,00 | 12,04% |
| 13. СЕГМЕНТ "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" | 14 | 3,92% | 41 553,00 | 0,00% |
| Общий итог | 357 | 100% | 234 099 838 548,97 | 100% |

В графическом виде распределение объектов оценки по сегментам представлено на Рисунке ниже.

*Рисунок 9 Распределение объектов оценки по сегментам.*

*Таблица 49 Результаты группировки Объектов оценки*

| Код расчета вида использования | Сегмент | Наименование вида использования | Кол-во участков |
| --- | --- | --- | --- |
| 01:000 | 1 | 1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование" | 1 |
| 01:080 | 1 | Скотоводство. Хозяйственная деятельность, связанная с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей) | 1 |
| 01:081 | 1 | Скотоводство. Сенокошение, выпас, производство кормов, за исключением кодов расчета вида использования 01.082 - 01.084 | 1 |
| 01:082 | 1 | Скотоводство. Оленеводтво | 1 |
| 01:160 | 1 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения ОКС | 1 |
| 02:010 | 13 | Индивидуальное жилищное строительство в целом | 1 |
| 02:040 | 5 | 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 | 1 |
| 03:010 | 3 | Коммунальное обслуживание в целом | 4 |
| 03:050 | 3 | Образование и просвещение в целом. Размещение ОКС, предназначенных 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, 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 | 2 |
| 03:060 | 3 | Культурное развитие в целом | 48 |
| 03:061 | 3 | Культурное развитие. Размещение ОКС, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, библиотек, планетариев | 4 |
| 03:065 | 3 | Культурное развитие. Размещение зданий и сооружений для размещения зверинцев, зоопарков, океанариумов | 2 |
| 03:091 | 3 | Обеспечение научной деятельности. Размещение ОКС 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 - производственных, лабораторных и иных подобных зданий, необходимых для обеспечения научной деятельности | 1 |
| 04:040 | 4 | Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м | 1 |
| 04:070 | 5 | Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, за исключением кодов расчета видов использования 04:097, 05:020, 05:022, 05:030 | 2 |
| 05:000 | 5 | 5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)" | 5 |
| 05:012 | 3 | 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 | 3 |
| 05:014 | 5 | Спорт. Размещение спортивных баз и лагерей - ОКС для временного проживания, питания спортсменов, для бытовых нужд | 1 |
| 05:020 | 3 | Природно - познавательный туризм. Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок | 2 |
| 05:021 | 3 | Природно - познавательный туризм. Устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых природоохранных и природо - восстановительных мероприятий | 4 |
| 05:022 | 5 | 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 жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей | 37 |
| 05:030 | 5 | Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыболова | 5 |
| 06:071 | 6 | Энергетика. Размещение объектов тепловых станций и других электростанций, за исключением кода расчета вида использования [06:073](#sub_16073), размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов) | 1 |
| 06:091 | 6 | 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 | 1 |
| 07:050 | 6 | Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 3 |
| 09:010 | 9 | 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, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 148 |
| 09:020 | 9 | Курортная деятельность. Использование для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой 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 лечебнооздоровительных местностей и курорта | 6 |
| 09:021 | 5 | Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения | 33 |
| 09:022 | 9 | Санаторная деятельность. Обустройство лечебнооздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи) | 1 |
| 09:023 | 5 | Санаторная деятельность. Размещение лечебнооздоровительных лагерей | 5 |
| 09:030 | 3 | 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 | 13 |
| 10:010 | 10 | 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 | 1 |
| 10:040 | 10 | Резервные леса. Деятельность, связанная с охраной лесов | 1 |
| 12:003 | 9 | Размещение в границах населенных пунктов скверов, бульваров, малых архитектурных форм благоустройства | 3 |
| 13:021 | 13 | 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 |

Результаты распределения объектов оценки по сегментам объектов недвижимости приведена в Приложении к Отчету (1.6 Группировка ООТ).

При группировке Объектов оценки не использовалась многоуровневая структура.

## Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке

В соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона №237-ФЗ сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В соответствии с п. 1.19 Методических указаний определение кадастровой стоимости включает в себя сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.

В соответствии с п. 5.1 Методических указаний примерный перечень ценообразующих факторов приведен в Приложении № 1 к Методическим указаниям. Данные факторы были проанализированы на соответствие рынку объектов недвижимости. По результатам анализа принято решение отказаться от использования ряда ценообразующих факторов для земельных участков, предусмотренных Методическими указаниями. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, приведено в таблице ниже.

*Таблица 50. Обоснование использования (отказа от использования) ценообразующих факторов*

| N п/п | Наименование ценообразующего фактора | Ед. измерения, идентификатор | Применялся / не применялся | Обоснование применения / отказа |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Земельные участки: Общие сведения | | | | |
| 1 | Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования | - | применялся | Исходя из анализа Методических указаний, оценка земельного участка проводится в соответствие с видом разрешенного использования без учета категорий. Анализ рынка показал, что участники рынка практически не упоминают категорию земли при подаче объявления к продаже. |
| 2 | Площадь земельного участка | кв. м. | применялся | Как правило, при увеличении площади земельного участка, собственники готовы идти на определенное снижение стоимости, поскольку, чем больше площадь земельного участка, тем выше его стоимость и тем меньше на него имеется потенциальных покупателей. |
| 3 | Фактическое использование | - | применялся | Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов недвижимости. |
| 4 | Коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС) | пог. м | не применялся | Для расчета величины указанного коэффициента необходимо знать периметр оцениваемого земельного участка. В большинстве случаев у оцениваемых объектов отсутствуют координаты характерных точек границ (графические данные), произвести обмеры периметра земельных участков не представляется возможным. |
| 5 | Наличие обременений (ограничений) земельного участка | - | не применялся | При проведении массовой оценки Учреждение не может объективно измерить влияние таких ограничений (обременений) на стоимость объекта оценки в каждом конкретном случае. Считаем, что ограничения или обременения существенно не влияют на возможность использования объектов оценки. |
| 6 | Характеристики застройки земельного участка | - | не применялся | Анализируя информацию публичной кадастровой карты и Перечня объектов оценки, выявлено, что большое количество объектов капитального строительства не имеет графических данных, а также связи с оцениваемым земельным участком. Поэтому учесть отношение площади застройки всех ОКС к площади земельного участка, отношение общей площади всех ОКС к площади земельного участка при использовании метода массовой оценки Учреждением не представлялось возможным. |
| Дополнительные характеристики сегмента "Сельскохозяйственное использование" | | | | |
| 7 | Вид угодий | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 8 | Нормативная урожайность | ц/га | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 9 | Гранулометрический состав почв (механический состав) | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 10 | Каменистость почв | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 11 | Засоление почв | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 12 | Солонцеватость почв |  | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 13 | Солонцы по мощности надсолонцового горизонта |  | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 14 | Карбонатность почв |  | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 15 | Уплотнение почв |  | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 16 | Переувлажнение | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 17 | Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 18 | Пестрота почвенного покрова | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 19 | Удаленность от рынков сбыта | км | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| ОКС: Общие сведения | | | | |
| 20 | Вид разрешенного использования |  | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 21 | Назначение |  | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 22 | Фактическое использование | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 23 | Площадь, иная характеристика | кв. м  и иное | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 24 | Плотность застройки земельного участка | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 25 | Плотность застроенности земельного участка | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 26 | Количество надземных этажей | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 27 | Количество подземных этажей | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 28 | Этажность | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 29 | Этаж расположения | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 30 | Материал основных несущих конструкций | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 31 | Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство) | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 32 | Дата проведения капитального ремонта (реконструкции) | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 33 | Дата установления состояния | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 34 | Капитальность объекта | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 35 | Планировка | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 36 | Наличие обременений (ограничений) ОКС | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 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 (асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия и прочее) | км, прочее | не применялся | Не учитывался, так как большое количество оцениваемых земельных участков не имеют графических данных, сведения о границах зон с особым режимом использования территорий, границы территориальных зон не внесены в ЕГРН в полном объеме. |
| 38 | Линия застройки ОКС | первая (не первая) | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 39 | Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее) | км, прочее | не применялся | Не учитывался, так как большое количество оцениваемых земельных участков не имеют графических данных, сведения о границах зон с особым режимом использования территорий, границы территориальных зон не внесены в ЕГРН в полном объеме. |
| 40 | Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее) | км, прочее | не применялся | Не учитывался, так как большое количество оцениваемых земельных участков не имеют графических данных, сведения о границах зон с особым режимом использования территорий, границы территориальных зон не внесены в ЕГРН в полном объеме. |
| 41 | Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (грузовая, пассажирская, смешанного назначения;  пригородная, транзитная;  промышленная, временная, тупиковая) | км, прочее | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. Кроме того, большое количество оцениваемых земельных участков не имеют графических данных, сведения о границах зон с особым режимом использования территорий, границы территориальных зон не внесены в ЕГРН в полном объеме. |
| Сведения об инженерной инфраструктуре | | | | |
| 42 | Категория, проектная мощность линейного объекта | - | не применялся | Не учитывался, так как являются характеристикой ОКС. Согласно сведениям ЕГРН в большей части отсутствует информация о расположении на земельном участке такого типа ОКС, поэтому невозможно определить влияние на стоимость земельных участков. |
| 43 | Класс линейного объекта | - | не применялся | Не учитывался, так как являются характеристикой ОКС. Согласно сведениям ЕГРН в большей части отсутствует информация о расположении на земельном участке такого типа ОКС, поэтому невозможно определить влияние на стоимость земельных участков. |
| 44 | Расположение земельного участка относительно линий электропередач | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 45 | Протяженность земельных участков под линейными объектами | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 46 | Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 47 | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | - | не применялся | Не учитывался, так как большое количество оцениваемых земельных участков не имеют графических данных, сведения о границах зон с особым режимом использования территорий, границы территориальных зон не внесены в ЕГРН в полном объеме. |
| Прочие сведения | | | | |
| 48 | Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам) | руб./чел | не применялся | Не учитывался, так как объекты недвижимости оценивались в разрезе муниципального района (городского округа). Уровень цен потребительской корзины и товарооборот на 1 человека внутри каждого муниципального района (городского округа) одинаковы и не оказывают влияния на рыночную цену объектов аналогов. |
| 49 | Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам) | руб./чел | не применялся | Не учитывался, так как объекты недвижимости оценивались в разрезе муниципального района (городского округа). Уровень товарооборота на 1 человека внутри каждого муниципального района (городского округа) одинаковы и не оказывают влияния на рыночную цену объектов аналогов. |
| 50 | Наличие в сельском населенном пункте магазина |  | не применялся | Не учитывался, так как во всех населенных пунктах имеются стационарные магазины, торговые павильоны либо выездные автолавки, в связи с чем не оказывает влияния на рыночную цену объектов аналогов. |
| 51 | Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы |  | не  применялся | Не учитывался, так как во многих населенных пунктах имеются учреждения образования, либо они расположены в соседних населенных пунктах в пределах транспортной доступности, в связи с чем не оказывает влияния на рыночную цену объектов аналогов. |
| 52 | Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 53 | Зоны особого режима использования в границах земельных участков |  | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 54 | Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 55 | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 56 | Наименование и расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |

В соответствии с первым абзацем подпункта «б» пункта 10 Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №284 от 09 июня 2017 года, сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, и о значениях таких факторов представлены в Приложении к Отчету (2.11 Значения ЦФ ООПТ).

## Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими [указаниями](consultantplus://offline/ref=F5ADB871A538039F02CF4EE9A69B96C6FBA870E0963DD7859BC3E8447E085C8605DF03E59942F21AO6J8P)

В соответствии с п. 1.19 Методических указаний определение кадастровой стоимости включает в себя сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.

При проведении государственной кадастровой оценки работниками ГБУ РС(Я) «ЦГКО», осуществляющими определение кадастровой стоимости, были использованы ценообразующие факторы, не предусмотренные Методическими указаниями:

*Таблица 51Ценообразующие факторы не предусмотренные в Методических указаниях.*

| № п/п | Наименование ценообразующего фактора | Обоснование использования |
| --- | --- | --- |
| 1 | Экономическая зона | Субъект РФ- Республика Саха (Якутия) самый обширный субъект, и стоит на вечной мерзлоте, с резко континентальным климатом. В связи с этим территория Республики Саха (Якутия) делится на зоны с традиционным видом экономической деятельности характерной для каждой зоны. |
| 2 | Наименование Муниципального района (Городского округа) | Наименование Муниципального района (Городского округа)- ценообразующий фактор позволяющий определить кадастровую стоимость в зависимости от местоположения (окружения) населенного пункта. |
| 3 | Инфляция. | Земельный участок не имеет износа, поэтому изменение стоимости по времени, связали с уровнем инфляции.  Для определения уровня инфляции использовался интернет сайт: уровень-инфляции.рф  Индекс инфляции - это показатель, характеризующий динамику общего уровня цен на товары и услуги, которые приобретает население для непроизводственного потребления.Этот показатель рассчитывается на основании потребительского набора товаров продовольственного и непродовольственного назначения и услуг. Указанный набор товаров (услуг) является единым для всех регионов страны и основывается на структуре потребительских денежных расходов домохозяйств городских поселений.  Инфляция как фактор использовался в методе индексации прошлых результатов.  Таблицы расчета коэффициентов индексации прошлых результатов кадастровой оценки на основе инфляции представлены в Приложениях к Отчету (1.5.2 Поправки) |
| 4 | Индексы цен производителей промышленных товаров. | Данный фактор использовался для метода индексации прошлых результатов.  Индексы цен за период с 2015 - 2018 года были получены из сайта Федеральной службы государственной статистики: https://gks.ru/bgd/regl/b19\_14p/Main.htm. Индекс цен на конец 2019 года был получен из интернет-сайта государственной статистики ЕМИСС: <https://www.fedstat.ru/>  Индексы цен производителей промышленных товаров (ИЦП) характеризуют изменение цен во времени при неизменной структурепроизводства. Индекс цен производителей промышленных товаров используется для выполнения различных экономических расчетов и прогнозировании на макроуровне, для оценки в сопоставимых ценах объемов промышленного производства, при расчете дефлятора валового внутреннего продукта. Кроме того, ИЦП часто используется юридическими лицами при составлении ими долгосрочных контрактов на куплю или продажу, целью которых является защита покупателя и продавца от неожиданного изменения цен.  Индекс рассчитывался как произведение итоговых годовых индексов.  Расчет индекса представлен в Приложениях к Отчету (1.5.2 Поправки)  Таблицы исходных данных представлены в Приложениях к Отчету (1.5.2 Поправки) |

В соответствии с первым абзацем подпункта «б» пункта 10 Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №284 от 09 июня 2017 года, сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, и о значениях таких факторов представлены в Приложении к Отчету (2.11Значения ЦФ ООПТ).

## Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Согласно VII главы Методических указаний, при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки, рекомендуется рассматривать три подхода к оценке: сравнительный, затратный и доходный.

**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.

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов): метод статистического (регрессионного) моделирования; метод типового (эталонного) объекта недвижимости; метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости; метод индексации прошлых результатов.

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

Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости).

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

* определение перечня ценообразующих факторов, описывающих влияние местоположения объектов недвижимости как составного фактора;
* определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения объектов недвижимости;
* определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;
* определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;
* анализ показателей качества статистической модели;

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.

Метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

* определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости;
* определяется основание типологизации - характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;
* проводится типологизация объектов недвижимости;
* формируется типовой (эталонный) объект недвижимости;
* определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости;
* корректируются стоимости объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод моделирования на основе применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации о точном местоположении (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 для применения метода (эталонного) типового объекта недвижимости. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Метод заключается в следующем:

* определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);
* определяется среднее значение 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;
* кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения 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 его площадь, объем, иные характеристики.

Метод индексации прошлых результатов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости ОКС, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

Метод применяется в случае невозможности применения иных методов сравнительного подхода для ОКС, по которым полностью отсутствуют характеристики, а также в случаях, предусмотренных пунктом 8.6 Методических 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.

**Затратный подход** используется при определении кадастровой стоимости ОКС.

Затратный подход не рекомендуется применять 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);
* земельных участков, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.

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

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

**Доходныйподход**возможно использовать как для определения стоимости типовых (эталонных) объектов недвижимости с последующим моделированием результатов расчета по однотипным объектам недвижимости, отличающимся единым набором основных ценообразующих факторов, так и для моделирования стоимости отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости. В зависимости от выбранного способа использования применяется та или иная группировка объектов недвижимости. При этом не исключается, что для объектов одного вида использования будет выбран один принцип расчета и, соответственно, группировки, а для другого - второй.

В рамках доходного подхода кадастровая стоимость объекта недвижимости может определяться:

* методом прямой капитализации;
* 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.

Проанализировав данные рынка, информацию об оцениваемых земельных участках, принято решение о возможности использования сравнительного подхода.

Согласно п. 9.2.2. Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель.

Обоснование выбора (отказа от использования) подходов и методов в разрезе групп приведено в следующей таблице.

*Таблица 52. Подходы и методы, использованные в ГКО по сегментам*

| Сегмент | Группы | Способ | Подход | Метод | Обоснование |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование" | 01:180, 01:081, 01:082, 01:000, 01:160 | Массовый | Сравнительный | МинимальныйУПКС 1 сегмента | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе , удельный показатель кадастровой стоимости объекта оценки определялся как сумма взвешенных по площади удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей в составе земельного участка, в границах которых расположен оцениваемый земельный участок. |
| 3. СЕГМЕНТ "Общественное использование" | 03:010, 03:050, 03:060, 03:061, 03:065, 03:091, 05:012, 05:020, 05:021, 09:030 | Массовый | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны. В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| 4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство" | 04:040 | Массовый | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны. В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| 5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)" | 02:040, 04:070, 05:000, 05:014, 05:022, 05:030, 09:021, 09:023 | Массовый | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны. В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| 6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность" | 07:050 | Массовый | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны. В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| 9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство" | 05:031, 09:010, 09:020, 09:022, 12:003 | Массовый | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны. В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| 10. СЕГМЕНТ "Использование лесов" | 10:010, 10:040 | Массовый | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны. В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| 13. СЕГМЕНТ "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" | 02:010, 13:021 | Массовый | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны. В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |

### Определение кадастровой стоимости земельных участков сравнительным подходом.

**Определение кадастровой стоимости земельных участков (коды расчета вида использования: 01:180, 01:081, 01:082, 01:000, 01:160).**

Из общего количества земельных участков, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на территории Республики Саха (Якутия), к данным группам отнесено 4 земельных участка входящих в 1 сегмент.

В результате анализа собранной рыночной информации сделок (предложений) в данных группах видов разрешенного использования, в разрезе территориальных экономических зон РС (Я) сделан вывод о том, что приведенная выборка не соответствует требованиям репрезентативности. Неравномерное распределение объектов-аналогов по группам и территориальным зонам не дает возможность получить объективные данные о ценовом диапазоне.

В связи с этим расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту «Сельскохозяйственное использование» осуществлен в рамках сравнительного подхода с применением метода моделирования на основе.

Метод моделирования на основе применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации о точном местоположении (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 для применения метода (эталонного) типового объекта недвижимости.

Метод заключается в следующем:

1) Определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (муниципальное образование).

2) Определяется минимальное значение объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (муниципальное образование), в которой расположен объект недвижимости. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществлен на уровне минимального для Республики Саха (Якутия) удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения сегмента «Сельскохозяйственное использование».

3) Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения минимального значения объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по муниципальному образованию, в котором расположен объект недвижимости, на его площадь.

Удельный показатель кадастровой стоимости объекта оценки определяется как сумма взвешенных по площади удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей в составе земельного участка, в границах которых расположен оцениваемый земельный участок. земель сельскохозяйственного использования приведен на дату оценки через коэффициент инфляции. Таблица 53

Таблица 53.

| Код расчета вида использования | Сегмент | Наименование вида использования | Кол-во участков | Индекс | Показатель |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 01:080 | 1 | Скотоводство. Хозяйственная деятельность, связанная с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей) | 1 | 1,0745 | Инфляция |
| 01:081 | 1 | Скотоводство. Сенокошение, выпас, производство кормов, за исключением кодов расчета вида использования 01.082 - 01.084 | 1 | 1,0745 | Инфляция |
| 01:082 | 1 | Скотоводство. Оленеводство | 1 | 1,0745 | Инфляция |
| 01:160 | 1 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения ОКС | 1 | 1,0745 | Инфляция |
| 01:000 | 1 | "Сельскохозяйственное использование" | 1 | 1,0745 | Инфляция |

Результаты расчетов удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков приводятся в Приложении к Отчету (2.4 Определение КС ООПТ).

**Определение кадастровой стоимости земельных участков, входящих в состав (коды расчета вида использования: 03:010, 03:050, 03:060, 03:061, 03:065, 03:091, 05:012, 05:020, 05:021, 09:030, 04:040, 04:060, 04:082, 02:040, 04:070, 05:000, 05:014, 05:022, 05:030, 09:021, 09:023,07:050, 05:031, 09:010, 09:020, 09:022, 12:003, 10:010, 10:040, 02:010, 13:021).**

Выше приведенный анализ (Глава 3.1.9 Анализ информации о рынке земельных участков в разрезе сегментов) построен на сделках (предложениях) в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов.

В связи с этим оценка проводилась методом индексированием результатовпредыдущего тура Государственной кадастровой оценки. Индексация произведена с использованием коэффициента уровня инфляции и индексов потребительских цен и тарифов на товары и услуги на дату оценки.

Таблица 54.

| Код расчета вида использования | Сегмент | Наименование вида использования | Кол-во участков | Индекс | Показатель |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 02:010 | 13 | Индивидуальное жилищное строительство в целом | 1 | 1,3107 | Инфляция |
| 02:040 | 5 | 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 | 1 | 1,3107 | Инфляция |
| 03:010 | 3 | Коммунальное обслуживание в целом | 4 | 1,3107 | Инфляция |
| 03:050 | 3 | Образование и просвещение в целом. Размещение ОКС, предназначенных 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, 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 | 2 | 1,3107 | Инфляция |
| 03:060 | 3 | Культурное развитие в целом | 48 | 1,3107 | Инфляция |
| 03:061 | 3 | Культурное развитие. Размещение ОКС, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, библиотек, планетариев | 4 | 1,3107 | Инфляция |
| 03:065 | 3 | Культурное развитие. Размещение зданий и сооружений для размещения зверинцев, зоопарков, океанариумов | 2 | 1,3107 | Инфляция |
| 03:091 | 3 | Обеспечение научной деятельности. Размещение ОКС 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 - производственных, лабораторных и иных подобных зданий, необходимых для обеспечения научной деятельности | 1 | 1,3107 | Инфляция |
| 04:040 | 4 | Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м | 1 | 1,3107 | Инфляция |
| 04:070 | 5 | Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, за исключением кодов расчета видов использования 04:097, 05:020, 05:022, 05:030 | 2 | 1,3107 | Инфляция |
| 05:000 | 5 | 5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)" | 5 | 1,3107 | Инфляция |
| 05:012 | 3 | 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 | 3 | 1,3107 | Инфляция |
| 05:014 | 5 | Спорт. Размещение спортивных баз и лагерей - ОКС для временного проживания, питания спортсменов, для бытовых нужд | 1 | 1,3107 | Инфляция |
| 05:020 | 3 | Природно - познавательный туризм. Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок | 2 | 1,3107 | Инфляция |
| 05:021 | 3 | Природно - познавательный туризм. Устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых природоохранных и природо - восстановительных мероприятий | 4 | 1,3107 | Инфляция |
| 05:022 | 5 | 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 жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей | 37 | 1,3107 | Инфляция |
| 05:030 | 5 | Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыболова | 5 | 1,3107 | Инфляция |
| 05:031 | 9 | Охота и рыбалка. Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | 1 | 1,3107 | Инфляция |
| 06:071 | 6 | Энергетика. Размещение объектов тепловых станций и других электростанций, за исключением кода расчета вида использования [06:073](#sub_16073), размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов) | 1 | 1,2435 | Индекс цен производителей промышленных товаров. |
| 06:091 | 6 | 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 | 3 | 1,3107 | Инфляция |
| 07:050 | 6 | Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 148 | 1,2435 | Индекс цен производителей промышленных товаров. |
| 09:010 | 9 | 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, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 6 | 1,3107 | Инфляция |
| 09:020 | 9 | Курортная деятельность. Использование для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой 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 лечебнооздоровительных местностей и курорта | 33 | 1,3107 | Инфляция |
| 09:021 | 5 | Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения | 1 | 1,3107 | Инфляция |
| 09:022 | 9 | Санаторная деятельность. Обустройство лечебнооздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи) | 5 | 1,3107 | Инфляция |
| 09:023 | 5 | Санаторная деятельность. Размещение лечебнооздоровительных лагерей | 13 | 1,3107 | Инфляция |
| 09:030 | 3 | 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 | 1 | 1,3107 | Инфляция |
| 10:010 | 10 | 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 | 1 | 1,3107 | Инфляция |
| 10:040 | 10 | Резервные леса. Деятельность, связанная с охраной лесов | 3 | 1,3107 | Инфляция |
| 12:003 | 9 | Размещение в границах населенных пунктов скверов, бульваров, малых архитектурных форм благоустройства | 13 | 1,3107 | Инфляция |
| 13:021 | 13 | 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 | 1 | 1,3107 | Инфляция |

# 

Результаты расчета кадастровой стоимости приведены в Приложении к Отчету (2.5 Результаты).

## Определение кадастровой стоимости земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевиденья, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного и специального назначения

### Описание объектов оценки

В Перечне Объектов оценки, содержится 8226 объекта недвижимости.

Исходный Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, представлен в Приложении 1.2. Отчета

На основании приказа Министерства экономического развития РФ от 20 февраля 2017 г. N 74, между ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки» и Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РС (Я) был подписан Акт №1, представлен в Приложении к Отчету (1.2.1 Акты), в соответствии с которым из Перечня объектов недвижимости было исключено 7 объектов недвижимости с неполными характеристиками, необходимыми для проведения кадастровой оценки.

Сведения о количестве объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке представлены в следующей таблице.

Таблица 55. Передача перечня объектов оценки ГКО

| **Отправитель** | **Наименование письма** | **Количество объектов** |
| --- | --- | --- |
| МИЗО РС(Я) №04/И-012-1626 от 21.02.2020 (Н.Н. Пахомова) | О направлении перечня объектов недвижимости | 8188 |
| Управление Росреестра по РС(Я) № 18-122/02438-20 от 13.04.2020 (Тарабукин П.П.) | Акт №1 о количестве объектов недвижимости (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения) подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году |  |
| Вновь образованные объекты недвижимости в период с 15.11.2019 по 31.12.2019 г. | 28 |
| Ранее учтенные объекты недвижимости, по которым произошло изменение характеристик за период с 15.11.2019 по 31.12.2019 г. | 17 |
| Изменения характеристик объектов недвижимости за период с 15.11.2019 по 31.12.2019 г. | 136 |
| С неполными характеристиками - исключенные. | 7 |
| Итого: | 8226 |

Сведения о количестве объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в разрезе экономических зон, муниципальных районов и городских округов Республики Саха (Якутия), представлены в таблице ниже.

