

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

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

**«ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ»**

**УТВЕРЖДАЮ**

**И.о. директора ГБУ РС(Я) «ЦГКО»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_О.М. Черемкина**

**«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019г.**

**ОТЧЁТ № 3–2019**

**об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости за исключением земельных участков**

**на территории Республики Саха (Якутия)**

**по состоянию на 01.01.2019 г.**

**Список исполнителей:**

**Горохова А.Ф. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019г.**

**Кюдякова А.Ю. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019г.**

**Маршинцев А.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019г.**

**Пермяков В.В.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019**

Якутск, 2019

**Содержание**

[1.1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЕ 4](#_Toc14819083)

[1.1.1. Основные термины, используемые в Отчете. 4](#_Toc14819084)

[1.1.2. Сокращения, используемые в Отчете 10](#_Toc14819085)

[2. ВВОДНАЯ ГЛАВА 12](#_Toc14819086)

[2.1. Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась кадастровая оценка. 12](#_Toc14819087)

[2.2. Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки, виды объектов недвижимости (или) категории земель, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки 12](#_Toc14819088)

[2.3. Реквизиты Отчета 12](#_Toc14819089)

[2.4. Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости 12](#_Toc14819090)

[2.5. Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости за исключением земельных участков. 12](#_Toc14819091)

[*2.5.1.* *Нормативные правовые акты, методические и нормативно-технические документы:* 12](#_Toc14819092)

[*2.5.2.* *Перечень документов, предоставленных уполномоченным органом субъекта Российской Федерации и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки.* 15](#_Toc14819093)

[2.6. Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание. 15](#_Toc14819094)

[*2.6.1.* *Перечень внешних источников информации:* 17](#_Toc14819095)

[2.7. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе бюджетного учреждения, работниках бюджетного учреждения, привлекаемых к определению кадастровой стоимости 17](#_Toc14819096)

[2.8. Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости. 19](#_Toc14819097)

[3. РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА 27](#_Toc14819098)

[3.1. Анализ информации о рынке объектов недвижимости, информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости. 27](#_Toc14819099)

[3.1.1. Краткое описание общеэкономического состояния Российской Федерации в 2018 году 28](#_Toc14819100)

[3.1.2. Социально-экономическое положение Республики Саха (Якутия) 50](#_Toc14819101)

[3.1.3. Социально-экономическая ситуация в Республике Саха (Якутия) за январь-декабрь 2018 года. 59](#_Toc14819102)

[3.1.4. Анализ информации о рынке объектов недвижимости Республики Саха (Якутия) 70](#_Toc14819103)

[3.1.5. Сбор и обработка рыночной информации 74](#_Toc14819104)

[3.1.6. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них. 80](#_Toc14819105)

[3.1.7. Обоснование моделей (методов) оценки кадастровой стоимости 89](#_Toc14819106)

[3.2. Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования 93](#_Toc14819107)

[*3.2.1.* *Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости.* 93](#_Toc14819108)

[*3.2.2.* *Оценочное зонирование г.Якутск* 94](#_Toc14819109)

[3.3. Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки 102](#_Toc14819110)

[3.4. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями. 142](#_Toc14819111)

[3.5. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями 149](#_Toc14819112)

[3.6. Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. 150](#_Toc14819113)

[3.6.1. Описание подходов к оценке объектов оценки. 150](#_Toc14819114)

[3.6.2. Применительность подходов к оценке и обоснование выбора методов оценки. 152](#_Toc14819115)

[*3.6.2.1.* *Сравнительный подход* 156](#_Toc14819116)

[*3.6.2.2.* *Затратный подход* 158](#_Toc14819117)

[*3.6.2.3.* *Доходный подход* 158](#_Toc14819118)

[3.7. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке. 164](#_Toc14819119)

[3.7.1. Определение кадастровой стоимости методами статистического моделирования 164](#_Toc14819120)

[3.7.2. Определение кадастровой стоимости моделированием на основе УПКС 205](#_Toc14819121)

[3.7.3. Определение кадастровой стоимости затратным подходом 209](#_Toc14819122)

[4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА 251](#_Toc14819123)

[4.1. Информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости 251](#_Toc14819124)

[4.2. Сравнительный анализ соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) с показателями, действующими на дату оценки 252](#_Toc14819125)

[5. ПРИЛОЖЕНИЯ (В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ) 259](#_Toc14819126)

[Приложение 1. Исходные данные 259](#_Toc14819127)

[Приложение 2. Результаты определения кадастровой стоимости. 259](#_Toc14819128)

[Приложение 3. Файлы в формате XML 259](#_Toc14819129)

Приложение 4. Справка об учтенных и неучтенных замечаниях к промежуточным отчетным документам 259

# ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

### Основные термины, используемые в Отчете.

В данном разделе содержатся определения – уточнения, необходимые для установления содержания терминов, используемых в Отчете:

**Анализ рынка недвижимости** – сбор, анализ информации, сведение в систему и анализ числовых показателей, касающихся рынка и продаж недвижимости.

**Вид разрешенного использования** – установленная в публичном порядке совокупность разрешенных параметров использования объекта недвижимости земельного участка с учетом целевого назначения и установленных обременений.

**Городской округ (ГО)** - один или несколько объединенных общей территорией населенных пунктов, не являющихся муниципальными образованиями, в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

**Городской населенный пункт (ГНП)** - административно-территориальная единица, большинство населения которого занято в несельскохозяйственных сферах производственной деятельности. Городские населенные пункты подразделяются на города, поселки городского типа (рабочие, курортные, дачные).

**Городское поселение** - город или поселок, в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

**Государственная кадастровая оценка (ГКО)** – совокупность установленных частью 3 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон №237-ФЗ) процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном Федеральным законом № 237-ФЗ.

**Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости за исключением земельных участков (ГКО ОН за исключением земельных участков)** – совокупность установленных частью 3 статьи 6 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» процедур, направленных на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости за исключением земельных участков.

**Группировка объектов недвижимости** – процесс разбиения на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки.

**Дата определения кадастровой стоимости** – дата, по состоянию на которую осуществляется определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки.

**Дисконтирование** – процесс определения текущей стоимости будущего дохода.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН**) - свод достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон №218-ФЗ) недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ сведений.

**Единый недвижимый комплекс (ЕНК)** - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

**Здание** – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных. Жилое здание - жилой дом постоянного типа, рассчитанный на длительный срок службы. Нежилое здание - предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей.

**Инвестор** – приобретатель (покупатель) права требования на будущие доходы.

**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).

**Инженерная инфраструктура** - система инженерных сооружений и коммуникаций (как наземных, так и подземных), обеспечивающая поступление и распределение воды, энергии (электрической, тепловой) и других ресурсов и утилизацию продуктов жизнедеятельности.

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

**Кадастровая стоимость (КС)** – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом №237-ФЗ, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 Федерального закона № 237-ФЗ.

**Кадастровые карты** - составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН:

1) публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;

2) дежурные кадастровые карты (ДКК) - кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении Единого государственного реестра недвижимости.

**Квадратный метр (кв. м)** - единица измерения площади.

**Классификатор адресов Российской Федерации (КЛАДР)** - ведомственный классификатор федеральной налоговой службы, созданный для распределения территорий между налоговыми инспекциями и автоматизированной рассылки корреспонденции. С 2018 году выгрузка адресных сведений из государственного адресного реестра представляется только в формате ФИАС.

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

**Корректировка (поправка)** представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту, подлежащему государственной кадастровой оценке».

**Критерий достаточности (коэффициент детерминации) (R2) –** достаточность связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью объектов недвижимости и ценообразующими факторами на основе уравнения связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью объектов недвижимости и ценообразующими факторами. Связь считается достаточной при R2>0,7.

**Коэффициент капитализации доходов от земли** - отношение чистого годового дохода от земли к ее стоимости.

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

В массовой оценке одновременно оценивается большая группа объектов, при которой анализируется такое количество ценообразующих факторов, которое присуще достаточно большому количеству однородных объектов-аналогов, и в процессе обработки этой информации широко используются методы статистического анализа с применение программного обеспечения.

**Машино-место** - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

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

**Метод дисконтированных денежных потоков** - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором отдельно дисконтируется денежный поток каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения с использованием индивидуальной (текущей) или конечной нормы отдачи на капитал.

**Метод капитализации по норме отдачи на капитал** – метод оценки стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков как сальдо реальных денег, которые он генерирует в процессе своей экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

**Метод капитализации по расчетным моделям** - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

**Метод прямой капитализации** – метод оценки стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

**Многоквартирный дом (МКД) -** здание, в котором расположены жилые помещения (квартиры), нежилые помещения, места общего пользования, общедомовое имущество.

**Модель оценки кадастровой стоимости** – математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующих факторов объектов недвижимости).

**Моделирование** – построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости на основе установления уравнения связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью объектов недвижимости и ценообразующими факторами.

**Муниципальное образование (МО)** - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения.

**Муниципальный район (МР)** - несколько поселений или поселений и межселенных территорий, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения межпоселенческого характера населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

**Наиболее эффективное использование** - наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование оцениваемого объекта, которое должно удовлетворять следующим критериям, являться физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивать наибольший экономический эффект.

**Населенный пункт (НП)** - часть территории, имеющая сосредоточенную застройку в пределах установленной границы и служащая постоянным местом проживания и жизнедеятельности людей.

**Норма капитализации** – отношение чистого операционного дохода к стоимости.

**Объект государственной кадастровой оценки** – Объект недвижимости, включенный в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный на основании данных Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

**Объект аналог** – это объект недвижимости, сходный по основным экономическим, эксплуатационным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом недвижимости, цена которого известна из сделки, состоявшейся при идентичных условиях, либо из цены публичной оферты.

**Объект недвижимости (ОН)** – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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

**Объект капитального строительства (ОКС)** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – ОНС), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

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

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

**Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований (ОКТМО)** - предназначен для обеспечения систематизации и однозначной идентификации на всей территории Российской Федерации муниципальных образований и населенных пунктов, входящих в их состав, с отражением структуры и уровней территориальной организации местного самоуправления для решения задач сбора, автоматизированной обработки, представления и анализа информации в разрезе муниципальных образований в различных областях экономики, включая статистику, прогнозирование, налогообложение.

**Отчет об итогах государственной кадастровой оценки** - представляет собой документ, составленный в соответствии с Требованиями к Отчёту об итогах государственной кадастровой оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 09.06.2017 № 284, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценке.

**Оценка объекта недвижимости** - анализ или расчет стоимости, природы, качества, ценности, полезности, специфических преимуществ определенной недвижимости.

**Помещение** – часть объема здания, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

**Перечень объектов оценки (Перечень ОО)** – перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный на основе данных Единого государственного реестра недвижимости в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

**Результат оценки** - итоговая величина стоимости объекта оценки.

**Риск –** неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности, понятие «риск» более субъективно – последствия реализации проекта неблагоприятные для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

**Рынок недвижимости** – определенная система экономических отношений, посредством которых через динамику сил спроса и предложения осуществляется передача прав на собственность и связанных с ней интересов от продавца к покупателю непосредственно или через институт посредничества, определяются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов недвижимости в границах некоторого замкнутого территориального образования.

**Рыночная информация** – цены сделок, спроса и предложения по объектам, близким по характеристикам к оцениваемым объектам, и иные показатели, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

**Рыночная стоимость** – понимается 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, а платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Сельское поселение** - один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (поселков, сел, станиц, деревень, хуторов, кишлаков, аулов и других сельских населенных пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

**Сельский населенный пункт (СНП)** - административно-территориальная единица, большинство населения которой занято в сельскохозяйственной сфере производственной деятельности и (или) является в соответствии с федеральным законодательством сельскохозяйственными товаропроизводителями, и (или) занято добычей (сбором, заготовкой, выловом) биологических ресурсов, лесным хозяйством, промысловой охотой и иными видами сельскохозяйственной деятельности. Видами сельских населенных пунктов являются (независимо от численности населения): села, деревни, поселки, хутора, иные населенные пункты, соответствующие определению сельского населенного пункта.

**Сооружение** – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Среднее значение по выборке** – отношение суммы значений (взвешенных значений) стоимостных показателей в выборке на ее объем.

**Срок экспозиции объекта недвижимости** – период времени, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта недвижимости до даты совершения сделки с ним.

**Статистическая модель расчета кадастровой стоимости** – модель, отражающая зависимость кадастровой стоимости или удельного показателя кадастровой стоимости от значений факторов кластеризации.

**Ставка дисконтирования (математический термин)** – ставка процента, используемая для перевода будущих денежных потоков в текущую стоимость.

**Ставка дисконтирования (экономический термин)** — минимальная норма прибыли, на которую рассчитывает инвестор, вкладывая денежные средства в оцениваемый доходный актив.

**Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)** – кадастровая стоимость в расчете на единицу площади объекта недвижимости (кв. м).

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цена предложения** – цена, по которой владельцы предлагают для продажи объекты недвижимости на открытом рынке.

**Цена продажи** – денежная сумма или ее эквивалент, фактически уплаченная при конкретной рыночной сделке.

**Цена спроса** – цена, по которым потенциальные покупатели намереваются приобрести объект недвижимости исходя из своих потребностей и финансовых возможностей.

**Ценообразующие факторы (ЦФ) –** качественные и количественные характеристики объекта, подлежащего государственной кадастровой оценке, оказывающие существенное влияние на кадастровую стоимость объекта недвижимости, выраженные в конкретных единицах или в формализованном виде, которые могут быть достоверно определены и объективно измерены.

**Федеральная информационная адресная система (ФИАС)** – федеральная государственная информационная система, обеспечивающая формирование, ведение и использование содержащихся в государственном адресном реестре сведений об адресах.

**XML** - пригодный для любой операционной системы и любого аппаратного обеспечения, не зависящий от программного и аппаратного обеспечения инструмент передачи информации, формат данных, в котором осуществляется передача сведений из Единого государственного реестра недвижимости.

### Сокращения, используемые в Отчете

**ВРИ** – Вид разрешенного использования

**ГКО** – государственная кадастровая оценка;

**ГБУ РС(Я) «ЦГКО» -** Государственное бюджетное учреждение Республики Саха (Якутия) «Центр государственной кадастровой оценки»

**МИЗО РС(Я)** – Министерство имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия);

**ЗК РФ** – Земельный кодекс Российской Федерации;

**ЗУ** – Земельный участок;

**ЕОН** – Единый объект недвижимости;

**ЕГРН** – Единый государственный реестр недвижимости;

**ИЖС** – Индивидуальное жилищное строительство;

**КЛАДР** – Классификатор адресов России;

**КПT** – Кадастровый план территории;

**КК** – Кадастровый квартал;

**КН** – Кадастровый номер;

**КО-ИНВЕСТ – Серия с**правочников оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» для условий строительства в Московской области, Россия, - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018 г.

**КР** – Кадастровый район;

**КС** – Кадастровая стоимость;

**МКД –** многоквартирный жилой дом

**МО** – Муниципальное образование;

**МР** – Муниципальный район;

**Методические указания** - Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

**НП** – Населенный пункт;

**ОА** – Объект–аналог;

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

**ОКС** – Объект капитального строительства

**ОМС** – Органы местного самоуправления;

**ОН** – Объект недвижимости;

**ОНС-** Объект незавершенного строительства.

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

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

**Росреестр** – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии;

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

**РС –** Рыночная стоимость;

**РС(Я)** – Республика Саха (Якутия);

**СРФ –** Субъект Российской Федерации;

**УПКС** – Удельный показатель кадастровой стоимости;

**УПРС** – Удельный показатель рыночной стоимости;

**УПСС –** Укрупненые показатели сметной 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.

# ВВОДНАЯ ГЛАВА

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

Субъект Российской Федерации - Республика Саха (Якутия).

# Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки, виды объектов недвижимости (или) категории земель, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки

Согласно ст. 6. Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (далее – уполномоченный орган субъекта Российской Федерации). Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации.

Нормативным основанием выполнения работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости за исключением земельных участков, расположенных на территории Республики Саха (Якутия), является:

1. Распоряжение Правительства Республики Саха (Якутия) от 10.04.2018 №400-р «О проведении государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Республики Саха (Якутия)»;

2. Распоряжение Правительства Республики Саха (Якутия) от 18.02.2019 №153-р «О внесении изменений в распоряжение Правительства Республики Саха (Якутия) от 10.04.2018 №400-р «О проведении государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Республики Саха (Якутия)».

Сканированные копии документов приведены в Приложении к Отчету №1.1.

# Реквизиты Отчета

Наименование: Отчет №3-2019 «Об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости за исключением земельных участков на территории Республики Саха (Якутия)».

Дата подписания (утверждения) Отчета об оценке: 07.10.2019 г.

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

В соответствии с частью 4 статьи 14 Федерального Закона от 03.07.2016 г. №237-ФЗ, датой, по состоянию на которую осуществляется определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки, является день, по состоянию на который сформирован Перечень. Перечень объектов оценки был сформирован Росреестром по состоянию на **01.01.2019 г.**

# Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости за исключением земельных участков.

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости за исключением земельных участков на территории Республики Саха (Якутия) использовались следующие документы:

### *Нормативные правовые акты, методические и нормативно-технические документы:*

• Конституция Российской Федерации;

• Водный кодекс Российской Федерации;

• Градостроительный кодекс Российской Федерации;

• Гражданский кодекс Российской Федерации;

• Жилищный кодекс Российской Федерации;

• Земельный кодекс Российской Федерации;

• Налоговый кодекс Российской Федерации;

• Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее по тексту – ФЗ № 237-ФЗ);

• Приказ Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

• Приказ Министерства экономического развития РФ от 27.12.2016 г. № 846 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы»;

• Приказ Министерства экономического развития РФ от 20.02.2017 г. № 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»;

• Приказ Министерства экономического развития РФ от 12.04.2017 г. № 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»;

• Приказ Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»

• Приказ Министерства экономического развития РФ от 09.06.2017 г. № 284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;

• Распоряжение Правительства Республики Саха (Якутия) от 10.04.2018 №400-р «О проведении государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Республики Саха (Якутия)»;

• Распоряжение Правительства Республики Саха (Якутия) от 18.02.2019 №153-р «О внесении изменений в распоряжение Правительства Республики Саха (Якутия) от 10.04.2018 №400-р «О проведении государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Республики Саха (Якутия)»;

При определении кадастровой стоимости использовались:

* Справочник оценщика «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018г., для условий строительства в Московской области», Россия, Серия «Справочник оценщика», -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018г.
* Справочник оценщика «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018г., для условий строительства в Московской области», Россия, Серия «Справочник оценщика», -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018г.
* Справочник оценщика «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018г., для условий строительства в Московской области», Россия, Серия «Справочник оценщика», -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018г.
* Справочник оценщика «Промышленные сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018г., для условий строительства в Московской области», Россия, Серия «Справочник оценщика», -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018г.
* Справочник оценщика «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018г., для условий строительства в Московской области», Россия, Серия «Справочник оценщика», -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018г.
* Справочник оценщика «Объекты архитектурного наследия. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018г., для условий строительства в Московской области», Россия, Серия «Справочник оценщика», -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018г.
* Справочник оценщика «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017г., для условий строительства в Московской области», Россия, Серия «Справочник оценщика», -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2017г.
* Справочник оценщика «Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018г., для условий строительства в Московской области», Россия, Серия «Справочник оценщика», -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018г.
* Справочник оценщика «Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018г., для условий строительства в Московской области», Россия, Серия «Справочник оценщика», -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018г.
* Справочник оценщика «Здания и сооружения агропромышленного комплекса. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018г., для условий строительства в Московской области», Россия, Серия «Справочник оценщика», -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018г.
* Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве. Выпуск №106, январь 2019г.», -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019г.
* Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Жилые дома» под ред. Лейфера В.А., - Н.Новгород.: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018г.;
* Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера В.А., - Н.Новгород.: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018г.;
* Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера В.А., - Н.Новгород.: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018г.;
* Программный комплекс «Массовая оценка» г.Москва.

### *Перечень документов, предоставленных уполномоченным органом субъекта Российской Федерации и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки.*

Перечень объектов недвижимости, кроме земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформирован Управлением Росреестра по Республике Саха (Якутия) по состоянию на 01 января 2019 года.

ГБУ РС (Я) «ЦГКО» перечень объектов оценки передан уполномоченным органом субъекта Российской Федерации - Министерство имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) письмом от 28.02.2019 №04/И-012-2008 о направлении информации по распоряжению Правительства РС(Я) от 10.04.2018 №400-р «О проведении государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Республики Саха (Якутия)» и письмом 20.03.2019 №И-09-2737 о направлении перечня объектов недвижимости подлежащих ГКО по распоряжению Правительства РС(Я) от 18.02.2019 №153-р о внесении изменений в распоряжение Правительства Республики Саха (Якутия) от 10 апреля 2018 №400-р «О проведении государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Республики Саха (Якутия)».

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

Работы по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости выполнены ГБУ Республики Саха (Якутия) «Центр государственной кадастровой оценки».

Определение кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки» 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 за период 01.01.2016 по 15.08.2018г, риелторская база данных ООО «ИТИС» для г.Якутск об объектах недвижимого имущества г.Якутск и пригорода, из объявления напечатанные в улусных СМИ, справочников Ко-Инвест);

– 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 проводилась оценочное зонирование по группе 1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» в г.Якутск, где достаточно количество рыночной информации;

– 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*

### *Перечень внешних источников информации:*

В качестве информации от внешних источников использовались:

* Информация от республиканских органов исполнительной власти и местного самоуправления;
* Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Электронный сервис «Публичная кадастровая карта» (http://pkk5.rosreestr.ru/);
* Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Саха (Якутия).
* (http://sakha.gks.ru/);
* Официальный сайт Министерства экономики Республики Саха (Якутия) (https://mineconomic.sakha.gov.ru/);
* OpenStreetMap (OSM) (http://openstreetmap.ru);
* Гугл карты (https://www.google.ru/maps);
* Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/);
* 2 ГИС (http://2gis.ru/).

Все прочие источники информации, использованные при написании Отчета об определении кадастровой стоимости, приведены далее в тексте Отчета.

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

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

Таблица 1. Сведения о специалистах ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки»

| **№**  **п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Должность** | **Сведения об образовании и (или) профессиональной переподготовке в республики оценочной деятельности** | **Стаж работы в оценочной деятельности** | **Степень участия** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Горохова Анна Федоровна | Начальник Отдела  кадастровой оценки | Диплом о профессиональной переподготовке выдан Южный Федеральный университет, по программе: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 31.08.2013, рег.№429.01-20/17 г.Ростов-на-Дону | 6 лет | Участие в разработке технологии кадастровой оценки, постановка задач сотрудникам, контроль качества построенных статистических моделей, общий контроль сроков и качества работ. |
| 2. | Кюдякова Алена Юрьевна | Кадастровый оценщик отдела кадастровой оценки | Диплом о профессиональной переподготовке от выдан НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия», по программе: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). На ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 30.06.2008, ПП 984613 №0470; Москва, 2008г. | 11 лет | Определение КЛАДР, группировка. Загрузка, выгрузка в ПК «Массовая оценка». Выборка аналогов. Определение кадастровой стоимости методом статистического моделирования, участие в определении кадастровой стоимости. подготовка соответствующих текстовых частей отчета и приложений. |
| 3. | Маршинцев Алексей Викторович | Кадастровый оценщик отдела кадастровой оценки | Диплом о профессиональной переподготовке от выдан НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия», по программе: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). На ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 16.06.2007, ПП 983894 №0335; Москва, 2007г. | 12 лет | Работа по выбору аналогов, по корректировке на дату, торг.  Группировка и расчет кадастровой стоимости по группам: 10, 7 и 3 с использованием справочников КО-ИНВЕСТ. |
| 4 | Пермяков Виктор Владимирович | Кадастровый оценщик отдела кадастровой оценки | Диплом о профессиональной переподготовке выдан Московской государственной технологической академией. Профессиональная деятельность с сфере (специализация): Оценка стоимости предприятия (бизнеса). от 2004г, ПП № 653064, рег. №383 г.Москва. | 15 лет | Участие в разработке текстовых частей отчета и приложений, составление отчета, Главы1.1; 1,2.  Приложения: 1.1. Исходные данные, 1.4.ЦФ;); |

### 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. | Прокопьева Мария Афанасьевна | Директор |

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

| **№**  **п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Должность** | **Степень участия** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. | Черемкина Ольга Михайловна | Заместитель директора | Участие в разработке технологии кад.оценки, организация работ, разработка шаблонов запросов информации, Анализ результатов оценки, общий контроль сроков и качества |
| 2. | Замотаев Сергей Михайлович | Главный эксперт отдела кадастровой оценки | Консультация работников ГБУ по методике расчетов государственной кадастровой оценки и проверка правильности применения подходов. Сбор данных и анализ о состояния экономического положения России и Республики Саха (Якутия). |
| 3. | Петров Павел Юрьевич | И.о.начальника отдела мониторинга и анализа рынка | Организация сбора сведений, участие в сборе сведений, Уточнение номера группы по ОКС у ОМСУ, сбор рыночной информации. |
| 4. | Романова Наталья Александровна | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений, Уточнение номера группы по ОКС у ОМСУ, сбор рыночной информации, сбор ценообразующих факторов. |
| 5. | Попова Людмила Николаевна | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений, Уточнение номера группы по ОКС у ОМСУ, сбор рыночной информации, сбор ценообразующих факторов. |
| 6. | Васильев Станислав Дмитриевич | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений, Уточнение номера группы по ОКС у ОМСУ, сбор рыночной информации, сбор ценообразующих факторов. |
| 7. | Дмитриева Анна Семеновна | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений, Уточнение номера группы по ОКС у ОМСУ, сбор рыночной информации, сбор ценообразующих факторов. |
| 8. | Васильева Прасковья Руслановна | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений, Уточнение номера группы по ОКС у ОМСУ, сбор рыночной информации, сбор ценообразующих факторов. |
| 9. | Арсеньева Анжелика Гурьевна | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений, Уточнение номера группы по ОКС у ОМСУ, сбор рыночной информации, сбор ценообразующих факторов. |
| 10. | Максимова Татьяна Николаевна | Начальник отдела геопространственных данных | Картографическое сопровождения |
| 11. | Николаева Роза Николаевна | Картограф | Картографическое сопровождения |
| 12. | Дмитриев Сергей Николаевич | Картограф | Картографическое сопровождения |
| 13. | Захаров Егор Егорович | Начальник информационно-технического отдела | Информационно-техническое сопровождение – Весь отдел.  Консультации и решение затруднений с ГИС системами (MapInfo, Панорама, QGIS) |
| 14. | Попов Константин Андреевич | Инженер программист информационно-технического отдела | Информационно-техническое сопровождение. Консультации и решение затруднений с ГИС системами (MapInfo, Панорама, QGIS) |
| 15. | Унаров Владимир Егорович | Инженер электроник информационно-технического отдела | Информационно-техническое сопровождение |
| 16. | Стручков Павел Иванович | Инженер электроник информационно-технического отдела | Информационно-техническое сопровождение |

Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в оценочной деятельности приведены в Приложении 1.1.2 к Отчету.

# Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости.

### Общие допущения

1. Отчёт основан на допущении о соблюдении в отношении Объектов оценки действующих и применимых в конкретной ситуации федеральных, региональных, местных земельных, природоохранных и иных нормативных актов, за исключением специально оговорённых в Отчёте случаев.
2. Отчет выполнен в соответствии с нормативными документами о государственной кадастровой оценке и достоверен лишь в полном объёме и только для указанных в нём целей. ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не несет ответственности за использование Отчета в иных целях.
3. Использование Отчёта в целом, его фрагментов или цитат (предоставление информации третьим лицам) должно проводиться с соблюдением законодательства РФ в области охраны авторских прав.
4. Содержащиеся в Отчёте об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат ГБУ РС(Я) «ЦГКО» и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчёта об оценке.
5. ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не принимает на себя ответственность за достоверность качественной и количественной информации, содержащейся в ЕГРН и отраженной в предоставленном Перечне Объектов оценки.
6. ГБУ РС(Я) «ЦГКО» при проведении государственной кадастровой оценки руководствовался информацией, полученной из легитимных источников:

* В качестве перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированного в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», признается Перечень, направленный Министерством имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) письмами от 28.02.2019 № 04/И-012-2008, от 20.03.2019 № 04/И-09-2737 в адрес ГБУ РС(Я) «ЦГКО» и Акт №3 от 08.05.2019 «О выявлении неподлежащих государственной кадастровой оценке объектов недвижимости (зданий, сооружений), содержащего перечень кадастровых номеров неподлежащих государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, а также информацию о причинах, по которым объект недвижимости не подлежит государственной кадастровой оценке»;
* определение кадастровой стоимости Объектов оценки осуществлялось исходя из количественных и качественных характеристик объектов, указанных в Перечне, а также информации, необходимой для проведения оценки Объектов оценки, сбор и анализ которой осуществлял ГБУ РС(Я) «ЦГКО»;
* вся информация, полученная ГБУ РС(Я) «ЦГКО» от сотрудников Министерством имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) и Росреестра в письменном, устном или электронном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом ГБУ РС(Я) «ЦГКО», рассматривалась как достоверная;
* 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, отражена в Отчёте, считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки и может использоваться при проведении оценки;

1. ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не проводил технических и иных специальных экспертиз (в том числе экологических) и исходил из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину определяемой стоимости Объектов оценки, которые не содержались в составе переданной информации. На ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не лежит ответственность по обнаружению таких фактов, как и ответственность в случае их обнаружения.
2. ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не несёт ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объекты оценки. Объекты оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением земельных участков, расположенных в зонах особого режима использования.
3. Определение кадастровой стоимости Объектов оценки базируется на предположении о том, что все оцениваемые Объекты принадлежат юридическим или физическим лицам на праве собственности.
4. Осмотр объектов оценки при использовании методов массовой оценки не проводится.
5. В рамках работ по государственной кадастровой оценке ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не проводился анализ наиболее эффективного использования Объектов оценки, поскольку при массовой оценке объектов недвижимости определить наиболее эффективное использование индивидуально для каждого объекта не представляется возможным. Оценка объектов недвижимости проводится из допущения, что наиболее эффективное использование объектов оценки совпадает с фактическим использованием.
6. Все иллюстративные материалы использованы в Отчёте исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия результатов оценки, поскольку нет обстоятельств, обязывающих ГБУ РС(Я) «ЦГКО» приводить расширенные обзорные материалы (чертежи, планы, фотографии и др.).
7. В приведённых в Отчёте таблицах и рисунках ГБУ РС(Я) «ЦГКО», как правило, указывает источник информации. Если источник информации не указан, то источником информации является ГБУ РС(Я) «ЦГКО».
8. Настоящий Отчет подготовлен с использованием программных продуктов Microsoft® Word 2016 и Microsoft® Excel® 2016 программного комплекса ПК МО. С помощью указанных программ были сформированы текстовые файлы с расширением \*.docx и табличные файлы с расширением \*.xlsx. В соответствии с п. 12 Требований к Отчету текстовые части, таблицы приложений к Отчету сформированы в формате Open Document для офисных приложений в версии, актуальной на дату составления Отчета, в связи с чем, с помощью указанных программных продуктов компании Microsoft® все имеющиеся текстовые и табличные файлы в Отчете были преобразованы в формат Open Document с разрешением для текстовых документов \*.odt и табличных документов \*.ods. При сохранении исходных файлов в формат Open Document появлялось предупреждение о содержании в исходных файлах возможностей, несовместимых с данным форматом. В Отчете могут быть представлены файлы как в форматах \*.odt, \*.ods, так и в форматах \*.xls и \*.pdf. По причине возможности некорректного отображения некоторой информации в формате Open Document приоритетными необходимо считать файлы в формате \*pdf, \*.xls.