Таблица 56 Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в разрезе муниципальных образований.

| **Наименование** | **Значение** | |
| --- | --- | --- |
| Количество объектов | 8 226 (Восемь тысяч двести двадцать шесть) | |
| Местоположение объектов оценки | Земельные участки, относящиеся к землям промышленности, расположены на территории 35 (тридцати пяти) муниципальных районов: | |
| **Арктическая экономическая зона** | **1036** |
| Абыйский | 35 |
| Аллаиховский | 23 |
| Анабарский | 102 |
| Булунский | 192 |
| Верхнеколымский | 56 |
| Верхоянский | 159 |
| Жиганский | 55 |
| Момский | 66 |
| Нижнеколымский | 117 |
| Оленекский | 47 |
| Среднеколымский | 11 |
| Усть-Янский | 137 |
| Эвено-Бытантайский | 36 |
| **Восточная экономическая зона** | **601** |
| Оймяконский | 228 |
| Томпонский | 209 |
| Усть-Майский | 164 |
| **Западная экономическая зона** | **3200** |
| Верхневилюйский | 186 |
| Вилюйский | 858 |
| Ленский | 280 |
| Мирнинский | 838 |
| Нюрбинский | 113 |
| Олекминский | 458 |
| Сунтарский | 467 |
| **Центральная экономическая зона** | **2100** |
| Амгинский | 117 |
| ГО Якутск | 233 |
| Горный | 151 |
| Кобяйский | 309 |
| Мегино-Кангаласский | 331 |
| Намский | 128 |
| Таттинский | 111 |
| Усть-Алданский | 224 |
| Хангаласский | 300 |
| Чурапчинский | 196 |
| **Южная экономическая зона** | **1289** |
| Алданский | 969 |
| Нерюнгринский | 320 |
| Краткая характеристика объектов оценки | Объектами оценки являются земельные участки, сведения о которых содержатся в едином государственном реестре недвижимости на дату проведения оценки 01.01.2020 г. | **8226** |

Полный перечень объектов оценки представлен в Приложении к Отчету (1.2.2. Перечень).

Проверка исходных данных об объектах недвижимости, организация их сверки и уточнения приведены в Приложении к Отчету (1.3 Результаты обработки перечня ОН).

В соответствии с п. 7 Приказа МЭР № 74 исходный Перечень объектов недвижимости состоит из графической и текстовой части.

Текстовая часть Перечня объектов недвижимости включает общие сведения о формируемом Перечне объектов недвижимости и сведения о количественных и качественных характеристиках объектов недвижимости (п. 9 Приказа МЭР № 74).

В соответствии с п. 8 Приказа МЭР № 74 графическая часть перечня формируется в виде файлов в формате MIF/MID или SHP, в обязательном порядке содержащих следующие сведения и материалы:

* о границах кадастровых кварталов, включая сведения об учетных номерах кадастровых кварталов;
* о границах населенных пунктов;
* о границах муниципальных образований;
* о границах земельных участков, включая сведения о кадастровых номерах земельных участков;
* о контурах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках, включая сведения о кадастровых номерах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;
* о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территорий объектов культурного наследия, территорий опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях;
* о береговых линиях (границах водных объектов).

Работа по идентификации объектов оценки на территории Республики Саха(Якутия) - геопривязка объектов в количестве 8226 единиц, проводилась в ручном режиме с использованием информации, содержащейся в описании объектов оценки (адрес, код ОКАТО, код КЛАДР, кадастровый квартал, кадастровый номер объекта недвижимости), с помощью общедоступных геоинформационных порталов, таких как, sakhagis.ru, 2gis.ru, yandex.ru/maps, maps.google.com, openstreetmap.org и др.

### Группировка объектов недвижимости

В соответствии с Методическими указаниями все объекты оценки должны быть отнесены к соответствующим сегментам и объединены в группы и подгруппы (при необходимости).

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 №1 к Методическим указаниям:

1 сегмент: «Сельскохозяйственное использование»;

2 сегмент: «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;

3 сегмент: «Общественное использование»;

4 сегмент: «Предпринимательство»;

5 сегмент: «Отдых (рекреация)»;

6 сегмент: «Производственная деятельность»;

7 сегмент: «Транспорт»;

8 сегмент: «Обеспечение обороны и безопасности»;

9 сегмент: «Охраняемые природные территории и благоустройство»;

10 сегмент: «Использование лесов»;

11 сегмент: «Водные объекты»;

12 сегмент: «Специальное, ритуальное использование, запас»;

13 сегмент: «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»;

14 сегмент: «Иное использование».

Все земельные участки группировались 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 в соответствии с приложением №1 к Методическим указаниям;

CC - номер подгруппы по порядку третьего уровня (не обязательно);

DD - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня (не обязательно).

Группировка была проведена по виду использования земельного участка, так как эта характеристика является одной из основных для определения кадастровой стоимости.

*Таблица 57. Группировка Объектов оценки по сегментам*

| **Наименование сегмента** | **Количество** | **Доля, %** |
| --- | --- | --- |
| 1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование" | 21 | 0,26% |
| 2. СЕГМЕНТ "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)" | 3 | 0,04% |
| 3. СЕГМЕНТ "Общественное использование" | 121 | 1,47% |
| 4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство" | 16 | 0,19% |
| 5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)" | 49 | 0,60% |
| 6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность" | 7093 | 86,23% |
| 7. СЕГМЕНТ "Транспорт" | 121 | 1,47% |
| 8. СЕГМЕНТ "Обеспечение обороны и безопасности" | 2 | 0,02% |
| 9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство" | 16 | 0,19% |
| 10. СЕГМЕНТ "Использование лесов" | 15 | 0,18% |
| 11. СЕГМЕНТ "Водные объекты" | 1 | 0,01% |
| 12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас" | 764 | 9,29% |
| 13. СЕГМЕНТ "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" | 4 | 0,05% |
| Итого: | 8226 | 100,0% |

Рисунок 16. Распределение объектов оценки по сегментам

*Таблица 58 Результаты группировки Объектов оценки*

| **Сегмент** | **Код расчета вида использования** | **Наименование вида использования** | **Кол-во участков** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 01:070 | Животноводство в целом. Связанно 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 | 5 |
| 01:160 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения ОКС | 16 |
| 2 | 02:050 | Среднеэтажная жилая застройка в целом | 2 |
| 02:051 | Среднеэтажная жилая застройка. Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры), размещение встроенных в жилой дом подземных гаражей и автостоянок | 1 |
| 3 | 03:000 | 3. СЕГМЕНТ "Общественное использование" | 1 |
| 03:010 | Коммунальное обслуживание в целом | 58 |
| 03:013 | Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях 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 | 3 |
| 03:031 | Бытовое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Мастерские мелкого ремонта, ателье | 1 |
| 03:040 | Здравоохранение в целом. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Включает коды расчета вида использования 03:041 - 03:042 | 1 |
| 03:041 | Амбулаторно - поликлиническое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных 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) | 1 |
| 03:042 | Стационарное медицинское обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных 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 | 3 |
| 03:050 | Образование и просвещение в целом. Размещение ОКС, предназначенных 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, 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 | 6 |
| 03:052 | Среднее и высшее профессиональное образование. Размещение ОКС, предназначенных 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 | 2 |
| 03:060 | Культурное развитие в целом | 2 |
| 03:062 | Культурное развитие. Размещение ОКС, предназначенных для размещения в них домов культуры, театров, филармоний, цирков | 2 |
| 03:090 | Обеспечение научной деятельности в целом | 8 |
| 03:091 | Обеспечение научной деятельности. Размещение ОКС 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 - производственных, лабораторных и иных подобных зданий, необходимых для обеспечения научной деятельности | 2 |
| 03:100 | Ветеринарное обслуживание в целом. Размещение ОКС, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Включает коды расчет вида использования 03:101 - 03:104 | 1 |
| 03:103 | Приюты для животных. Размещение ОКС, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных | 1 |
| 05:010 | Спорт в целом. Размещение ОКС 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) | 5 |
| 05:012 | 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 | 3 |
| 07:021 | Автомобильный транспорт. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров | 2 |
| 07:022 | Автомобильный транспорт. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | 2 |
| 08:022 | Обеспечение вооруженных сил, охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения воинских, в том числе пограничных воинских, частей и органов управления ими | 6 |
| 08:030 | Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение ОКС, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | 7 |
| 08:041 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний. Размещение ОКС для создания мест лишения свободы (поселения) | 1 |
| 09:030 | 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 | 3 |
| 4 | 01:183 | Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение административных, бытовых и хозяйственно - бытовых зданий и сооружений, объектов общественного питания | 1 |
| 04:010 | Деловое управление. Размещение ОКС 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) | 1 |
| 04:020 | Объекты торговли (торговые центры, торгово - развлекательные центры (комплексы). Размещение ОКС, 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 | 1 |
| 04:060 | Общественное питание. Размещение ОКС в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4 |
| 04:080 | Развлечения. Размещение ОКС, предназначенных для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов | 1 |
| 04:096 | Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса | 8 |
| 5 | 02:040 | 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 | 23 |
| 04:070 | Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, за исключением кодов расчета видов использования 04:097, 05:020, 05:022, 05:030 | 1 |
| 05:000 | 5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)" | 1 |
| 05:022 | 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 жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей | 18 |
| 05:030 | Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыболова | 2 |
| 09:021 | Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения | 2 |
| 09:023 | Санаторная деятельность. Размещение лечебнооздоровительных лагерей | 2 |
| 6 | 01:087 | Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов | 2 |
| 01:088 | Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для переработки продукции | 2 |
| 01:090 | Звероводство в целом. Разведение в неволе ценных пушных зверей. | 1 |
| 01:110 | Свиноводство в целом | 2 |
| 01:150 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1 |
| 01:172 | Питомники. Размещение сооружений, необходимых для выращивания и реализации продукции, указанной в коде расчета вида использования 01:171 | 1 |
| 01:180 | Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182 | 1 |
| 01:181 | Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение машино - транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники | 2 |
| 03:011 | Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС 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 прочие линейные объекты) | 1597 |
| 03:012 | Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС 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 | 325 |
| 03:093 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Размещение ОКС, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими 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) | 90 |
| 04:095 | Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых) | 43 |
| 04:099 | Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 13 |
| 06:000 | 6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность" | 109 |
| 06:010 | Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом | 106 |
| 06:011 | Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр закрытым (шахты, скважины) способом | 1163 |
| 06:012 | Недропользование. Размещение ОКС, в том числе подземных, в целях добычи недр | 3 |
| 06:013 | Недропользование. Размещение ОКС, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке | 18 |
| 06:014 | Недропользование. Размещение ОКС, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | 19 |
| 06:020 | Тяжелая промышленность. Размещение ОКС 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 или санитарно - защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования | 5 |
| 06:021 | Автомобилестроительная промышленность. Размещение ОКС, 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 | 1 |
| 06:030 | Легкая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для текстильной, фарфорово - фаянсовой, электронной промышленности | 1 |
| 06:040 | 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 | 3 |
| 06:050 | Нефтехимическая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | 25 |
| 06:060 | Строительная промышленность. Размещение ОКС, 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 | 52 |
| 06:070 | Энергетика. Размещение объектов гидроэнергетики, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (гидротехнических сооружений) | 233 |
| 06:071 | Энергетика. Размещение объектов тепловых станций и других электростанций, за исключением кода расчета вида использования 06:073, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов) | 199 |
| 06:072 | Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012 | 16 |
| 06:080 | 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 | 431 |
| 06:090 | 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 | 126 |
| 06:091 | 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 | 12 |
| 06:093 | 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, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 2 |
| 06:100 | Обеспечение космической деятельности. Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники | 1 |
| 07:010 | Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей | 89 |
| 07:011 | Железнодорожный транспорт. Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций | 5 |
| 07:012 | 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 | 4 |
| 07:013 | 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 непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | 1 |
| 07:020 | Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений | 1174 |
| 07:030 | Водный транспорт. Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение ОКС внутренних водных путей, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок | 265 |
| 07:031 | Водный транспорт. Размещение ОКС морских портов и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений | 66 |
| 07:032 | Водный транспорт. Размещение ОКС гидротехнических сооружений, за исключением кодов расчета вида использования 07:030, 07:031 | 38 |
| 07:040 | 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 | 168 |
| 07:041 | Воздушный транспорт. Размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) | 47 |
| 07:050 | Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 483 |
| 07:051 | Трубопроводный транспорт. Размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации трубопроводов, предусмотренных кодом расчета вида использования 07:050 | 54 |
| 08:013 | Обеспечение вооруженных сил. Размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно - территориальные образования | 1 |
| 10:011 | Заготовка древесины. Частичная переработка и хранение древесины, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен) | 7 |
| 11:030 | 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 | 32 |
| 12:001 | Размещение объектов улично - дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов | 57 |
| 7 | 02:071 | Объекты гаражного назначения. Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей надземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан (в том числе в квартальной жилой застройке) | 43 |
| 04:090 | 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 | 72 |
| 04:092 | 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 | 1 |
| 04:093 | 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 | 1 |
| 07:024 | Автомобильный транспорт. Размещение депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 2 |
| 8 | 08:020 | 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 | 2 |
| 9 | 09:010 | 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, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 15 |
| 12:003 | Размещение в границах населенных пунктов скверов, бульваров, малых архитектурных форм благоустройства | 1 |
| 10 | 10:000 | 10. СЕГМЕНТ "Использование лесов" | 2 |
| 10:010 | 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 | 5 |
| 10:030 | 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 | 1 |
| 10:040 | Резервные леса. Деятельность, связанная с охраной лесов | 6 |
| 11 | 11:020 | 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) | 1 |
| 12 | 08:011 | 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 | 1 |
| 12:000 | 12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас" | 18 |
| 12:010 | Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, культовых сооружений | 198 |
| 12:020 | 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 | 404 |
| 12:021 | 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 | 141 |
| 12:030 | Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности | 2 |
| 13 | 13:011 | 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 | 4 |
|  |  | Итого: | 8226 |

Результаты распределения объектов оценки по сегментам объектов недвижимости приведены в Приложении к Отчету (1.7 Группировка ЗП).