### Допущения, касающиеся качественных и количественных характеристик, а также геопривязки Объектов оценки

1. Возможные ошибки и опечатки в качественных и количественных характеристиках в исходном Перечне Объектов оценки не исправлялись по причине отсутствия прав у ГБУ РС(Я) «ЦГКО» на внесение изменений в ЕГРН.
2. В соответствии с п. 8 Приказа МЭР № 74 графическая часть перечня формируется в виде файлов в формате MIF/MID или SHP. Картографические материалы представлены в декартовой системе координат (план-схема) в разрезе кадастровых кварталов. В соответствии с Методическими указаниями, определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. Таким образом картографические данные должны быть представлены на единой картографической подложке. Объединение в единую карту представленных материалов в виду отсутствия ключей пересчета не представляется возможным. Специалистами ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки» проведен анализ графической части Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, по состоянию на 01.01.2019, переданные 06.03.2019 в дополнение к письму Министерства имущественных и земельных отношений РС(Я) от 28.02.2019 № 04/11-012-2008. В результате анализа выявлены несоответствия в сведениях об объектах недвижимости, а также отсутствие части информации в Перечне объектов недвижимости. Так же, в связи с отсутствием корректных графических материалов и несвоевременным предоставлением информации Учреждением была использована Геоаналитическая информационной системе (ГАИС) Министерства имущественных и земельных отношений РС(Я) (Письмо 07.03.2019 № 04/И-012-2314). В связи с этим из графической части Перечня объектов недвижимости указанные материалы не использовались, т.к. в случае расчета ценообразующих факторов будут получены некорректные значения.
3. Для идентификации Объектов оценки на территории Республики Саха (Якутия) (геопривязке) использовалась информация, содержащаяся в описании Объектов оценки (адрес, код ОКАТО, код КЛАДР, кадастровый квартал, кадастровый номер объекта недвижимости), а также геоинформационные слои, предоставленные Министерством имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия).
4. Если в Перечне присутствовали объекты с отсутствующими или некорректными адресными характеристиками, что приводило к невозможности геопривязки, то в качестве характеристики местоположения Объектов оценки принималось местоположение кадастрового квартала либо кадастрового района.
5. При расчёте значений ценообразующих факторов Объектов оценки ГБУ РС(Я) «ЦГКО» использовало геоинформационные слои, переданные Министерством имущественных и земельных отношений РС(Я) на основании запроса (№214/01-55 от 01.03.2019) картографических материалов, а также данные из открытых источников, в том числе публичные карты.
6. В Перечне отсутствуют данные о состоянии Объектов оценки. Оценка проводилась исходя из допущения, что все Объекты находятся в нормальном состоянии, т. е. пригодны к использованию. Исключением выступают Объекты, признанные аварийными.
7. При проведении государственной кадастровой оценки ГБУ РС(Я) «ЦГКО» исходил из допущения, что Объекты оценки являются типичными и схожими с объектами-аналогами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволило провести группировку. Иными словами, при определении кадастровой стоимости не учитывались уникальные характеристики каждого конкретного Объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены в Перечне Объектов оценки. Основанием для присвоения номера группы (отнесения объектов оценки в ту или иную группу) служили данные о виде объекта недвижимости, его назначении, наименовании, описательном адресе. Косвенными данными, позволяющими отнести объект к той или иной группе, служили данные о площади объектов, материале ограждающих конструкций, этажности объектов.
8. Определение кадастровой стоимости Объектов оценки проводилось исходя из допущения, что состояние Объекта оценки соответствует состоянию объектов-аналогов. Данное допущение исходит из того, что соотношение основной и вспомогательной площади, электроснабжения, водоснабжения, канализации, системы дополнительной безопасности и контроля, дополнительные удобства, наличие лифтов и т.п. является типичным (аналогичным) и характерным как для Объектов оценки, так и для объектов-аналогов.

### Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

1. При расчёте значений ценообразующих факторов объектов-аналогов ГБУ РС(Я) «ЦГКО» использовал геоинформационные слои, переданные Министерством имущественных и земельных отношений РС(Я) на основании запроса (№214/01-55 от 01.03.2019) картографических материалов, а также данные из открытых источников, в том числе публичные карты, а также карты панорамного вида (https://yandex.ru/maps, https://www.google.ru/maps, https://sakhagis.ru/, https://2gis.ru, https://www.openstreetmap.org и др.).
2. Для описания исходной рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов, в случае отсутствия сведений о значениях ценообразующих факторов, для объектов-аналогов производилось наследование характеристик Объектов оценки.

### Допущения, касающиеся группировки Объектов оценки

1. При группировке объектов недвижимости сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» руководствовались комплексной информацией и в каждом конкретном случае принимали решение в зависимости от объёма и характера предоставленной информации.
2. Разделение помещений на жилые и нежилые производилось в соответствии с кодом назначения Объекта оценки.
3. В связи с отсутствием в Перечне Объектов оценки информации о функциональном использовании нежилых помещений, при группировке помещений использовались сведения о функциональном использовании «родительского» объекта (здания, сооружения), а также материалы, предоставленные согласно Государственного контракта на оказание услуг по уточнению характеристик объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке №ОК-01-2019 от 06.05. 2019
4. Дополнительная информация, материалы деклараций по Объектам недвижимости, материалы, предоставленные в Комиссию по оспариванию кадастровой стоимости и суд, материалы замечаний к промежуточным отчетным документам.
5. В случае отсутствия в данных, замечаниях к промежуточным отчетным документам, информации о функциональном использовании нежилых помещений в МКД, оно назначалось по следующим правилам:

- помещения, располагающиеся на первом этаже, относятся к «Помещениям свободного назначения в МКД». К данному виду относятся помещения, используемые под объекты торговли, общественного питания, сферу обслуживания (в т. ч. банки, парикмахерские, студии, салоны, клубы);

- помещения, располагающиеся выше 1-го этажа, относятся к «Помещениям офисного назначения в МКД». К данному виду относятся помещения, используемые под офисы, медицинские, культурные, образовательные и спортивные учреждения, все государственные учреждения, объекты временного проживания, объекты дошкольного образования, агентства недвижимости, ателье, студии танцев, турагентства;

- помещения, располагающиеся в подвалах, относятся к «Помещениям производственно-складского назначения в МКД». К данному виду относятся помещения, используемые под производственные, складские, коммунально-бытовые цели;

- если информация об этаже расположения помещения отсутствовала, функциональное использование назначалось следующим образом:

- если здание, в котором располагается помещение, имеет этажность «1», то данное помещение относится к виду использования «Помещения свободного назначения в МКД»;

- если здание, в котором располагается помещение, имеет этажность «больше 1», то данное помещение относится к виду использования «Помещения офисного назначения в МКД». При этом, для определения кадастровой стоимости корректировка на занимаемый этаж для данных Объектов оценки не проводится.

- помещения, располагающиеся на технических этажах, мансарде, мезонине, мезонине-надстройке, чердаке, относятся к виду использования «Нежилые помещения технического назначения (в т. ч. ЛК) в МКД». К данному виду относятся помещения, используемые под вспомогательные, обслуживающие, технические цели и коммуникации (в т. ч. лестничные клетки);

- нежилые помещения, имеющие площадь менее 10 кв. м и расположенные в многоквартирных домах, относятся к виду использования «Нежилые помещения технического назначения (в т. ч. ЛК) в МКД».

1. При наличии информации об использовании нежилых помещений для хранения личного автотранспорта, расположенных в многоквартирных домах, такие помещения относятся в группы: «Помещения в многоквартирных домах, используемые под паркинги», «Машино-места в многоквартирных домах».
2. При группировке объектов ОНС, в случае наличия противоречивых характеристик у Объекта оценки, решение об отнесении Объекта к той или иной группе/подгруппе принималось по совокупности характеристик: проектное назначение объекта, тип и значение основного параметра, адрес.
3. При группировке объектов ОНС, в случае отсутствия детальной информации, позволяющей однозначно определить группу/подгруппу, к которой относится Объект оценки, использовалась укрупненная классификация, например, для объектов, имеющих проектное назначение «многоквартирный дом», при невозможности определения класса дома (эконом или комфорт) использовался код группы 0100 «Многоквартирные дома».
4. В тех случаях, когда под одним кадастровым номером зарегистрирован объект, в состав которого вошло несколько сооружений, относящихся к различным подгруппам, группировка проводилась с учетом функционального назначения сооружения, имеющего наибольший стоимостной вклад по данным инвентаризации, предоставленным согласно Государственного контракта на оказание услуг по уточнению характеристик объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке №ОК-01-2019 от 06.05. 2019.
5. Допущения, касающиеся определения характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости жилых помещений
6. Кадастровая стоимость квартир, располагающихся в многоквартирных жилых домах, определялась в рамках сравнительного подхода методом регрессионного анализа – моделированием рыночной стоимости квартир. При этом моделировалась полная рыночная стоимость, учитывающая местоположение Объектов оценки.
7. Квартиры, располагающиеся в зданиях нежилого назначения или сооружениях, а также жилые помещения, располагающиеся в «родительских» объектах, (индивидуальные жилые здания), оценивались путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости здания, в котором помещение располагается, определенного в рамках затратного подхода (стоимость замещения здания с учетом его физического износа), на площадь помещения.
8. Оценка жилых помещений, располагающихся в общежитиях, домах престарелых, домах ветеранов, интернатах, музеях, школах, университетах, санаториях, пансионатах и т.п. производилась без учета фактора местоположения. Кадастровая стоимость помещения рассчитывалась путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости здания, в котором помещение располагается, определенного в рамках затратного подхода (стоимость замещения здания с учетом его физического износа), на площадь помещения.
9. В Перечне 12 285 жилых помещений имеют площадь меньше 28 кв. м (минимально установленная площадь согласно СП 54.13330.2016)[[1]](#footnote-1), что составляет 6,2% от общего количества жилых помещений. Так же 8 жилых помещения имеют площадь более 1000 кв. м. Такие значения площади, скорее всего, являются ошибками учета, но по причине отсутствия у ГБУ РС(Я) «ЦГКО» прав на внесение изменений в ЕГРН.
10. При определении значений фактора «Этаж расположения нежилого помещения» градация «подвал» установлена для помещений, у которых поле «этаж расположения» имеет значение «подвал», «техподполье», «подземный этаж» или их комбинации. Помещения, располагающиеся в цокольном этаже, на первом этаже и выше, отнесены к градации «цоколь и выше». Для помещений, у которых поле «этаж расположения» имеет значение «подвал, 1 этаж», принималась градация «цоколь и крышей».
11. При отсутствии информации о годе постройки здания и годе ввода в эксплуатацию, определение его физического износа производилось в размере 30%.
12. Предельная величина износа при эксплуатации объектов недвижимости определена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий» (Источник — [http://docs.cntd.ru/document/1200005761).](file:///\\192.168.10.102\гбу\12.%20Отчеты\Госзадание%202019\ОКС%202019\на%20проверку\_栁琀琀瀀㨀⼀⼀搀漀挀猀⸀挀渀琀搀⸀爀甀⼀搀漀挀甀洀攀渀琀⼀㄀㈀　　　　㔀㜀㘀㄀⤀⸀) Согласно данной методики негодное для эксплуатации здания техническое состояние возникает при достижении физического износа значения 81%. Таким образом, при расчете кадастровой стоимости объектам, у которых установлен признак аварийного состояния, присваивается физический износ в размере 81%

### Допущения, касающиеся определения характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости зданий

1. При определении класса конструктивной системы учитывались информационные материалы, переданные в ГБУ РС(Я) «ЦГКО» согласно Государственного контракта на оказание услуг по уточнению характеристик объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке №ОК-01-2019 от 06.05.2019г.
2. По группе 0200 при отсутствии материала стен, сотрудниками ГБУ РС(Я) «ЦГКО» присваивался класс конструктивной системы КС-7, а в группе 0100 - КС-3.
3. В случае отсутствия данных о материале стен и невозможности подбора максимально сопоставимого по характеристикам аналога в группах 0300-0900, конструктивная система таких объектов определена как КС-1, обоснованием чего служат что, кирпич (с железобетонными перекрытиями) один из наиболее распространенных материалов, используемых для постройки объектов недвижимости; объекты недвижимости, выполненные из кирпича (с железобетонными перекрытиями) - КС-1, при прочих равных условиях обладают удельной стоимостью строительства выше, нежели объекты, выполненные из древесины в различных ее сочетаниях - КС-7, но ниже чем объекты недвижимости, выполненные из железобетона - КС-3 и КС-4, как следствие, выбор КС-1 позволяет избежать излишнего неоправданного завышения либо занижения стоимости в расчетах.
4. При отсутствии сведений в Перечне об этажности объекта устанавливалось значение минимально возможной этажности – 1 этаж.
5. К подгруппе 0206 отнесены дачи, флигели, дома охотника-рыбака, бытовки, дома инспектора.
6. Для Объектов оценки, у которых количество подземных этажей больше общего количества этажей, устанавливалось значение подземной этажности - 1 этаж.
7. При отсутствии информации о наименовании и назначении объектов недвижимости для присвоения кода использовалась информация о виде разрешенного использования земельного участка на котором они располагаются.

### Допущения, касающиеся определения характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости сооружений

1. При указании в Перечне для линейных объектов типа и значения основного параметра «площадь застройки» для целей ГКО значение данного параметра принималось как «протяженность».

2. В случае если единицей измерения объекта оценки является показатель, отличный от площади объекта (протяженность, объем и т.п.), УПКС объекта определяется путем деления кадастровой стоимости объекта оценки на величину единицы его измерения.

3. При подборе объектов-аналогов изделия из дерева в качестве основных несущих конструкций не рассматривались, за исключением некоторых подгрупп.

4. В расчетах использовались усредненные удельные показатели стоимости объектов-аналогов, изготовленных с применением наиболее типичных для данной подгруппы материалов конструкций (например, при строительстве сетей водопровода и канализации труб из асбоцемента, чугуна, стали, полиэтилена высокого давления преимущество отдается стальным трубам, как наиболее часто встречаемым).

### Допущения, касающиеся определения характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости ОНС.

1. В случае отсутствия в Перечне сведений об основных параметрах объекта оценки использовались дополнительные материалы, переданные ГБУ РС(Я) «ЦГКО». При невозможности установления сведений об основных параметрах после привлечения дополнительных материалов, в качестве основного параметра принимался параметр «кв. м площади» или иной (в зависимости от принадлежности объекта к той или иной группе/подгруппе), за проектируемое значение принималось среднее значение, рассчитанное по группе/подгруппе, используемой для видов объектов «Здание» и «Сооружение».
2. В случае, если для нескольких ОНС установлено, что фактически на их месте возведен один объект, то значение основного параметра присваивался ОНС пропорционально тем параметрам, которые указаны в Перечне для возведенного объекта.
3. Для объектов незавершенного строительства, по которым на дату оценки отсутствовали данные о степени готовности, использовался средний показатель 50%. У ГБУ РС(Я) «ЦГКО» отсутствуют иные документы, подтверждающие или уточняющие стадии строительства ОНС. Объекты незавершенного строительства оценивались исходя из функционального назначения объекта. Кадастровая стоимость объекта определялась произведением стоимости объекта, будь он завершен строительным производством на процент готовности этого объекта. Степень готовности объекта принимается по фактическим данным (если информации была предоставлена).

### Допущения, касающиеся результатов оценки

1. Итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Все полученные результаты округляются до двух знаков после запятой (т.е. до копеек).
2. В рамках настоящего Отчёта все полученные результаты не включают НДС.
3. Итоговый результат (величина кадастровой стоимости) зависит от точности вычисления значений ценообразующих факторов моделей. Воспроизведение расчётов на калькуляторе может приводить к незначительному отклонению от результата расчётов в Отчёте, что не является ошибкой.

# 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 правящей партии;
  + политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли.

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 развития страны;
    - темпы роста валового национального продукта;
    - кредитно-денежную политику;
    - темпы инфляции;
    - колебания деловой активности;
    - занятость населения;
    - покупательную способность населения.

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;
    - прирост населения;
    - уровни рождаемости и смертности и др.

Анализ социально-экономические факторов разделен на: анализ социально-экономического развития России и анализ социально-экономического развития региона расположения оцениваемого объекта, и приведен в данном разделе настоящего Отчета

.

### Краткое описание общеэкономического состояния Российской Федерации в 2018 году

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

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 слабоотрицательным (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 2018 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 увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (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 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и ненефтегазового. Среди компонентов ненефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

**Производственная активность**

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее. Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Рисунок 2* | *Рисунок 3* |

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2-4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. - на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе-июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами - участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился - до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 ***%*** соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств - химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Рисунок 4* | *Рисунок 5* |

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** | **2018** | **4кв18** | **дек.18** | **ноя.18** | **окт.18** | **3кв18** | **2кв18** | **1кв18** | **2017** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ВВП | 2,3 | 2,5\* | 2,2\* | 2,0\* | 3,4\* | 2,2\* | 2,5\* | 1,8\* | 1,6 |
| Сельское хозяйство | -0,6 | 4,1 | -0,1 | -6,1 | 12,1 | -5,1 | 1,8 | 2,4 | 3,1 |
| Строительство | 5,3 | 4,1 | 2,6 | 4,3 | 5,7 | 5,6 | 6,9 | 5,2 | -1,2 |
| Розничная торговля | 2,6 | 2,7 | 2,3 | 3,0 | 2,0 | 2,6 | 2,9 | 2,4 | 1,3 |
| Грузооборот транспорта | 2,9 | 2,6 | 3,2 | 3,0 | 1,6 | 3,0 | 3,4 | 2,5 | 5,5 |
| Промышленное производство | 2,9 | 2,7 | 2,0 | 2,4 | 3,7 | 2,9 | 3,2 | 2,8 | 2,1 |
| Добыча полезных ископаемых | 4,1 | 7,2 | 6,3 | 7,8 | 7,4 | 4,9 | 2,2 | 1,5 | 2,1 |
| добыча угля | 4,2 | 7,4 | 8,8 | 8,0 | 5,5 | 4,6 | 3,9 | 0,7 | 3,7 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 2,8 | 5,7 | 5,8 | 5,6 | 6,1 | 4,2 | 1,6 | -0,4 | 0,4 |
| добыча металлических руд | 4,6 | 7,3 | 7,2 | 8,4 | 6,3 | 5,4 | 1,6 | 3,7 | 3,5 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 4,0 | 7,3 | 4,0 | 16,9 | 1,0 | 0,6 | -0,6 | 10,7 | 15,6 |
| Обрабатывающие производства | 2,6 | 0,9 | 0,0 | 0,0 | 2,7 | 2,2 | 4,3 | 3,7 | 2,5 |
| пищевая промышленность | 4,4 | 4,9 | 5,3 | 5,9 | 3,6 | 4,9 | 6,3 | 0,7 | 1,5 |
| легкая промышленность | 2,3 | -2,1 | 0,0 | -5,6 | -0,5 | 3,6 | 3,5 | 4,5 | 5,4 |
| деревообработка | 11,7 | 13,3 | 10,5 | 12,8 | 16,8 | 14,6 | 10,9 | 5,9 | 3,9 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 1,8 | 0,7 | 0,2 | 0,3 | 1,5 | 1,9 | 2,6 | 2,2 | 1,1 |
| химический комплекс | 3,3 | 3,3 | 5,1 | 2,5 | 1,8 | 4,1 | 3,2 | 4,2 | 5,8 |
| производство прочей неметаллической минеральной | 4,4 | 3,3 | 2,0 | 2,8 | 5,1 | 11,1 | 4,9 | -0,8 | 11,2 |
| продукции |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| металлургия | 1,6 | 5,6 | -4,8 | 6,4 | 15,0 | -2,5 | -0,8 | 5,9 | 0,8 |
| машиностроение | 1,2 | -4,1 | 5,9 | -11,2 | -6,8 | 3,7 | 7,6 | 3,3 | 5,6 |
| прочие производства | 1,4 | -3,0 | -11,8 | -2,2 | 8,5 | 4,6 | 3,4 | 5,7 | -2,3 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 1,6 | 1,2 | 4,5 | 2,4 | -3,2 | 0,5 | 0,5 | 2,9 | -0,4 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 2,0 | 5,2 | 3,8 | 7,0 | 4,8 | 4,1 | -1,9 | -2,3 | -2,1 |
| Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России | | | | | | | | | |
| Оценка Минэкономразвития России. | | | | | | | | | |

**Внутренний валовой продукт**

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему. Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.

|  |  |
| --- | --- |
| C:\Users\GOROHO~1\AppData\Local\Temp\FineReader12.00\media\image8.jpeg |  |
| *Рисунок 6* | *Рисунок 7* |

Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6 % с 18,6 % годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 г. (в рублевом эквиваленте - 17,9% г/г против 63,7% соответственно).

|  |
| --- |
|  |
| *Рисунок 8* |

Рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении инвестиционной активности приблизительно на уровне прошлого года (4,1 % г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь-сентябрь 2018 года). По информации Росстата, опубликованной на официальном сайте, это обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав инвестиций в основной капитал, по предварительной оценке, сократилось. На фоне ослабления рубля темпы роста импорта товаров и услуг снизились до 3,8 % в 2018 г. после 17,4 % годом ранее. При этом экспорт товаров и услуг продолжал уверенно расти (на 6,3 ***%*** в реальном выражении после 5,0 % годом ранее). В результате вклад чистого экспорта в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление внутреннего спроса и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.

Таблица 5. Показатели потребительской активности

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 4кв18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 3кв18 | 2кв18 | 1кв18 | 2017 | 2016 |
| Оборот розничной торговли в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,6 | 2,7 | 2,3 | 3,0 | 2,0 | 2,6 | 2,9 | 2,4 | 1,3 | -4,6 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  | 0,5 | -0,1 | 0,5 | 0,1 | 0,5 | 0,8 | 0,5 |  |  |
| Продовольственные товары в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,7 | 1,9 | 1,8 | 1,6 | 0,4 | 1,0 | 2,6 | 1,9 | 1,1 | -5,0 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 0,2 | 0,0 | 0,7 | 0,0 |  |  |
| Непродовольственные товары в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,4 | 3,4 | 2,8 | 4,3 | 3,4 | 4,1 | 3,3 | 2,8 | 1,5 | -4,2 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  | 0,6 | -0,2 | 0,5 | 0,0 | 1,0 | 0,8 | 1,0 |  |  |
| Платные услуги в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,5 | 1,9 | 1,6 | 2,3 | 1,8 | 2,8 | 4,0 | 2,0 | 1,4 | 0,7 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  | 0,1 | 0,0 | 0,7 | -0,4 | 0,1 | 1,0 | 0,8 |  |  |
| Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. | | | | | | | | | | |

Таблица 6. Показатели инвестиционной активности

|  | 2018 | 4кв18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 3кв18 | 2кв18 | 1кв18 | 2017 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Инвестиции в основной капитал |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| % к соответствующему периоду |  |  |  |  |  | 5,2 | 2,8 | 3,6 | 4,8 |
| предыдущего года |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| % к предыдущему периоду (SA) |  |  |  |  |  | 1,5 | 1,0 | 0,8 |  |
| Строительство |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| % к соответствующему периоду | 5,3 | 4,1 | 2,6 | 4,3 | 5,7 | 5,6 | 6,9 | 5,2 | -1,2 |
| предыдущего года |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| % к предыдущему периоду (SA) |  | 0,9 | 0,4 | 0,6 | 0,2 | 0,9 | 1,3 | 3,3 |  |
| Производство инвесттоваров[[2]](#footnote-2) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| % к соответствующему периоду | 8,4 | 3,9 | 3,6 | 2,3 | 5,6 | 13,7 | 8,9 | 6,7 | 13,2 |
| предыдущего года |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| % к предыдущему периоду (SA) |  | 0,6 | 1,3 | 1,0 | -9,4 | 0,9 | 2,0 | 0,9 |  |
| Импорт инвесттоваров из дальнего |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| зарубежья |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| % к соответствующему периоду | 9,0 | -1,6 | -8,3 | 0,3 | 3,9 | -0,5 | 14,7 | 32,3 | 28,5 |
| предыдущего года |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| % к предыдущему периоду (SA) |  | -3,8 | -3,4 | 1,7 | -2,3 | -4,3 | -0,9 | 2,9 |  |
| Импорт инвестиционных товаров[[3]](#footnote-3) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| % к соответствующему периоду |  |  |  | -11,6 | -34,6 | -29,8 | -0,2 | 29,9 | 40,7 |
| предыдущего года |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| % к предыдущему периоду (SA) |  |  |  | 8,9 | -6,1 | -16,4 | -11,3 | -9,8 |  |
| Грузоперевозки инвест. товаров[[4]](#footnote-4) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| % к соответствующему периоду | -6,7 | -8,3 | -6,6 | -8,2 | -9,8 | -11,3 | -7,3 | 2,4 | -4,8 |
| предыдущего года |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| % к предыдущему периоду (SA) |  | 1,0 | 0,9 | 1,6 | 0,6 | -5,2 | -7,5 | -1,9 |  |

**Рынок труда**

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах.

По предварительной оценке, Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. - 2,9 %).

Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе-ноябре составил 16,8 % г/г.

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

Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3 % г/г в реальном выражении в январе-ноябре 2018 года. Дополнительными факторами роста заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018 г. стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года.

В конце года наметилась тенденция к стабилизации роста реальных заработных плат (по предварительной оценке, Росстата, 2,5 % г/г в декабре). Данное замедление было ожидаемым и было связано с изменением внутригодовой динамики оплаты труда в социальном секторе в 2018 г. из-за особенностей достижения установленных президентскими указами целевых соотношений, а также с ускорением потребительской инфляции во второй половине года.

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

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %.

В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %).

Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.

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

Таблица 7. Показатели рынка труда

|  | 2018 | 4кв18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 3кв18 | 2кв18 | 1кв18 | 2017 | 2016 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Реальная заработная плата  в % к соотв. периоду предыдущего года | 6,8 | 3,8 | 2,5 | 4,2 | 5,2 | 6,3 | 7,6 | 10,2 | 2,9 | 0,8 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  | 0,3 | -0,6 | 0,0 | 0,6 | 0,5 | 0,4 | 4,0 |  |  |
| Номинальная заработная плата  в % к соотв. периоду предыдущего года | 9,9 | 7,8 | 6,9 | 8,2 | 8,9 | 9,5 | 10,1 | 12,7 | 6,7 | 7,9 |
| в % к предыдущему периоду (SA)  Реальные располагаемые доходы |  | 1,6 | 0,0 | 0,4 | 1,0 | 2,0 | 1,5 | 4,0 |  |  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,2/  0,32 | -0,7 | 0,1 | -3,1 | 0,3 | -1,6 | 1,3 | 0,3/  2,34 | -1,2 | -5,8 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  | -0,1 | 1,9 | -1,7 | 0,7 | -1,0 | -0,6 | 0,9 |  |  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости | -0,4 | -0,5 | 0,4 | -3,1 | 0,4 | -2,0 | 0,8 | 0,0/  2,11 | -0,5 | -4,8 |
| Численность рабочей силы\*  в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,1 | -0,3 | -0,2 | -0,1 | -0,6 | -0,2 | 0,0 | 0,0 | -0,7 | 0,1 |
| млн. чел. (SA) Численность занятых\* |  | 76,1 | 76,2 | 76,2 | 76,1 | 76,2 | 76,2 | 76,3 |  |  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,3 | -0,1 | 0,0 | 0,2 | -0,3 | 0,3 | 0,5 | 0,5 | -0,3 | 0,1 |
| млн. чел. (SA)  Численность безработных\* |  | 72,5 | 72,5 | 72,6 | 72,4 | 72,5 | 72,6 | 72,5 |  |  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -7,8 | -5,7 | -4,6 | -6,0 | -6,4 | -8,5 | -8,4 | -8,7 | -6,5 | -0,5 |
| млн. чел. (SA) Уровень занятости\* |  | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,7 | 3,7 |  |  |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) |  | 59,9 | 59,9 | 59,9 | 59,8 | 59,8 | 59,8 | 59,7 |  |  |
| Уровень безработицы\*\*  в % к рабочей силе /SA | 4,8/- | 4,8/4,8 | 4,8/4,8 | 4,8/4,7 | 4,7/4,8 | 4,6/4,8 | 4,8/4,8 | 5,1/4,9 | 5,2/- | 5,5/- |
| \* Данные за 2016-2017 гг. представлены по возрастной группе «15-72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». | | | | | | | | | | |
| \*\* Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15-72 года», за 2017-2018 год - по возрастной группе «15 лет и старше». | | | | | | | | | | |
| Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. | | | | | | | | | | |

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России.

По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижательное давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора - значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным - до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее).

Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Монетарная[[5]](#footnote-5) инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре.

Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.

В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5-0,6% м/м (5,2-5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5-5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте-мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Рисунок 15* | *Рисунок 16* |

Таблица 8. Индикаторы инфляции

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | янв.18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 2017 | 2016 | 2015 |
| Инфляция  в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,0 | 4,3 | 3,8 | 3,5 | 2,5 | 5,4 | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу | 1,0 | 0,8 | 0,5 | 0,4 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA Продовольственные товары | 0,8 | 0,6 | 0,4 | 0,4 | - | - | - |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,5 | 4,7 | 3,5 | 2,7 | 1, 1 | 4,6 | 14,0 |
| в % к предыдущему месяцу | 1,3 | 1,7 | 1,0 | 0,6 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA Непродовольственные товары | 0,6 | 1,0 | 0,6 | 0,4 | - | - | - |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,5 | 4,1 | 4,2 | 4,1 | 2,8 | 6,5 | 13,7 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,6 | 0,2 | 0,4 | 0,5 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA Услуги | 0,6 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,0 | 3,9 | 3,8 | 4,0 | 4,4 | 4,9 | 10,2 |
| в % к предыдущему месяцу | 1,1 | 0,4 | 0,0 | -0,1 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA Базовая инфляция (Росстат) | 1,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,1 | 3,7 | 3,4 | 3,1 | 2,1 | 6,0 | 13,7 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,6 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | - | - | - |
| Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции |  |  |  |  |  |  |  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,8 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 2,6 | 5,8 | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,6 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,5 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |

**О динамике доходов населения**

В 2018 году реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 *%* по сравнению с предшествующим годом. При этом динамика основных компонентов доходов была разнонаправленной.

Факторами, предопределившими отрицательную динамику сводного показателя, стали:

* Сокращение доходов от собственности, в том числе от накоплений на депозитах в банковской системе. Последнее стало следствием снижения номинальных процентных ставок по вкладам на фоне снижения инфляции. Общий вклад этого фактора достиг минус 0,5 п.п.
* Рост объемов процентных платежей по банковским кредитам. Их объем учитывается в статистике располагаемых доходов с отрицательным знаком. Двузначные темпы роста кредитования населения при сохранении процентных ставок по необеспеченным потребительским кредитам на высоком уровне обусловили рост расходов на обслуживание долга на 10,5% к уровню прошлого года. Отрицательный вклад в динамику реальных располагаемых доходов составил минус 0,2 п.п.
* Рост прочих обязательных платежей, в том числе налоговых выплат. Повышение платежей по налогу на недвижимость, рост поступлений по налогам на доходы (на фоне их обеления) привели к приросту прочих обязательных платежей на 14,8 %. Вклад в общий показатель реальных располагаемых доходов составил минус 1,0 п.п.

Факторами, оказавшими положительное либо нейтральное влияние, стали:

* Рост среднего уровня заработной платы. Оплата труда наемных работников увеличилась на 6,7 % в реальном выражении. Наряду с позитивной ситуацией на рынке труда росту заработных плат в реальном выражении способствовали повышение минимального размера оплаты труда, индексация оплаты труда работникам бюджетной сферы (в том числе в результате исполнения майских указов Президента от 2012 года).
* Близкая к инфляции динамика социальных платежей. Пенсии и другие социальные выплаты внесли слабоотрицательный вклад (менее 0,1 п.п.) в динамику реальных располагаемых доходов населения, что было связано с превышением фактически сложившегося среднегодового уровня инфляции в 2018 году (2,9 %) над уровнем инфляции базового года, а также с высокой базой 2017 года, сформировавшейся в результате единовременной выплаты всем пенсионерам в размере 5000 рублей.

Динамика «прочих доходов» в течение 2018 года оставалась крайне волатильным показателем: ее динамика колебалась от ~ -7 % г/г до плюс ~3% г/г к уровню прошлого года. Показатель рассчитывается балансовым методом и представляет собой разницу между расходами на покупку товаров и услуг (рост на 5,6 % г/г в прошлом году) и динамикой сбережений. Меньший по сравнению с предыдущим годом прирост сбережений обусловил оценку темпа прироста «прочих доходов» на уровне -2,1 % г/г в номинальном выражении.

Особенностью изменения уровня доходов населения в прошлом году стала серьезная дифференциация в зависимости от уровня доходов. 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.

Согласно данным Росстата за январь-сентябрь 2018 года, наименьший рост доходов пришелся на последние 4 децильные группы населения, то есть на группы населения с наибольшим среднедушевым доходом, в то время как увеличение доходов у первых двух групп составило 7,0 % г/г и 5,2 % г/г (прирост на 3,9 % г/г и 2,2 % г/г в реальном выражении). В итоге совокупная негативная динамика показателя по итогам года была сформирована группами населения с доходами выше среднего уровня.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Рисунок 17* | *Рисунок 18* |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Рисунок 19* | *Рисунок 20* |

**Платежный баланс**

В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений.По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП).

Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году. По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ.

Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ - на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом июньских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Рисунок 21* | *Рисунок 22* |

Ненефтегазовый экспорт по итогам прошлого года также продемонстрировал уверенный рост (на 13,6 *%* г/г по сравнению с 2017 годом). Из товаров сырьевой группы значительный рост наблюдался по углю (+25,9 % в стоимостном, +10,0 % - в натуральном выражении). В рост несырьевого неэнергетического экспорта наибольший вклад внесла продукция металлургии - как черной, так и цветной (в частности, стоимостной объем экспорта алюминия в 2018 году вырос на 2,7 %). Уверенная положительная динамика в стоимостном выражении наблюдалась и по другим товарным группам - продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки и машиностроения.

Вместе с тем во второй половине 2018 г. наметилась тенденция к снижению годовых темпов роста несырьевого неэнергетического экспорта. Она была обусловлена в первую очередь коррекцией цен на металлы на глобальных рынках, а также замедлением роста физических объемов продовольственного экспорта по мере исчерпания эффекта рекордного урожая 2017/2018 сельскохозяйственного года.

Экспорт услуг в 2018 г. вырос на 13,2 %, что стало отражением проведенного в России чемпионата мира по футболу. Особенно активный рост экспорта услуг в прошлом году наблюдался по статье «поездки».

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Рисунок 23* | *Рисунок 24* |

Наряду с динамичным ростом экспорта, вклад в улучшение сальдо текущего счета в 2018 г. внесло существенное замедление роста импорта. По итогам года импорт товаров увеличился лишь на 4,6 % (после роста на 24,4 % в 2017 году). При этом в условиях ослабления рубля (на 7,7 % в реальном эффективном выражении в целом за год) в течение года наблюдалось последовательное замедление динамики товарного импорта, так что во второй половине года годовые темпы его роста перешли в отрицательную область впервые со 2кв16. В то время как снижение темпов роста продемонстрировали все компоненты импорта - и потребительский, и промежуточный, и инвестиционный, - ухудшение динамики последнего было наиболее выраженным. Импорт услуг на протяжении года сохранял положительную годовую динамику, однако по итогам года его рост также существенно замедлился (до 7,5 % по сравнению с 19,1 % годом ранее).

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Рисунок 25* | *Рисунок 26* |

Отрицательное сальдо финансового счета в 2018 г. расширилось до 76,8 млрд. долл. США (по сравнению с 12,6 млрд. долл. США в 2017 году). Отток по частному сектору составил 72,1 млрд. долл. США[[6]](#footnote-6) (годом ранее - 32,4 млрд. долл. США). Он был в основном обеспечен сокращением внешних обязательств банковского сектора, которое было зафиксировано пятый год подряд, и увеличением финансовых активов «прочих» секторов.

По государственному сектору в 2018 г. наблюдался отток капитала в размере 6,9 млрд. долл. США (после притока 13,3 млрд. долл. США в 2017 году), который был преимущественно связан с выходом нерезидентов с рынка российского госдолга начиная с апреля. За апрель-декабрь их вложения в ОФЗ снизились на 561 млрд. рублей, при этом наиболее активная фаза оттока пришлась на 2кв18. Доля нерезидентов на рынке ОФЗ на 1 января 2019 г. составила 24,4 % по сравнению с 34,5 % на 1 апреля 2018 года.

Снижение внешних обязательств как частного, так и государственного сектора привело к сокращению российского внешнего долга до 454 млрд. долл. США на 1 января 2019 г. по сравнению с 518 млрд. долл. США на начало прошлого года. При этом отношение внешнего долга к ВВП на конец 2018 г. (по оценке, 27,4 %) приблизилось к минимальным уровням с начала 2000-х годов. В условиях превышения профицита текущего счета над отрицательным сальдо финансового счета международные резервы в 2018 г. продолжили рост.Их объем за год увеличился на 38,2 млрд. долл. США (22,6 млрд. долл. США в 2017 года). Основным источником накопления резервов стали операции Банка России по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила, объем которых за период с начала года по 22 августа, когда было принято решение об их приостановке до конца 2018 года, составил 35,4 млрд. долл. США.

Таблица 9. Показатели платежного баланса

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2018 | 4кв18 | 9м18 | 6м18 | 2017 | 4кв17 | 9м17 | 6м17 |
| Счет текущих операций | 114,9 | 38,8 | 76,1 | 48,4 | 33,3 | 13,5 | 19,7 | 22,9 |
| Торговый баланс | 194,4 | 57,0 | 137,4 | 89,4 | 115,4 | 35,0 | 80,4 | 59,7 |
| Экспорт товаров | 443,4 | 122,5 | 320,9 | 210,2 | 353,5 | 102,6 | 251,0 | 166,4 |
| Импорт товаров | 249,0 | 65,6 | 183,5 | 120,8 | 238,1 | 67,5 | 170,6 | 106,8 |
| Баланс услуг | -30,2 | -7,6 | -22,6 | -14,0 | -31,1 | -8,4 | -22,7 | -12,8 |
| Экспорт услуг | 65,3 | 16,7 | 48,7 | 31,1 | 57,7 | 15,4 | 42,3 | 27,1 |
| Импорт услуг | 95,5 | 24,3 | 71,3 | 45,1 | 88,8 | 23,8 | 65,0 | 39,9 |
| Баланс оплаты труда | -1,8 | -0,6 | -1,2 | -0,7 | -2,3 | -0,7 | -1,6 | -1,2 |
| Баланс инвестиционных доходов | -38,9 | -8,0 | -31,0 | -22,2 | -39,8 | -10,0 | -29,8 | -19,0 |
| Баланс ренты и вторичных доходов | -8,6 | -2,0 | -6,6 | -4,2 | -8,9 | -2,4 | -6,5 | 19,0 |
| Счет операций с капиталом  Сальдо счета текущих операций и счета  операций с капиталом  Сальдо финансового счета, кроме резервных активов  Сектор государственного управления и центральный банк | -0,6  114,3  76,8  6,9 | -0,1  38,6  30,5  -0,4 | -0,4  75,7  46.4  7.4 | -0,4  48.0  22.0  4,5 | -0,2  33,1  12,6  -13,3 | 0,0  13,5  14,3  6,7 | -0,2  19,6  -1,7  -20,0 | -0,1  22,8  8,9  -9,7 |
| Частный сектор | 69,9 | 30,9 | 39,0 | 17,5 | 25,9 | 7,6 | 18,3 | 18,6 |
| Чистые ошибки и пропуски | 0,7 | -5,6 | 6,3 | 4,6 | 2,2 | -2,0 | 4,1 | 4,9 |
| Изменение резервных активов\* | 38,2 | 2,6 | 35,6 | 30,6 |  | -2,7 | 25,4 | 18,9 |
| Чистый ввоз/вывоз капитала частным сектором ('+' - вывоз, '-' - ввоз) | 67,5 | 36,5 | 31,1 | 11,9 | 25,2 | 11,5 | 13,7 | 13,3 |
| Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. \*'+' - рост, - снижение | | | | | | | | |

**Банковский сектор**

Понижательный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России.

В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Рисунок 27* | *Рисунок 28* |

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле-декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок - 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

Основным драйвером роста депозитной базы банков в 2018 г. оставались рублевые депозиты. Тенденции на рынках корпоративных и розничных депозитов в 2018 г. были разнонаправленными. Рост вкладов физических лиц в течение года последовательно замедлялся (до 5,3 % г/г в декабре 2018 г. с 8,7 % г/г в декабре 2017 года). Темп роста корпоративных депозитов, напротив, находился на восходящей траектории и в декабре достиг 10,5 % г/г (по сравнению с 8,4 % г/г в декабре 2017 года). Начиная со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов, при этом разрыв между двумя показателями продолжает увеличиваться. Рост депозитов как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте[[7]](#footnote-7) сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Рисунок 29* | *Рисунок 30* |

**Ускорение роста корпоративного кредитного портфеля в 2018 г. сопровождалось изменением его валютной структуры в пользу рублевых кредитов.**

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в целом за 2018 г. выросла на 4,7 % (в 2017 г. - на 1,8 %). По сопоставимому кругу банков, как и годом ранее, наблюдался более динамичный рост кредитного портфеля, - 5,8 % после 3,7 % в 2017 году.

В отраслевом разрезе наибольший вклад в динамику корпоративного кредитования вносят обрабатывающая промышленность, торговля, а также транспортная отрасль. Замедление динамики кредитного портфеля в текущем году наблюдается в добыче полезных ископаемых и в сфере операций с недвижимым имуществом.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Рисунок 31* | *Рисунок 32* |

Корпоративные кредиты, номинированные в рублях, росли опережающими темпами и по итогам года показали рост на 12,0 % (3,8 % в 2017 году). При этом валютная задолженность демонстрируют отрицательную годовую динамику с апреля 2016 года (с исключением валютной переоценки). В 2018 г. сокращение портфеля кредитов, номинированных в иностранной валюте, ускорилось до -11,7 % по сравнению с -2,4 % в 2017 году.

Наиболее активный процесс девалютизации кредитного портфеля наблюдается в таких отраслях, как операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, торговля, где доля кредитов в иностранной валюте исторически находилась на повышенных уровнях. За последние два года существенно снизилась валютная задолженность строительных организаций, однако в конце 2018 г. ее объем вновь начал расти на фоне восстановления динамики кредитования отрасли.

Кредиты населению в 2018 г. продолжали расти опережающими темпами.По итогам 2018 г. темпы роста розничного кредитного портфеля выросли до 22,4 % с 12,8 % годом ранее.

Рост ипотечного кредитного портфеля в 2018 г. ускорился до 23,1 % с 15,1 % в 2017 году. Выдачи новых ипотечных кредитов на протяжении года продолжали расти высокими темпами (в целом по году - на 62 %), в том числе в результате рефинансирования заемщиками ранее выданных кредитов по более выгодным ставкам. Вместе с тем в конце года динамика показателя начала замедляться на фоне приостановки удешевления ипотечного кредитования.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Рисунок 33* | *Рисунок 34* |

Рост розничного кредитного портфеля (за исключением ипотеки) в 2018 г. ускорился почти вдвое - до 21,6 % с 11,1 % в 2017 году. В абсолютном выражении рост показателя составил 1,5 трлн. рублей и внес основной вклад в прирост кредитов населению.

В условиях широких возможностей для рефинансирования ранее выданных кредитов уровень просроченной задолженности физических лиц продолжил снижаться (до 5,1 % на 1 января 2019 г. с уровней около 7 % в начале года) и достиг минимальных с апреля 2014 года уровней. Вместе с тем рост кредитного портфеля существенно превышал рост номинальных заработных плат.

Наблюдаемая динамика потребительского кредитования создает риски ухудшения качества кредитного портфеля в будущем. Кроме того, растущие процентные платежи оказывают все более выраженное негативное влияние на динамику реальных располагаемых доходов населения. В целях ограничения рисков в сфере потребительского кредитования Банк России принял решение с 1 апреля 2019 г. повысить на 30 п.п. надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с полной стоимостью кредитования от 10 до 30 %. С 1 сентября 2018 г. указанные надбавки уже были повышены на 20-60 процентных пунктов.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Рисунок 35* | *Рисунок 36* |

Таблица 10. Показатели банковского сектора

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | сен.18 | авг.18 | 1кв18 | 2кв17 | 1кв17 | 2016 |
| Ключевая ставка (на конец периода) | 7,75 | 7,50 | 7,50 | 7,50 | 7,25 | 7,25 | 9,00 | 9,75 | 10,00 |
| Процентные ставки, % годовых |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | 9,2 | 9,5 | 9,2 | 9,2 | 9,1 | 9,0 | 10,9 | 11,9 | 13,0 |
| По рублевым жилищным кредитам | 9,7 | 9,5 | 9,4 | 9,4 | 9,4 | 9,8 | 11,3 | 11,8 | 12,5 |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года) | 6,8 | 6,8 | 6,6 | 6,0 | 5,7 | 6,4 | 6,9 | 7,4 | 8,4 |
| Кредит экономике, % г/г\* | 9,7 | 10,3 | 10,4 | 10,0 | 8,8 | 6,6 | -0,1 | -2,7 | 0,0 |
| Жилищные кредиты, % г/г\* | 23,1 | 25,1 | 24,9 | 24,5 | 24,1 | 17,6 | 11,1 | 11,1 | 12,4 |
| Потребительские кредиты, % г/г\* | 21,6 | 20,8 | 19,9 | 19,2 | 18,0 | 12,7 | 1,0 | -3,0 | -9,5 |
| Кредиты организациям, % г/г\* | 4,7 | 5,5 | 5,9 | 5,6 | 4,4 | 3,6 | -1,8 | -4,3 | 0,7 |
| Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г | 17,3 | 29,7 | 40,3 | 38,4 | 49,1 | 80,9 | 31,9 | -1,0 | 26,7 |
| Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. | | | | | | | | | |
| Данные с исключением валютной переоценки. | | | | | | | | | |

**Выводы по разделу.**

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %. Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 *%* по сравнению с 3,2 % в 2017 году.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году). В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства. Производство сельскохозяйственной продукции в 2018 г. снизилось на 0,6 *%* после двух лет уверенного роста (на 3,1 % в 2017 году, на 4,8 % - в 2016 году). Основную роль в снижении выпуска в сельском хозяйстве в 2018 г. сыграла нормализация урожая зерновых после рекордных показателей.

За 2018 год темпы роста объемов по виду деятельности «Строительство» снизился относительно 2017 года на 1,2%

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 %.

По оценке, Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. - 2,9 %). При этом реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % по сравнению с предшествующим годом.

Рост инвестиций в основной капитал составил 4,8% к 2017 году.

Инфляцияв декабре 2018 года составила 4,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

### Социально-экономическое положение Республики 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).[[8]](#footnote-8)

|  |
| --- |
| Республика Саха (Якутия) на карте |
| *Рисунок 37* |

**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 - она круглогодична.

***Население***

Население 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) [2019 года](http://ru.wikipedia.org/wiki/2012_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) составляет 955 859 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) —  617 086 человек (64,56 %). На центральной территории Якутии проживает около 500 тыс. чел. В основном в [Якутске](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA), Мегино-Кангаласском, Амгинском, Чурапчинском, Усть-Алданском, Горном, Хангаласском улусах. В республике проживают представители более 120 национальностей, в т.ч. удельный вес якутов в национальном составе населения – 45,5%, русских – 41,2%, украинцев – 3,6%, эвенков – 1,9%, эвенов - 1,2%. Несмотря на обширную площадь, территория Якутии характеризуется слабой заселенностью в течение всего последнего столетия: как в его начале, так и в конце средняя плотность населения здесь в десятки раз ниже, чем в европейских регионах России. Демографическая ситуация характеризуется стабильным ежегодным превышением рождаемости над смертностью. Одной из особенностей Республики Саха (Якутия) является исторически сложившийся большой удельный вес сельского населения в общем числе жителей (37% при среднем в других северных регионах России – 8%). Причем в сельской местности проживает преимущественно коренное население – якуты, русские старожилы и ведущие традиционный образ жизни коренные малочисленные народы Севера. Поэтому в Якутии развиты не только характерные для Севера подотрасли аграрного производства – оленеводство, охотничий и пушной промыслы, рыболовство, но и самые северные в мире земледелие и разведение молочно-мясного крупного рогатого скота. Аграрный сектор в целом имеет значительный удельный вес в формировании ВРП и численности, занятых в республике. На характер расселения заметное воздействие оказывают природно-климатические и экономические факторы. Наибольшей плотностью населения отличаются улусы с относительно благоприятными условиями для ведения сельскохозяйственного производства: Мегино-Кангаласский, Намский, Чурапчинский, Хангаласский и Усть-Алданский, а также города Якутск и Нерюнгри с развитой промышленностью и транспортной схемой (1,2—2,8 чел. на 1 кв. км). Наименьшей плотностью населения выделяются улусы с экстремальными природно-климатическими условиями, неблагоприятными для жизни и хозяйственной деятельности: Оленекский, Аллаиховский, Жиганский, Булунский, Момский, Эвено-Бытантайский, Анабарский, Абыйский и Среднеколымский (0,01—0,08 чел. на 1 кв. км). В остальных улусах республики число жителей на 1 кв. км колеблется от 0,1 до 0,9 человек.

***Административно-территориальное деление***

Республика Саха (Якутия) 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.

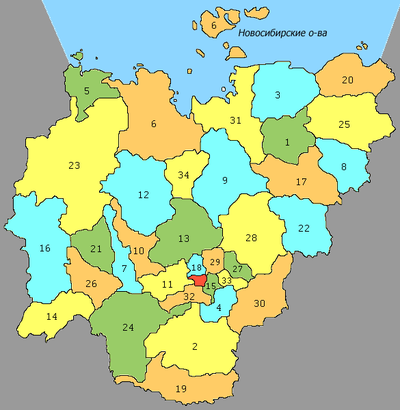
Центральная экономическая зона представлена ГО "Город Якутск" и ГО "Поселок Жатай", Амгинским, Горным, Кобяйским, Мегино-Кангаласским, Намским, Таттинским, Усть-Алданским, Хангаласским и Чурапчинским муниципальными районами. Центральная Якутия, где проживает порядка 53,7% населения республики, специализируется 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 7,2% 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 38 Карта административного деления Республики Саха (Якутия).

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

Таблица 11. 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 |



*Рисунок 39 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 12 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 «город 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. Центрально-якутская низменность. | 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 планирутеся 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 монголоязычными хоринцами 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 13 Численность населения муниципальных районов и городских округов Республики Саха (Якутия)[[9]](#footnote-9)

| № п/п | Наименование муниципального района (улуса), городского округа | Численность населения по переписи, чел. | |
| --- | --- | --- | --- |
| 2012 г. | 2018 г. |
| 1 | Городской округ «Город Якутск» | 294 844 | 328 493 |
| 2 | Городской округ «Жатай» | 9 607 | 10 089 |
| 3 | Абыйский улус (район) | 4 353 | 4 018 |
| 4 | Алданский район | 42 658 | 39 492 |
| 5 | Аллаиховский улус (район) | 2 935 | 2 716 |
| 6 | Амгинский улус (район) | 16 971 | 16 722 |
| 7 | Анабарский национальный (долгано-эвенкийский) улус(район) | 3 413 | 3 567 |
| 8 | Булунский улус (район) | 9 419 | 8 339 |
| 9 | Верхневилюйский улус (район) | 21 356 | 21 002 |
| 10 | Верхнеколымский улус (район) | 4 558 | 4 123 |
| 11 | Верхоянский район | 12 394 | 11 352 |
| 12 | Вилюйский улус (район) | 24 863 | 25 014 |
| 13 | Горный улус | 11 670 | 11 975 |
| 14 | Жиганский национальный эвенкийский район | 4 274 | 4 222 |
| 15 | Кобяйский улус (район) | 13 324 | 12 429 |
| 16 | Ленский район | 39 544 | 37 077 |
| 17 | Мегино-Кангаласский улус | 30 870 | 30 971 |
| 18 | Мирнинский район | 73 197 | 72 171 |
| 19 | Момский район | 4 391 | 4 073 |
| 20 | Намский улус | 23 228 | 24 585 |
| 21 | Нерюнгринский район | 81 199 | 73 987 |
| 22 | Нижнеколымский район | 4 539 | 4 290 |
| 23 | Нюрбинский район | 24 960 | 23 960 |
| 24 | Оймяконский улус (район) | 9 573 | 8 515 |
| 25 | Олекминский район | 26 296 | 24 893 |
| 26 | Оленекский эвенкийский национальный район | 4 085 | 4 072 |
| 27 | Среднеколымский улус (район) | 7 793 | 7 499 |
| 28 | Сунтарский улус (район) | 24 697 | 23 609 |
| 29 | Таттинский улус | 17 240 | 16 338 |
| 30 | Томпонский район | 13 909 | 12 775 |
| 31 | Усть-Алданский улус (район) | 21 554 | 20 801 |
| 32 | Усть-Майский улус (район) | 8 232 | 7 466 |
| 33 | Усть-Янский улус (район) | 7 811 | 7 075 |
| 34 | Хангаласский улус | 33 272 | 32 646 |
| 35 | Чурапчинский улус (район) | 20 508 | 21 161 |
| 36 | Эвено-Бытантайский национальный улус (район) | 2 816 | 2 813 |
|  | **Республика Саха (Якутия) всего** | **956 353** | **964 330** |

### Социально-экономическая ситуация в Республике Саха (Якутия) за январь-декабрь 2018 года.

**Валовой региональный продукт** РС (Я) за одиннадцать месяцев 2018 года составил 959,4 млрд рублей, что на 3,3% выше уровня соответствующего периода 2017 года[[10]](#footnote-10).

По итогам 2018 года ожидается достижение «триллионного уровня» валового регионального продукта - 1040,6 млрд рублей с индексом физического объема 103,3% к уровню 2017 года. Это обусловлено ростом выпуска товаров, работ (услуг) организаций по видам деятельности «добыча сырой нефти и природного газа» и «добыча прочих полезных ископаемых».

В январе-декабре 2018 года **оборот организаций** всех видов экономической деятельности с учетом субъектов малого предпринимательства составил 1 370 868,1 млн. рублей, или 120,9% к соответствующему периоду предыдущего года в основном за счет увеличения оборота организаций по «добыче полезных ископаемых».

По данным Саха(Якутия) стат, индекс промышленного производства составил 108,2% к январе-декабрю 2017 года, в том числе по видам экономической деятельности:

* «добыча сырой нефти» - 117,8%,
* «добыча алмазов» - 95,9%.

Значительный рост объемов производства обеспечен по следующим видам промышленной продукции: уголь каменный и бурый (за счет ООО «Эльгауголь», ООО «УК «Колмар» и АО «ГОК Инаглинский»), нефть сырая (за счет ООО «Таас-Юрях Нефтегазодобыча», и ТОП ОАО «Сургутнефтегаз»), газовый конденсат (за счет ПАО «ЯТЭК»), концентраты серебряные и золотосодержащие (ООО «Нерюнгри-Металлик», ООО «Рудник Таборный», ООО «Рябиновое» и АО «Тарынская золоторудная компания»).

В 2018 году был установлен ряд рекордов в добывающей промышленности Якутии: добыча золота впервые в современной истории Якутии пробила отметку в 28 тонн, причем в Алданском районе золотодобыча превысила советские показатели и составила 12,6 тонн, добыча нефти и угля также обновили исторические показатели, достигнув 12 и 17,7 млн тонн соответственно.

В то же время снизился объем добычи алмазов на 4,1% (за счет АК «АЛРОСА» (ПАО) и ПАО «Алроса-Нюрба» в соответствии с производственным планом). Показатели АК «АЛРОСА» обусловлены приостановлением эксплуатации трубки «Мир», снижением содержания алмазов в руде на трубке «Юбилейная», сокращением объемов обогащения руды на трубке «Удачная». Также снизились объемы добычи природного газа на 7,3% (за счет ПАО «ЯТЭК»).

Не удалось переломить спад в обрабатывающей промышленности вследствие снижения производства пищевых продуктов и обработки древесины. Тем не менее, наблюдался рост объемов производства по отдельным видам продукции - рыба переработанная и консервированная, пиво, спецодежда, алмазы природные обработанные, мебель кухонная и офисная, ювелирные изделия.

**Сельское хозяйство.** В январе-декабре 2018 года продукция сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей по сравнению с аналогичным периодом 2017 года увеличилась на 4,5% и составила 26,37 млрд рублей (по прогнозу Министерства экономики РС(Я) - 100,7%).

Рост продукции сельского хозяйства обусловлен увеличением объемов производства продукции растениеводства на 14,4% по сравнению с уровнем 2017 года. Вследствие благоприятных погодных условий в текущем году на 57,4% больше получено урожая зерна (к валовому сбору 2017 года), картофеля - на 13%, овощей - на 14,5%.

Сохраняется тенденция сокращения поголовья основных видов скота: поголовье КРС в хозяйствах всех категорий по сравнению с январем-декабрем 2017 года незначительно уменьшилось (187,5 тыс. голов против 188 тыс.), из него коров - меньше на 3,2% (71,8 тыс.), свиней - меньше на 1,1% (23,1 тыс.), лошадей - меньше на 0,5% (193,3 тыс.), северных оленей - меньше на 3,6% (149,1 тыс.), птиц всех видов - на 2% (853,5 тыс).

Сохраняются валовые объемы производства в натуральных показателях с небольшим сокращением: производство скота и птицы на убой в живом весе составило 35,4 тыс. тонн (98,9% уровня 2017 г), валовый надой молока - 165,4 тыс. тонн (99,4%), производство яиц - 121,7 тыс. штук (100,2%).

В 2018 году **инвестиции** в основной капитал составили 410,7 млрд. рублей и возросли к 2017 году на 1,3% (в сопоставимых ценах).

Объем работ, выполненных по виду деятельности **«строительство»,** увеличился на 2,5% к 2017 году и составил 156,9 млрд. рублей3 (за счет организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства). При этом из общего объема работ 54,5% выполнены территориально обособленными подразделениями инорегиональных юридических лиц. Объемы работ по строительству объекта «Магистральный газопровод «Сила Сибири» занимают 33,7% в общем составе строительных работ.

За 2018 год введено в действие жилых домов общей площадью 496,9 тыс. кв. метров (78,4% к 2017 году). Снижение было вызвано уменьшением на 27,5% ввода жилых домов, построенных юридическими лицами и ежемесячным отставанием с августа т.г. темпов роста индивидуального жилищного строительства по сравнению с объемами 2017 года.

Всеми видами **транспорта** в 2018 году перевезено 25,2 млн. тонн различных грузов, что на 0,9% больше, чем в 2017 года. Рост обеспечен объемами грузоперевозок автомобильным транспортом (103%), по остальным видам транспорта наблюдалось сокращение. Объемы перевозок внутренним водным транспортом сократились на 12,2% за счет сокращения объемов перевозки грузов АО «ЛОРП» на 10% от уровня 2017 года.

Грузооборот транспорта составил по итогам года 5246 млн тонно-км., 100,5% к уровню прошлого года, за счет автомобильного транспорта (+6,8%).

Услугами пассажирского транспорта всех видов за 2018 года воспользовались 95,5 млн. человек (96,9% к 2017 году). Снижение перевозок наблюдалось на автомобильном и внутреннем водном транспорте. Растет спрос на железнодорожные пассажироперевозки и в воздушном транспорте.

Пассажирооборот составил 4455,1 млн. пассажиро-километров, 110,8% к уровню 2018 года, в основном за счет роста на воздушном - 113,2% (доля в общем объеме - 88,3%) и железнодорожном (105%) транспорте.

**Оборот розничной торговли**, по оценке Саха (Якутия) стат, составит 228,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,9% больше, чем в январе-декабре 2017 года (по прогнозу Министерства экономики РС (Я) - 101%). 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 18,9 млрд рублей и был выше уровня 2017 года на 9,7% (в сопоставимых ценах).

Населению республики было оказано платных услуг на сумму 88,0 млрд руб. реальный рост на 1,8%.

**Индекс потребительских цен** в декабре 2018 года к декабрю 2017 года составил 102,9% (по прогнозу Министерства экономики РС (Я) - 103,5%). В том числе по продовольственным товарам - 101,2%, непродовольственным - 103,3%.

По продовольственным товарам цены с начала года максимально выросли на хлеб и хлебобулочные изделия - на 9%, масло сливочное - на 6,5% и овощи - на 3,1%. Между тем снизились цены на картофель - на 7,4%, крупы и бобовые - на 4,4%, муку - на 3,5%, сахар-песок - на 3,2%, яйца - 2,9%, фрукты - на 1,2%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в декабре 2018 года составила 6457,2 рубля и по сравнению с началом года выросла на 2,5%.

По непродовольственным товарам, как и в целом по России, максимальный рост с начала года зафиксирован по бензину автомобильному - на 8,8% и табачным изделиям - на 7,3%.

По услугам в ноябре наибольший прирост цен и тарифов имеют услуги физкультуры и спорта - 15,4% (к декабрю 2017 года), услуги образования - 12,7%, услуги дошкольного воспитания - 6,6%, жилищно-коммунальные услуги - 4,1% (в том числе коммунальные услуги - 5,6%).