При группировке Объектов оценки не использовалась многоуровневая структура.

## Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке

В соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона №237-ФЗ сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В соответствии с п. 1.19 Методических указаний определение кадастровой стоимости включает в себя сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.

В соответствии с п. 5.1 Методических указаний примерный перечень ценообразующих факторов приведен в Приложении № 1 к Методическим указаниям. Данные факторы были проанализированы на соответствие рынку объектов недвижимости. По результатам анализа принято решение отказаться от использования ряда ценообразующих факторов для земельных участков, предусмотренных Методическими указаниями. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, приведено в таблице ниже.

*Таблица 59. Обоснование использования (отказа от использования) ценообразующих факторов*

| N п/п | Наименование ценообразующего фактора | Ед. измерения, идентификатор | Применялся / не применялся | Обоснование применения / отказа |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Земельные участки: Общие сведения | | | | |
| 1 | Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования | - | Применялся | Исходя из анализа Методических указаний, оценка земельного участка проводится в соответствие с видом разрешенного использования без учета категорий. Анализ рынка показал, что участники рынка практически не упоминают категорию земли при подаче объявления к продаже. |
| 2 | Площадь земельного участка | кв. м. | Применялся | Как правило, при увеличении площади земельного участка, собственники готовы идти на определенное снижение стоимости, поскольку, чем больше площадь земельного участка, тем выше его стоимость и тем меньше на него имеется потенциальных покупателей. |
| 3 | Фактическое использование | - | Применялся | Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов недвижимости. |
| 4 | Коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС) | пог. м | не применялся | Для расчета величины указанного коэффициента необходимо знать периметр оцениваемого земельного участка. В большинстве случаев у оцениваемых объектов отсутствуют координаты характерных точек границ (графические данные), произвести обмеры периметра земельных участков не представляется возможным. |
| 5 | Наличие обременений (ограничений) земельного участка | - | не применялся | При проведении массовой оценки Учреждение не может объективно измерить влияние таких ограничений (обременений) на стоимость объекта оценки в каждом конкретном случае. Считаем, что ограничения или обременения существенно не влияют на возможность использования объектов оценки. |
| 6 | Характеристики застройки земельного участка | - | не применялся | Анализируя информацию публичной кадастровой карты и Перечня объектов оценки, выявлено, что большое количество объектов капитального строительства не имеет графических данных, а также связи с оцениваемым земельным участком. Поэтому учесть отношение площади застройки всех ОКС к площади земельного участка, отношение общей площади всех ОКС к площади земельного участка при использовании метода массовой оценки Учреждением не представлялось возможным. |
| Дополнительные характеристики сегмента "Сельскохозяйственное использование" | | | | |
| 7 | Вид угодий | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 8 | Нормативная урожайность | ц/га | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 9 | Гранулометрический состав почв (механический состав) | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 10 | Каменистость почв | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 11 | Засоление почв | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 12 | Солонцеватость почв |  | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 13 | Солонцы по мощности надсолонцового горизонта |  | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 14 | Карбонатность почв |  | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 15 | Уплотнение почв |  | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 16 | Переувлажнение | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 17 | Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 18 | Пестрота почвенного покрова | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 19 | Удаленность от рынков сбыта | км | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| ОКС: Общие сведения | | | | |
| 20 | Вид разрешенного использования |  | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 21 | Назначение |  | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 22 | Фактическое использование | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 23 | Площадь, иная характеристика | кв. м  и иное | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 24 | Плотность застройки земельного участка | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 25 | Плотность застроенности земельного участка | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 26 | Количество надземных этажей | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 27 | Количество подземных этажей | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 28 | Этажность | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 29 | Этаж расположения | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 30 | Материал основных несущих конструкций | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 31 | Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство) | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 32 | Дата проведения капитального ремонта (реконструкции) | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 33 | Дата установления состояния | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 34 | Капитальность объекта | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 35 | Планировка | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 36 | Наличие обременений (ограничений) ОКС | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 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 (асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия и прочее) | км, прочее | не  применялся | Не учитывался, так как большое количество оцениваемых земельных участков не имеют графических данных, сведения о границах зон с особым режимом использования территорий, границы территориальных зон не внесены в ЕГРН в полном объеме. |
| 38 | Линия застройки ОКС | первая (не первая) | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 39 | Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее) | км, прочее | не  применялся | Не учитывался, так как большое количество оцениваемых земельных участков не имеют графических данных, сведения о границах зон с особым режимом использования территорий, границы территориальных зон не внесены в ЕГРН в полном объеме. |
| 40 | Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее) | км, прочее | не применялся | Не учитывался, так как большое количество оцениваемых земельных участков не имеют графических данных, сведения о границах зон с особым режимом использования территорий, границы территориальных зон не внесены в ЕГРН в полном объеме. |
| 41 | Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (грузовая, пассажирская, смешанного назначения;  пригородная, транзитная;  промышленная, временная, тупиковая) | км, прочее | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. Кроме того, большое количество оцениваемых земельных участков не имеют графических данных, сведения о границах зон с особым режимом использования территорий, границы территориальных зон не внесены в ЕГРН в полном объеме. |
| Сведения об инженерной инфраструктуре | | | | |
| 42 | Категория, проектная мощность линейного объекта | - | не применялся | Не учитывался, так как являются характеристикой ОКС. Согласно сведениям ЕГРН в большей части отсутствует информация о расположении на земельном участке такого типа ОКС, поэтому невозможно определить влияние на стоимость земельных участков. |
| 43 | Класс линейного объекта | - | не применялся | Не учитывался, так как являются характеристикой ОКС. Согласно сведениям ЕГРН в большей части отсутствует информация о расположении на земельном участке такого типа ОКС, поэтому невозможно определить влияние на стоимость земельных участков. |
| 44 | Расположение земельного участка относительно линий электропередач | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 45 | Протяженность земельных участков под линейными объектами | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 46 | Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 47 | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | - | не применялся | Не учитывался, так как большое количество оцениваемых земельных участков не имеют графических данных, сведения о границах зон с особым режимом использования территорий, границы территориальных зон не внесены в ЕГРН в полном объеме. |
| Прочие сведения | | | | |
| 48 | Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам) | руб./чел | не применялся | Не учитывался, так как объекты недвижимости оценивались в разрезе муниципального района (городского округа). Уровень цен потребительской корзины и товарооборот на 1 человека внутри каждого муниципального района (городского округа) одинаковы и не оказывают влияния на рыночную цену объектов аналогов. |
| 49 | Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам) | руб./чел | не применялся | Не учитывался, так как объекты недвижимости оценивались в разрезе муниципального района (городского округа). Уровень товарооборота на 1 человека внутри каждого муниципального района (городского округа) одинаковы и не оказывают влияния на рыночную цену объектов аналогов. |
| 50 | Наличие в сельском населенном пункте магазина |  | не применялся | Не учитывался, так как во всех населенных пунктах имеются стационарные магазины, торговые павильоны либо выездные автолавки, в связи с чем не оказывает значительного влияния на рыночную цену объектов аналогов. |
| 51 | Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы |  | не  применялся | Не учитывался, так как во многих населенных пунктах имеются учреждения образования, либо они расположены в соседних населенных пунктах в пределах транспортной доступности, в связи с чем не оказывает значительного влияния на рыночную цену объектов аналогов. |
| 52 | Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 53 | Зоны особого режима использования в границах земельных участков |  | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 54 | Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 55 | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 56 | Наименование и расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |

В соответствии с первым абзацем подпункта «б» пункта 10 Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №284 от 09 июня 2017 года, сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, и о значениях таких факторов представлены в Приложении к Отчету (2.10 Значения ЦФ ЗП).

## Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими [указаниями](consultantplus://offline/ref=F5ADB871A538039F02CF4EE9A69B96C6FBA870E0963DD7859BC3E8447E085C8605DF03E59942F21AO6J8P)

В соответствии с п. 1.19 Методических указаний определение кадастровой стоимости включает в себя сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.

При проведении государственной кадастровой оценки работниками ГБУ РС(Я) «ЦГКО», осуществляющими определение кадастровой стоимости, были использованы ценообразующие факторы, не предусмотренные Методическими указаниями:

*Таблица 60 Ценообразующиефакторы, не предусмотренные в Методических указаниях.*

| **№ п/п** | **Наименование ценообразующего фактора** | **Обоснование использования** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Экономическая зона | Субъект РФ- Республика Саха (Якутия) самый обширный субъект, и стоит на вечной мерзлоте, с резко континентальным климатом. В связи с этим территория Республики Саха (Якутия) делится на зоны с традиционным видом экономической деятельности характерной для каждой зоны. |
| 2 | Наименование Муниципального района (Городского округа) | Наименование Муниципального района (Городского округа)- ценообразующий фактор позволяющий определить кадастровую стоимость в зависимости от местоположения (окружения) населенного пункта. |
| 3 | Инфляция | Земельный участок не имеет износа, поэтому изменение стоимости по времени, связали с уровнем инфляции.  Для определения уровня инфляции использовался интернет сайт: уровень-инфляции.рф  Индекс инфляции - это показатель, характеризующий динамику общего уровня цен на товары и услуги, которые приобретает население для непроизводственного потребления. Этот показатель рассчитывается на основании потребительского набора товаров продовольственного и непродовольственного назначения и услуг. Указанный набор товаров (услуг) является единым для всех регионов страны и основывается на структуре потребительских денежных расходов домохозяйств городских поселений.  Инфляция как фактор использовался в методе индексации прошлых результатов.  Таблицы расчета коэффициентов индексации прошлых результатов кадастровой оценки на основе инфляции представлены в Приложениях к Отчету (1.5.2 Поправки) |
| 4 | Индексы цен производителей промышленных товаров | Данный фактор использовался для метода индексации прошлых результатов.  Индексы цен за период с 2015 - 2018 года были получены из сайта Федеральной службы государственной статистики: https://gks.ru/bgd/regl/b19\_14p/Main.htm. Индекс цен на конец 2019 года был получен из интернет-сайта государственной статистики ЕМИСС: <https://www.fedstat.ru/>  Индексы цен производителей промышленных товаров (ИЦП) характеризуют изменение цен во времени при неизменной структуре производства. Индекс цен производителей промышленных товаров используется для выполнения различных экономических расчетов и прогнозировании на макроуровне, для оценки в сопоставимых ценах объемов промышленного производства, при расчете дефлятора валового внутреннего продукта. Кроме того, ИЦП часто используется юридическими лицами при составлении ими долгосрочных контрактов на куплю или продажу, целью которых является защита покупателя и продавца от неожиданного изменения цен.  Индекс рассчитывался как произведение итоговых годовых индексов.  Расчет индекса представлен в Приложениях к Отчету (1.5.2 Поправки)  Таблицы исходных данных представлены в Приложениях к Отчету ((1.5.2 Поправки). |
| 5 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | Данный фактор использовался для метода индексации прошлых результатов.  Индексы цен за период с 2015 - 2018 года были получены из сайта Федеральной службы государственной статистики: https://gks.ru/bgd/regl/b19\_14p/Main.htm. Индекс цен на конец 2019 года был получен из интернета сайта государственной статистики ЕМИСС: https://www.fedstat.ru/  Индексы тарифов на грузовые перевозки характеризуют изменение за текущий период тарифов на грузовые перевозки без учета изменения за этот период структуры перевезенных грузов по разнообразным признакам: по виду и размеру отправки груза, скорости доставки, расстоянию перевозки, территории перевозки, типу подвижного состава, степени использования его грузоподъемности и по другим признакам. Сводный индекс тарифов на грузовые перевозки рассчитывается из индексов тарифов на перевозку грузов отдельными видами транспорта (железнодорожным, трубопроводным, морским, внутренним водным, автомобильным, воздушным). По каждому виду транспорта регистрируются тарифы на услуги-представители. За услугу-представитель принимается перевозка одной тонны массового груза определенным видом транспорта на фиксированное расстояние. Индекс рассчитывался как произведение итоговых годовых индексов.  Расчет индекса представлен в Приложениях к Отчету (1.5.2 Поправки).  Таблицы исходных данных представлены в Приложениях к Отчету ((1.5.2 Поправки). |
| 6 | Индекс цен предприятий добывающих полезные ископаемые | Данный фактор использовался для метода индексации прошлых результатов.  Индексы цен за период с 2015 - 2018 года были получены из сайта Федеральной службы государственной статистики: https://gks.ru/bgd/regl/b19\_14p/Main.htm. Индекс цен на конец 2019 года был получен из интернета сайта государственной статистики ЕМИСС: https://www.fedstat.ru/  Индексы цен производителей промышленных товаров (ИЦП) характеризуют изменение цен во времени при неизменной структурепроизводства. Индекс цен производителей промышленных товаров используется для выполнения различных экономических расчетов и прогнозировании на макроуровне, для оценки в сопоставимых ценах объемов промышленного производства, при расчете дефлятора валового внутреннего продукта. Кроме того, ИЦП часто используется юридическими лицами при составлении ими долгосрочных контрактов на куплю или продажу, целью которых является защита покупателя и продавца отнеожиданного изменения цен.  Расчет индекса представлен в Приложениях к Отчету ((1.5.2 Поправки).  Таблицы исходных данных в Приложениях к Отчету ((1.5.2 Поправки). |

В соответствии с первым абзацем подпункта «б» пункта 10 Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №284 от 09 июня 2017 года, сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, и о значениях таких факторовпредставлены в Приложении к Отчету (2.10 Значения ЦФ ЗП).

## Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Согласно VII главы Методических указаний, при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки, рекомендуется рассматривать три подхода к оценке: сравнительный, затратный и доходный.