Кассовое **исполнение государственного бюджета** Республики Саха (Якутия) на 01.01.2019 года составило:

* по доходам - 219129,8 млн. рублей или 105,1% от плана доходов государственного бюджета 2018 года (уточненный бюджет - 208526,5 млн. рублей);
* по расходам - 208912,8 млн. рублей или 99,4% от уточненного бюджета (уточненный бюджет - 210231,5 млн. рублей).

В общей сумме сложился профицит бюджета в размере 10216,9 млн. рублей. (уточненный бюджет - профицит в размере 1705,0 млн. руб.)

За январь-декабрь 2018 года в доходную часть государственного бюджета Республики Саха (Якутия) поступило собственных доходов в сумме 139169,7 млн. рублей, что составляет 63,5% от доходов государственного бюджета.

В структуре собственных доходов основную долю составили налоговые доходы (80,8%), которые исполнены в сумме 112 465,0 млн. рублей или 107,4% от уточненного бюджета и 128,2% к соответствующему периоду прошлого года. Налоговые доходы сформированы на 46,5% за счет налога прибыль предприятий, на 21,7% - за счет налога на доходы физических лиц, на 14,7% - налог на имущество, и 13,6% - налог на добычу полезных ископаемых.

Поступления неналоговых доходов составили на 1 января 2019 года 26704,7 млн. рублей или 101,9% от уточненного бюджета и 109,6% к соответствующему периоду прошлого года.

В структуре неналоговых доходов наибольшая доля поступлений приходится на доходы в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных (складочных) капиталах хозяйственных товариществ и обществ, или дивидендов по акциям, принадлежащим Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям (77,2%) и платежи при пользовании природными ресурсами (8,9%).

По предварительным данным безвозмездные поступления по всем видам источников составили за 2018 год 79960,1 млн. рублей, с ростом на 2321,9 млн. рублей или 3% к утвержденному плану, в том числе поступления из федерального бюджета обеспечили прирост на 2004,7 млн. рублей.

По расходной части государственного бюджета Республики Саха (Якутия) расходы на социально-культурную сферу (образование, культуру, кинематографию, средства массовой информации, здравоохранение, спорт, социальную политику) произведены в сумме 100563,9 млн. рублей, что составило 48,1 % всех расходов государственного бюджета Республики Саха (Якутия).

На поддержку ряда отраслей национальной экономики (топливно-энергетический комплекс, воспроизводство минерально-сырьевой базы, сельское хозяйство и рыболовство, водные ресурсы, лесное хозяйство, транспорт, связь и информатика) было направлено в январе-декабре 2018 года 37487,3 млн. рублей или 17,9% в общей сумме расходов.

Расходы на правоохранительную деятельность, обеспечение противопожарной безопасности, предупреждение и ликвидацию последствий чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий, национальную оборону занимают 1,7% в структуре расходов. На эти цели расходы государственного бюджета составили 3787,0 млн. рублей.

Расходы по разделу «Общегосударственные вопросы» произведены в сумме 7178 млн. рублей, что составило 3,44% в структуре расходов.

Расходы на жилищно-коммунальное хозяйство в общей структуре расходов составили 13,1% или 27448,0 млн. рублей.

На охрану окружающей среды расходы составили 724,5 млн. рублей или 0,35%.

В январе-ноябре 2018 года, по оперативным данным, сальдированный **финансовый результат** (прибыль минус убыток) организаций составил +211,1 млрд руб., или 141,2% к январю-ноябрю 2017 года (на 38% больше, чем в аналогичном периоде 2017 года).

На формирование положительного сальдированного финансового результата существенное влияние оказали финансовые результаты организаций по добыче прочих полезных ископаемых, добыче сырой нефти и природного газа, обеспечения электроэнергией, газом и паром. Отрицательный сальдированный финансовый результат получили организации по видам экономической деятельности «транспортировка и хранение», «сельское и лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыболовство», «деятельность гостиниц и предприятий общественного питания», «обрабатывающие производства».

По оценке Саха (Якутия) стата, при сохранении наметившейся тенденции роста прибыли АК АЛРОСА (ПАО) и ООО «Таас-Юрях нефтедобыча», ПАО АЛРОСА-Нюрба в 2018 году будет получена сальдированная прибыль организаций в сумме 197 млрд рублей или 179,3% уровня 2017 года (по прогнозу Министерства экономики РС(Я) - 205 млрд рублей или 187,2%).

По данным на ноябрь 2018 года дебиторская задолженность составила 205,2 млрд. рублей (102,1% к соответствующему показателю 2017 года).

Кредиторская задолженность организаций всех видов экономической деятельности за этот период составила 157,9 млрд руб., в том числе просроченная - 13,4 млрд. руб. В структуре просроченной задолженности доля задолженности перед поставщиками и подрядчиками за товары, работы и услуги составила 58,8%, в бюджет - 2,7%, в государственные внебюджетные фонды - 1,8%.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций составила 460,1 млрд. рублей и увеличилась на 4,9%, из нее просроченные долги - 43,4 млрд. рублей (9,44% всей задолженности).

По данным Министерства экономики РС (Я), реальные располагаемые **денежные доходы населения** сложились с положительным ростом в 0,6% к году и достигли значения 41 тыс. рублей.

В январе-ноябре 2018 года номинальные денежные доходы в среднем на душу населения составили 39334,9 рублей, что на 4,8% выше аналогичного показателя 2017 года (без учета единовременной выплаты) и на 4,4% выше с учетом выплаты пенсионерам в январе 2017 года.

**Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата** в январе-декабре 2018 года по сравнению с соответствующим периодом 2017 года выросла на 9,5% и составила 64875,0 рублей (по прогнозу Министерства экономики РС (Я) - 67095 рублей с ростом 107,9%). Реальная начисленная заработная плата увеличилась на 6,3%.

При росте заработной платы работников и роста пенсий (на 2,7% на 1 октября т.г.) среднедушевые номинальные денежные доходы в 2018 году составят 41612,8 рублей, что на 4,6% превысит уровень 2017 года в номинальном выражении (по прогнозу Министерства экономики РС (Я) - 42068 рублей с приростом 5,8%). При ожидаемом опережении темпа роста располагаемых денежных доходов над темпом роста цен реальные располагаемые денежные доходы возрастут на 0,8% (по прогнозу Министерства экономики РС (Я) - на 1,5%).

Просроченная задолженность по заработной плате (по кругу видов экономической деятельности, наблюдаемых в соответствии с Федеральным планом статистических работ), по состоянию на 1 января 2019 года составила 10 994 тыс. руб., в том числе по организациям, находящимся в процессе конкурсного производства 5141 тыс. руб. (48,7 % и 39,7% к значению 2017 года соответственно).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила в январе-декабре, по оценке, 500,5 тыс. человек, в том числе занятых - 465,8 тыс. человек и безработных - 34,7 тыс. человек.

По сравнению с январем-декабрем 2017 года численность рабочей силы увеличилась на 1,7 тыс. человек (+0,3%), при этом число занятых увеличилось на 2,5 тыс. человек (+0,5%), численность безработных сократилась на 0,9 тыс. человек (-2,6%).

Уровень общей безработицы составил 6,9% (январь-декабрь 2017г. - 7,1%).

Среднесписочная численность работников организаций с учетом субъектов малого предпринимательства - юридических лиц на 1 ноября 2018 года составила 298957 человек и по сравнению с соответствующим периодом 2017 года увеличилась на 104,7 %.

По данным Государственного комитета Республики Саха (Якутия) по занятости населения, на конец декабря 2018 года численность официально зарегистрированных безработных, на учете в органах службы занятости населения, составила 8384 человек (снижение по сравнению с декабрем 2017 года - на 16,7%).

По оценке, численность постоянного населения республики на 1 ноября 2018 года составила 967974 человек (городское - 636680, сельское - 331294).

С начала 2018 года число жителей республики возросло на 3 664 человек, или на 0,4%. В структуре населения наблюдается рост численности городского на 3823 человек (+0,6%) и сокращение сельского населения на 179 человек (-0,1%), данные тенденции устойчивы в 2010-2018 гг.

Показатели естественного движения населения республики на 1 ноября 2018 года в сравнении с аналогичным периодом 2017 года:

* число родившихся - 11260 человек (сокращение на 433 человека, или -3,7%), число умерших - 6540 человек (рост на 4 человека или +0,1%);
* естественный прирост населения - 4720 человек (меньше на 437 человек или на 8,5%); число зарегистрированных браков - 5431 (меньше на 336 или на 5,8%), число разводов - 3350 (больше на 29 или на 0,9%), коэффициент брачности снизился с 7,2 до 6,7 промилле, коэффициент разводимости остался на уровне 2017 года - 4,2 промилле.

Показатели миграции населения республики в январе-октябре 2018 года в сравнении с аналогичным периодом 2017 года:

* прибыло - 39555 человек (больше на 2 185 человек или на 5,8%); в том числе из-за пределов республики - 14674 человека;
* выбыло - 41748 человек (больше на 156 человек или на 0,4%), в том числе выехали за пределы республики - 16867 человек.
* миграционная убыль населения составила -2193 человек (в январе-ноябре 2017 года миграционная убыль составила -4222 человек).

В структуре населения прибыло городского населения - 28777 чел., в том числе из-за пределов республики - 13748 человек, выбыло - 27178 человек, в том числе за пределы РС (Я) - 15836. Сальдо миграции городского населения на 01.11.2018 года составило 1599 человек (в январе-ноябре 2017 года наблюдалось отрицательное сальдо, -1486 человек).

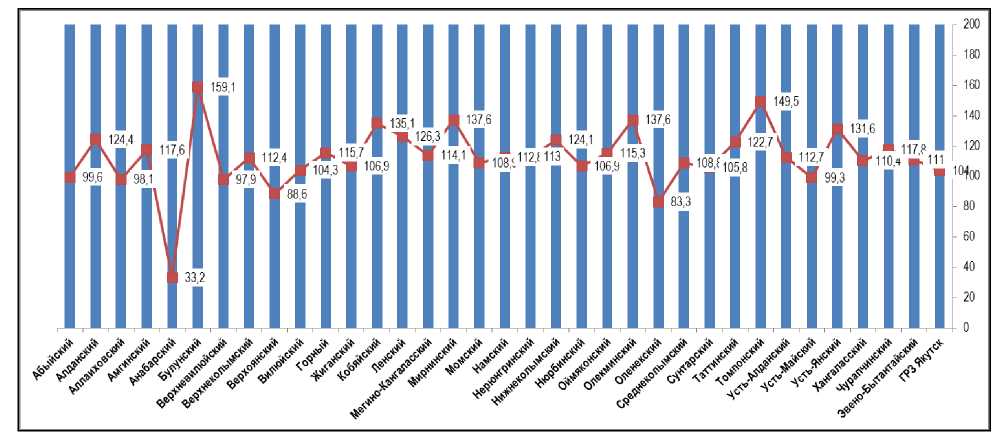
Миграция сельского населения характеризовалась следующими показателями: прибыло - 10 778 человек, в том числе из-за пределов республики - 926 человек, выбыло - 14570 человека, в том числе из Якутии - 1031 человек. Миграционный отток составил -3792 человек, в том числе сальдо внешней миграции сельского населения - 105 человек.

Таблица 14 Основные экономические и социальные показатели Республики Саха (Якутия) в январе – декабре 2018 года

(Предварительные данные; по оперативной отчетности)

|  | **Январь-декабрь** | | **Январь- декабрь 2018 г. в % к январю- декабрь 2017 г.** | **Декабрь 2018г. в % к** | | **Справочно: январь- декабрь 2017г. в % к январю- декабрю** 2016г. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2018г.** | **2017г.** | **декабрю**  **2017г.** | **ноябрю 2018 г.** |
| А | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Оборот организаций в действующих ценах, млн. рублей | 1 370 868,1 | 1 133 636,8 | 120,9 | 105,7 | 98,7 | 103,7 |
| Индекс промышленного производства[[11]](#footnote-11) | х | х | 108,2 | 111,1 | 100,6 | 101,5 |
| из него по видам экономической деятельности: |  |  |  |  |  |  |
| добыча сырой нефти | х | х | 117,8 | 121,7 | 104,5 | 101,3 |
| добыча алмазов | х | х | 95,9 | 108,0 | 100,7 | 104,7 |
| из нее АК «АЛРОСА» (ПАО) | х | х | 87,1 | 101,3 | 130,0 | 105,9 |
| Индекс промышленного производства: без добычи алмазов | х | х | 113,9 | 113,1 | 100,6 | 100,3 |
| без добычи сырой нефти и алмазов | х | х | 108,6 | 102,5 | 95,3 | 99,2 |
| Продукция сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий), млн. рублейХ) | 26 373,1 | 25 288,8 | 104,5 | 107,9 | 74,7 | 104,6 |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей Х) | 228 143,1 | 212 662,7 | 104,9 | 112,9 | 150,1 | 100,1 |
| Оборот общественного питания, млн. рублей Х) | 18 872,1 | 16 792,8 | 109,7 | 146,7 | 163,7 | 100,6 |
| Объем платных услуг населению, млн. рублей Х) | 88 000,5 | 80 544,1 | 101,8 | 113,4 | 105,9 | 97,8 |
| Внешнеторговый оборот, млн. долл США[[12]](#footnote-12) | 3 869,1 | 3 833,3 | 100,9 |  |  | 107,5 |
| экспорт товаров | 3 675,1 | 3 760,1 | 97,8 |  |  | 107,5 |
| импорт товаров | 193,4 | 73,2 | 2,6р. |  |  | 110,5 |
| Инвестиции в основной капитал, млн. рублей Х)[[13]](#footnote-13) | 410 677,9 | 3 8 6 7 90,0[[14]](#footnote-14) | 104,1 | 97,1 | 2,5р. | 136,0 |
| Индекс потребительских цен на товары и услуги | х | х | 102,9 | 102,7 | 100,6 | 105,1 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения | х | х | 105,6 | 106,5 | 95,1 | 97,4 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата (с учетом малых предприятий)[[15]](#footnote-15) |  |  |  |  |  |  |
| номинальная, рублей | 64 875,0 | 59 093,8 | 109,5 | 107,5 | 101,1 | 106,0 |
| реальная |  |  | 106,3 | 105,1 | 100,8 | 100,8 |
| Численность пенсионеров, человек[[16]](#footnote-16) | 275 540 | 272 549 | 101,1 |  |  | 100,9 |
| Средний размер назначенных пенсий, рублей[[17]](#footnote-17) | 18 090,6 | 17 617,3 | 102,7 |  |  | 103,4 |
| Реальный размер назначенных пенсий |  |  | 100,1 |  |  | 98,7 |
| Общая численность безработных в возрасте 15 лет и старше, тыс. человек[[18]](#footnote-18) | 34,7 | 35,6 | 97,4 | 96,6 | 102,6 | 101,38) |
| Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца), человек[[19]](#footnote-19) | 8 384 | 10,063 |  | 83,3 | 104,3 | 84,8 |

Объем *отгруженных товаров собственного производства,* выполненных работ и услуг собственными силами крупных, средних организаций и субъектов малого малых предприятий-юридических лиц за январь-декабрь 2018 года составил 1228,9 млрд руб. (+21,6% к 2017 году). Значительно превышен темп роста данного показателя относительно среднереспубликанского значения в Булунском, Кобяйском, Ленском, Мирнинском, Олекминском, Томпонском, Усть-Янском районах. Наибольшее падение - в Анабарском и Оленекском районах (за счет планового снижения объемов производственной деятельности АО «Алмазы Анабара»).



*Рисунок 40. Динамика объема отгрузки товаров организациями в муниципальных образованиях Республики Саха (Якутия) в 2018 году, к январю-декабрю 2017 года (%)*

Объем *отгруженных товаров собственного производства* по отрасли «**сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство**» в действующих ценах составил в 2018 году 3429,6 млн. руб. (+5,9% к уровню 2017 года), в том числе субъектами малого предпринимательства - 1830,0 млн. руб. В разрезе муниципальных районов и городских округов значительный рост показателя по сравнению с 2017 годом зафиксирован в Анабарском (в 3,8р.), Булунском (2,2р.), Вилюйской (141%), Намском (1,7р.), Нижнеколымском (121%), Усть-Янском (в 3,3р.), ГО «Якутск» (104%).

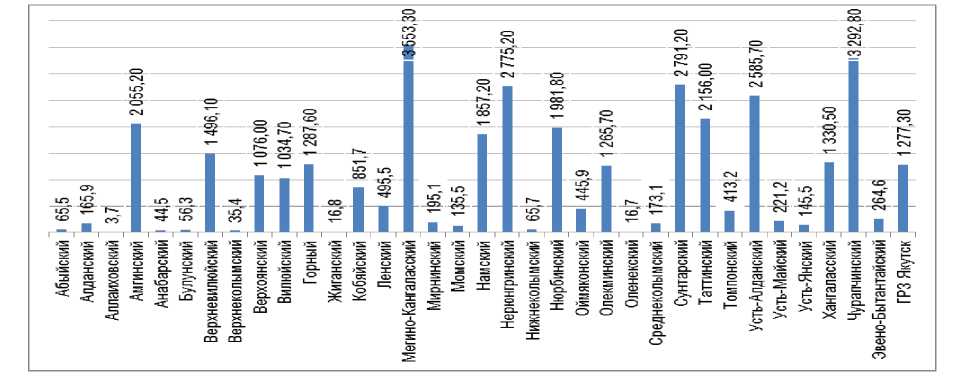
По отрасли **«обрабатывающие производства»** объем отгруженных товаров собственного производства составил 33792,8 млн. руб. (+2,3% к уровню 2017 г.), в том числе субъектами малого предпринимательства - 24864,1 млн. руб. (+1,9% или 73% всего объема). Среди муниципальных районов наибольший вклад в объемы - 15059,3 млн. руб. или 44,6% обеспечивается ГО «г. Якутск», а также Вилюйским, Хангаласским и Горным районами.

*Финансовый результат* (сальдо прибыли и убытков) организаций без учета субъектов малого предпринимательства за январь-ноябрь 2018 года в целом по республике сложился положительный и составил 211,3 млрд. руб. (142,5% к уровню 2017 года). Среди 34 муниципальных районов и 2 городских округов, согласно данным статистики, в 5 районах - Верхневилюйском, Мегино-Кангаласском, Олекминском, Усть- Янском, Хангаласском получены убытки. Организации промышленных районов демонстрируют наиболее высокие показатели прибыли - Мирнинский (97,5 млрд руб., рост 131,4% к соответствующему периоду 2017 года); Ленский (57 млрд руб., в 6 раз); Нюрбинский (18,6 млрд руб., 127,5%).

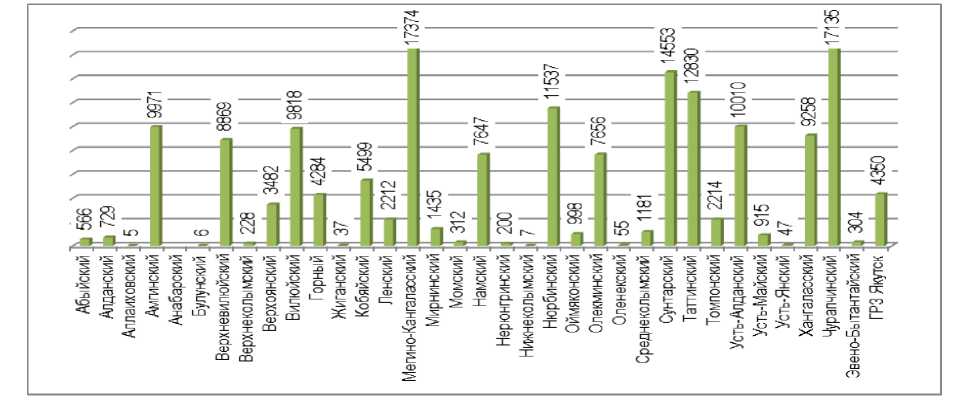
Объем работ, выполненных по отрасли «*Строительство*», составил по предварительным данным 159705,5 млн. руб. с ростом 4,5% в сопоставимых ценах к уровню 2017 года. 34,2% объемов строительных выполнено в Ленском, 17,8% - в Нерюнгринском районе, 15,4% всего строительства выполнено в РГЗ «Якутск». Значительный рост объемов выполненных работ наблюдался в арктических улусах - Булунском (2,3р.), Верхоянском (7,7р.), Усть-Янском (2,8р.), Эвено-Бытантайском (в 8р.), а также в Ленском, Нерюнгринском, Оймяконском районах и других; значительное снижение объемов выполненных строительных работ зафиксирован в Амгинском, Горном, Жиганском, Кобяйском, Момском, Нюрбинском, Сунтарском районах.

В январе-декабре 2018 года сократилось *производство основных видов продукции животноводства* в хозяйствах всех категорий в натуральных показателях, в том числе:

* производство мяса (скота и птицы в живом весе) - 35,6 тыс тонн (99,5% уровня 2017 года);
* валовый надой молока - 165,7 тыс. тонн (99,7%);
* производство яиц - 119,4 тыс. штук (98,3%).



*Рисунок 41. Производство мяса (скота и птицы в живом весе) по районам Республики Саха (Якутия) в 2018 году, тонн*

**

*Рисунок 42. Валовый надой молока по районам Республики Саха (Якутия) в 2018 году, тонн*

На 01.01. 2019 г. по сравнению на 01.01.2018 года в республике:

Сократилось на 2,5% поголовье *крупного рогатого скота* (183,3 тыс. ед.), за счет его сокращения в 22 районах (улусах) Республики Саха (Якутия), в том числе в районах с сельскохозяйственной животноводческой специализацией - Вилюйской группе - Верхневилюйском, Вилюйском, Нюрбинском, Сунтарском, и Центральной группе - Намском, Хангаласском. В Заречной группе улусов - Амгинском, Таттинском, Усть- Алданском, Чурапчинском - поголовье сохранено, незначительно увеличено, за исключением Мегино-Кангаласского района (-2,7%).

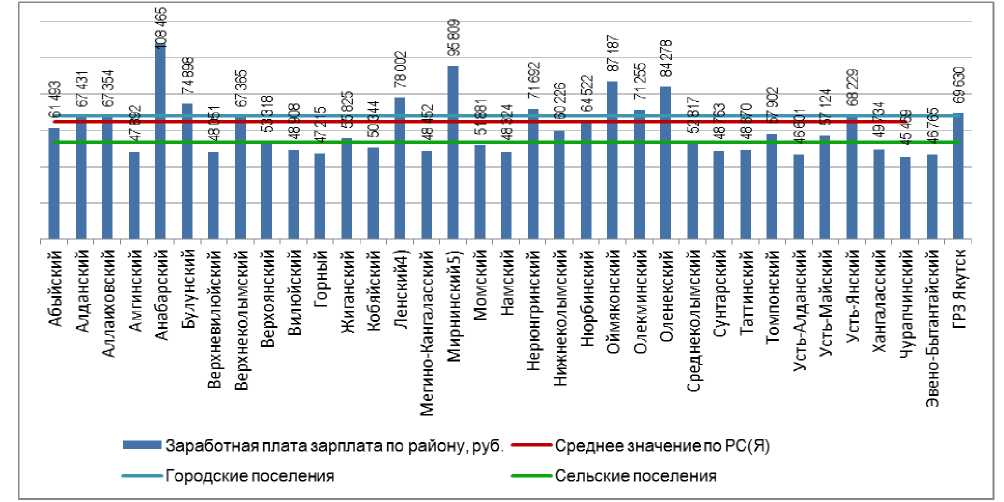
Поголовье *лошадей* сократилось на 3% и составило 178,6 тыс. голов. Сокращение наблюдалось в 23 районах и ГРЗ «Якутск», в том числе по сельскохозяйственным районам:

* Центральной группы - Горный (4840 голов или -15%), Кобяйский (3177 голов или -8,4%), Хангаласский (13134 голов или -4%), Намский (11957 голов или -2,6%);
* Заречной группы - Мегино-Канлагасский (15990 голов или -2,8%), Амгинский (12603 голов или -1,3%), Таттинский (14410 голов или -2,6%), Чурапчинский (16139 голов или -5,1%), Усть-Алданский (13263 голов или -8%).

В Вилюйской группе снижение поголовья лошадей зафиксировано в Верхневилюйском (7879 голов, -1,9%). Сохранение и рост поголовья - в Вилюйском (7483 голов, +0,5%) и Нюрбинском (11426 голов, +0,3%) и Сунтарском (11959 голов, или 99,9% к 01.01.2018 г).

Поголовье *оленей* составило 146391 голов (-5,3%). Рост поголовья отмечен по арктическим улусам - в Анабарском и Оленекском; Булунском и Жиганском; Верхоянском, Усть-Янском районах; Абыйском и Момском. Значительное сокращение поголовья домашних оленей отмечено во всех районах колымского бассейна, а также Томпонском и Оймяконском улусах республики.

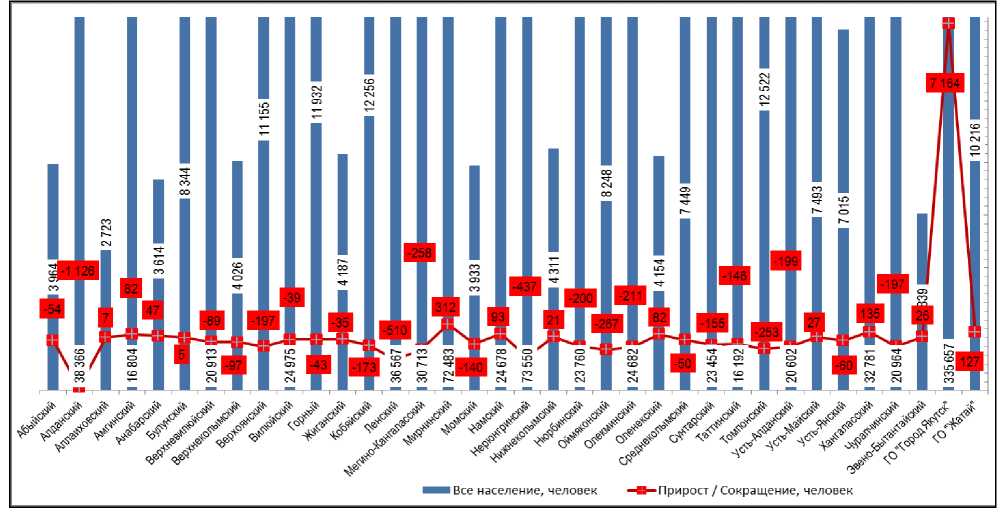
*Средняя заработная плата* в расчёте на одного работник в январе-ноябре 2018 года по республике составила 64875 руб. (109,5% по структуре текущего периода), а без учета субъектов малого предпринимательства она составила - 70011,4 руб.



*Рисунок 43. Заработная плата по районам*

*Демографическая ситуация* в Республике Саха (Якутия) в 2018 году остается стабильной. По оценке, численность постоянного населения республики на 1 ноября 2018 года составила 967974 человек (городское - 636680 или 65,77%, сельское - 331294 или 34,23%). С начала 2018 года число жителей республики возросло на 3 664 человек, или на 0,4%. В структуре населения наблюдается рост численности городского на 3823 человек (+0,6%) и сокращение сельского населения на 179 человек (-0,1%), данные тенденции устойчивы в 2010-2018 гг.

Прирост численности населения зафиксирован, кроме г. Якутск, в 10 районах и ГО Жатай, снижение численности - в 24 муниципальных районах, в том числе наиболее значительное снижение- в промышленных Алданском, Нерюнгринском, Ленском районах.



*Рисунок 44. Численность по районам.*

Среди районов и городских округов республики по состоянию за январь-сентябрь 2018 года сохраняется положительный *естественный прирост*; естественная убыль отмечена в 5 районах - Алданском (-89), Ленском (-6), Верхнеколымском (-17), Оймяконском (-18), Усть-Майском (-14) и ГО Жатай (-23).

Общие итоги *миграции* населения в республике за январь-ноябрь характеризуются следующими показателями - прибыло 39555 человек, выбыло - 41748 чел., сальдо миграции - -2193 человека. Миграционный отток населения снизился в сравнении с аналогичными предыдущими периодами (в 2016 и 2017 гг. составлял соответственно - 3774 и -4222 человек). Положительное сальдо миграции традиционно фиксируется в ГРЗ Якутск (прибыло 4201 чел., в том числе из районов республики - 3838 чел, из-за пределов Якутии - 363 человека), а также с Хангаласском, Оленекском и Усть-Майском районах.



*Рисунок 45. Миграция населения в Республике Саха (Якутия) в 2018году.*

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

Анализ рынка недвижимости производился без учета скидок на торг и на долю земельного участка.

Обзор и анализ рынка для целей формирования моделей оценки кадастровой стоимости объектов капитального строительства проводился по каждой группе объектов недвижимости.

В результате анализа выявлены также районы как с наиболее активным, так и с наименее активным рынком недвижимости Республики Саха (Якутия).

Таблица 15 Общая характеристика объема рынка земельных участков Республики Саха (Якутия) в 2014-2018 гг.

| **Показатель** | **Источник данных** | **2014 год** | **2015 год** | **2016 год** | **2017 год** | **2018 год** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Количество сделок с землей, совершенных в отчетном году (единица, значение показателя за год) | https://www.fedstat.ru /indicator/38103 | 20899 | 22119 | 49747 | 29309 | 21702 |
| Площадь сделок с землей, совершенных в отчетном году (гектар, значение показателя за год) | https://www.fedstat.ru/ indicator/38102 | 104534 | 4402236 | 6714361 | 685694 | 225708 |
| Средняя площадь на 1 сделку, га | расчет | 5 | 199 | 135 | 23 | 10 |
| Количество сделок продажи земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления (единица, значение показателя за год) | https://www.fedstat.ru/ indicator/38101 | 4398 | 3425 | 4008 | 3549 | 2763 |
| Площадь сделок продажи земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления (гектар, значение показателя за год) | https://www.fedstat.ru /indicator/38100 | 4 901 | 2 086 | 13 499 | 4 157 | 3 861 |
| Средняя площадь на 1 сделку продажи земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления, га | расчет | 1,1 | 0,6 | 3,4 | 1,2 | 1,4 |
| Количество сделок продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами (единица, значение показателя за год) | https://www.fedstat.ru/ indicator/38099 | 3106 | 9025 | 10173 | 11362 | 7783 |
| Площадь сделок продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами (гектар, значение показателя за год) | https://www.fedstat.ru/ indicator/38098 | 870,4 | 1309,4 | 1652,8 | 1253,3 | 838,0 |
| Средняя площадь на 1 сделку продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами, га | расчет | 0,28 | 0,15 | 0,16 | 0,11 | 0,11 |
| Количество сделок аренды государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы (единица, значение показателя за год) | https://www.fedstat.ru/ indicator/38097 | 43234 | 34167 | 39539 | 44455 | 45940 |
| Площадь сделок аренды государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы (гектар, значение показателя за год) | https://www.fedstat.ru/ indicator/38096 | 1637287 | 6009529 | 6057164 | 6481495 | 6617079 |
| Средняя площадь на 1 сделку аренды государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы, га | расчет | 37,9 | 175,9 | 153,2 | 145,8 | 144 |

Рост площади по сделкам аренды в основном связан не с передачей в аренду дополнительных земель, а с заключением дополнительных соглашений к действующим договорам аренды государственных земель в связи с изменением порядка внесения арендной платы.