**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.

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов): метод статистического (регрессионного) моделирования; метод типового (эталонного) объекта недвижимости; метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС); метод индексации прошлых результатов.

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

Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости).

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

* определение перечня ценообразующих факторов, описывающих влияние местоположения объектов недвижимости как составного фактора;
* определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения объектов недвижимости;
* определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;
* определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;
* анализ показателей качества статистической модели;

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.

Метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

* определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости;
* определяется основание типологизации - характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;
* проводится типологизация объектов недвижимости;
* формируется типовой (эталонный) объект недвижимости;
* определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости;
* корректируются стоимости объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод моделирования на основе УПКС применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации о точном местоположении (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 для применения метода (эталонного) типового объекта недвижимости. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Метод заключается в следующем:

* определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);
* 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;
* 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 его площадь, объем, иные характеристики.

Метод индексации прошлых результатов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости ОКС, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

Метод применяется в случае невозможности применения иных методов сравнительного подхода для ОКС, по которым полностью отсутствуют характеристики, а также в случаях, предусмотренных пунктом 8.6 Методических 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.

**Затратный подход** используется при определении кадастровой стоимости ОКС.

Затратный подход не рекомендуется применять 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);
* земельных участков, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.

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

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

**Доходныйподход**возможно использовать как для определения стоимости типовых (эталонных) объектов недвижимости с последующим моделированием результатов расчета по однотипным объектам недвижимости, отличающимся единым набором основных ценообразующих факторов, так и для моделирования стоимости отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости. В зависимости от выбранного способа использования применяется та или иная группировка объектов недвижимости. При этом не исключается, что для объектов одного вида использования будет выбран один принцип расчета и, соответственно, группировки, а для другого - второй.

В рамках доходного подхода кадастровая стоимость объекта недвижимости может определяться:

* методом прямой капитализации;
* 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.

Проанализировав данные рынка, информацию об оцениваемых земельных участках, принято решение о возможности использования сравнительного подхода.

Согласно п. 9.2.2. Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель.

Обоснование выбора (отказа от использования) подходов и методов в разрезе групп приведено в следующей таблице.

*Таблица 61. Результаты выбора подходов и методов для определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке*

| **Сегмент** | **Код расчета вида использования ОО** | **Подход** | **Метод** | **Обоснование** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| "Сельскохозяйственное использование" | 01:070, 01:160 | Сравнительный | УПКС | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе УПКС, удельный показатель кадастровой стоимости объекта оценки определялся как сумма взвешенных по площади удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей в составе земельного участка, в границах которых расположен оцениваемый земельный участок. |
| "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)" | 02:050, 02:051 | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе УПКС использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны.  В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| "Общественное использование" | 03:000, 03:010, 03:013, 03:031, 03:040, 03:041, 03:042, 03:050, 03:052, 03:060, 03:062, 03:090, 03:091, 03:100, 03:103, 05:010, 05:012, 07:021, 07:022, 08:022, 08:030, 08:041, 09:030 | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе УПКС использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны.  В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| "Предпринимательство" | 01:183, 04:010, 04:020, 04:060, 04:080, 04:096 | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе УПКС использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны.  В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| "Отдых (рекреация)" | 02:040, 04:070, 05:000, 05:022, 05:030, 09:021, 09:023 | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе УПКС использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны.  В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| "Производственная деятельность" | 06:000, 03:011, 03:012, 03:093, 04:095, 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, 06:080, 06:090, 06:091, 06:093, 06:100, 07:010, 07:011, 07:012, 07:013, 07:020, 07:030, 07:031, 07:032, 07:040, 07:041, 07:050, 07:051, 08:013, 10:011, 10:012, 11:030, 12:001 | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Сравнительный подход выбран, так как он является рекомендуемым для сегмента «6. Производственная деятельность» согласно Приложению №6 к Методическим указаниям. От использования доходного подхода принято решение отказаться в связи с отсутствием статистических данных о доходах, приносимых расположенными на участках производственными объектами. Отклонена возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе УПКС использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны.  В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| 01:087, 01:088, 01:090, 01:110, 01:150, 01:172, 01:180, 01:181 | Сравнительный | УПКС | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе УПКС, удельный показатель кадастровой стоимости объекта оценки определялся как сумма взвешенных по площади удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей в составе земельного участка, в границах которых расположен оцениваемый земельный участок. |
| "Транспорт" | 02:071, 04:090, 04:092, 04:093, 07:024 | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе УПКС использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны.  В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| "Обеспечение обороны и безопасности" | 08:020 | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе УПКС использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны.  В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| "Охраняемые природные территории и благоустройство" | 09:010, 12:003 | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе УПКС использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны.  В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| "Использование лесов" | 10:000, 10:010, 10:030, 10:040 | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе УПКС использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны.  В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| "Водные объекты" | 11:020 | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе УПКС использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны.  В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| "Специальное, ритуальное использование, запас" | 12:000, 08:011, 12:010, 12:020, 12:021, 12:030 | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе УПКС использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны.  В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |
| "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" | 13:011 | Сравнительный | Метод индексации прошлых результатов | Отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации. Для использования метода моделирования на основе УПКС использовалась рыночная информация о сделках (предложениях) с объектами недвижимости в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов по каждой из полученных групп, имеющих сходство по виду использования в пределах территориальной зоны.  В рамках применения сравнительного подхода использован метод индексации прошлых результатов ГКО. |

### Определение кадастровой стоимости земельных участков сравнительным подходом.

**Определение кадастровой стоимости земельных участков (коды расчета вида использования:01:070, 01:160, 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).**

Из общего количества земельных участков, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на территории Республики Саха (Якутия), к данным группам отнесено 33 земельных участка входящих в 1 и 6 сегмент.

В результате анализа собранной рыночной информации сделок (предложений) в данных группах видов разрешенного использования, в разрезе территориальных экономических зон РС (Я) сделан вывод о том, что приведенная выборка не соответствует требованиям репрезентативности. Неравномерное распределение объектов-аналогов по группам и территориальным зонам не дает возможность получить объективные данные о ценовом диапазоне.

В связи с этим расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту «Сельскохозяйственное использование» осуществлен в рамках сравнительного подхода с применением метода моделирования на основе УПКС.

Метод моделирования на основе УПКС применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации о точном местоположении (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 для применения метода (эталонного) типового объекта недвижимости.

Метод заключается в следующем:

1) Определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (муниципальное образование).

2) Определяется минимальное значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (муниципальное образование), в которой расположен объект недвижимости. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществлен на уровне минимального для Республики Саха (Якутия) удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения сегмента «Сельскохозяйственное использование» Приложение к Отчету 2.2.1. /Расчет КС ЗУ /Расчет по почвам.

3) Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения минимального значения УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по муниципальному образованию, в котором расположен объект недвижимости, на его площадь.

Удельный показатель кадастровой стоимости объекта оценки определяется как сумма взвешенных по площади удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей в составе земельного участка, в границах которых расположен оцениваемый земельный участок. УПКС земель сельскохозяйственного использования приведен на дату оценки через коэффициент инфляции. Приложение к Отчету (1.5.2 Поправки).

Таблица 62.

| **Сегмент** | **Код расчета вида использования** | **Кол-во участков** | **Показатель** | **Индекс** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 01:070 | 5 | Инфляция | 1,0745 |
| 1 | 01:160 | 16 | Инфляция | 1,0745 |
| 6 | 01:087 | 2 | Инфляция | 1,0745 |
| 6 | 01:088 | 2 | Инфляция | 1,0745 |
| 6 | 01:090 | 1 | Инфляция | 1,0745 |
| 6 | 01:110 | 2 | Инфляция | 1,0745 |
| 6 | 01:150 | 1 | Инфляция | 1,0745 |
| 6 | 01:172 | 1 | Инфляция | 1,0745 |
| 6 | 01:180 | 1 | Инфляция | 1,0745 |
| 6 | 01:181 | 2 | Инфляция | 1,0745 |

Результаты расчетов удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков приводятся в Приложении к Отчету 2.3. Результаты

**Определение кадастровой стоимости земельных участков (коды расчета вида использования: 03:011, 03:012, 03:093, 04:095, 04:099, 06:000, 06:010, 06:011, 06:012, 06:013, 06:014, 06:020, 06:021, 06:030, 06:040, 06:050, 06:060, 06:070, 06:071, 06:072, 06:080, 06:090, 06:091, 06:093, 06:100, 07:010, 07:011, 07:012, 07:013, 07:020, 07:030, 07:031, 07:032, 07:040, 07:041, 07:050, 07:051, 08:013, 10:011, 11:030, 12:001).**

Из общего количества земельных участков, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на территории Республики Саха (Якутия), к данным группам отнесено 7082 земельных участков.

Согласно Приложению № 6 к Методическим указаниям для оценки участков соответствующих сегментов возможно применение двух подходов: сравнительного и доходного.

В соответствии с пунктом 7.1.3. доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости. Доходный подход рекомендуется применять при наличии надежных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования. Собранная рыночная информация не содержит достаточных и достоверных сведений о рыночной арендной плате за земельные участки соответствующих видов использования. Большинство собранной информации о сделках аренды касается аренды государственных земель, для которых определение размера арендной платы осуществляется на основании определенных нормативными актами ставок, в том числе в процентах от кадастровой стоимости, и не всегда отражает реальный рыночный уровень. Также отсутствует информация об аренде единых объектов недвижимости, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемых земельных участков. Стоимость воспроизводства или замещения улучшений корректно определить невозможно, в силу отсутствия данных о параметрах улучшений, расположенных на оцениваемых объектах. Учитывая это, при оценке рассматриваемых объектов доходный подход не применим, поскольку невозможно рассчитать наиболее вероятные доходы и расходы от использования участков по назначению.

Согласно пункту 9.2.2.5.2 Методических указаний определение кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Производственная деятельность», предполагает следующую последовательность действий:

1) группировка земельных участков различных видов использования;

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

3) расчет кадастровой стоимости земельных участков.

При этом в соответствии с пунктом 9.2.2.5.3.2 Методических указаний 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.

В результате проведения статистического анализа связи между рыночной ценой земельных участков и ценообразующими факторами не удалось построить качественную статистическую (регрессионную) модель в связи с ограниченным количеством наблюдений в собранной рыночной информации, их неоднородностью, и недостаточной репрезентативностью в разрезе отдельных факторов.

В соответствии с пунктом 7.2. Методических указаний при отсутствии достаточной для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночной информации для группы (подгруппы) объектов недвижимости применяется метод типового (эталонного) объекта недвижимости.

Согласно пункту 7.2.2 Методических указаний при применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

* + - определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости;
    - определяется основание типологизации - характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;
    - проводится типологизация объектов недвижимости;
    - формируется типовой (эталонный) объект недвижимости;
    - определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости;
    - корректируются стоимости объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

Выше приведенный анализ в сегменте «Производственная деятельность» на стр.57 построен на сделках (предложениях) в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов. Также не рекомендуется использовать поправочные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Использование корректировки на масштаб ограниченно для резко отличающихся по площади объектов (в данном случае земельных участков), поскольку такое отличие свидетельствует о том, что объект не может рассматриваться как объект-аналог.

Определение кадастровой стоимости участков, входящих в сегмент «Производственное назначение» проводился индексированием результатов предыдущего тура Государственной кадастровой оценки. Индексация произведена с использованием коэффициента уровня инфляции и индексов потребительских цен и тарифов на товары и услуги на дату оценки. Приложение к Отчету (1.5.2 Поправки).

Таблица 63. Применение индексов по коду расчета ВИ.

| **Код расчета вида использования** | **Кол-во участков** | **Показатель** | **индекс** |
| --- | --- | --- | --- |
| 03:011 | 1597 | Инфляция | 1,3107 |
| 03:012 | 325 | Инфляция | 1,3107 |
| 03:093 | 90 | Инфляция | 1,3107 |
| 04:095 | 43 | Инфляция | 1,3107 |
| 04:099 | 13 | Инфляция | 1,3107 |
| 06:000 | 109 | Индекс цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 06:010 | 106 | Индекс цен предприятий добывающих полезные ископаемые | 1,3083 |
| 06:011 | 1163 | Индекс цен предприятий добывающих полезные ископаемые | 1,3083 |
| 06:012 | 3 | Индекс цен предприятий добывающих полезные ископаемые | 1,3083 |
| 06:013 | 18 | Индекс цен предприятий добывающих полезные ископаемые | 1,3083 |
| 06:014 | 19 | Индекс цен предприятий добывающих полезные ископаемые | 1,3083 |
| 06:020 | 5 | Индекс цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 06:021 | 1 | Индекс цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 06:030 | 1 | Индекс цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 06:040 | 3 | Индекс цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 06:050 | 25 | Индекс цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 06:060 | 52 | Индекс цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 06:070 | 233 | Индекс цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 06:071 | 199 | Индекс цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 06:072 | 16 | Индекс цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 06:080 | 431 | Инфляция | 1,3107 |
| 06:090 | 126 | Инфляция | 1,3107 |
| 06:091 | 12 | Инфляция | 1,3107 |
| 06:093 | 2 | Инфляция | 1,3107 |
| 06:100 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 07:010 | 89 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 07:011 | 5 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 07:012 | 4 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 07:013 | 1 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 07:020 | 1174 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 07:030 | 265 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 07:031 | 66 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 07:032 | 38 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 07:040 | 168 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 07:041 | 47 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 07:050 | 483 | Индекс цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 07:051 | 54 | Индекс цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 08:013 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 10:011 | 7 | Индекс цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 11:030 | 32 | Индекс цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 12:001 | 57 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |

Результаты расчета кадастровой стоимости приведены в Приложении к Отчету (2.5 Результаты).