Собранная рыночная информация представлена в отношении сделок, наибольшее количество которых с земельными участками наблюдается в муниципальных районах, входящих в состав Республики Саха (Якутия) агломерации: ГО «Город Якутск». На следующем рисунке приведен график распределения количества сделок, зафиксированных в системе «Мониторинг рынка недвижимости» за 2016-2018 гг.

*Рисунок 46.*

Детальный анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для ведения гражданами садоводства, огородничества, дачного хозяйства, (далее – участки СОД) осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения, представленной в Приложении к Отчету (1.5.1 РИ).

Собранная рыночная информация представлена:

- ценами предложений купли-продажи, полученными из сделок, зарегистрированных в Росреестре с 01.01.2016 по 15.08.2018 гг и из риелторской базы данных ООО «ИТИС-групп», из открытых источников СМИ (из районных газет) база данных ОМиАР).

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.

В ходе исследования полученной информации, был проанализирован рынок г. Якутска. Он характеризуется относительно небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок, по отношению к другим муниципальным образованиям Республики. Рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, объекты производственной и складской недвижимости, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Рынок недвижимости Республики значительно в целом уступает по отношению к г. Якутску по активности. Характеризуется большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

На стоимость объектов недвижимости могут оказывать влияние различные факторы. Основными факторами, влияющими на стоимость объектов недвижимости, являются факторы местоположения, окружения, социально-экономического развития и инфраструктуры. Сочетание указанных факторов определяет рыночную стоимость любого объекта недвижимости.

В исследуемом сегменте, рынок г. Якутска характеризуется значительным многообразием, и существенную часть рынка занимают земельные участки для дачного строительства и малоэтажной застройки под индивидуальное жилищное строительство.

Значительная доля предложений приходится на мкр. Марха, Намский тракт, Покровское шоссе, Сергеляхское и Хатынг-Юряхское шоссе.

Сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» в ходе исследования рынка выявили наличие дефицита ликвидного предложения – современных качественных объектов с хорошим местоположением, наличием удобных подъездных путей, современным инженерным оборудованием и т.д. Предложение производственно-складской недвижимости характеризуется в основном переделанными старыми производственными зданиями и ангарами, площадью до 10 тыс. кв. м., сосредоточенными в столице республики – городе Якутске.

По данным мониторинга рынка недвижимости наибольший объем предложения производственно-складской недвижимости сосредоточен в городе Якутске. На его долю приходится 51 процент общего объема предложения в республике.

Рынок региона представлен ограниченными предложениями к продаже объектов, расположенных в основном в Мирнинском, Нерюнгринском, Ленском муниципальных районах.

По итогам мониторинга рынка в 2018 году предложение на рынке производственно-складской 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.

По количеству предложений в городе Якутске лидируют Автодорожный и Промышленный округа. Это связано с тем, что через эти территории города проходят основные транспортные магистрали, а также, с близостью больших транспортных узлов.

Рисунок 47. Структура предложения по округам г. Якутск

Наряду с дефицитом ликвидного предложения производственно-складской недвижимости эксперты рынка также отмечают и отсутствие спроса на нее. Обращений от компаний и физических лиц в агентства недвижимости с целью подбора производственно-складской недвижимости, как для ее приобретения, так и для взятия в аренду, зафиксировано крайне мало.

### Сбор и обработка рыночной информации

Одним из начальных этапов работ по проведению кадастровой оценки является сбор рыночной информации.

Перечень основных источников информации, используемых для целей мониторинга и анализа рынков недвижимости, формируется исходя из обеспеченности информацией о рынке недвижимости.

Сбор рыночной информации, осуществлялся по зданиям, помещениям, расположенным на территории Республики Саха (Якутия).

В качестве рыночной ценовой информации были использованы:

- цены сделок (купля-продажа);

- цены предложения (купля-продажа).

При сборе рыночной информации из источников в обязательном порядке учитывалось наличие следующих данных:

1. Тип объекта недвижимости (здание, помещение, единый недвижимый комплекс);

2. Тип рыночной информации (сделка, предложение);

3. Дата сделки/объявления;

4. Текст объявления (для предложений);

5. Наименование и номер источника;

6. Общая площадь;

7. Полная цена.

Дополнительно для каждого объекта уточнялись следующие характеристики:

1. Местоположение;

2. Муниципальный район, населенный пункт;

4. Улица;

5. Номер дома;

6. Год постройки;

7. Материал стен.

Основным источником рыночной информации по ценам сделок с объектами недвижимости является Управление Росреестра по Республике Саха (Якутия).

В качестве источников информации о ценах предложений использовались интернет-сайты для размещения объявлений о товарах и услугах от частных лиц и компаний, а также данные специализированных аналитических, риэлтерских организаций, которые в своей деятельности оперируют рыночной информацией, представляемой правообладателями объектов недвижимости для совершения сделок с объектами недвижимости. Поэтому сведения данных организаций являются достоверными.

При проведении настоящих работ основным источником рыночной информации являлась база объявлений о продаже недвижимости ООО «ИТИС-Групп» ИНН 7017422324 г.Томск. ИТИС-Групп – это компания, ведущая закрытую базу данных от собственников недвижимости, которая ежедневно пополняется новыми объектами. Преимущества данного источника по сравнению с другими, большим количеством информации по рынку г.Якутска, относительно малом количестве ошибок, достаточно широком наборе указанных характеристик и своевременном обновлении перечня объявлений и приведенной в них информации.

После приведения рыночной информации к единому формату, проводился статистический анализ всей собранной рыночной информации по следующим критериям:

1. проверка на выявление дублирующейся информации, представленной в разных источниках (проводился анализ объектов по местоположению, общей площади и полной цене, для помещений по номеру этажа, на котором расположено помещение, и этажности);
2. полнота собранной рыночной информации (проверялось наличие достаточного количества собранной информации по всем городским населенным пунктам и муниципальным районам для сельских населенных пунктов), а также проверялась наполняемость физических характеристик;
3. проверка на непротиворечивость данных об объекте (отсутствие различных адресных характеристик, одинаковая размерность физических характеристик, правильность соотношений между ценообразующими факторами, так же сопоставление этажа, на котором расположен объект, и этажности);
4. проверка даты объявления на актуальность (дата предложения продажи или сделки не должна быть позднее даты оценки или быть слишком устаревшей).

Анализ сформированной формы с объектами-аналогами показал, что у части объектов-аналогов отсутствуют характеристики, такие как этажность здания, материал стен, год постройки здания. Для таких объектов-аналогов проводилось наследование вышеуказанных характеристик на основании данных по объектам оценки, если имелся кадастровый номер объекта-аналога.

Собранная исходная рыночная информация представлена в электронном виде в Приложении 1.5.1 Отчета.

В соответствии с п. 4.1.4 Методических указаний вся собранная рыночная информация должна быть структурирована единообразно. При проведении анализа рынка недвижимости в отношении объектов недвижимости, по которым анализируются рыночные цены, возможно проведение кодировки, которая складывается из их характеристик объекта с обязательным указанием:

- сегмента объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости;

- вида использования объекта недвижимости (определяется в соответствии с Приложением № 1 к Методическим указаниям);

- группы (подгруппы) ОКС согласно Приложению № 2 к Методическим указаниям;

- кода субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект недвижимости;

- кода муниципального образования, в котором расположен объект недвижимости;

- даты подачи объявления и (или) совершения сделки (ДД.ММ.ГГГГ);

- порядкового номера объекта недвижимости.

В результате проведения работ по сбору рыночной информации по группе 1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» собрано 4132 объекта-аналога по г. Якутску и 190 объекта-аналога по прочим ГНП. По группе 2 (подгруппа 0205 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка) собрано 853 объекта-аналога по г. Якутску, по группе 3 (подгруппа 0303) собрано 815 объекта-аналога по г. Якутску.

Обработанная рыночная информация по объектам-аналогам представлена в Приложении 1.5.3 Отчета.

В целях проведения анализа рынка информация приведена к сопоставимому виду путем внесения в цены объектов-аналогов корректировок.

**Определение скидки на торг**

В соответствии с Приложением №12 Методических указаний границы диапазона скидки на торг для квартир с активным рынком составляют от 2-6%, среднее значение составляет 4%, для неактивного рынка диапазон составляет 4-14%, среднее значение составляет 8%.

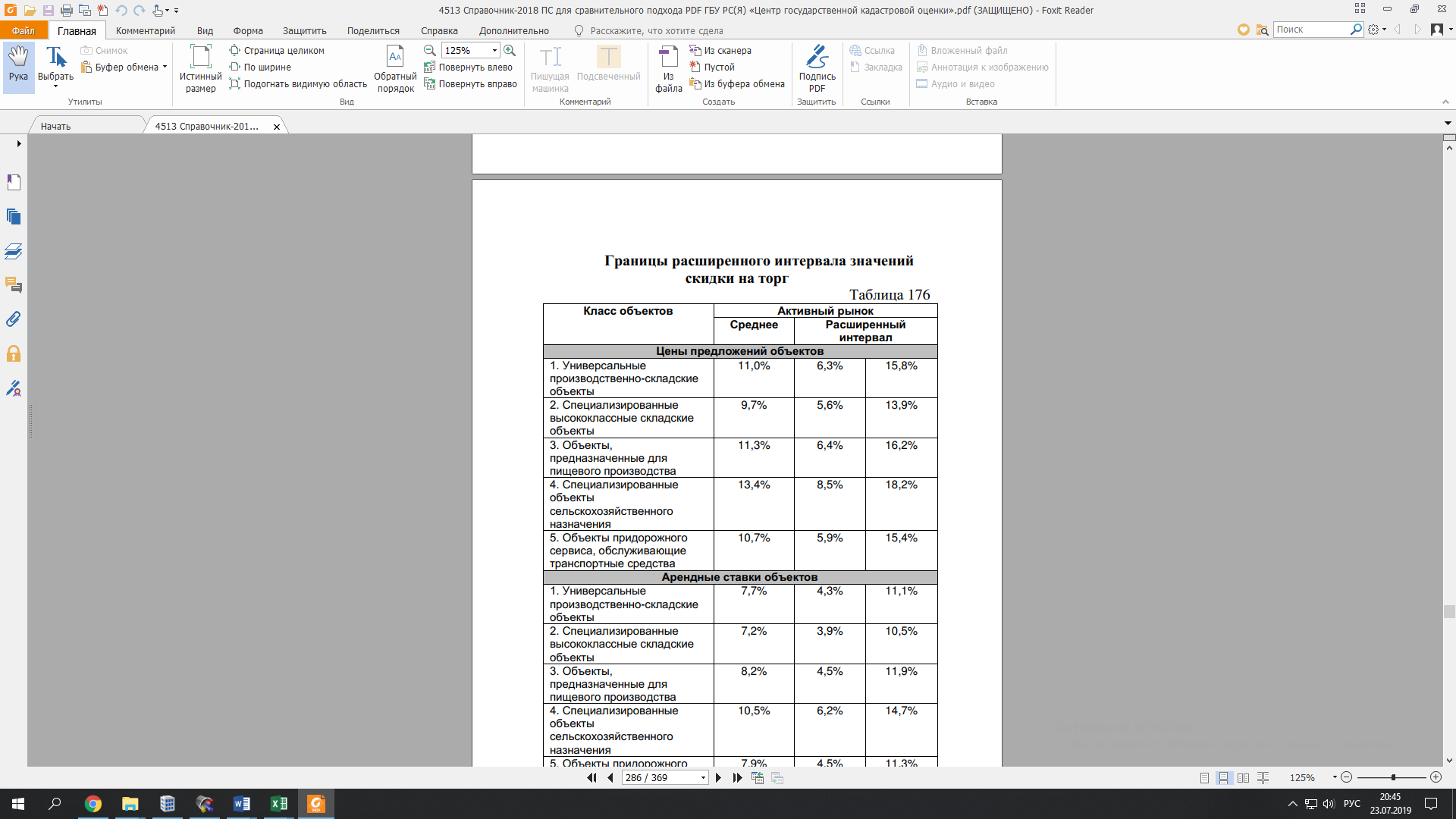
Город Якутск - столица Республики Саха (Якутия), являющийся крупным административным центром республиканского и федерального значения, где сосредоточен значительный промышленный, культурный и научный потенциал Якутии, обеспечивающий высокий уровень таких показателей как, уровень социально-экономического развития, плотность населения, миграционные процессы, состояние инфраструктуры и т.д., что соответственно оказывает влияние на уровень доходов населения, которые формируют спрос на объекты недвижимости аналогичные оцениваемым.

Рынок недвижимости в районах Республики значительно в целом уступает по отношению к г. Якутску по активности. Характеризуется большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

Таким образом, для целей настоящей кадастровой оценки, корректировка на торг для жилых помещений принята равной 4% для квартир, расположенных в г.Якутске и 8% для прочих ГНП.

Для индивидуальных гаражей корректировка на торг принята на основании справочника оценщика недвижимости под редакцией Л. А. Лейфера «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2018.

Рисунок 48. Границы расширенного интервала значений скидки на торг.



**Приведение рыночной информации к дате оценки.**

В связи с тем, что в процессе сбора рыночной информации выявлены цены сделок, цены предложений на объекты недвижимости за период 01.01.2016 по 31.12.2018 гг., а также учитывая разный тип рыночной информации, необходимо привести рыночную информацию к сопоставимому виду. Для целей настоящей оценки, работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, определены корректировки учитывающие изменения величины цены сделки, цены предложения по объектам недвижимости в течение определенного периода, а также учитывающей тип рыночной информации (сделка, цена предложения).

На основе информации о тенденциях изменения уровня рыночных цен для целей настоящей оценки за период с 01.01.2016 по 31.12.2018 гг., определены поправки на дату оценки по сегменту «жилые помещения - квартиры» и «нежилые помещения – гаражи».

Для определения поправки на дату продажи для многоквартирной жилой застройки использовались индексы цен первичном и вторичном рынках жилья жилой недвижимости г.Якутска. Рынок жилой недвижимости является эластичным и наиболее развитым сегментом рынка недвижимости, отражающим основные тенденции изменения уровня рыночных цен в соответствии с конъюнктурой рынка.

Для приведения стоимости объектов аналогов на дату оценки 01.01.2019 г. была рассмотрена динамика изменения стоимости по сегменту рынка жилой недвижимости в г.Якутске. Анализ выполнен на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по РС (Я) по индексам цен на первичном и вторичном рынке жилья[[20]](#footnote-20). Сегмент рынка многоквартирной жилой застройки является наиболее развитым и может классифицироваться по определенным критериям. Расчет приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 16 Расчет поправок на дату для жилой недвижимости.

| **Год** | **Квартал** | **%** | **Поправка на дату** |
| --- | --- | --- | --- |
| 2016 | 1 квартал | 105,51% | 1,0551 |
|  | 2 квартал | 101,48% | 1,0148 |
|  | 3 квартал | 107,78% | 1,0778 |
|  | 4 квартал | 102,82% | 1,0282 |
| 2017 | 1 квартал | 108,66% | 1,0866 |
|  | 2 квартал | 107,05% | 1,0705 |
|  | 3 квартал | 103,53% | 1,0353 |
|  | 4 квартал | 101,80% | 1,0180 |
| 2018 | 1 квартал | 108,66% | 1,0866 |
|  | 2 квартал | 107,05% | 1,0705 |
|  | 3 квартал | 103,53% | 1,0353 |
|  | 4 квартал | 100,00% | 1,0000 |

Исходные данные и расчетная таблица поправки на дату оценки приведены в Приложении 1.5.2.

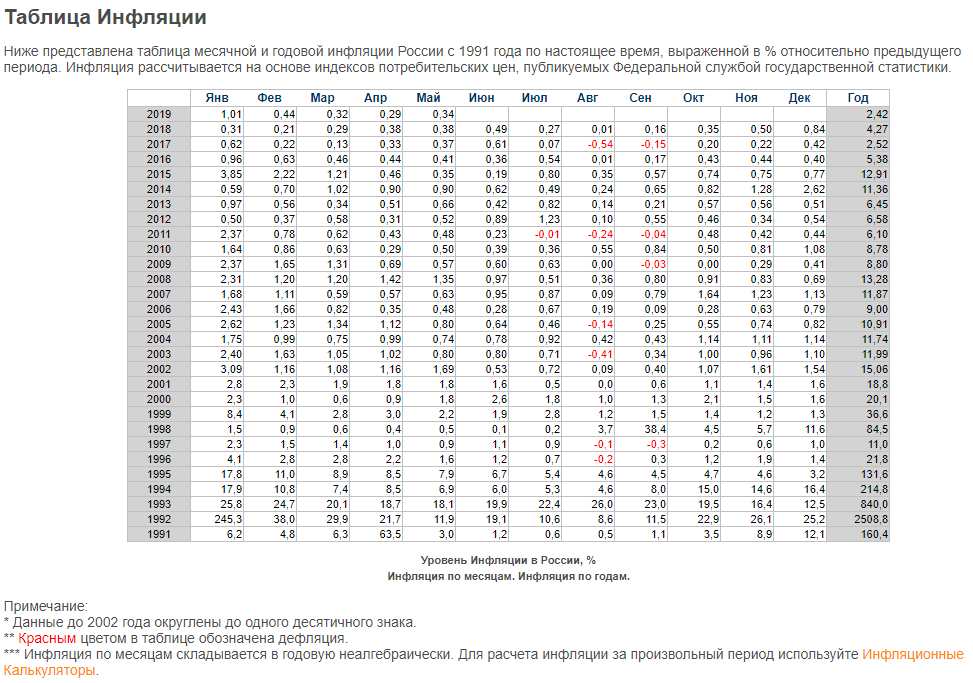
Для определения поправки на дату продажи для нежилых помещений - гаражей использовался индекс среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным на сайте Уровень инфляции в Российской Федерации: http://уровень-инфляции.рф/таблица\_инфляции.aspx и реализуется формулой:



Где К – величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно),

к1,к2,к3,- индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога),

кn- индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц даты оценки.



*Рисунок 49 Таблица Инфляции.[[21]](#footnote-21)*

Таблица 17 Расчет поправок на дату для нежилой недвижимости.

| **Год** | **Месяц** | **Дата** | **Поправка на дату** |
| --- | --- | --- | --- |
| 2018 | Декабрь 2018 | 12.2018 | 1,008 |
|  | Ноябрь 2018 | 11.2018 | 1,013 |
|  | Октябрь 2018 | 10.2018 | 1,017 |
|  | Сентябрь 2018 | 09.2018 | 1,019 |
|  | Август 2018 | 08.2018 | 1,019 |
|  | Июль 2018 | 07.2018 | 1,022 |
|  | Июнь 2018 | 06.2018 | 1,027 |
|  | Май 2018 | 05.2018 | 1,031 |
|  | Апрель 2018 | 04.2018 | 1,036 |
|  | Март 2018 | 03.2018 | 1,039 |
|  | Февраль 2018 | 02.2018 | 1,041 |
|  | Январь 2018 | 01.2018 | 1,044 |
| 2017 | Декабрь 2017 | 12.2017 | 1,047 |
|  | Ноябрь 2017 | 11.2017 | 1,05 |
|  | Октябрь 2017 | 10.2017 | 1,052 |
|  | Сентябрь 2017 | 09.2017 | 1,05 |
|  | Август 2017 | 08.2017 | 1,045 |
|  | Июль 2017 | 07.2017 | 1,045 |
|  | Июнь 2017 | 06.2017 | 1,052 |
|  | Май 2017 | 05.2017 | 1,056 |
|  | Апрель 2017 | 04.2017 | 1,059 |
|  | Март 2017 | 03.2017 | 1,06 |
|  | Февраль 2017 | 02.2017 | 1,063 |
|  | Январь 2017 | 01.2017 | 1,069 |
| 2016 | Декабрь 2016 | 12.2016 | 1,074 |
|  | Ноябрь 2016 | 11.2016 | 1,078 |
|  | Октябрь 2016 | 10.2016 | 1,083 |
|  | Сентябрь 2016 | 09.2016 | 1,085 |
|  | Август 2016 | 08.2016 | 1,085 |
|  | Июль 2016 | 07.2016 | 1,091 |
|  | Июнь 2016 | 06.2016 | 1,095 |
|  | Май 2016 | 05.2016 | 1,099 |
|  | Апрель 2016 | 04.2016 | 1,104 |
|  | Март 2016 | 03.2016 | 1,109 |
|  | Февраль 2016 | 02.2016 | 1,116 |
|  | Январь 2016 | 01.2016 | 1,127 |

Исходные данные и расчетная таблица поправки на дату оценки приведены в Приложении 1.5.2.

**Определение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости**

В связи с тем, что оценке подлежат объекты недвижимости (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства) без учета земельного участка, а на рынке объектов недвижимости предлагаются объекты с учетом земельного участка, необходимо внести корректировку на долю земельного участка в стоимости объекта капитального строительства.

В соответствии с Приложение N 7 к Методическим указаниям, ориентировочная доля стоимости земельных участков в стоимости единого объекта недвижимости для многоквартирного жилого дома составляет 10%-25%, для объектов хранения индивидуального транспорта 15-30%.

Таким образом, для целей настоящей кадастровой оценки, доля земельного участка для расчета жилых помещений принята на уровне 10%, для индивидуальных гаражей на уровне 22,5% (среднее значение диапазона).

### Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них.

В соответствии с пунктом 5.1 Методических указаний, 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 18. Перечень ценообразующих факторов для ГНП

| ***№ п/п*** | ***Наименование фактора стоимости*** | ***Вид (графический/семантический)*** | ***Единицы измерения*** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Районы города (территориальное деление города) | Графический | м |
| 2 | Наименование муниципального района, городского округа | Семантический | Название МР или ГО |
| 3 | Населенный пункт | Семантический | название НП |
| 4 | Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ | Семантический | км. |
| 5 | Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа | Семантический | км. |
| 6 | Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта | Графический |  |
| 7 | Близость к водным объектам | Графический/ Семантический | км. |
| 8 | Расстояние до ближайшей из основных дорог города | Графический | м |
| 9 | Центральное электроснабжение | Графический | да/нет |
| 10 | Центральное водоснабжение | Графический | да/нет |
| 11 | Центральная канализация | Графический | да/нет |
| 12 | Центральное теплоснабжение | Графический | да/нет |
| 13 | Центральное газоснабжение | Графический | да/нет |
| 14 | Численность населения в населенном пункте | Семантический | чел. |
| 15 | Численность населения в муниципальном районе, городском округе | Семантический | чел. |
| 16 | Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе | Семантический | руб. |
| 17 | Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта | Графический | м |
| 18 | Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта | Графический | м |
| 19 | Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.) | Графический | м |
| 20 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости | Графический | м |
| 21 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости | Графический | м |
| 22 | Год постройки | Семантический | год |
| 23 | Площадь | Семантический | кв.м |
| 24 | Этаж (первый, последний, остальные) | Семантический | первый/ последний/ остальные |
| 25 | Материал стен | Семантический | название материала стен |
| 26 | Статус населенного пункта | Семантический | СНП/ГНП/Местоположение с точностью до НП установить невозможно/Нулевые квартала |
| 27 | Количество дней до даты оценки | Семантический | дни |
| 28 | Состояние объекта недвижимости | Семантический | удовлетворительное/ветхое (аварийное) |
| 29 | Наличие сервитута, установленного законом или иным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления | Семантический | да/отсутствует |
| 30 | Содержание сервитута, установленного законом или иным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления | Семантический | в соответствии с ответом органа местного самоуправления или субъекта Российской Федерации |

Таблица 19. Перечень ценообразующих факторов для СНП

| ***№ п/п*** | ***Наименования факторов 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 | Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ | Семантический | км. |
| 4 | Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа | Семантический | км. |
| 5 | Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.) | Семантический | да/нет |
| 6 | Наличие в населенном пункте магазина | Семантический | да/нет |
| 7 | Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы | Семантический | да/нет |
| 8 | Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения | Семантический | да/нет |
| 9 | Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения | Семантический | да/нет |
| 10 | Наличие в населенном пункте центральной канализации | Семантический | да/нет |
| 11 | Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения | Семантический | да/нет |
| 12 | Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения | Семантический | да/нет |
| 13 | Численность населения в населенном пункте | Семантический | чел. |
| 14 | Численность населения в муниципальном районе, городском округе | Семантический | чел. |
| 15 | Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе | Семантический | руб. |
| 16 | Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта | Семантический | да/нет |
| 17 | Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием | Семантический | да/нет |
| 18 | Год постройки | Семантический | год |
| 19 | Площадь | Семантический | кв.м |
| 20 | Материал стен | Семантический | название материала стен |
| 21 | Статус населенного пункта | Семантический | СНП/ГНП/Местоположение с точностью до НП установить невозможно/Нулевые квартала |
| 22 | Количество дней до даты оценки | Семантический | дни |
| 23 | Состояние объекта недвижимости | Семантический | удовлетворительное/ветхое (аварийное) |
| 24 | Наличие сервитута, установленного законом или иным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления | Семантический | да/отсутствует |
| 25 | Содержание сервитута, установленного законом или иным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления | Семантический | в соответствии с ответом органа местного самоуправления или субъекта Российской Федерации |

**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.

В целях возможности учета сведений об объектах оценки ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки» были направлены соответствующие запросы.

Главам муниципальных районов направлены письма по ценообразующим факторам, по СНП №14-01-55 от 22.01.2019 «об уточнении сведений по ценообразующим факторам» и каждому МО ГНП. Запросы представлены по адресу: ...\Отчет ОКС\1.4 Исходные данные для определения ЦФ\1.4.1 Запросы\1.4.1.1 Администрации МО\

Ответы органов МСУ по согласованию ценообразующих факторов находятся в Приложении ...\Отчет ОКС\1.4 Исходные данные для определения ЦФ\1.4.2 Ответы\1.4.2.1 Администрации МО\1.6.2.1.2 ЦФ СНП. По ГНП запросы отправлены каждому МО отдельно, полученные ответы находятся в Приложении по адресу: ...\Отчет ОКС\1.4 Исходные данные для определения ЦФ\1.4.2 Ответы\1.4.2.1 Администрации МО\1.4.2.1.1 ЦФ ГНП

Для наиболее полного учета сведений о рынке объектов недвижимости, в том числе о состоянии рынка объектов недвижимости, а также о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений) ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки» собраны информации из местных (районных) СМИ.

По запросу ГБУ от 09.01.2019 г. № 01/01-55 Управление Росреестра по Республике Саха (Якутия) предоставила информацию по сделкам №18-12.1/00254-19 от 17.01.2019 г. Период зарегистрированных сделок с 01.01.2016 г по 15.08.2018г., всего предоставлено сделок - 77901, в т.ч. по объектам недвижимости за исключением земельных участков в количестве – 57352. (Жилой дом- 8481; Квартира – 41088; Комната – 1334; Нежилое здание – 3487; Нежилое помещение -2643; Сооружение – 319)

В рамках к проведению государственной кадастровой оценки ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки» и ООО «ИТИС-Групп» подписали договор №35 от 22.04.2019г. по предоставлении доступа к базе данных (риелторская база данных по г.Якутск и прилегающих территорий) ООО «ИТИС-Групп» - лидер по сбору информации по предложениям г.Якутск и прилегающих территорий. Из риелторской базы данных на 01.01.2019г. предоставлены сведения по предложениям 6552 объектам, в т.ч. по объектам недвижимости за исключением земельных участков – 5624 объекта (Квартиры- 4588; Жилые дома – 733; Нежилые помещения -303).

На запрос ГБУ РС(Я) №212/01-55 от 28.02.2019г. Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по РС(Я) предоставила информацию по рассмотренным делам с 2012 по 2018гг. 22 объекта оценки, в т.ч.14 зданий и 8 помещений.

По итогам рассмотрения Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по РС(Я) принято решение: на уменьшение кадастровой стоимости по зданиям -11 объектов, 1- на увеличение и 2 стоимости остались без изменения, по помещениям – 8 объектов на уменьшение кадастровой стоимости.

По ответам Верховного суда №3-г-898/19 от 25.04.2019 и Арбитражного суда №ОСПИ-18/271 от 26.04.2019 отсутствуют дела по искам о пересмотре итогов кадастровой стоимости объектов недвижимости за исключением земельных участков.

Сводная информация о направленных письмах представлена в таблице ниже.

Таблица 20 Письма о предоставлении информации

| ***п/п*** | ***Реквизиты запроса информации*** | ***Краткое наименование запрашиваемых сведений*** | ***Источник информации*** | ***Статус*** | ***Реквизиты документа о предоставлении информации*** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 11 | №14-01-55 от 22.01.2019 | Согласование ценовых факторов по СНП | Администрации МО и ГО | ответы поступили | ...\ГКО ОКС\1.6 Исходные данные для определения 2ЦФ\1.6.2 Ответы\1.6.2.1 Администрации МО\1.6.2.1.2 ЦФ СНП. |
| 22 | ...\ГКО ОКС\1.6 Исходные данные для определения ЦФ\1.6.1 Запросы\1.6.2.1 Администрации МО\1.6.1.1.1 ЦФ ГНП | Согласование ценовых факторов по ГНП | Администрации ГО | ответы поступили | -...\ГКО ОКС\1.6 Исходные данные для определения ЦФ\1.6.2 Ответы\1.6.2.1 Администрации МО\1.6.2.1.1 ЦФ ГНП |
| 23 | от 09.01.2019 № 1/01-55 | Рыночная информация (Информация о сделках с 01.01.2016-15.08.2018г. | Управление Росреестра по Республике Саха (Якутия) | ответ поступил; (77901 объект) | №18-12.1/00254-19 от 17.01.2019 |
| 44 | Договор №35 от 22.04.2019г. | Рыночная информация | ООО «ИТИС-групп» | Предоставлен доступ к БД (6552 объекта) |  |
| 55 | от 15.09.2017 № Исх3-05/53 | Результаты оспаривания кадастровой стоимости | Комиссия по рассмотрению споров о результатах определение кадастровой стоимости при Управление Росреестра по РС(Я), | получено | от 16.10.2017 №50-10а-10-5702/17 |
| 66 | №305/01-55 от 15.04.2019 | Результаты оспаривания кадастровой стоимости | Верховный суд РС(Я) | Получено, нет рассмотренных дел по ОН за исключением ЗУ | письмо от Управления Росреестра по МО |
| 77 | ОСПИ-18/271 от 26.04.2019 | Результаты оспаривания кадастровой стоимости | Арбитражный суд РС(Я | Получено, нет рассмотренных дел по ОН за исключением ЗУ | соглашение, письмо от 07.08.2017 б/н |
| 88 | от 28.02.2018 №210/01-55 | предоставление сведений по многоквартирным и жилых домов признанных аварийными с 01.01.2012 по 01.01.2019 | Министерства строительства РС(Я) | получено | от 18.04.2019 № 530/200 ГКУ РС(Я) ДЖС РС(Я) |
| 99 | 2143532361919000004 | Государственный контракт | ООО "Управляющая компания Республиканского центра технического учета и технической инвентаризации" | уточнение характеристик объектов недвижимости подлежащих государственной кадастровой оценке | Акт от 2019-05-22 |
| 10 | от 15.02.2019 №175 | Предоставление сведений по численности, среднемесячная заработная плате, | Министерство имущественных отношений Республики Саха (Якутия) | Получены информации от ТОФСГ статистики по РС(Я) | от 11.03.2019 №04/И-09-2324 |
| 11 | От 15.02.2019 177/01-55 | Предоставление векторных слоев ОКС, границ НП, Мо, МР | Министерство имущественных отношений Республики Саха (Якутия) | Получен доступ на ГИС МИЗО РС(Я) | от 11.03.2019 №04/И-09-2324 |
| 12 | От 08.04.2019 №188/01-55 | Предоставление численности населения | Министерство имущественных отношений Республики Саха (Якутия) |  | От 16.04.2019 №04/И-09-3840 |
| 13 | От 01.03.2019 №214/01-55 | Предоставление графических материалов в системе МСК-14, отсутствие границ МР, ГО, МО, НП, граниз ТЗ, кадастровых кварталов | Министерство имущественных отношений Республики Саха (Якутия) | Не получен ответ, предоставлен доступ ГИС МИЗО РС(Я) |  |
| 14 | От 15.05.2019 №351/01-55 | Повторный запрос материалов в сист координат WGS-84 | Министерство имущественных отношений Республики Саха (Якутия) | Не получен ответ, предоставлен доступ ГИС МИЗО РС(Я) |  |

Кроме того, для дополнения сведений о физических характеристиках объектов оценки, таких как материал стен, год постройки, этажность и др. использовались данные предыдущего тура кадастровой оценки объектов недвижимости.