**Определение кадастровой стоимости земельных участков, входящих в состав:**

2.СЕГМЕНТ «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная), 3. СЕГМЕНТ "Общественное использование", 4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство", 5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)", 7. СЕГМЕНТ "Транспорт", 8. СЕГМЕНТ "Обеспечение обороны и безопасности", 9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство", 10. СЕГМЕНТ "Использование лесов", 11. СЕГМЕНТ "Водные объекты", 12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас", 13. СЕГМЕНТ "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", код расчета оцениваемых групп приведен в таблице ниже.

Таблица 54..

Выше приведенный анализ (Глава 3.1.9 Анализ информации о рынке земельных участков в разрезе сегментов) построен на сделках (предложениях) в составе земель населенных пунктов. Выборка в целом не отвечает требованиям репрезентативности, так как не определен точный интервал диапазона сделок (предложений) в разрезе отдельных факторов. Также не рекомендуется использовать поправочные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Использование корректировки на масштаб ограниченно для резко отличающихся по площади объектов (в данном случае земельных участков), поскольку такое отличие свидетельствует о том, что объект не может рассматриваться как объект-аналог.

В связи с этим оценка проводилась методом индексирования результатов предыдущего тура Государственной кадастровой оценки. Индексация произведена с использованием коэффициента уровня инфляции и индексов потребительских цен и тарифов на товары и услуги на дату оценки. Приложение к Отчету (1.5.2 Поправки).

Таблица 64.Применение индексов по коду расчета ВИ

| **Сегмент** | **Код расчета вида использования** | **Кол-во участков** | **Показатель** | **Индекс** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2 | 02:050 | 2 | Инфляция | 1,3107 |
| 2 | 02:051 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 03:000 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 03:010 | 58 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 03:013 | 3 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 03:031 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 03:040 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 03:041 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 03:042 | 3 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 03:050 | 6 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 03:052 | 2 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 03:060 | 2 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 03:062 | 2 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 03:090 | 8 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 03:091 | 2 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 03:100 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 03:103 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 05:010 | 5 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 05:012 | 3 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 07:021 | 2 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 3 | 07:022 | 2 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 3 | 08:022 | 6 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 08:030 | 7 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 08:041 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 3 | 09:030 | 3 | Инфляция | 1,3107 |
| 4 | 01:183 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 4 | 04:010 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 4 | 04:020 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 4 | 04:060 | 4 | Инфляция | 1,3107 |
| 4 | 04:080 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 4 | 04:096 | 8 | Инфляция | 1,3107 |
| 5 | 02:040 | 23 | Инфляция | 1,3107 |
| 5 | 04:070 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 5 | 05:000 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 5 | 05:022 | 18 | Инфляция | 1,3107 |
| 5 | 05:030 | 2 | Инфляция | 1,3107 |
| 5 | 09:021 | 2 | Инфляция | 1,3107 |
| 5 | 09:023 | 2 | Инфляция | 1,3107 |
| 7 | 02:071 | 43 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 7 | 04:090 | 72 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 7 | 04:092 | 1 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 7 | 04:093 | 1 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 7 | 07:024 | 2 | Индекс тарифов на грузовые перевозки | 2,1523 |
| 8 | 08:020 | 2 | Инфляция | 1,3107 |
| 9 | 09:010 | 15 | Инфляция | 1,3107 |
| 9 | 12:003 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 10 | 10:000 | 2 | Инфляция | 1,3107 |
| 10 | 10:010 | 5 | Индексы цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 10 | 10:030 | 1 | Индексы цен производителей промышленных товаров. | 1,2435 |
| 10 | 10:040 | 6 | Инфляция | 1,3107 |
| 11 | 11:020 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 12 | 08:011 | 1 | Инфляция | 1,3107 |
| 12 | 12:000 | 18 | Инфляция | 1,3107 |
| 12 | 12:010 | 198 | Инфляция | 1,3107 |
| 12 | 12:020 | 404 | Инфляция | 1,3107 |
| 12 | 12:021 | 141 | Инфляция | 1,3107 |
| 12 | 12:030 | 2 | Инфляция | 1,3107 |
| 13 | 13:011 | 4 | Инфляция | 1,3107 |

Результаты расчета кадастровой стоимости приведены в Приложении к Отчету (2.5 Результаты).

# 4.Заключительная глава

## Информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости

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

В соответствии с п.10.1 Методических указаний контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включает:

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

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия) был подготовлен и предоставлен перечень объектов недвижимости подлежащих государственной кадастровой оценки, содержащий сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее — Перечень) по состоянию на 01.01.2020 г.

Актами №1 и №2 от 13.04.2020 года были внесены изменения в перечни ГКОЗ ЗП и ООТ, данные Акты приведены в Приложении к Отчету (1.2.1 Акты).

При обработке Перечня содержащаяся в нем информация преобразована в формат xls, xlsx. В результате чего установлено, что в данный Перечень включена информация о 357 земельных участков категории земель особо охраняемых территорий и объектов, и о 8226 земельных участков категории земель промышленности, расположенных на территории Республики Саха (Якутия).

По завершении работы по проверке исходных данных об объектах недвижимости, содержащихся в Перечне, их сверке и уточнению, в соответствии с Методическими указаниями, Учреждением проведена сегментация с указанием кода сегмента и кода расчета вида использования объектов.

В соответствии с пунктом 3.1. Методических указаний, Перечень дополнен столбцами «Вид использования объектов недвижимости» и «Источник информации о виде использования объектов недвижимости».

Установленная ГБУ РС(Я) «ЦГКО» в отношении объектов недвижимости сегментация и коды расчета вида использования объектов согласованы органами местного самоуправления, на территории которых расположены указанные объекты, а также Уполномоченным органом.

**2)** анализ рынка, сбор и верификацию (в том числе путем осмотра) данных о сделках и предложениях.

В соответствии с Методическими указаниями Учреждением проведен сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости по следующим критериям:

* обзор состояния рынка недвижимости (в целом);
* обзор сегмента рынка объектов недвижимости.

На основе собранной рыночной информации Учреждением был проанализирован рынок земельных участков без учета находящихся на них объектов капитального строительства. Анализ проводился в отношении следующих сегментов объектов недвижимости:

* «Жилая застройка».
* «Садоводческое, огородническое и дачное использование».
* «Транспорт».
* «Предпринимательство».
* «Общественное использование».
* «Производственная деятельность».
* «Сельскохозяйственное использование».

**3) контроль результатов определения кадастровой стоимости, анализ соответствия кадастровой стоимости данным оценочного зонирования территории**

Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости. Осуществлялась путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС:

* в разрезе сегментов объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований Республики Саха (Якутия) сравнивались УПКС каждой группы (подгруппы) объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях региона;
* в разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп) - сравнивались УПКС разных видов использования, расположенные в границах одного муниципального образования.

Таблица 65. Для проведения экспертизы расчета КС ЗУ. Обобщенные показатели результатов расчета кадастровой стоимости земельных участков земель особо охраняемых территорий и объектов.

| № п/п | Наименование муниципального района, городского округа | Количество ЗУ | Показатель | УПКСЗ по сегментам | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 01 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| 1 | Хангаласский | 111 | Минимальное значение | 0,40 |  | 0,08 | - | 0,12 | - | - | - | 0,12 | 0,12 | - | - | 133,61 | - |
| 2 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,40 |  | 19,47 | - | 138,63 | - | - | - | 11,75 | 0,12 | - | - | 138,29 | - |
| 3 | Максимальное значение | 0,40 |  | 301,62 | - | 287,31 | - | - | - | 147,14 | 0,12 | - | - | 147,14 | - |
| 4 | Усть-Янский | 5 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - |
| 5 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,07 | - | - | - | - | - |
| 6 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,07 | - | - | - | - | - |
| 7 | Усть-Майский | 3 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 0,12 | - | - | 0,13 | - | - | - | - | - |
| 8 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 0,12 | - | - | 0,13 | - | - | - | - | - |
| 9 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 0,13 | - | - | 0,13 | - | - | - | - | - |
| 10 | Усть-Алданский | 9 | Минимальное значение | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - |
| 11 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - |
| 12 | Максимальное значение | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - |
| 13 | Томпонский | 2 | Минимальное значение | - | - | 0,05 | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 14 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 0,05 | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 15 | Максимальное значение | - | - | 0,05 | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 16 | Таттинский | 1 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,48 | - | - | - | - | - |
| 17 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,48 | - | - | - | - | - |
| 18 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,48 | - | - | - | - | - |
| 19 | Сунтарский | 24 | Минимальное значение | - | - | 0,14 | - | 0,14 | - | - | - | 0,14 | - | - | - | - | - |
| 20 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 0,14 | - | 0,14 | - | - | - | 0,14 | - | - | - | - | - |
| 21 | Максимальное значение | - | - | 0,14 | - | 0,14 | - | - | - | 0,14 | - | - | - | - | - |
| 22 | Среднеколымский | 3 | Минимальное значение | 0,32 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,05 | - |
| 23 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,32 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,05 | - |
| 24 | Максимальное значение | 0,32 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,05 | - |
| 25 | Оленекский эвенкийский национальный | 5 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - |
| 26 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - |
| 27 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - |
| 28 | Олекминский | 5 | Минимальное значение | - | - | - | - | 133,61 | - | - | - | 0,10 | - | - | - | - | - |
| 29 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | 133,61 | - | - | - | 0,10 | - | - | - | - | - |
| 30 | Максимальное значение | - | - | - | - | 133,61 | - | - | - | 0,10 | - | - | - | - | - |
| 31 | Оймяконский | 2 | Минимальное значение | - | - | 0,05 | - | 0,05 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 32 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 0,05 | - | 0,05 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 33 | Максимальное значение | - | - | 0,05 | - | 0,05 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 34 | Нижнеколымский | 8 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,07 | - | - | - | - | - |
| 35 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,07 | - | - | - | - | - |
| 36 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,07 | - | - | - | - | - |
| 37 | Намский | 2 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,08 | - | - | - | - | - |
| 38 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,08 | - | - | - | - | - |
| 39 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,08 | - | - | - | - | - |
| 40 | Мирнинский | 5 | Минимальное значение | - | - | 147,14 | - | 181,10 | - | - | - | 0,07 | - | - | - | - | - |
| 41 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 147,14 | - | 183,76 | - | - | - | 0,12 | - | - | - | - | - |
| 42 | Максимальное значение | - | - | 147,14 | - | 187,89 | - | - | - | 190,16 | - | - | - | - | - |
| 43 | Мегино-Кангаласский | 17 | Минимальное значение | - | - | - | - | 147,14 | - | - | - | 0,33 | - | - | - | - | - |
| 44 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | 190,06 | - | - | - | 0,33 | - | - | - | - | - |
| 45 | Максимальное значение | - | - | - | - | 225,79 | - | - | - | 0,33 | - | - | - | - | - |
| 46 | Кобяйский | 2 | Минимальное значение | - | - | - | - | 169,59 | - | - | - | 13,76 | - | - | - | - | - |
| 47 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | 169,59 | - | - | - | 13,76 | - | - | - | - | - |
| 48 | Максимальное значение | - | - | - | - | 169,59 | - | - | - | 13,76 | - | - | - | - | - |
| 49 | Жиганский | 1 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,33 | - | - | - | - | - |
| 50 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,33 | - | - | - | - | - |
| 51 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,33 | - | - | - | - | - |
| 52 | Горный | 36 | Минимальное значение | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - |
| 53 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - |
| 54 | Максимальное значение | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - |
| 55 | Вилюйский | 7 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,08 | 204,02 | - | - | - | - |
| 56 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,08 | 204,02 | - | - | - | - |
| 57 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,08 | 204,02 | - | - | - | - |
| 58 | Булунский | 19 | Минимальное значение | - | - | 0,07 | - | - | - | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - |
| 59 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 0,07 | - | - | - | - | - | 0,07 | - | - | - | - | - |
| 60 | Максимальное значение | - | - | 0,07 | - | - | - | - | - | 0,07 | - | - | - | - | - |
| 61 | Анабарский | 5 | Минимальное значение | - | - | - | - | 0,07 | - | - | - | 0,07 | - | - | - | - | - |
| 62 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | 0,07 | - | - | - | 0,07 | - | - | - | - | - |
| 63 | Максимальное значение | - | - | - | - | 0,07 | - | - | - | 0,07 | - | - | - | - | - |
| 64 | Амгинский | 16 | Минимальное значение | - | - | 0,05 | - | 0,05 | - | - | - | 0,07 | - | - | - | - | - |
| 65 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 0,05 | - | 143,86 | - | - | - | 131,93 | - | - | - | - | - |
| 66 | Максимальное значение | - | - | 0,05 | - | 181,10 | - | - | - | 181,10 | - | - | - | - | - |
| 67 | Аллаиховский | 6 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,33 | - | - | - | - | - |
| 68 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,51 | - | - | - | - | - |
| 69 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,39 | - | - | - | - | - |
| 70 | Алданский | 1 | Минимальное значение | - | - | 0,08 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 71 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 0,08 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 72 | Максимальное значение | - | - | 0,08 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 73 | Нерюнгринский | 13 | Минимальное значение | - | - | 258,06 | - | - | 0,05 | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - |
| 74 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 258,06 | - | 219,61 | 0,05 | - | - | 180,40 | - | - | - | - | - |
| 75 | Максимальное значение | - | - | 258,06 | - | 223,80 | 0,05 | - | - | 278,43 | - | - | - | - | - |
| 76 | ГО Якутск | 49 | Минимальное значение | - | - | 0,05 | 470,96 | 0,05 | - | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - |
| 77 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 0,26 | 470,96 | 84,32 | - | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - |
| 78 | Максимальное значение | - | - | 219,24 | 470,96 | 232,48 | - | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - |
|  | *Итого по субъекту* | *357* | *Минимальное значение* | *0,32* | - | *0,05* | *470,96* | *0,05* | *0,05* | - | - | *0,05* | *0,12* | - | - | *0,05* | - |
|  | *Среднее взвешенное по площади значение* | *0,32* | - | *0,10* | *470,96* | *45,59* | *0,09* | - | - | *0,47* | *0,12* | - | - | *136,63* | - |
|  | *Максимальное значение* | *0,40* | - | *301,62* | *470,96* | *287,31* | *0,13* | - | - | *278,43* | *204,02* | - | - | *147,14* | - |