На основе данных, предоставленных ООО "Управляющая компания Республиканского центра технического учета и технической инвентаризации", уточнялись сведения о годе постройки, материале стен и этажности объектов недвижимости коммерческого назначения, административных и бытовых объектов. Кроме того, на основе указанных данных анализировались объекты, фактический срок службы которых превышает нормативный срок службы.

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.

В целях формирования запросов на основании законов о статусе и границах муниципальных образований Республики Саха (Якутия) (приведены в Приложении 1.4.1.1), действующих по состоянию на 01.01.2019, ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки» составлен перечень населенных пунктов, входящих в данные муниципальные образования. В результате анализа перечня населенных пунктов, Перечня объектов оценки и форм сбора предыдущих туров государственных кадастровых оценок были определены следующие статусы территорий:

- **сельские населенные пункты («СНП»);**

В результате анализа законов о статусе и границах муниципальных образований выявлено, что на территории Республики Саха (Якутия) расположены 52 городских населенных пунктов, при этом населенные пункты в рамках текущей кадастровой оценки с численностью до 1000 жителей и площадью площадью 200 га, оценивались вместе с сельскими населенными пунктами;

**- городские населенные пункты («ГНП»);**

Крупные населенные пункты, кадастровая стоимость внутри таких территорий дифференцируется. Дифференциация стоимости обеспечивается использованием в работах картографической (графической) информации о местоположении объектов недвижимости и объектов влияния.

**- объекты вне черты населенных пунктов (МР);**

В результате анализа законов о статусе и границах муниципальных образований выявлено, что на территории Республики Саха (Якутия) расположены объекты недвижимости вне черты населенных пунктов, во всех группах, ликвидированных населенных пунктах, и с неопределенным адресом.

Также, сотрудниками ГБУ РС (Я) «ЦГКО», в результате анализа состояния рынка объектов недвижимости Республики Саха (Якутия) по территориям городских населенных пунктов, было выявлено, что наибольшая активность по количеству сделок за период с 2016-2018гг. по данным Росреестра имеется у 27 ГНП. Таким образом, в рамках текущей кадастровой оценки объектов недвижимости, за исключением земельных участков, был определен перечень городских населенных пунктов, отнесенных к расчету в группу «ГНП» с применением соответствующих ценообразующих факторов.

Таблица 21 Перечень городских населенных пунктов, отнесенных к расчету в группу «ГНП».

| № | Наименование ГНП | Наличие план-схем или цифровой тематической карты. | Количество сделок Росреестра по квартирам |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Якутск | есть | 12 186 |
| 2 | Жатай | есть | 189 |
| 3 | Нерюнгри | есть | 3 090 |
| 4 | Мирный | есть | 1 516 |
| 5 | Ленск | есть | 670 |
| 6 | Алдан | есть | 867 |
| 7 | Айхал | есть | 647 |
| 8 | Удачный | есть | 793 |
| 9 | Нюрба | есть | 162 |
| 10 | Покровск | есть | 114 |
| 11 | Олекминск | есть | 119 |
| 12 | Чульман | есть | 328 |
| 13 | Томмот | есть | 202 |
| 14 | Мохсоголлох | есть | 143 |
| 15 | Хандыга | есть | 249 |
| 16 | Нижний Куранах | есть | 303 |
| 17 | Усть-Нера | есть | 200 |
| 18 | Тикси | есть | 170 |
| 19 | Чернышевский | есть | 125 |
| 20 | Батагай | есть | 145 |
| 21 | Беркакит | есть | 145 |
| 22 | Светлый | есть | 122 |
| 23 | Серебряный Бор | есть | 279 |
| 24 | Депутатский | есть | 107 |
| 25 | Зырянка | есть | 118 |
| 26 | Черский | есть | 96 |
| 27 | Белая Гора | есть | 84 |

В целях эффективной организации работ ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки» сформировало ряд последовательных запросов информации в адрес органов местного самоуправления (запросы характеристик сельских населенных пунктов, характеристик городских населенных пунктов).

В рамках проведения кадастровой оценки ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки» взаимодействовало с органами местного самоуправления в части сбора значений ценообразующих факторов.

Для целей сбора информации создан Общий регламент работы для муниципальных образований, в соответствии с которым ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки» подготовило формы сбора, инструкции по заполнению данных форм и направило запросы сведений в адрес органов местного самоуправления муниципальных образований. В свою очередь, сотрудники органов местного самоуправления муниципальных образований обеспечили заполнение форм сбора исходной информации соответствующими структурными подразделениями администрации муниципального района или городского округа, подведомственными организациями или муниципальными образованиями уровня «поселения».

В целях определения значений графических ценообразующих факторов для объектов оценки и объектов-аналогов были сформированы цифровые тематические карты (далее – ЦТК) на 27 крупных населенных пунктов.

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

Сведения о значениях ценообразующих факторов (для каждого объекта недвижимости) представлены в Приложении 2.2. к Отчету по каждой группе.

### Обоснование моделей (методов) оценки кадастровой стоимости

Согласно Главы 7 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.

**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.

Проанализировав данные рынка, информацию об оцениваемых объектах недвижимости, принято решение о возможности использования сравнительного и затратного подходов к оценке.

Таблица 22.Описание подходов, сопособов и методов определения кадастровой стоимости в разрезе групп

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Группа** | **Наименование** | **Подход** | **Способ** | **Метод** |
| 1 | Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки) | Сравнительный | Массовый | Метод статистического (регрессионного) моделирования  Метод УПКС (минимальный) |
| 2 | Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы) | Сравнительный  Затратный | Массовый  Массовый | Метод статистического (регрессионного) моделирования  Метод УПКС (минимальный)  Метод сравнительной единицы (УПСС) |
| 3 | Объекты, предназначенные для хранения транспорта | Сравнительный  Затратный | Массовый  Массовый | Метод статистического (регрессионного) моделирования  Метод УПКС (минимальный)  Метод сравнительной единицы (УПСС) |
| 4 | Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения | Затратный  Сравнительный | Массовый  Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС)  Метод УПКС (минимальный) |
| 5 | Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно - оздоровительного значения | Затратный  Сравнительный | Массовый  Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС)  Метод УПКС (минимальный) |
| 6 | Административные и бытовые объекты | Затратный  Сравнительный | Массовый  Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС)  Метод УПКС (минимальный) |
| 7 | Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений | Затратный  Сравнительный | Массовый  Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС)  Метод УПКС (минимальный) |
| 8 | Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты | Затратный  Сравнительный | Массовый  Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС)  Метод УПКС (минимальный) |
| 9 | Прочие объекты | Затратный  Сравнительный | Массовый  Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС)  Метод УПКС (минимальный) |
| 10 | Сооружения | Затратный  Сравнительный | Массовый  Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС)  Метод УПКС (минимальный) |

Более подробное описание подходов и методов приведено в разделе 3.6. настоящего Отчета.

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

### Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости.

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. 6.1 Методических указаний в процессе определения кадастровой стоимости проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

Целью оценочного зонирования является представление в графическом и семантическом виде информации о сложившейся на дату определения кадастровой стоимости ситуации в различных сегментах рынка недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах.

Ценовая зона – часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости.

Типовой объект недвижимости является объектом недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования, которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка.

Оценочное зонирование заключается в систематизации на дату определения кадастровой стоимости рыночной информации о сделках (предложениях) с типовыми объектами недвижимости исходя из их местоположения и вида использования с учетом существующего и перспективного развития, а также затрат на создание указанных объектов недвижимости.

Оценочное зонирование в населенных пунктах и межселенных территориях с неразвитым рынком недвижимости может проводиться путем объединения земель одного или нескольких в том числе населенных пунктов.

При этом земли одного или нескольких населенных пунктов могут составлять одну ценовую зону.

Ценовые зоны, имеющие близкие значения удельных показателей средних рыночных цен типовых объектов, могут быть объединены в одну ценовую зону по таким объектам.

В результате анализа рынка недвижимости на территории Республики Саха (Якутия) работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, установлено, что рыночной информации для проведения оценочного зонирования достаточно только в отношении сегментов рынка жилой недвижимости.

По результатам анализа рыночных цен для объектов недвижимости 1 группы типовым объектом недвижимости было выбрано помещение (квартира) в многоквартирном жилом доме, строительство которого завершено, для объектов недвижимости.

При выборе типового объекта учитывался тот факт, что не все характеристики, влияющие на стоимость возможно установить по объектам оценки 1 группы (например, отсутствуют сведения о планировке квартир, количестве комнат). Таким образом, при определении кадастровой стоимости невозможно учесть уникальные характеристики каждого конкретного объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены в перечне объектов оценки.

Выбор физических и иных характеристик типового объекта недвижимости (в том числе местоположение в гра-ницах ценовой зоны, вид использования, площадь, объем, расположение относительно транспортных коммуникаций, степень подключения к объектам инженерной инфраструктуры, состояние и возраст основных зданий и сооружений, а также другие его характеристики) обоснован и описан с учетом состояния рынка на основе рыночной информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

По результатам оценочного зонирования была составлена цифровая тематическая карта (схема) ценовых зон (Приложение 1.5.1.4 к Отчету) и установлены удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади типового объекта недвижимости.

### Оценочное зонирование г.Якутск

На основании п.6.1. Методических указаний, в процессе определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

На основании собранной рыночной информации проведено оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории г.Якутск на ценовые зоны. Оценочное зонирование заключается в систематизации на дату определения кадастровой стоимости рыночной информации о сделках (предложениях) с типовыми объектами недвижимости исходя из их местоположения и вида использования с учетом существующего и перспективного развития, а также затрат на создание указанных объектов недвижимости.

В целях проведения оценочного зонирования выбирается типовой объект недвижимости, основные физические и иные характеристики, вида использования которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка. Выбор физических и иных характеристик типового объекта недвижимости обоснован и описан с учетом состояния рынка на основе рыночной информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

В основу оценочного зонирования территории положена группировка территориальных единиц по близости значений средней удельной рыночной цены в расчете на 1 кв. м площади помещения. При составлении ценового зонирования были использованы следующие данные:

1. административно-территориальное деление, в том числе границы населенных пунктов;
2. кадастровые квартала г.Якутск.
3. сведения о территориях общего пользования, в том числе дорожно-транспортной инфраструктуре;
4. сведения об объектах социальной и инженерно-технической инфраструктуры.

Использование рыночной информации о ценах, предлагаемых к продаже объектов недвижимости позволяет осуществить разделение территорий по уровню цен на объекты недвижимости. При этом учитывается административно-территориальное устройство г.Якутск, социально-экономическое развитие субъекта в целом и отдельных входящих в его состав муниципальных образований, опубликованные в открытых источниках, стратегии, программы и прогнозы социально-экономического развития ГО «Город Якутск», учитываются перспективы развития (будущей застройки) отдельных территорий, а также функциональное зонирование территорий с учетом установленных градостроительных регламентов и границ зон с особыми условиями использования территорий. Оценочное зонирование территорий, охватывающих кадастровые квартала с неразвитым рынком недвижимости проводится путем объединения кадастровых кварталов одного или нескольких кварталов, которые составляют, таким образом, одну ценовую зону.

По результатам проведенного оценочного зонирования в границах г.Якутск составлена цифровая тематическая схема ценовых зон и установлены удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади. Схема ценовых зон для рынка квартир г. Якутска приведена в Приложении 1.5.1.4 к Отчету и в следующих разделах настоящего отчета.

Для оценочного зонирования использовались ценообразующие факторы корректировки:

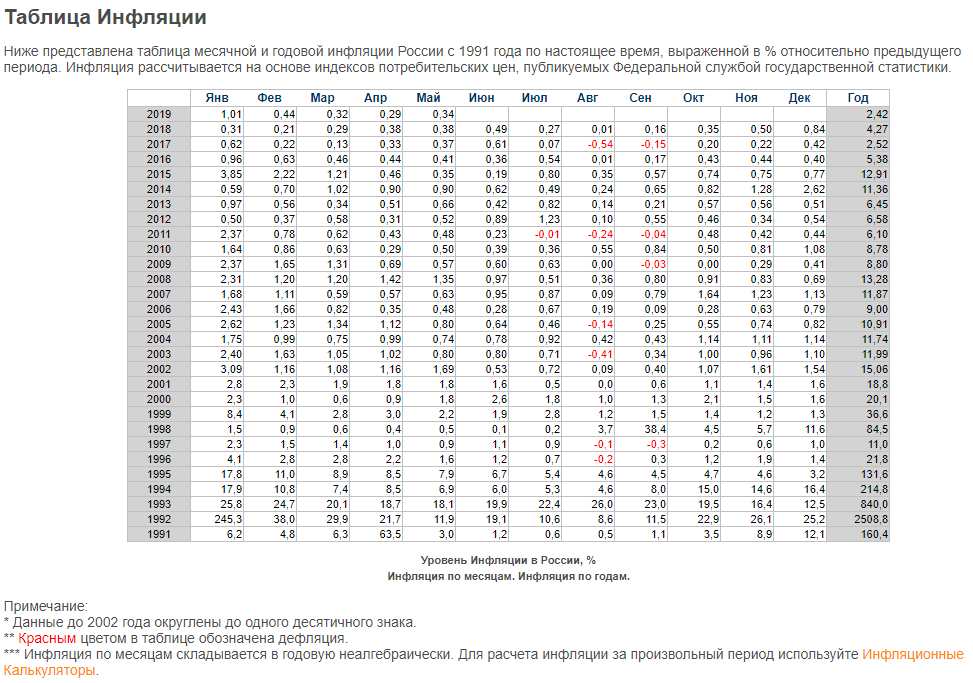
- корректировка на торг.

- корректировка на дату продажи (предложения).

- корректировка на площадь.

**Корректировка на торг.** Город Якутск административный центр Республики Саха (Якутия), рынок объектов недвижимости в сегменте квартиры, в г.Якутске является активным, в соответствии с Приложением №12 Методических рекомендаций скидки на торг для квартир с активным рынком границы диапазона составляют от 2-6%, среднее значение 4%. В настоящем отчете скидку на торг для квартир приняли равной к среднему значению диапазона -4%.

**Корректировку на дату продажи**. Объекты для анализа взяты с предложений к продаже в 2017-2018гг. Для подведения к единой дате 01.01.2019г. использовали корректировку инфляции на дату продажи.



*Рисунок 50 Таблица Инфляции.[[22]](#footnote-22)*

Инфляция с 01.07.2018 по 01.01.2019г составила 1,0223%, применили корректировку на дату продажи (предложения) - 1,0223 (Приложение 1.5.2)

**Корректировку на площадь** квартир применили в соответствии с Приложением №12 Методических указаний.

**Результаты оценочного зонирования для группы 1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»**

**«Проект планировки: Индивидуальный и 112 серии.**

По результатам анализа рыночных цен выбраны характеристики помещений группы 1, на основании которых можно сгруппировать объекты оценки по типам, выбран типовой объект со следующими характеристиками:

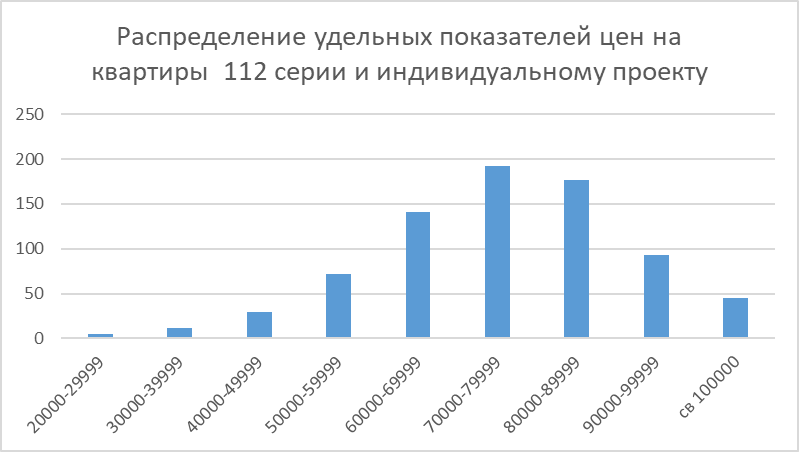
* Тип (вид) объектов недвижимости – помещение (квартира).
* Проект: Индивидуальная и 112 серии
* Степени готовности – завершенный строительством объект, сданный в эксплуатацию.
* Расположение относительно транспортных коммуникаций – в населенных пунктах в непосредственной близости от транспортных коммуникаций.
* Степень подключения к объектам инженерной инфраструктуры – наличие подключений всех основных типов инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение).

По результатам оценочного зонирования территории города Якутск составлена схема ценовых зон и установлены в разрезе ценовых зон удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади. В следующей таблице приведены значения минимальных, максимальных и средних удельных рыночных цен в расчете на единицу площади помещений, относящихся к группе «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)».

Таблица 23.Диапазон удельных рыночных цен в расчете на единицу площади помещений в индивидуальных и с проектом 112серии, по сегменту «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» в г.Якутск, руб./кв.м

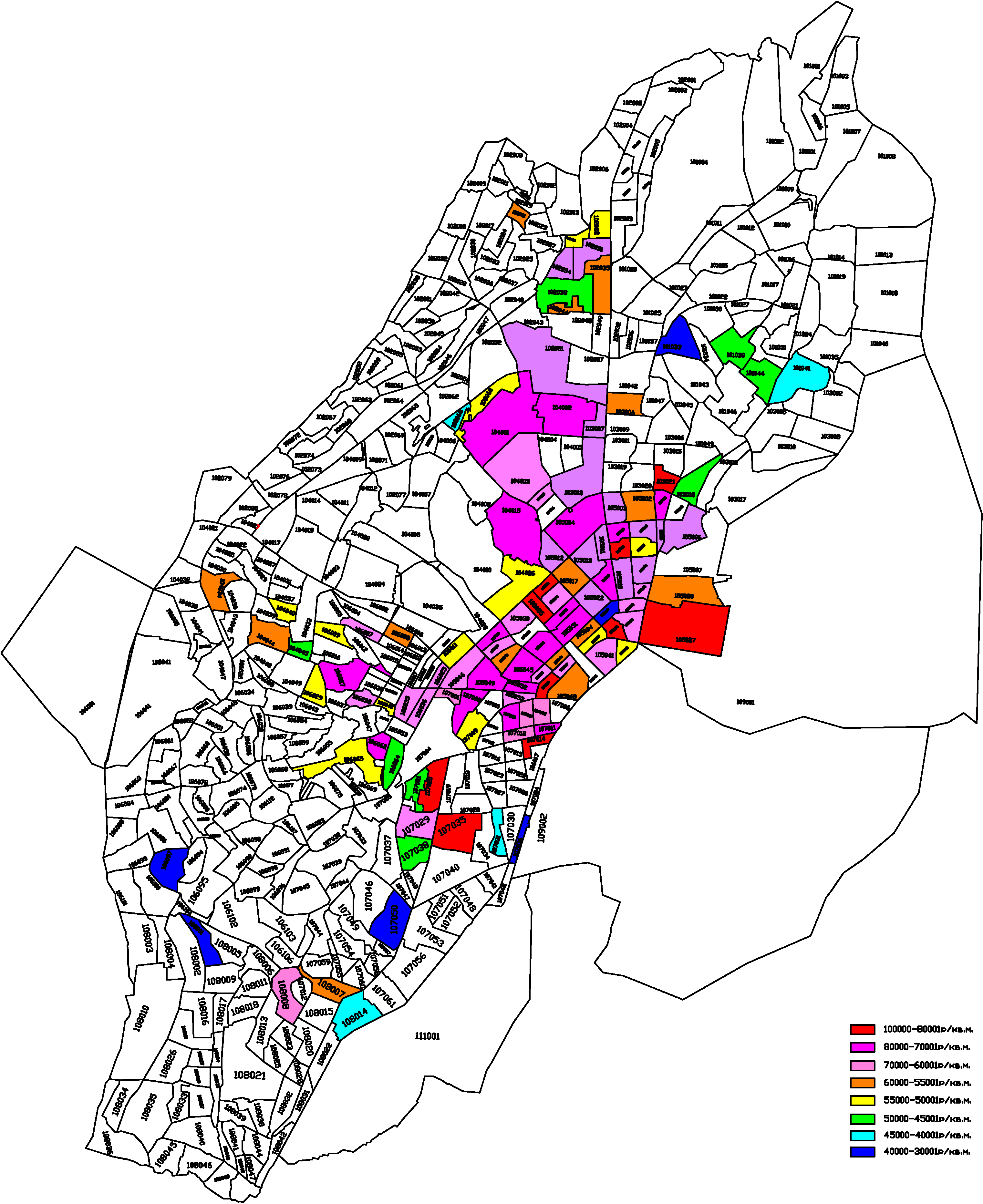
|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Группа кадастровых кварталов г.Якутск | Цена за 1 кв.м. (в рублях) | | |
| минимальная | максимальная | средняя |
| 14:36:101… | 29428 | 110941 | 74326 |
| 14:36:102… | 31368 | 95624 | 65517 |
| 14:36:103… | 44698 | 98349 | 74996 |
| 14:36:104… | 52099 | 135078 | 73296 |
| 14:36:105… | 52099 | 135088 | 84470 |
| 14:36:106… | 27171 | 109610 | 67380 |
| 14:36:107… | 35110 | 104421 | 73958 |
| 14:36:108… | 23554 | 87031 | 58295 |

В соответствии с п. 6.8.3. Методических указаний, при проведении оценочного зонирования отличие удельных показателей средних рыночных цен в расчете на единицу площади типовых объектов, расположенных в различных ценовых зонах, должно быть не менее 10 %. С учетом этого допущения для разделения территории города Якутск на ценовые зоны общий диапазон удельных цен, ограниченный значениями 23500 и 135100 руб. за кв. м (с учетом допустимого округления), соответственно, равномерно разбит на равные отрезки таким образом, чтобы длина каждого ценового интервала составляла не менее 10 % от ширины общего ценового диапазона. На следующем рисунке представлена частотная диаграмма распределения удельных цен на квартиры по построенным указанным способом ценовым диапазонам. Каждый столбец диаграммы показывает долю цен сделок (предложений), приходящихся на соответствующий ценовой диапазон.



*Рисунок 51 Распределение удельных цен на квартиры*

Таким образом, с учетом выбранного критерия было построено 8 ценовых интервалов разбиения диапазона между минимальной и максимальной удельными ценами квартир.



*Рисунок 52. Карта оценочного зонирования г.Якутск, квартир проекта индивидуальной и 112 серии*

**Проект планировки: КПД и «хрущевки»**.

По результатам анализа рыночных цен выбраны характеристики помещений группы 1, на основании которых можно сгруппировать объекты оценки по типам, выбран типовой объект со следующими характеристиками:

– Тип (вид) объектов недвижимости – помещение (квартира).

– Проект: КПД и «хрущевки»

– Степени готовности – завершенный строительством объект, сданный в эксплуатацию.

– Расположение относительно транспортных коммуникаций – в населенных пунктах в непосредственной близости от транспортных коммуникаций.

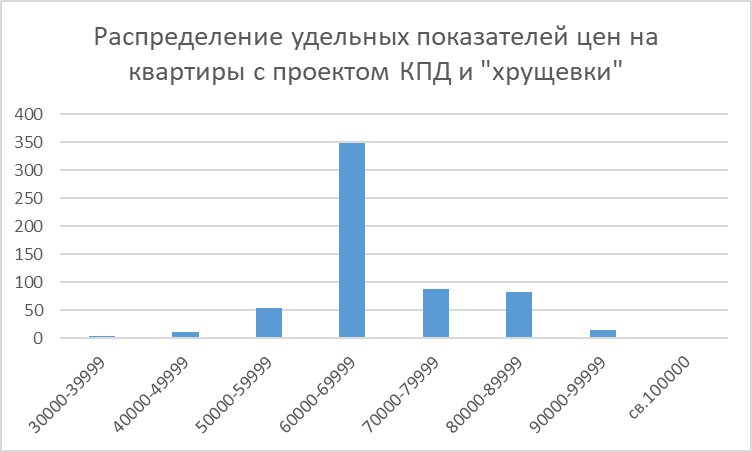
– Степень подключения к объектам инженерной инфраструктуры – наличие подключений всех основных типов инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение).

По результатам оценочного зонирования территории города Якутск составлена схема ценовых зон и установлены в разрезе ценовых зон удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади. В следующей таблице приведены значения минимальных, максимальных и средних удельных рыночных цен в расчете на единицу площади помещений проекта КПД и «хрущевки», относящихся к группе «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)».

Таблица 24. Диапазон удельных рыночных цен в расчете на единицу площади помещений, проектом КПД и «хрущевки», по сегменту «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» в г.Якутск, руб./кв.м.

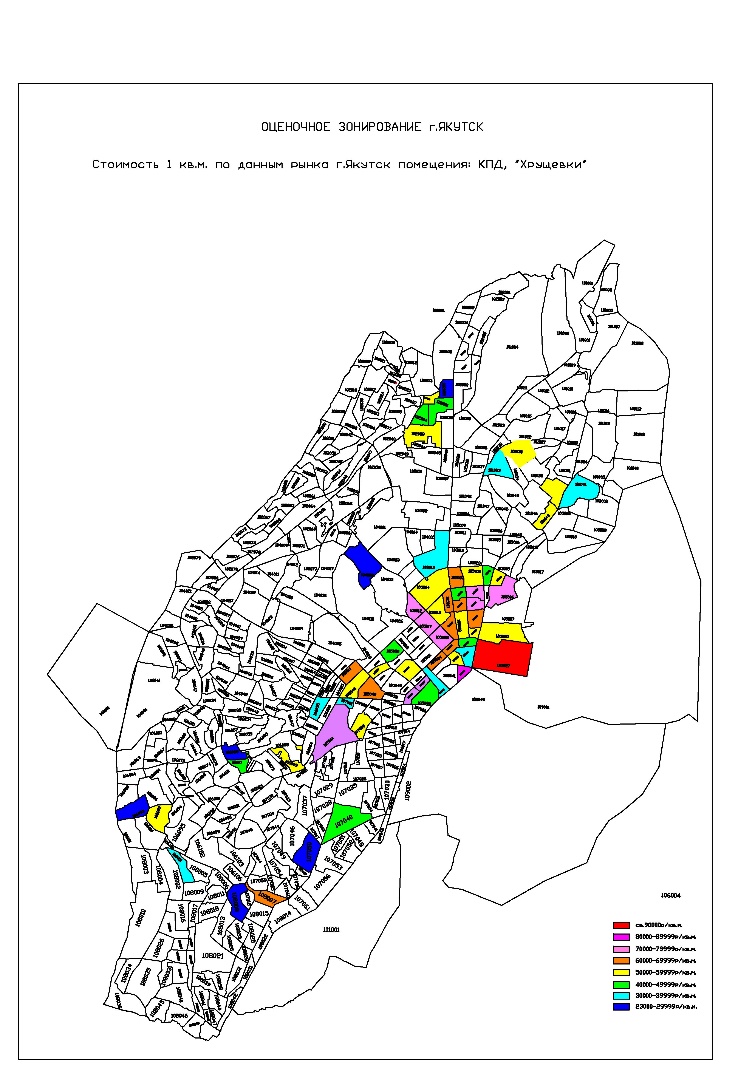
|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Группа кадастровых кварталов г.Якутск | Цена за 1 кв.м. (в рублях) | | |
| минимальная | максимальная | средняя |
| 14:36:101… | 22648 | 105151 | 70267 |
| 14:36:102… | 36664 | 87045 | 60185 |
| 14:36:103… | 43975 | 75196 | 58524 |
| 14:36:104… | 41852 | 67768 | 52529 |
| 14:36:105… | 52210 | 134780 | 75991 |
| 14:36:106… | 52341 | 83879 | 64660 |
| 14:36:107… | 45439 | 72875 | 63478 |
| 14:36:108… | 30310 | 80686 | 60885 |

В соответствии с п. 6.8.3. Методических указаний, при проведении оценочного зонирования отличие удельных показателей средних рыночных цен в расчете на единицу площади типовых объектов, расположенных в различных ценовых зонах, должно быть не менее 10 %. С учетом этого допущения для разделения территории города Якутск на ценовые зоны общий диапазон удельных цен, ограниченный значениями 22600 и 134800 руб. за кв. м (с учетом допустимого округления), соответственно, равномерно разбит на равные отрезки таким образом, чтобы длина каждого ценового интервала составляла не менее 10 % от ширины общего ценового диапазона. На следующем рисунке представлена частотная диаграмма распределения удельных цен на квартиры по построенным указанным способом ценовым диапазонам. Каждый столбец диаграммы показывает долю цен сделок (предложений), приходящихся на соответствующий ценовой диапазон.