Таблица 66. Для проведения экспертизы расчета КС ЗУ. Обобщенные показатели результатов расчета кадастровой стоимости земельных участков промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

| № п/п | Наименование муниципального района, городского округа | Количество ЗУ | Показатель | УПКСЗ по сегментам | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 1 | Эвено-Бытантайский Национальный | 36 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 0,18 | - | - | - | - | - | 0,05 | - | - |
| 2 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 0,47 | - | - | - | - | - | 0,25 | - | - |
| 3 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 31,14 | - | - | - | - | - | 0,29 | - | - |
| 4 | Чурапчинский | 196 | Минимальное значение | - | - | 0,79 | - | - | 0,29 | - | - | - | - | - | 0,29 | - | - |
| 5 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 0,79 | - | - | 0,73 | - | - | - | - | - | 1,66 | - | - |
| 6 | Максимальное значение | - | - | 0,79 | - | - | 900,45 | - | - | - | - | - | 105,30 | - | - |
| 7 | Хангаласский | 300 | Минимальное значение | - | - | 0,08 | 173,73 | 0,10 | 0,07 | 248,48 | - | 310,49 | - | - | 0,29 | - | - |
| 8 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 314,70 | 369,40 | 0,10 | 9,22 | 860,60 | - | 310,49 | - | - | 173,42 | - | - |
| 9 | Максимальное значение | - | - | 900,45 | 694,92 | 0,10 | 1141,13 | 1141,13 | - | 310,49 | - | - | 764,47 | - | - |
| 10 | Усть-Янский | 137 | Минимальное значение | 0,32 | - | 0,29 | - | - | 0,07 | 75,57 | - | - | - | - | 0,29 | - | - |
| 11 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,32 | - | 0,29 | - | - | 7,15 | 78,14 | - | - | - | - | 1,20 | - | - |
| 12 | Максимальное значение | 0,32 | - | 0,29 | - | - | 247,25 | 104,82 | - | - | - | - | 102,44 | - | - |
| 13 | Усть-Майский | 164 | Минимальное значение | - | - | 0,45 | - | - | 0,17 | 4,61 | - | - | - | - | 0,18 | - | - |
| 14 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 0,96 | - | - | 2,49 | 4,61 | - | - | - | - | 0,38 | - | - |
| 15 | Максимальное значение | - | - | 2,10 | - | - | 615,06 | 4,61 | - | - | - | - | 2,80 | - | - |
| 16 | Усть-Алданский | 224 | Минимальное значение | - | - | 0,08 | - | - | 0,09 | - | - | - | - | - | 0,29 | - | - |
| 17 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 20,50 | - | - | 2,08 | - | - | - | - | - | 3,32 | - | - |
| 18 | Максимальное значение | - | - | 654,35 | - | - | 728,88 | - | - | - | - | - | 531,45 | - | - |
| 19 | Томпонский | 209 | Минимальное значение | 0,32 | - | 0,18 | 850,58 | 108,47 | 0,08 | 22,88 | 0,18 | 108,47 | 0,18 | - | 0,29 | 0,29 | - |
| 20 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,32 | - | 52,34 | 850,58 | 108,47 | 2,69 | 23,19 | 0,18 | 108,47 | 0,18 | - | 1,02 | 0,29 | - |
| 21 | Максимальное значение | 0,32 | - | 235,21 | 850,58 | 108,47 | 900,45 | 36,48 | 0,18 | 108,47 | 0,18 | - | 15,26 | 0,29 | - |
| 22 | Таттинский | 111 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 0,18 | - | - | - | - | - | 0,29 | - | - |
| 23 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 2,31 | - | - | - | - | - | 0,38 | - | - |
| 24 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 900,45 | - | - | - | - | - | 102,44 | - | - |
| 25 | Сунтарский | 467 | Минимальное значение | 0,39 | - | 732,73 | - | - | 0,17 | 1478,63 | - | 12,45 | - | - | 0,08 | - | - |
| 26 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,39 | - | 732,73 | - | - | 2,90 | 1478,63 | - | 12,45 | - | - | 0,41 | - | - |
| 27 | Максимальное значение | 0,39 | - | 732,73 | - | - | 900,45 | 1478,63 | - | 12,45 | - | - | 15,93 | - | - |
| 28 | Среднеколымский | 11 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 0,29 | - | - | - | - | - | 0,29 | - | - |
| 29 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 0,41 | - | - | - | - | - | 45,32 | - | - |
| 30 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 0,47 | - | - | - | - | - | 255,48 | - | - |
| 31 | Оленекский эвенкийский национальный | 47 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 0,05 | - | - | - | - | - | 0,29 | - | - |
| 32 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 50,82 | - | - | - | - | - | 237,77 | - | - |
| 33 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 363,74 | - | - | - | - | - | 1394,18 | - | - |
| 34 | Олекминский | 458 | Минимальное значение | - | - | 0,08 | - | 0,18 | 0,07 | - | - | - | 0,08 | - | 0,29 | - | - |
| 35 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 9,24 | - | 0,18 | 21,65 | - | - | - | 0,08 | - | 72,05 | - | - |
| 36 | Максимальное значение | - | - | 259,62 | - | 0,18 | 825,12 | - | - | - | 0,27 | - | 826,63 | - | - |
| 37 | Оймяконский | 228 | Минимальное значение | - | 0,29 | 340,65 | 48,05 | 0,17 | 0,07 | 0,30 | - | 0,17 | - | - | 0,26 | - | - |
| 38 | Среднее взвешенное по площади значение | - | 0,29 | 340,65 | 48,05 | 72,86 | 3,86 | 4,31 | - | 0,17 | - | - | 9,27 | - | - |
| 39 | Максимальное значение |  | 0,29 | 340,65 | 48,05 | 340,65 | 635,38 | 153,57 | - | 0,17 | - | - | 62,59 | - | - |
| 40 | Нюрбинский | 113 | Минимальное значение | - | - | 0,08 | - | - | 0,17 | - | - | - | - | - | 0,29 | - | - |
| 41 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 0,08 | - | - | 2,96 | - | - | - | - | - | 48,05 | - | - |
| 42 | Максимальное значение | - | - | 0,08 | - | - | 526,09 | - | - | - | - | - | 576,12 | - | - |
| 43 | Нижнеколымский | 117 | Минимальное значение | 0,32 | - | 0,09 | - | - | 0,09 | - | - | - | - | - | 0,29 | - | - |
| 44 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,32 | - | 0,13 | - | - | 0,31 | - | - | - | - | - | 0,29 | - | - |
| 45 | Максимальное значение | 0,32 | - | 226,79 | - | - | 0,47 | - | - | - | - | - | 0,29 | - | - |
| 46 | Намский | 128 | Минимальное значение | - | - | 255,48 | - | - | 0,04 | - | - | - | - | - | 0,29 | - | - |
| 47 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 255,48 | - | - | 8,92 | - | - | - | - | - | 11,42 | - | - |
| 48 | Максимальное значение | - | - | 255,48 | - | - | 419,53 | - | - | - | - | - | 255,48 | - | - |
| 49 | Момский | 66 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 0,27 | 153,57 | - | 0,29 | - | - | 0,28 | - | - |
| 50 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 6,97 | 153,57 | - | 0,29 | - | - | 0,29 | - | - |
| 51 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 113,86 | 153,57 | - | 0,29 | - | - | 0,29 | - | - |
| 52 | Мирнинский | 838 | Минимальное значение | - | - | 102,44 | - | - | 0,04 | 0,30 | - | 1,15 | - | - | 0,18 | - | - |
| 53 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 154,14 | - | - | 0,99 | 0,32 | - | 1,15 | - | - | 0,22 | - | - |
| 54 | Максимальное значение | - | - | 158,71 | - | - | 157,62 | 4,07 | - | 1,15 | - | - | 0,29 | - | - |
| 55 | Мегино-Кангаласский | 331 | Минимальное значение | - | 252,31 | 0,84 | 2037,71 | - | 0,05 | 0,30 | - | - | 0,08 | 0,43 | 0,29 | - | - |
| 56 | Среднее взвешенное по площади значение | - | 252,31 | 0,84 | 2037,71 | - | 3,06 | 0,82 | - | - | 0,08 | 0,43 | 31,05 | - | - |
| 57 | Максимальное значение | - | 252,31 | 0,84 | 2037,71 | - | 1053,37 | 0,84 | - | - | 0,08 | 0,43 | 494,19 | - | - |
| 58 | Ленский | 280 | Минимальное значение | - | - | 336,13 | 336,13 | 0,26 | 0,01 | 0,71 | - | - | 917,63 |  | 0,29 | - | - |
| 59 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 339,14 | 336,59 | 145,74 | 56,00 | 409,85 | - | - | 917,63 | - | 54,96 | - | - |
| 60 | Максимальное значение | - | - | 341,14 | 1099,83 | 164,58 | 2118,36 | 8971,35 | - | - | 917,63 | - | 341,14 | - | - |
| 61 | Кобяйский | 309 | Минимальное значение | - | - | 0,08 | 0,08 | 20,64 | 0,04 | 38,46 | - | - | - | - | 0,29 | - | - |
| 62 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 99,23 | 0,08 | 40,13 | 5,87 | 38,46 | - | - | - | - | 19,63 | - | - |
| 63 | Максимальное значение | - | - | 105,30 | 0,08 | 43,27 | 900,45 | 38,46 | - | - | - | - | 190,39 | - | - |
| 64 | Жиганский | 55 | Минимальное значение | - | - | 32,82 | - | - | 0,18 | - | - | - | - | - | 0,20 | - | - |
| 65 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 53,28 | - | - | 157,45 | - | - | - | - | - | 16,13 | - | - |
| 66 | Максимальное значение | - | - | 55,53 | - | - | 364,73 | - | - | - | - | - | 105,30 | - | - |
| 67 | Горный | 151 | Минимальное значение | 0,37 | - | 0,77 | 618,85 | - | 0,05 | 0,77 | - | - | - | - | 0,10 | - | - |
| 68 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,37 | - | 92,44 | 618,85 | - | 0,88 | 315,84 | - | - | - | - | 11,56 | - | - |
| 69 | Максимальное значение | 0,37 | - | 102,44 | 618,85 | - | 900,45 | 319,19 | - | - | - | - | 102,44 | - | - |
| 70 | Вилюйский | 858 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 0,17 | 12,96 | - | - | - | - | 0,08 | - | - |
| 71 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 2,50 | 12,96 | - | - | - | - | 0,48 | - | - |
| 72 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 594,44 | 12,96 | - | - | - | - | 7,89 | - | - |
| 73 | Верхоянский | 159 | Минимальное значение | 0,32 | - | 108,47 | - | 108,47 | 0,18 | 86,44 | - | - | - | - | 0,21 | - | - |
| 74 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,32 | - | 108,47 | - | 108,47 | 4,64 | 87,62 | - | - | - | - | 5,37 | - | - |
| 75 | Максимальное значение | 0,32 | - | 108,47 | - | 108,47 | 900,45 | 113,99 | - | - | - | - | 102,44 | - | - |
| 76 | Верхнеколымский | 56 | Минимальное значение | - | - | 168,15 | - | - | 0,27 | 0,47 | - | - | - | - | 168,15 | - | - |
| 77 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 168,15 | - | - | 18,56 | 0,47 | - | - | - | - | 168,15 | - | - |
| 78 | Максимальное значение | - | - | 168,15 | - | - | 900,45 | 0,47 | - | - | - | - | 168,15 | - | - |
| 79 | Верхневилюйский | 186 | Минимальное значение | - | - | 108,47 | 0,62 | 108,47 | 0,07 | - | - | - | - | - | 0,29 | - | - |
| 80 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 127,11 | 0,62 | 108,47 | 13,82 | - | - | - | - | - | 2,51 | - | - |
| 81 | Максимальное значение | - | - | 551,92 | 0,62 | 108,47 | 1478,63 | - | - | - | - | - | 102,44 | - | - |
| 82 | Булунский | 192 | Минимальное значение | 0,32 | - | 0,08 | - | 0,08 | 0,20 | 0,47 | - | 0,20 | - | - | 0,29 | - | - |
| 83 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,32 | - | 0,19 | - | 0,19 | 13,55 | 0,47 | - | 0,20 | - | - | 1,15 | - | - |
| 84 | Максимальное значение | 0,32 | - | 219,23 | - | 558,75 | 236,25 | 0,47 | - | 0,20 | - | - | 102,44 | - | - |
| 85 | Анабарский | 102 | Минимальное значение | - | - | 321,61 | - | 0,18 | 0,18 | - | - | 22,16 | - | - | 0,25 | - | - |
| 86 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 321,61 | - | 0,18 | 6,42 | - | - | 22,16 | - | - | 269,35 | - | - |
| 87 | Максимальное значение | - | - | 321,61 | - | 0,18 | 599,87 | - | - | 22,16 | - | - | 270,40 | - | - |
| 88 | Амгинский | 117 | Минимальное значение | 0,43 | - | 88,81 | - | - | 0,13 | - | - | - | - | - | 0,08 | - | - |
| 89 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,43 | - | 96,04 | - | - | 0,86 | - | - | - | - | - | 38,21 | - | - |
| 90 | Максимальное значение | 0,43 | - | 254,94 | - | - | 900,45 | - | - | - | - | - | 105,30 | - | - |
| 91 | Аллаиховский | 23 | Минимальное значение | - | - | 0,29 | - | - | 0,29 | - | - | - | - | - | 0,29 | - | - |
| 92 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 0,29 | - | - | 106,25 | - | - | - | - | - | 80,43 | - | - |
| 93 | Максимальное значение | - | - | 0,29 | - | - | 175,18 | - | - | - | - | - | 106,68 | - | - |
| 94 | Алданский | 969 | Минимальное значение | 0,32 | 0,28 | 0,26 | 204,26 | 0,37 | 0,17 | 0,30 | - | - | 0,06 | - | 0,29 | 0,37 | - |
| 95 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,32 | 0,28 | 0,26 | 204,26 | 70,06 | 21,67 | 0,48 | - | - | 26,55 | - | 539,88 | 6,69 | - |
| 96 | Максимальное значение | 0,32 | 0,28 | 0,26 | 204,26 | 108,47 | 2121,39 | 0,60 | - | - | 235,87 | - | 1291,88 | 31,98 | - |
| 97 | Абыйский | 35 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 0,18 | - | 248,04 | - | - | - | 0,18 | - | - |
| 98 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 24,79 | - | 248,04 | - | - | - | 2,33 | - | - |
| 99 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 85,77 | - | 248,04 | - | - | - | 50,59 | - | - |
| 100 | Нерюнгринский | 320 | Минимальное значение | - | - | 0,18 | - | 1,26 | 0,03 | 0,30 | - | 0,29 | - | - | 0,20 | - | - |
| 101 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 2,48 | - | 1,26 | 11,48 | 327,08 | - | 0,29 | - | - | 64,12 | - | - |
| 102 | Максимальное значение | - | - | 320,16 | - | 1,26 | 1551,94 | 525,76 | - | 0,29 | - | - | 900,45 | - | - |
| 103 | ГО Якутск | 233 | Минимальное значение | - | - | 0,08 | - | 108,47 | 0,04 | 2289,38 | - | - | - | - | 0,18 | - | - |
| 104 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 138,42 | - | 133,18 | 34,22 | 2289,38 | - | - | - | - | 0,28 | - | - |
| 105 | Максимальное значение | - | - | 273,78 | - | 188,81 | 1939,22 | 2289,38 | - | - | - | - | 0,30 | - | - |
|  | *Итого по субъекту* | *8226* | *Минимальное значение* | *0,32* | *0,28* | *0,08* | *0,08* | *0,08* | *0,01* | *0,30* | *0,18* | *0,17* | *0,06* | *0,43* | *0,05* | *0,29* | - |
|  | *Среднее взвешенное по площади значение* | *0,32* | *170,57* | *1,32* | *331,00* | *0,41* | *2,15* | *182,94* | *223,10* | *1,17* | *45,28* | *0,43* | *30,97* | *2,13* | - |
|  | *Максимальное значение* | *0,43* | *252,31* | *900,45* | *2037,71* | *558,75* | *2121,39* | *8971,35* | *248,04* | *310,49* | *917,63* | *0,43* | *1394,18* | *31,98* | - |

### Сопоставление с результатами прошлого тура ГКО земель особо охраняемых территорий и объектов.

Определение кадастровой стоимости объектов оценки на территории РС (Я) по состоянию на 01.01.2015 г. проводилось согласно временной методике государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий, утвержденной 17.02.2004 и согласованной с Минэкономразвития России, МНС России, МПР России.

В зависимости от применяемых методических подходов к определению кадастровой стоимости земельных участков виды использования земли объединялись: особо охраняемых территорий и объектов указанные Методике объединялись в 2 группы.

1. Группа:

земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель в составе земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);

земли природоохранного назначения;

земли природных зеленых зон;

земли историко-культурного назначения;

земельные участки, на которых находятся учебно-туристические тропы, трассы;

особо ценные земли.

1. Группа:

земли рекреационного назначения (за исключением земель природных зеленых зон и земельных участков, на которых находятся учебно-туристические тропы и трассы);

земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

В таблице приведены итоговые значения УПКСЗ по видам использования в прошлом туре ГКО.

Таблица 67.Значения УПКСЗ по ВИ (ГКО 2015 г.)руб./кв.м.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 группа | | | 2 группа | | |
| мин. | сред. (по площ.) | мах. | мин. | сред. (по площ.) | мах. |
| 0,04 | 0,25 | 10,50 | 101,90 | 129,39 | 359,32 |

При сопоставлении групп видов использования предусмотренной временной методикой государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденной 17.02.2004 и согласованной с Минэкономразвития России, МНС России, МПР России с основными сегментами видов использования предусмотренными Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными [приказом](#sub_0) №226 Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. сделаны выводы о том, что примененные в методиках группировки объектов оценки по видам использования существенно различаются.

Для сравнения итоговых значений УПКС настоящих объектов оценки в разрезе основных сегментов видов использования с результатами прошлого тура ГКО проводилось сопоставление группировки земельных участков на основе схожести их характеристик по видам использования.

Таблица 68. Сопоставление группировки по видам использования.

| Сегментация объектов недвижимости в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом №226 Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. | | | Группировка объектов оценки в соответствии с временной методикой государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденной 17.02.2004 и согласованной с Минэкономразвития России, МНС России, МПР России | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.СЕГМЕНТ «Общественное использование» | Природно - познавательный туризм. Устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых природоохранных и природо - восстановительных мероприятий | | 1. Группа | Земельные участки, на которых находятся учебно-туристические тропы, трассы; | |
| 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 | | Земли историко-культурного назначения (земли объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия; земли достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, земли военных и гражданских захоронений); | |
| Иные особо ценные земли (земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно - исследовательских организаций); | |
| 5.СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)" | 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 жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей | | 2. Группа | Земли рекреационного назначения (земли пригородных зеленых зон, земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско - оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно - туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно - оздоровительной и спортивной деятельности граждан); | |
| Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения | |
| Санаторная деятельность. Размещение лечебнооздоровительных лагерей | |
| 9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство" | | 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, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 1. Группа | Земли особо охраняемых природных территорий (земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации); |
| Земли природоохранного назначения (земли водоохранных зон рек и водоемов, запретных и нерестоохранных полос, лесов, выполняющих защитные функции, противоэрозионных, пастбищезащитных и полезащитных насаждений, иные земли, выполняющие природоохранные функции); |
| Земли природных зеленых зон; |
|
| Курортная деятельность. Использование для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой 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 | 2. Группа | Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов (земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и озер), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека). |
| Санаторная деятельность. Обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи) |

ВИ[[8]](#footnote-8) 1 группы входят в сегменты 3 и 9 Методических указаний[[9]](#footnote-9), ВИ 2 группы входят в 5 и 9 сегмент, итоговые значения УПКС прошлого тура ГКО в разрезе схожих групп видов использования не сопоставимы в виду отличия методик группировки объектов.

Результаты определения минимальных, максимальных и средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по Сегментам в разрезе муниципальных (городских) образований приведены в Таблица 65.

Анализ полученных значений УПКС показал, что минимальное значение УПКС по Республике Саха (Якутия) составляет 0,05 руб./кв. м, максимальное – 470,96 руб./кв. м., средние значения УПКС по муниципальным образованиям находятся в диапазоне от 0,05 руб./кв. м в сегменте 6 «Производственная деятельность» до 470,96 руб./кв./м в сегменте 4 «Предпринимательская деятельность».

### Сопоставление с результатами прошлого тура ГКО земель промышленности, энергетики, транспорта связи, радиовещания, телевиденья, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель специального назначения.

Определение кадастровой стоимости объектов оценки на территории РС (Я) по состоянию на 01.01.2015 г. проводилось согласно методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, утвержденным приказом Росземкадастра от 20.03.2003 г. № П/49 (утратило силу).

В зависимости от применяемых методических подходов к определению кадастровой стоимости земельных участков виды использования земель промышленности и иного специального назначения указанные Методике объединялись в 6 групп[[10]](#footnote-10).

В таблице 69 приведены итоговые значения УПКСЗ по видам использования в прошлом туре ГКО.

Таблица 69. Значения УПКСЗ по ВИ (ГКО 2015 г.)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Группа | Минимальное значение | Средне взвешенное по площади значение | Максимальное значение |
| 1 группа | 4,70 | 12,04 | 39,79 |
| 2 группа | 0,07 | 194,92 | 1 232,65 |
| 3 группа | 155,84 | 556,10 | 687,00 |
| 4 группа | 0,13 | 0,22 | 0,39 |
| 5 группа | 0,04 | 81,76 | 901,00 |
| 6 группа | 0,06 | 78,16 | 3 225,12 |

При сопоставлении групп видов использования предусмотренной Методикой государственной кадастровой оценки утвержденной приказом №П/49 Федеральной Службой Земельного кадастра России от 20 марта 2003 года с основными сегментами видов использования предусмотренными Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными[приказом](#sub_0) №226 Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. сделаны выводы о том, что примененные в методиках группировки объектов оценки по видам использования существенно различаются.

Для сравнения итоговых значений УПКС настоящих объектов оценки в разрезе основных сегментов видов использования с результатами прошлого тура ГКО проводилось сопоставление группировки земельных участков на основе схожести их характеристик по видам использования. Это позволило сделать заключение, что сегмент «Производственная деятельность»[[11]](#footnote-11)объединяет виды использования групп: 1, 2, 3, 4, 5, 6 Таблица 70, предусмотренных Методикой[[12]](#footnote-12) примененной в прошлом туре ГКО. Сопоставление результатов УПКС сегмента «Производственная деятельность» не охватывает остальные предусмотренные Указаниями виды использования.

Нецелесообразно сопоставление итоговых значений УПКС прошлого тура ГКО в разрезе групп видов использования, так как отличающиеся методики группировки объектов оценки привели бы к искажению результатов анализа.

Результаты определения минимальных, максимальных и средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по Сегментам в разрезе муниципальных (городских) образований приведены вТаблица 66.

Анализ полученных значений УПКС показал, что минимальное значение УПКС по Республике Саха (Якутия) составляет 0,01 руб./кв. м, максимальное – 8971,35 руб./кв. м., средние значения УПКС по муниципальным образованиям находятся в диапазоне от 0,35 руб./кв. м в сегменте 1 «Сельскохозяйственное использование» до 358,64 руб./кв. м в сегменте 4 «Предпринимательская деятельность».

Таблица 70

| **Виды использования группировки прошлого тура ГКО по Методике государственной кадастровой оценки утвержденная приказом №П/49**  **Федеральной Службой Земельного кадастра России от 20 марта 2003 года** |
| --- |
| Первая группа |
| - земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, центры и пункты управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы, объекты экспериментальной базы для отработки космической техники, центры и оборудование для подготовки космонавтов, другие наземные сооружения и техника, используемые при осуществлении космической деятельности; |
| - земельные участки, предоставленные для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта; |
| - земельные участки для размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов. |
| Вторая группа |
| - земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности; |
| - земельные участки для установления полос отвода железных дорог, переданные в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами. |
| Третья группа |
| включает в себя земельные участки под объектами дорожного сервиса, размещенные на полосах отвода автомобильных дорог. |
| Четвертая группа |
| - земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель; |
| - земельные участки для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики; |
| - земельные участки для размещения железнодорожных путей; |
| - земельные участки для установления полос отвода железных дорог, за исключением земельных участков, переданных в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; |
| - земельные участки для размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений; |
| - земельные участки для установления полос отвода автомобильных дорог, за исключением земельных участков под объектами дорожного сервиса; |
| - земельные участки искусственно созданных внутренних водных путей; |
| - земельные участки береговой полосы; |
| - земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; |
| - земельные участки для установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков; |
| - земельные участки для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации; |
| - земельные участки для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации; |
| - земельные участки для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи; |
| - земельные участки для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи. |
| Пятая группа |
| - земельные участки для размещения эксплуатационных предприятий связи, у которых на балансе находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения; |
| - земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; |
| - земельные участки для размещение автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств; |
| - земельные участки морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта; |
| - земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта; |
| - земельные участки охранных, санитарно-защитных, технических и иных зон с особыми условиями земель промышленности и иного специального назначения. |
| Шестая группа |
| - земельные участки для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий); |
| - земельные участки для разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов); |
| - земельные участки для создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационных резервах (хранилища, склады и другие); |
| - земли иного специального назначения. |

# 5. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

## Приложение 1. Исходные данные

## Приложение 2. Результаты определения кадастровой стоимости.

## Приложение 3. Файлы в формате XML

1. http://www.sakha.gov.ru [↑](#footnote-ref-1)
2. http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst98/DBInet.cgi [↑](#footnote-ref-2)
3. <http://src-sakha.ru/content/macro/macro-ru-sakha>. [↑](#footnote-ref-3)
4. Данные Росреестра [↑](#footnote-ref-4)
5. Данные Росреестра [↑](#footnote-ref-5)
6. Данные Росреестра, форма №3-ЗЕМ. [↑](#footnote-ref-6)
7. <https://www.fedstat.ru/> [↑](#footnote-ref-7)
8. Временная методика государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденная 17.02.2004 и согласованная с Минэкономразвития России, МНС России, МПР России. [↑](#footnote-ref-8)
9. Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные [приказом](#sub_0) №226 Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. [↑](#footnote-ref-9)
10. Методика государственной кадастровой оценки, утвержденная приказом №П/49 Федеральной Службой Земельного кадастра России от 20 марта 2003 года [↑](#footnote-ref-10)
11. Методические указания о государственной кадастровой оценке утвержденные приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. N 226 [↑](#footnote-ref-11)
12. Методика государственной кадастровой оценки, утвержденная приказом №П/49 Федеральной Службой Земельного кадастра России от 20 марта 2003 года [↑](#footnote-ref-12)