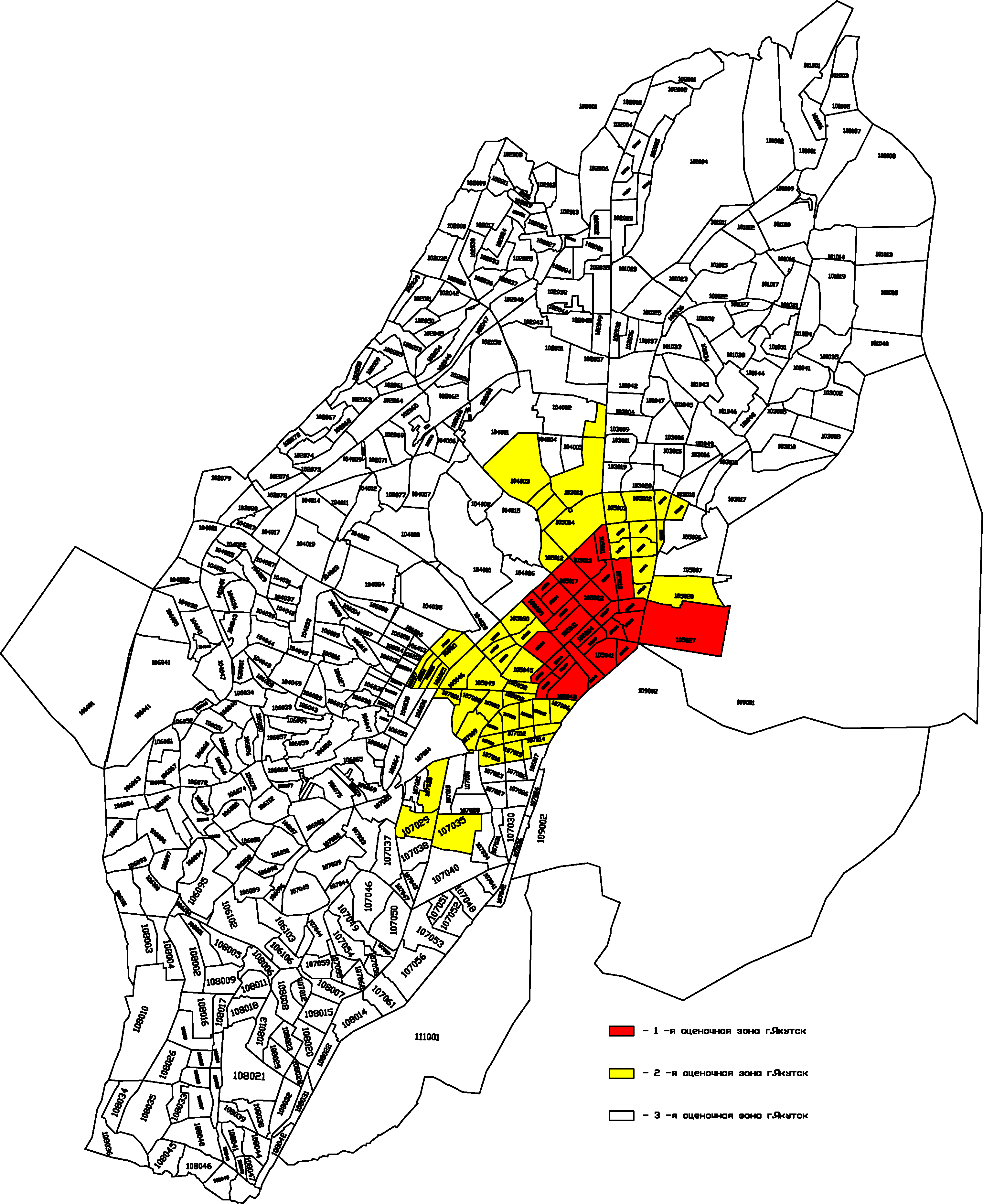
*Рисунок 53. Распределение удельных цен на квартиры КПД и «хрущевки»*

Таким образом, с учетом выбранного критерия было построено 7 ценовых интервалов разбиения диапазона между минимальной и максимальной удельными ценами квартир.



*Рисунок 54. Карта оценочного зонирования г.Якутск, квартиры проекта КПД и «хрущевка».*

С учетом оценочного зонирования по отдельным типам жилых домов (КПД, «хрущевка», индивидуальной и 112 серии) произведено оценочное зонирование по 1 группе «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»

**

*Рисунок 55. Оценочное зонирование г.Якутск 1 группа Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки).*

Таблица 25 Минимальные, максимальные и средние цены в ценовых зонах для помещений 1 группы «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ценовая зона** | **Минимальная цена** | **Максимальная цена** | **Средняя цена** |
| 1 зона | 52210 | 135088 | 84308 |
| 2 зона | 24947 | 135078 | 76918 |
| 3 зона | 23554 | 110941 | 61239 |

Таблица 26 Границы типовых зон определены кадастровыми кварталами.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ценовая зона** | **Кадастровые квартала** | |
| 1 | 14:36:105 | 011; 013; 017;018;019;021; 022; 024;025;026;027;028;029;031;032; 034;034;035;037;038;040;044;047;048:050:051 |
| 2 | 14:36:103 | 013 |
| 14:36:105 | 001;002;003;004;005;006;007;008;009;010;012;014;015;016; 020;023;030;030;036;039;043;045;046; 049;052; 053 |
| 14:36:106 | 010; 011; 017; 022; 023; 025; 046 |
| 14:36:107 | 001; 002; 003; 005; 006;007; 008; 009; 010; 011; 012; 013;014;015; 016; 020; 029; 035 |
| 3 | 14:36: | Все остальные не попавшие в 1 и 2 зону |

Графическая схема ценовых зон для помещений группы «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» представлена на рисунке 55. Границы ценовых зон на данной схеме определяются изменением цветовой окраски, отвечающей каждому ценовому диапазону, как это отражено в пояснениях к диаграмме. Как видно на схеме оценочного зонирования, наиболее дорогие квартиры, относящиеся к 1 ценовой зоне, расположены на территориях, непосредственно примыкающих к центру города Якутск, а квартиры 3 ценовой зоны, обладающие наименьшей стоимостью — в наиболее отдаленных от центра.

Контроль результатов государственной кадастровой оценки по оценочному зонированию описано в Заключительной главе.

# Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки

Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки

### Описание объектов оценки

В Перечне Объектов оценки, переданном Министерством имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) письмами от 28.02.2019 № 04/И-012-2008, от 20.03.2019 № 04/И-09-2737 содержится 700 866 объектов недвижимости (кроме земельных участков).

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

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) были подписаны Акты (Приложение 1.3.1.1), в соответствии с которыми из Перечня объектов недвижимости (кроме земельных участков) было исключено 30 298 объектов недвижимости с неполными характеристиками, необходимыми для проведения кадастровой оценки, в том числе:

Здания – 18 311 объектов

Сооружения - 11 987 объектов.

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

Таблица 27 Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

| № п/п | Вид объекта недвижимости | Количество |
| --- | --- | --- |
| 1 | Здание | 263 747 |
| 2 | Помещение | 371 516 |
| 3 | Объект незавершенного строительства | 5 908 |
| 4 | Машино-место | 144 |
| 5 | Сооружение | 29 253 |
|  | ИТОГО | 670 568 |

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

Таблица 28 Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в разрезе муниципальных образований

| ***№ п/п*** | ***Наименование*** | ***Количество*** | ***Доля, %*** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Абыйский | 1911 | 0,28% |
| 2 | Алданский | 36129 | 5,39% |
| 3 | Аллаиховский | 1192 | 0,18% |
| 4 | Амгинский | 7984 | 1,19% |
| 5 | Анабарский | 1313 | 0,20% |
| 6 | Булунский | 4155 | 0,62% |
| 7 | Верхневилюйский | 11359 | 1,69% |
| 8 | Верхнеколымский | 3632 | 0,54% |
| 9 | Верхоянский | 7553 | 1,13% |
| 10 | Вилюйский | 17481 | 2,61% |
| 11 | ГО Жатай | 6881 | 1,03% |
| 12 | ГО Якутск | 246463 | 36,75% |
| 13 | Горный | 5377 | 0,80% |
| 14 | Жиганский | 2470 | 0,37% |
| 15 | Кобяйский | 8962 | 1,34% |
| 16 | Ленский | 36885 | 5,50% |
| 17 | Мегино-Кангаласский | 18980 | 2,83% |
| 18 | Мирнинский | 56072 | 8,36% |
| 19 | Момский | 1997 | 0,30% |
| 20 | Намский | 10993 | 1,64% |
| 21 | Нерюнгринский | 54405 | 8,11% |
| 22 | Нижнеколымский | 2971 | 0,44% |
| 23 | Нюрбинский | 17124 | 2,55% |
| 24 | Оймяконский | 8015 | 1,20% |
| 25 | Олекминский | 11440 | 1,71% |
| 26 | Оленекский | 1539 | 0,23% |
| 27 | Среднеколымский | 3304 | 0,49% |
| 28 | Сунтарский | 9809 | 1,46% |
| 29 | Таттинский | 7419 | 1,11% |
| 30 | Томпонский | 10285 | 1,53% |
| 31 | Усть-Алданский | 10877 | 1,62% |
| 32 | Усть-Майский | 5797 | 0,86% |
| 33 | Усть-Янский | 3924 | 0,59% |
| 34 | Хангаласский | 22188 | 3,31% |
| 35 | Чурапчинский | 12661 | 1,89% |
| 36 | Эвено-Бытантайский | 1021 | 0,15% |
|  | ИТОГО | **670568** | **100%** |

Полный перечень объектов оценки представлен в Приложении 1.3.3 Отчета.

Проверка исходных данных об объектах недвижимости, организация их сверки и уточнения приведены в п. 1.5.1 настоящего Отчета.

В рамках подготовки к определению государственной кадастровой стоимости работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, осуществлены сбор и обработка дополнительной информации об основных характеристиках объектов недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости.

Источниками дополнительной информации в рамках данной государственной кадастровой оценки стали:

- данные унаследованной системы реестра прав ЕГРН (ранее - ЕГРП);

- данные технических паспортов на объекты недвижимости из архива, имеющегося в распоряжении ГБУ РС(Я) «РЦТИ», предоставил ООО «УК РЦТИ» по госконтракту;

- данные сайта государственной корпорации - фонд содействия реформированию жилищно - коммунального хозяйства [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru);

- интернет-сайты.

Источники дополнительной информации представлены в Приложении 1.4 Отчета.

Результаты обработки информации, содержащейся в перечне представлены в Приложении 1.3.3 Отчета.

### Группировка объектов оценки

В рамках проведения группировки Перечень объектов оценки был проанализирован специалистами ГБУ РС (Я) «Центр государственной кадастровой оценки».

Вид использования объектов оценки определялся по согласованию с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, на основе письменного подтверждения указанных органов. Копии писем представлены в Приложении 1.3.4 Отчета.

Информация о группе, к которой отнесен объект недвижимости содержится в Приложении 1.3.5 Отчета.

Далее объекты оценки были объединены в группы (подгруппы) в соответствии с Приложением №2 Методических указаний. Для этого всем объектам был присвоен код, позволяющий разбить объекты на основные группы (подгруппы).

Согласно Приложения №2 Методических указаний объекты недвижимости (за исключением земельных участков) разбиваются на следующие основные группы:

Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) и общежития;

Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ;

Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта;

Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения;

Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения;

Группа 6. Административные и бытовые объекты;

Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений;

Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты;

Группа 9. Прочие объекты;

Группа 10. Сооружения.

При присвоении объектам оценки кодов расчета применялась многоуровневая группировка. Для соблюдения принципа однозначности при многоуровневой группировке объекты оценки подразделялись на первый и второй уровни. Первый уровень представляет собой разделение на группы объектов недвижимости. Второй уровень группировки представляет собой разделение групп вышестоящего уровня.

При проведении группировки ОО были использованы допущения, указанные в п.2.10.4. Отчета.

Следующая таблица содержит результаты группировки Объектов оценки по функциональным группам:

Таблица 29 Результаты группировки Объектов оценки по функциональным группам

| ***Группа*** | ***Наименование группы*** | ***Количество объектов в Перечне*** | | ***В %*** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 группа | Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) | 197 788 | | 29,50% | |
| 2 группа | Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ | 321 534 | | 47,95% | |
| 3 группа | Объекты, предназначенные для хранения транспорта | 48 748 | | 7,27% | |
| 4 группа | Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая объекты многофункционального назначения | 10 590 | | 1,58% | |
| 5 группа | Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения | 13 018 | | 1,94% | |
| 6 группа | Административные и бытовые объекты | 5 724 | | 0,85% | |
| 7 группа | Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений | 28 260 | | 4,21% | |
| 8 группа | Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты | 10 215 | | 1,52% | |
| 9 группа | Прочие объекты | 8 342 | | 1,24% | |
| 10 группа | Сооружения | 26 349 | | 3,93% | |
| ИТОГО | | | 670 568 | | 100,00% | |

По результатам уточненных/согласованных данных доработана группировка объектов оценки, по итогам которой оцениваемые объекты недвижимости были отнесены к одной из 10 групп. Основную часть от общего количества объектов оценки составляют объекты недвижимости жилой застройки: 2 группа «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ» - 47,95%, 1 группа «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» - 29,50%. Объекты, предназначенные для хранения транспорта и объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений составляют 7,27% и 4,21% соответственно. Сооружения и объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения составляют 3,93% и 1,94% соответственно. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая объекты многофункционального назначения и учебные, спортивные объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты составляют 1,58% и 1,52% соответственно. Объекты недвижимости в составе каждой из нерассмотренных групп составляют менее 1,5% от общего количества объектов оценки.

В графическом виде распределение объектов оценки по группам представлено на Рисунке 54.

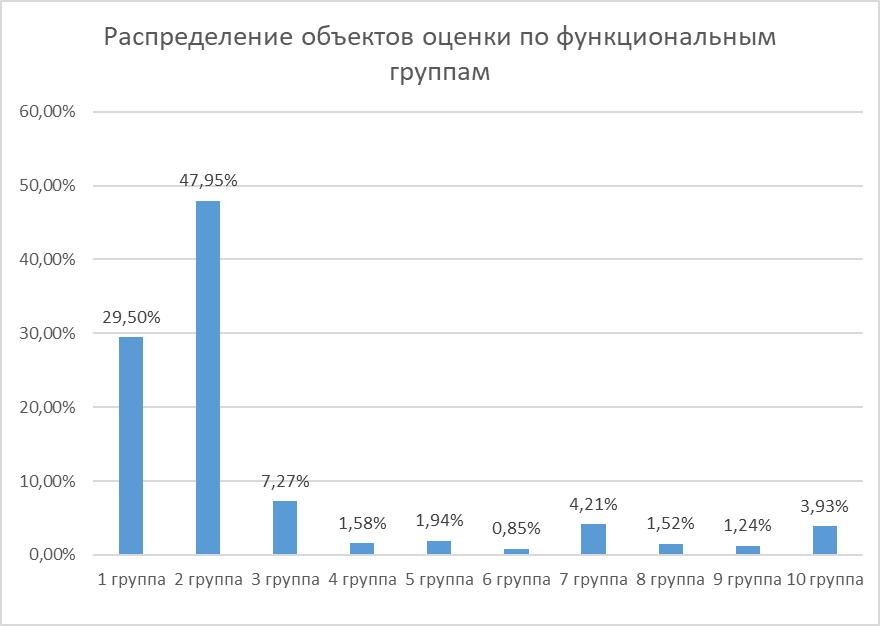


Рисунок 56 Распределение объектов оценки по группам

Результаты распределения объектов оценки по группам объектов недвижимости приведены в Приложении 1.3.5 Отчета.

При группировке Объектов оценки используется многоуровневая структура. Для соблюдения принципа однозначности при многоуровневой группировке группы второго уровня и ниже называются подгруппами. Следующая таблица содержит сведения о распределении Объектов оценки по функциональным подгруппам.

Таблица 30 Результат группировки Объектов оценки по функциональным подгруппам

| ***Функциональная группа*** | ***Подгруппа*** |
| --- | --- |
| Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки) | 0100 |
| Дома жилые экономичного класса (с преобладанием малогабаритных квартир) | 0101 |
| Дома жилые со встроенными нежилыми помещениями | 0102 |
| Дома жилые повышенной комфортности (дома с небольшим количеством малогабаритных квартир, дома класса комфорт) | 0103 |
| Дома жилые повышенной комфортности со встроенными нежилыми помещениями | 0104 |
| Дома бизнес - класса и выше (дома с повышенными габаритами квартир, уровнем отделки и обслуживания, как правило, расположены в престижных районах застройки) | 0105 |
| Дома бизнес - класса и выше со встроенными нежилыми помещениями | 0106 |
| Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы) | 0200 |
| Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы) | 0201 |
| Дома индивидуальные | 0202 |
| Дома индивидуальные с бытовыми пристройками | 0203 |
| Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах) | 0204 |
| Садовые дома | 0206 |
| Туалеты, летние душевые | 0207 |
| Многоквартирные дома (малоэтажной жилой застройки) | 0205 |
| Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта | 0300 |
| Открытые автостоянки автомобилей (покрытые площадки и проезды) | 0301 |
| Гаражи индивидуальные отдельностоящие | 0302 |
| Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи) | 0303 |
| Паркинги | 0304 |
| Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей | 0305 |
| Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов | 0306 |
| Гаражи производственные, ведомственные для спецтехники, включая гаражи, депо пожарных машин | 0307 |
| Открытые стоянки водного транспорта | 0308 |
| Гаражи индивидуальные водного транспорта (эллинги) | 0309 |
| Гаражи производственные, ведомственные водного транспорта (эллинги) | 0310 |
| Открытые стоянки воздушного транспорта | 0311 |
| Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения | 0400 |
| Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков | 0401 |
| Магазины 250 и более кв. м | 0402 |
| Прочие многофункциональные торгово - сервисные комплексы, торгово - административные объекты, торгово - развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно - концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово - складские объекты, торговые базы | 0403 |
| Рынки | 0404 |
| Торговые киоски, павильоны, ларьки | 0405 |
| Автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС) | 0406 |
| Автомойки | 0407 |
| Автосалоны | 0408 |
| Рестораны | 0409 |
| Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни - столовые 750 кв. м (75 человек) и более | 0410 |
| Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни - столовые до 750 кв. м (75 человек) | 0411 |
| Летние кафе | 0412 |
| Ломбарды | 0413 |
| Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно - оздоровительного значения | 0500 |
| Гостиницы: класс 2\* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы | 0501 |
| Гостиницы: класс 3\* | 0502 |
| Гостиницы: класс 4\* и выше | 0503 |
| Апарт - отели | 0504 |
| Гостиницы: объекты коттеджного типа | 0505 |
| Мотели | 0506 |
| Общежития | 0507 |
| Пансионаты | 0508 |
| Базы отдыха | 0509 |
| Пионерские лагеря | 0510 |
| Санатории | 0511 |
| Здания барачного типа, летние домики пансионатов и санаториев | 0512 |
| Главные корпуса пансионатов | 0513 |
| Спальные корпуса пансионатов | 0514 |
| Главные корпуса санаториев | 0515 |
| Спальные корпуса санаториев | 0516 |
| Кемпинги | 0517 |
| Группа 6. Административные и бытовые объекты | 0600 |
| Банки | 0601 |
| Бизнес - центры | 0602 |
| Бытовые, административно - бытовые здания | 0603 |
| Административные корпуса заводов | 0604 |
| Лабораторные корпуса | 0605 |
| Отделения полиции | 0606 |
| Контрольно - пропускные пункты, проходные 100 кв. м. и более | 0607 |
| Отделения связи, почта | 0608 |
| Таможни | 0609 |
| Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений | 0700 |
| Производственные, производственно - складские и административно - производственные здания площадью до 100 кв. м | 0701 |
| Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте) | 0702 |
| Контрольно - пропускные пункты, проходные менее 100 кв. м | 0703 |
| Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания площадью 100 и более кв. м | 0704 |
| Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства | 0705 |
| Трансформаторные подстанции | 0706 |
| Электроподстанции | 0707 |
| Энергоблоки | 0708 |
| Центральная тепловая станция (ЦТП), теплоэлектроцентраль (ТЭЦ) | 0709 |
| Котельные | 0710 |
| Здания тепловых пунктов | 0711 |
| Сушилки, мельницы, вспомогательные объекты | 0712 |
| Станции газораспределительные и газорегуляторные | 0713 |
| Пункты газораспределительные и газорегуляторные | 0714 |
| Насосные станции | 0715 |
| Водопроводные станции | 0716 |
| Водозаборные узлы и сооружения | 0717 |
| Водомерные узлы | 0718 |
| Павильоны над скважинами | 0719 |
| Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры | 0720 |
| Автоматические телефонные станции (АТС) | 0721 |
| Мастерские | 0722 |
| Складские здания, кроме ангаров | 0723 |
| Здания очистных сооружений | 0724 |
| Весовые автомобильные | 0725 |
| Весовые железнодорожные | 0726 |
| Здания ангарного типа | 0727 |
| Холодильники | 0728 |
| Здания гидросооружений | 0729 |
| Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы | 0730 |
| Ангары для самолетов, вертолетов и других летательных аппаратов | 0731 |
| Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные | 0732 |
| Группа 8.Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты | 0800 |
| Ветеринарные объекты | 0801 |
| Питомники, гостиницы для животных | 0802 |
| Зоопарк (вольеры, строения для содержания животных) | 0803 |
| Музеи | 0804 |
| Памятники архитектурные, монументы | 0805 |
| Спортивные комплексы | 0806 |
| Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы | 0807 |
| Стадионы, трибуны | 0808 |
| Теннисные корты | 0809 |
| Тиры | 0810 |
| Фитнес - центры | 0811 |
| Крытые катки | 0812 |
| Бассейны для плавания | 0813 |
| Яхт - клубы | 0814 |
| Архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки | 0815 |
| Костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни | 0816 |
| Оранжереи (не относящиеся к сельскохозяйственному производству) | 0817 |
| Кинотеатры | 0818 |
| Киностудии | 0819 |
| Выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно - досуговые центры, мюзик - холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки | 0820 |
| Детские сады, ясли, ясли - сады | 0821 |
| Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ - интернатов | 0822 |
| Колледжи, училища профессионально - технические и ремесленные, техникумы, училища | 0823 |
| Академии, институты образовательные, подготовительные отделения высших учебных заведений, университеты | 0824 |
| Больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты | 0825 |
| Крематории | 0826 |
| Комплексы аттракционов отдельно стоящие | 0827 |
| Аквапарки | 0828 |
| Объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни | 0829 |
| Бани общественные от 150 кв. м, до 1000 кв. м (до 100 чел.), душевые и раздевалки, банные комплексы 1000 кв. м (на 100 чел.) и более | 0830 |
| Туалеты общественные | 0831 |
| Морги | 0832 |
| Интернаты | 0833 |
| Изоляторы | 0834 |
| Исправительные заведения | 0835 |
| Казармы | 0836 |
| Государственные научные центры | 0837 |
| Проектные институты, конструкторские бюро | 0838 |
| Научно - исследовательские институты | 0839 |
| Обсерватории | 0840 |
| Административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, министерств, судов, прокуратуры | 0841 |
| Дома престарелых | 0842 |
| Дома инвалидов | 0843 |
| Автовокзалы | 0844 |
| Аэропорты (аэровокзалы), аэродромы | 0845 |
| Порты (вокзалы) | 0846 |
| Вокзалы железнодорожные | 0847 |
| Станции железнодорожные | 0848 |
| Станции метрополитена | 0849 |
| Вокзалы речные | 0850 |
| Станции автобусные, троллейбусные, трамвайные, лодочные | 0851 |
| Прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживанию пассажиров, обработки их багажа | 0852 |
| Группа 9. Прочие объекты | 0900 |
| Объекты гражданской обороны | 0901 |
| Погреба | 0902 |
| Подвалы | 0903 |
| Сараи | 0904 |
| Санитарные пропускники | 0905 |
| Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы | 0906 |
| Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно | 0907 |
| Группа 10. Сооружения | 1000 |
| Аттракционные сооружения | 1001 |
| Башни | 1002 |
| Мачтовые сооружения, опоры, вышки | 1003 |
| Беседки | 1004 |
| Гидротехнические сооружения: набережные | 1005 |
| Эстакады | 1006 |
| Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны | 1007 |
| Бункеры | 1008 |
| Навесы | 1009 |
| Линии электропередач кабельные | 1010 |
| Линии электропередач воздушные | 1011 |
| Сети газораспределительные | 1012 |
| Гидротехнические сооружения: за исключением мостов, пирсов, причалов, набережных | 1013 |
| Сети канализационные тоннельные коллекторы | 1014 |
| Сети тепловые | 1015 |
| Сети водопроводные | 1016 |
| Сети канализационные, без коллекторов | 1017 |
| Фонтаны | 1018 |
| Градирни | 1019 |
| Сети инженерные технологические | 1020 |
| Сети тепловые: камеры теплосети подземные | 1021 |
| Железнодорожные пути | 1022 |
| Подкрановые пути | 1023 |
| Тоннели | 1024 |
| Мосты | 1025 |
| Сооружения связи линейно - кабельные | 1026 |
| Сети трубопроводов магистральные | 1027 |
| Переходы надземные | 1028 |
| Переходы подземные | 1029 |
| Прочие сооружения и сооружения вспомогательного назначения, отнесение которых к другим подгруппам невозможно | 1030 |
| Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия | 1031 |
| Силосная траншея, яма | 1032 |
| Скважина артезианская | 1033 |
| Колодец | 1034 |
| Водоемы и пруды | 1035 |
| Ограждение | 1036 |
| Отстойник канализационный | 1037 |

Подробное описание в рамках групп приведено по 1 и 2 группам, так как они составляют 77,45% от общего количества объектов оценки.

**1 группа «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) и общежития»**

Объекты данной группы представляют собой: многоквартирные жилые здания, а также жилые помещения, входящие в их состав, в том числе дома, домовладения, основные строения, если назначение здания жилой дом/многоквартирный дом.

К многоквартирным жилым зданиям относятся:

- многоэтажные жилые дома (9 этажей и более);

- среднеэтажные жилые дома (от 4 - 8 этажей);

- малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 3 этажей, включая мансардный) (в рамках группировки объектов оценки данный сегмент многоквартирных домов отнесен во 2 функциональную группу, подгруппа 0205);

- общежития (в рамках группировки объектов оценки данный сегмент многоквартирных домов отнесен в 5 функциональную группу, подгруппа 0507).

Объекты недвижимости 1 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено (здания, помещения, сооружения);

-объекты незавершенного строительства.

2. в зависимости от местоположения:

- объекты, точное местоположение которых возможно установить;

- объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

В подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить до уровня дома;

- возможно установить до уровня улицы;

- возможно установить до уровня кадастрового квартала.

При этом для объектов, расположенных в населенных пунктах, численностью до 1 тысячи человек, отнесенных в подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, допустимым является установление местоположения до уровня населенного пункта.

К подгруппе объектов, точное местоположение которых невозможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить только до уровня населенного пункта, за исключением населенных пунктов численностью до 1 тысячи человек;

- возможно установить только до уровня муниципального образования;

- возможно установить только до уровня субъекта Российской Федерации.

При этом объекты, расположенные в сельских населенных пунктах, относить в подгруппу объектов, точное местоположение которых невозможно установить, недопустимо в случае, когда местоположение возможно установить до уровня населенного пункта.

3. В зависимости от статуса населенного пункта разделение на группы (подгруппы) производилось по принципу:

- объекты, расположенные в столице субъекта Российской Федерации;

- объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах;

- объекты, расположенные в сельских населенных пунктах;

- объекты, расположенные вне черты населенных пунктов.

Выделенные на оцениваемой территории группы объектов оценки соответствуют следующим требованиям:

- однородны с точки зрения значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов;

- полностью покрывают группу объектов оценки (каждый объект оценки должен быть отнесен к какой-либо группе/подгруппе);

- не пересекаются - объект оценки может быть отнесен только к одной группе/подгруппе.

Представленная группировка позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости.

Номера подрупп, входящих в состав группы: 0101, 0102. Объекты, относящиеся по классификатору к подгруппам 0103, 0104, 0105, 0106 на территории Республики Саха (Якутия) отсутствуют.

Общее количество Объектов оценки, отнесенных к группе «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной застройки)» составляет 197 755 Объектов.

Таблица 31 Результат группировки Объектов оценки в рамках группы 1 Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной застройки)

| **Наименование группы** | **Код подгруппы** | **Наименование функциональной подгруппы** | **Количество** | **Доля, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной застройки)» | 0101 | Дома жилые экономического класса (с преобладанием малогабаритных квартир) | 182 154 | 92,11 |
| 0102 | Дома жилые со встроенными нежилыми помещениями от 6 этажей | 15 601 | 7,89 |
|  |  |  | 197 755 | 100,00 |

Основную часть Объектов рассматриваемой группы составляют «Дома жилые экономического класса (с преобладанием малогабаритных квартир)» - 92,10%.

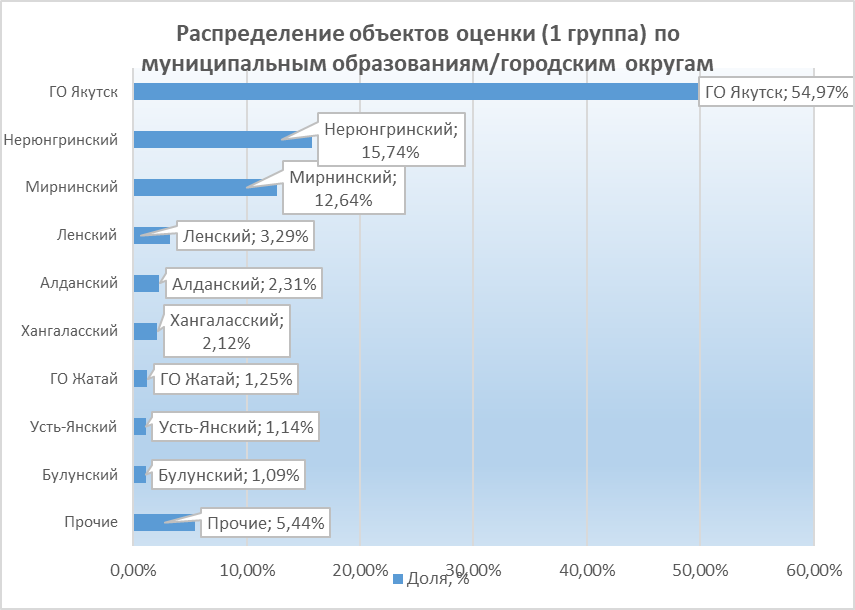


Рисунок 57 Распределение Объектов 1 группы по территории РС (Я) (по муниципальным районам/городским округам)

Таблица 32 Распределение Объектов оценки в рамках группы 1 Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной застройки) по МО/ГО

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Муниципальный район, городской округ | Количество | Доля, % |
| 1 | Среднеколымский | 3 | 0,002% |
| 2 | Верхневилюйский | 36 | 0,02% |
| 3 | Анабарский | 37 | 0,02% |
| 4 | Аллаиховский | 42 | 0,02% |
| 5 | Жиганский | 91 | 0,05% |
| 6 | Усть-Алданский | 99 | 0,05% |
| 7 | Таттинский | 102 | 0,05% |
| 8 | Верхоянский | 123 | 0,06% |
| 9 | Усть-Майский | 160 | 0,08% |
| 10 | Горный | 175 | 0,09% |
| 11 | Сунтарский | 293 | 0,15% |
| 12 | Кобяйский | 330 | 0,17% |
| 13 | Амгинский | 352 | 0,18% |
| 14 | Чурапчинский | 428 | 0,22% |
| 15 | Олёкминский | 463 | 0,23% |
| 16 | Намский | 511 | 0,26% |
| 17 | Верхнеколымский | 524 | 0,26% |
| 18 | Вилюйский | 734 | 0,37% |
| 19 | Нюрбинский | 808 | 0,41% |
| 20 | Томпонский | 1133 | 0,57% |
| 21 | Мегино-Кангаласский | 1253 | 0,63% |
| 22 | Оймяконский | 1396 | 0,71% |
| 23 | Нижнеколымский | 1671 | 0,84% |
| 24 | Булунский | 2154 | 1,09% |
| 25 | Усть-Янский | 2263 | 1,14% |
| 26 | ГО Жатай | 2480 | 1,25% |
| 27 | Хангаласский | 4196 | 2,12% |
| 28 | Алданский | 4564 | 2,31% |
| 29 | Ленский | 6500 | 3,29% |
| 30 | Мирнинский | 24999 | 12,64% |
| 31 | Нерюнгринский | 31136 | 15,74% |
| 32 | ГО Якутск | 108699 | 54,97% |
|  | **Общий итог** | **197 755** | **100,00%** |

Объекты оценки в рассматриваемой группе расположены в 32 районах Республики Саха (Якутия). Большая часть Объектов сосредоточена в Городском округе Якутск (54,97%), в Нерюнгринском районе (15,74%), в Мирнинском районе (12,64%), в Ленском районе (3,29%), в Алданском районе (2,31%), в Хангаласском районе (2,12%), в п.Жатай (1,25%), в Усть-Янском районе (1,14%) и Булунском районе (1,09%). Остальные объекты рассредоточены по другим районам в диапазоне от 0,002% до 0,84%.

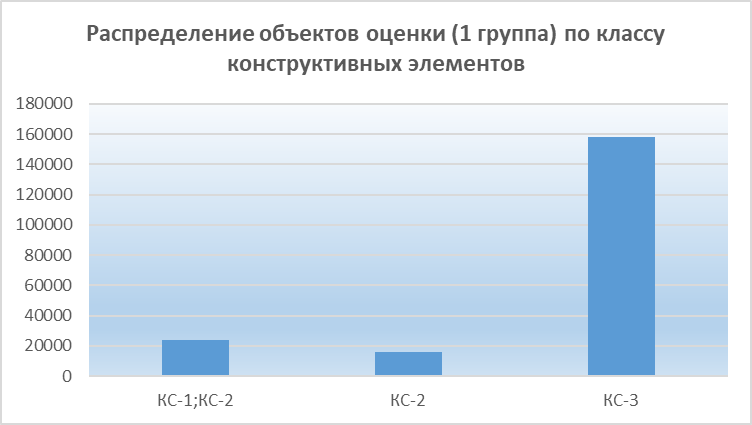


Рисунок 58 Распределение Объектов 1 группы по классу конструктивной системы (КС)

Наибольшее количество Объектов в данной функциональной подгруппе относится к классу конструктивной системы КС-3.

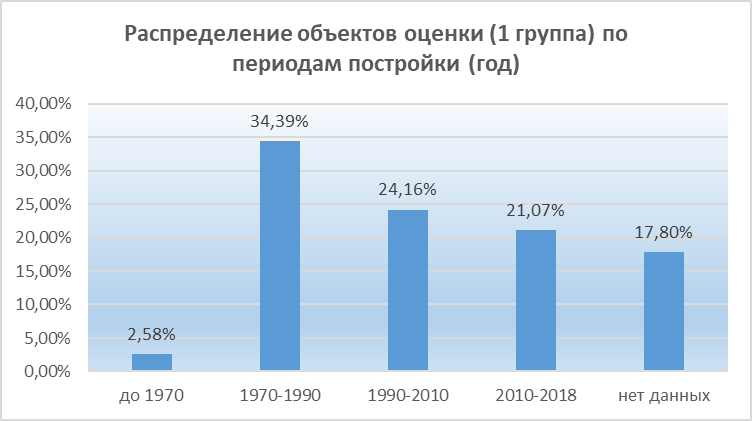


Рисунок 59 Распределение Объектов 1 группы по периодам постройки (год)

Большая часть Объектов рассматриваемой подгруппы построены в период с 1970 по 1990 гг.

**2 группа «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ»**

Номера подрупп, входящих в состав группы, в соответствии с Методическими рекомендациями: 0201,0202,0203,0204,0206,0207.

Общее количество Объектов оценки, отнесенных к группе «Дома малоэтажной жилой застройки» составляет 321 536 Объектов.

Объекты данной группы представляют собой жилые дома и жилые помещения в них, предназначенные для проживания одной семьи, садовые дома, дачные дома, а также объекты вспомогательного назначения.

В рамках группировки объектов оценки сегмент многоквартирных домов малоэтажной застройки (до 3 этажей, включая мансардный) отнесен во 2 функциональную группу, подгруппу 0205 (добавлена сотрудниками ГБУ самостоятельно);

К объектам 2 группы относятся:

- отдельно стоящие жилые дома (жилой дом, дом, домовладение, основное строение), предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства), в том числе личные подсобные хозяйства, коттеджи, таунхаусы, усадебные с приквартирными и приусадебными участками и помещения жилого назначения (квартиры, комнаты) в них;

- жилые дома, состоящие из нескольких блоков и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) и жилые помещения (квартиры, комнаты) в них;

- объекты жилой застройки, расположенные на территории садоводческих, огородных, дачных объединений, в том числе в пределах границ (черты) населенных пунктов. Объекты данной группы представляют собой жилые дома, не предназначенные для круглогодичного проживания, и разделяются на три категории:

1) огородные (возможен лишь огород);

2) садовые (можно сажать деревья, кустарники и размещать хозяйственные постройки);

3) дачные (можно построить дом и хозяйственные строения);

- индивидуальные бани;

- вспомогательные объекты хозяйственно-бытового назначения (туалеты, летние душевые, выгребные ямы, теплицы, террасы, дровяники, крытые дворы, предбанники и т.д.).

Объекты недвижимости 2 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено (здания, помещения, сооружения);

-объекты незавершенного строительства.

2. в зависимости от местоположения:

- объекты, точное местоположение которых возможно установить;

- объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

В подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить до уровня дома;

- возможно установить до уровня улицы;

- возможно установить до уровня кадастрового квартала.

При этом для объектов, расположенных в населенных пунктах, численностью до 1 тысячи человек, отнесенных в подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, допустимым является установление местоположения до уровня населенного пункта.

К подгруппе объектов, точное местоположение которых невозможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить только до уровня населенного пункта, за исключением населенных пунктов численностью до 1 тысячи человек;

- возможно установить только до уровня муниципального образования;

- возможно установить только до уровня субъекта Российской Федерации.

При этом объекты, расположенные в сельских населенных пунктах, относить в подгруппу объектов, точное местоположение которых невозможно установить, недопустимо в случае, когда местоположение возможно установить до уровня населенного пункта.

3. В зависимости от статуса населенного пункта разделение на группы (подгруппы) производилось по принципу:

- объекты, расположенные в столице субъекта Российской Федерации;

- объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах;

- объекты, расположенные в сельских населенных пунктах;

- объекты, расположенные вне черты населенных пунктов.

Выделенные на оцениваемой территории группы объектов оценки соответствуют следующим требованиям:

- однородны с точки зрения значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов;

- полностью покрывают группу объектов оценки (каждый объект оценки должен быть отнесен к какой-либо группе/подгруппе);

- не пересекаются - объект оценки может быть отнесен только к одной группе/подгруппе.

Представленная группировка позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости.

Таблица 33 Результат группировки Объектов оценки в рамках группы 2 Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)

| Наименование группы | Код подгруппы | Наименование функциональной подгруппы | Количество | Доля, % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы) | 0201 | Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы) | 75 | 0,02% |
| 0202 | Дома индивидуальные | 136 846 | 42,56% |
| 0203 | Дома индивидуальные с бытовыми пристройками | 1799 | 0,56% |
| 0204 | Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах) | 128 | 0,04% |
| 0205 | Многоквартирные дома (малоэтажной жилой застройки) | 151878 | 47,24% |
| 0206 | Садовые дома | 30731 | 9,56% |
| 0207 | Туалеты, летние душевые | 79 | 0,02% |
|  | ИТОГО | 321 536 | 100,00 |

Основную часть Объектов рассматриваемой группы составляют «Многоквартирные дома (малоэтажной жилой застройки)» - 47,24% и «Дома индивидуальные» - 42,56%.



Рисунок 60 Распределение Объектов 2 группы по территории РС (Я) (по муниципальным районам/городским округам)

Таблица 34 Распределение Объектов оценки в рамках группы 1 Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной застройки) по МО/ГО

| ***№ п/п*** | ***Муниципальный район, городской округ*** | ***Количество*** | ***Доля, %*** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Булунский | 590 | 0,18% |
| 2 | Анабарский | 746 | 0,23% |
| 3 | Нижнеколымский | 781 | 0,24% |
| 4 | Аллаиховский | 853 | 0,27% |
| 5 | Эвено-Бытантайский | 854 | 0,27% |
| 6 | Усть-Янский | 990 | 0,31% |
| 7 | Оленекский | 1118 | 0,35% |
| 8 | Абыйский | 1419 | 0,44% |
| 9 | Момский | 1562 | 0,49% |
| 10 | Жиганский | 1918 | 0,60% |
| 11 | Верхнеколымский | 2197 | 0,68% |
| 12 | Среднеколымский | 2715 | 0,84% |
| 13 | ГО Жатай | 2893 | 0,90% |
| 14 | Горный | 4058 | 1,26% |
| 15 | Усть-Майский | 4436 | 1,38% |
| 16 | Оймяконский | 4895 | 1,52% |
| 17 | Таттинский | 5641 | 1,75% |
| 18 | Верхоянский | 6015 | 1,87% |
| 19 | Амгинский | 6144 | 1,91% |
| 20 | Кобяйский | 6575 | 2,04% |
| 21 | Томпонский | 6618 | 2,06% |
| 22 | Сунтарский | 7394 | 2,30% |
| 23 | Намский | 7734 | 2,41% |
| 24 | Олекминский | 8117 | 2,52% |
| 25 | Усть-Алданский | 8607 | 2,68% |
| 26 | Верхневилюйский | 8705 | 2,71% |
| 27 | Чурапчинский | 9346 | 2,91% |
| 28 | Нерюнгринский | 10930 | 3,40% |
| 29 | Вилюйский | 12187 | 3,79% |
| 30 | Нюрбинский | 12416 | 3,86% |
| 31 | Хангаласский | 13191 | 4,10% |
| 32 | Мегино-Кангаласский | 13441 | 4,18% |
| 33 | Мирнинский | 14450 | 4,49% |
| 34 | Ленский | 18460 | 5,74% |
| 35 | Алданский | 20806 | 6,47% |
| 36 | ГО Якутск | 92734 | 28,84% |
|  | Общий итог | 321 536 | 100,00% |

Объекты оценки в рассматриваемой группе расположены в 36 районах Республики Саха (Якутия). Большая часть Объектов сосредоточена в Городском округе Якутск (28,84%), в Алданском районе (6,47%), в Ленском районе (5,74%), в Мирнинском районе (4,49%), в Мегино-Кангаласском районе (4,18%), в Хангаласском районе (4,10%), в Нюрбинском районе (3,86%), в Вилюйском районе (3,79%) и Нерюнгринском районе (3,40%). Остальные объекты рассредоточены по другим районам в диапазоне от 0,18% до 2,91%.

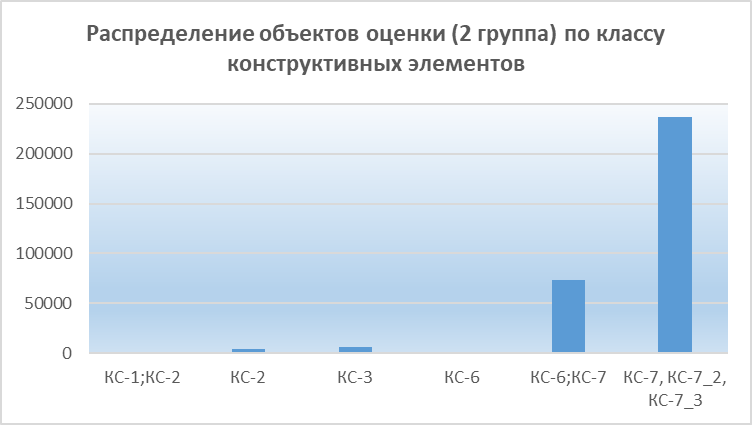


Рисунок 61 Распределение Объектов 2 группы по классу конструктивной системы (КС)

Наибольшее количество Объектов в данной функциональной подгруппе относится к классу конструктивной системы КС-7.

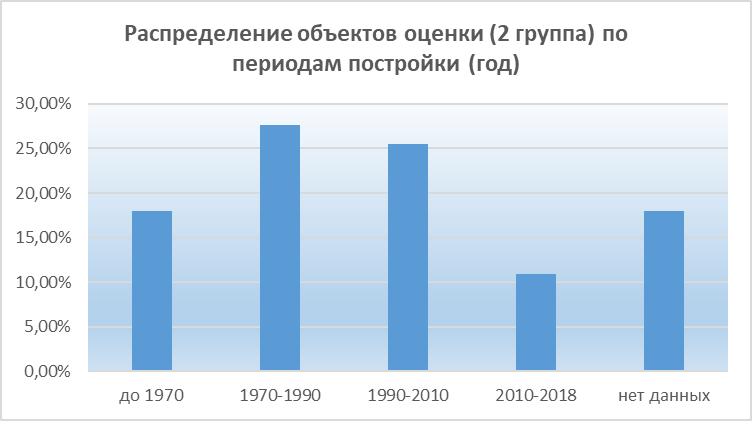


Рисунок 62 Распределение Объектов 2 группы по периодам постройки (год)

Большая часть Объектов рассматриваемой подгруппы построены в период с 1970 по 1990 гг.

**3 группа «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»**

Объекты данной группы представляют объекты для хранения автотранспорта и иного транспорта, в том числе гаражи (индивидуальные и кооперативные), автостоянки, крытые парковки, парковочные места и т.д.

К данной подгруппе относятся все гаражи для легковых автомобилей, грузовых автомобилей, специализированной техники, мотоциклов, мопедов, велосипедов, для хранения лодок и т.д.

Номера подрупп, входящих в состав группы: 0301-0308, 0311. Объекты, относящиеся по классификатору к подгруппам 0309, 0310 на территории Республики Саха (Якутия) отсутствуют.

Общее количество Объектов оценки, отнесенных к группе «Объекты, предназначенные для хранения транспорта» составляет 48 780 Объектов.

Таблица 35 Результат группировки Объектов оценки в рамках группы 3 Объекты, предназначенные для хранения транспорта

| ***Наименование группы*** | ***Код подгруппы*** | ***Наименование функциональной подгруппы*** | ***Количество Объектов*** | ***Доля, %*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты, предназначенные для хранения транспорта | 301 | Открытые автостоянки автомобилей (покрытые площадки и проезды) | 110 | 0,23% |
| 302 | Гаражи индивидуальные отдельностоящие | 12306 | 25,23% |
| 303 | Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи) | 32015 | 65,63% |
| 304 | Паркинги | 390 | 0,80% |
| 305 | Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей | 1106 | 2,27% |
| 306 | Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов | 2564 | 5,26% |
| 307 | Гаражи производственные, ведомственные для спецтехники, включая гаражи, депо пожарных машин | 275 | 0,56% |
| 308 | Открытые стоянки водного транспорта | 1 | 0,00% |
| 311 | Открытые стоянки воздушного транспорта | 13 | 0,03% |
|  |  | ИТОГО | 48 780 | 100,00% |

Основную часть Объектов рассматриваемой группы составляют «Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)» - 65,61%.

Объекты недвижимости 3 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено (здания, помещения, сооружения, машино-места);

-объекты незавершенного строительства.

2. в зависимости от местоположения:

- объекты, точное местоположение которых возможно установить;

- объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

В подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить до уровня дома;

- возможно установить до уровня улицы;

- возможно установить до уровня кадастрового квартала.

При этом для объектов, расположенных в сельских населенных пунктах, отнесенных в подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, допустимым является установление местоположения до уровня населенного пункта.

К подгруппе объектов, точное местоположение которых невозможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить только до уровня муниципального образования;

- возможно установить только до уровня субъекта Российской Федерации.

3. В зависимости от статуса населенного пункта разделение на группы (подгруппы) производилось по принципу:

- объекты, расположенные в столице субъекта Российской Федерации;

- объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах;

- объекты, расположенные в сельских населенных пунктах;

- объекты, расположенные вне черты населенных пунктов.

Выделенные на оцениваемой территории группы объектов оценки соответствуют следующим требованиям:

- однородны с точки зрения значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов;

- полностью покрывают группу объектов оценки (каждый объект оценки должен быть отнесен к какой-либо группе/подгруппе);

- не пересекаются - объект оценки может быть отнесен только к одной группе/подгруппе.

Представленная группировка позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости.

**4 группа «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения»**

Объекты данной группы представляют собой объекты коммерческой недвижимости, используемые для осуществления предпринимательской деятельности, направленной на систематическое получение, прибыли от продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

К объектам 4 группы относятся:

- здания и помещения оптовой и розничной торговли;

- здания и помещения многофункциональных торгово-сервисных комплексов, торгово-административных объектов, торгово-развлекательных объектов, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складских объектов, торговых баз;

- здания и помещения общественного питания;

- здания и помещения ресторанов, кафе, баров, столовых при предприятиях и учреждениях, предприятий поставки продукции общественного питания;

- здания и помещения рынков;

- здания и помещения автозаправочных, газонаполнительных, автогазозаправочных станций;

- здания и помещения автомоек;

- здания и помещения автосалонов;

- ломбарды.

Номера подрупп, входящих в состав группы: 0401-0413. В связи с отсутствием в наименовании объектов ломбардов, в подгруппу 0413 объекты не относились.

Общее количество Объектов оценки, отнесенных к группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» составляет 10 589 Объектов.

Таблица 36 Результат группировки Объектов оценки в рамках группы 4 Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения

| ***Наименование группы*** | ***Код подгруппы*** | ***Наименование функциональной подгруппы*** | ***Количество Объектов*** | ***Доля, %*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения | 401 | Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков | 4796 | 45,29% |
| 402 | Магазины 250 и более кв. м | 1326 | 12,52% |
| 403 | Прочие многофункциональные торгово - сервисные комплексы, торгово - административные объекты, торгово - развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно - концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово - складские объекты, торговые базы | 2058 | 19,44% |
| 404 | Рынки | 59 | 0,56% |
| 405 | Торговые киоски, павильоны, ларьки | 506 | 4,78% |
| 406 | Автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС) | 493 | 4,66% |
| 407 | Автомойки | 71 | 0,67% |
| 408 | Автосалоны | 8 | 0,08% |
| 409 | Рестораны | 22 | 0,21% |
| 410 | Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни - столовые 750 кв. м (75 человек) и более | 43 | 0,41% |
| 411 | Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни - столовые до 750 кв. м (75 человек) | 1205 | 11,38% |
| 412 | Летние кафе | 2 | 0,02% |
|  |  | **ИТОГО** | **10 589** | **100,00%** |

Основную часть Объектов рассматриваемой группы составляют «Магазины до 250 кв.м., за исключением киосков, павильонов, ларьков» - 45,29%.

Объекты недвижимости 4 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. в зависимости от местоположения:

- объекты, точное местоположение которых возможно установить;

- объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

В подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить до уровня дома;

- возможно установить до уровня улицы;

- возможно установить до уровня кадастрового квартала.

При этом для объектов, расположенных в сельских населенных пунктах, отнесенных в подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, допустимым является установление местоположения до уровня населенного пункта.

К подгруппе объектов, точное местоположение которых невозможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить только до уровня муниципального образования;

- возможно установить только до уровня субъекта Российской Федерации.

2. В зависимости от статуса населенного пункта разделение на группы (подгруппы) производилось по принципу:

- объекты, расположенные в столице субъекта Российской Федерации;

- объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах;

- объекты, расположенные в сельских населенных пунктах;

- объекты, расположенные вне черты населенных пунктов.

3. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено (здания, помещения, сооружения);

-объекты незавершенного строительства.

Выделенные на оцениваемой территории группы объектов оценки соответствуют следующим требованиям:

- однородны с точки зрения значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов;

- полностью покрывают группу объектов оценки (каждый объект оценки должен быть отнесен к какой-либо группе/подгруппе);

- не пересекаются - объект оценки может быть отнесен только к одной группе/подгруппе.

Представленная группировка позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости.

**5 группа «Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения»**

Объекты данной группы представляют собой объекты недвижимости временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения.

К объектам 5 группы относятся:

- объекты недвижимости, предназначенные для временного проживания гостиничного типа: здания и помещения гостиниц и прочие места для временного проживания (отели, мотели);

- общежития;

- объекты для обеспечения благоприятных условий отдыха и оздоровления населения: здания и помещения для отдыхающих, дома отдыха, санатории, пансионаты, кемпинги, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря.

Номера подрупп, входящих в состав группы: 0501-0517.

Общее количество Объектов оценки, отнесенных к группе «Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно - оздоровительного значения» составляет 13018 Объектов.

Таблица 37 Результат группировки Объектов оценки в рамках группы 5 Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно - оздоровительного значения

| Наименование группы | Код  подгруппы | Наименование функциональной подгруппы | Количество Объектов | Доля, % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно - оздоровительного значения | 501 | Гостиницы: класс 2\* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы | 223 | 1,71% |
| 502 | Гостиницы: класс 3\* | 187 | 1,44% |
| 503 | Гостиницы: класс 4\* и выше | 3 | 0,02% |
| 505 | Гостиницы: объекты коттеджного типа | 15 | 0,12% |
| 506 | Мотели | 1 | 0,01% |
| 507 | Общежития | 11590 | 89,03% |
| 508 | Пансионаты | 1 | 0,01% |
| 509 | Базы отдыха | 102 | 0,78% |
| 510 | Пионерские лагеря | 161 | 1,24% |
| 511 | Санатории | 54 | 0,41% |
| 512 | Здания барачного типа, летние домики пансионатов и санаториев | 326 | 2,50% |
| 513 | Главные корпуса пансионатов | 23 | 0,18% |
| 514 | Спальные корпуса пансионатов | 202 | 1,55% |
| 515 | Главные корпуса санаториев | 67 | 0,51% |
| 516 | Спальные корпуса санаториев | 3 | 0,02% |
| 517 | Кемпинги | 60 | 0,46% |
|  | ИТОГО | 13018 | 100,00% |

Основную часть Объектов рассматриваемой группы составляют «Общежития» - 89,03%.

Объекты недвижимости 5 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено (здания, помещения, сооружения);

-объекты незавершенного строительства.

2. в зависимости от местоположения:

- объекты, точное местоположение которых возможно установить;

- объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

В подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить до уровня дома;

- возможно установить до уровня улицы;

- возможно установить до уровня кадастрового квартала.

При этом для объектов, расположенных в сельских населенных пунктах, отнесенных в подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, допустимым является установление местоположения до уровня населенного пункта.

К подгруппе объектов, точное местоположение которых невозможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить только до уровня муниципального образования;

- возможно установить только до уровня субъекта Российской Федерации.

3. В зависимости от статуса населенного пункта разделение на группы (подгруппы) производилось по принципу:

- объекты, расположенные в столице субъекта Российской Федерации;

- объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах;

- объекты, расположенные в сельских населенных пунктах;

- объекты, расположенные вне черты населенных пунктов.

Выделенные на оцениваемой территории группы объектов оценки соответствуют следующим требованиям:

- однородны с точки зрения значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов;

- полностью покрывают группу объектов оценки (каждый объект оценки должен быть отнесен к какой-либо группе/подгруппе);

- не пересекаются - объект оценки может быть отнесен только к одной группе/подгруппе.

Представленная группировка позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости.

**6 группа «Административные и бытовые объекты»**

Объекты данной группы представляют собой объекты делового и коммерческого назначения, предназначены преимущественно для умственного труда и непроизводственной сферы деятельности, отличающихся от зданий для осуществления деятельности по производству материальных ценностей или услуг населению.

К объектам 6 группы относятся:

- административно-офисные здания и помещения, бизнес-центры;

- здания и помещения кредитно-финансовых и страховых организаций, банки;

- административные корпуса заводов;

- лабораторные корпуса;

- отделения полиции, отделения связи, почта, таможни.

Номера подрупп, входящих в состав группы: 0601-0609.

Общее количество Объектов оценки, отнесенных к группе «Административные и бытовые объекты» составляет 5724 Объектов.

Таблица 38 Результат группировки Объектов оценки в рамках группы 6 Административные и бытовые объекты

| Наименование группы | Код подгруппы | Наименование функциональной подгруппы | Количество Объектов | Доля, % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Административные и бытовые объекты | 601 | Банки | 114 | 1,99% |
| 602 | Бизнес - центры | 6 | 0,10% |
| 603 | Бытовые, административно - бытовые здания | 4836 | 84,49% |
| 604 | Административные корпуса заводов | 5 | 0,09% |
| 605 | Лабораторные корпуса | 287 | 5,01% |
| 606 | Отделения полиции | 140 | 2,45% |
| 607 | Контрольно - пропускные пункты, проходные 100 кв. м. и более | 40 | 0,70% |
| 608 | Отделения связи, почта | 295 | 5,15% |
| 609 | Таможни | 1 | 0,02% |
|  |  | ИТОГО | 5724 | 100,00% |

Основную часть Объектов рассматриваемой группы составляют «Бытовые, административно-бытовые здания» - 84,49%.

Объекты недвижимости 6 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. в зависимости от местоположения:

- объекты, точное местоположение которых возможно установить;

- объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

В подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить до уровня дома;

- возможно установить до уровня улицы;

- возможно установить до уровня кадастрового квартала.

При этом для объектов, расположенных в сельских населенных пунктах, отнесенных в подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, допустимым является установление местоположения до уровня населенного пункта.

К подгруппе объектов, точное местоположение которых невозможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить только до уровня муниципального образования;

- возможно установить только до уровня субъекта Российской Федерации.

2. В зависимости от статуса населенного пункта разделение на группы (подгруппы) производилось по принципу:

- объекты, расположенные в столице субъекта Российской Федерации;

- объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах;

- объекты, расположенные в сельских населенных пунктах;

- объекты, расположенные вне черты населенных пунктов.

3. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено (здания, помещения, сооружения);

-объекты незавершенного строительства.

Выделенные на оцениваемой территории группы объектов оценки соответствуют следующим требованиям:

- однородны с точки зрения значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов;

- полностью покрывают группу объектов оценки (каждый объект оценки должен быть отнесен к какой-либо группе/подгруппе);

- не пересекаются - объект оценки может быть отнесен только к одной группе/подгруппе.

Представленная группировка позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости.

**7 группа «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений»**

К данной группе относятся объекты материального сектора производства и не включают объекты торговли, науки.

К объектам 7 группы относятся:

- фабрики, заводы, комбинаты, производственные объединения, концерны, промышленно-производственные фирмы, тресты;

- производственные, производственно-складские и административно-производственные здания и помещения;

- здания и помещения материально-технического и продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

- мастерские;

- складские здания и помещения, предназначенных для хранения веществ, материалов, продукции и сырья (грузов);

- здания и помещения для холодильников;

- депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные;

- диспетчерские, аппаратные, опретаорные (кроме диспетчерских на транспорте);

- объекты сельскохозяйственного производства, животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства;

- сушилки, мельницы, вспомогательные объекты;

- электростанции и иные виды станций, обслуживающих электростанции;

- центральные тепловые станции;

- котельные, в том числе котельные жилых и гражданских зданий, в случае, если они являются отдельными объектами учета;

- здания тепловых пунктов;

- станции, пункты газореспределительные и газорегуляторные;

- насосные станции;

- водопроводные станции;

- водозаборные узлы и сооружения;

- водомерные узлы;

- вентиляционные киоски, вентиляционные камеры;

- автоматические телефонные станции;

- здания очистных сооружений;

- весовые;

- здания гидросооружений;

- станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы;

- ангары.

Номера подрупп, входящих в состав группы: 0701-0732. Объекты, относящиеся по классификатору к подгруппам 0718, 0726, 0729 на территории Республики Саха (Якутия) отсутствуют.

Общее количество Объектов оценки, отнесенных к группе «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений» составляет 28 260 Объектов.

Таблица 39 Результат группировки Объектов оценки в рамках группы 7 Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений

| Наименование группы | Код подгруппы | Наименование функциональной подгруппы | Количество Объектов | Доля,  % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений | 700 | Объекты производственного назначения без установления назначения | 36 | 0,13% |
| 701 | Производственные, производственно - складские и административно - производственные здания площадью до 100 кв. м | 1890 | 6,69% |
| 702 | Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте) | 485 | 1,72% |
| 703 | Контрольно - пропускные пункты, проходные менее 100 кв. м | 1238 | 4,38% |
| 704 | Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания площадью 100 и более кв. м | 4316 | 15,27% |
| 705 | Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства | 1575 | 5,57% |
| 706 | Трансформаторные подстанции | 3226 | 11,41% |
| 707 | Электроподстанции | 363 | 1,28% |
| 708 | Энергоблоки | 523 | 1,85% |
| 709 | Центральная тепловая станция (ЦТП), теплоэлектроцентраль (ТЭЦ) | 18 | 0,06% |
| 710 | Котельные | 4595 | 16,26% |
| 711 | Здания тепловых пунктов | 390 | 1,38% |
| 712 | Сушилки, мельницы, вспомогательные объекты | 31 | 0,11% |
| 713 | Станции газораспределительные и газорегуляторные | 185 | 0,65% |
| 714 | Пункты газораспределительные и газорегуляторные | 240 | 0,85% |
| 715 | Насосные станции | 1230 | 4,35% |
| 716 | Водопроводные станции | 40 | 0,14% |
| 717 | Водозаборные узлы и сооружения | 162 | 0,57% |
| 719 | Павильоны над скважинами | 35 | 0,12% |
| 720 | Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры | 12 | 0,04% |
| 721 | Автоматические телефонные станции (АТС) | 134 | 0,47% |
| 722 | Мастерские | 1480 | 5,23% |
| 723 | Складские здания, кроме ангаров | 5516 | 19,52% |
| 724 | Здания очистных сооружений | 186 | 0,66% |
| 725 | Весовые автомобильные | 69 | 0,24% |
| 727 | Здания ангарного типа | 29 | 0,10% |
| 728 | Холодильники | 32 | 0,11% |
| 730 | Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы | 172 | 0,61% |
| 731 | Ангары для самолетов, вертолетов и других летательных аппаратов | 9 | 0,03% |
| 732 | Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные | 43 | 0,15% |
|  |  | Итого | 28260 | 100,00% |

Основную часть Объектов рассматриваемой группы составляют «Складские здания кроме ангаров» - 19,52%, «Котельные» - 16,26%, «Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания площадью 100 и более кв. м.» - 15,27%.

Объекты недвижимости 7 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено (здания, помещения, сооружения, единые недвижимые комплексы);

-объекты незавершенного строительства.

2. в зависимости от местоположения:

- объекты, точное местоположение которых возможно установить;

- объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

В подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить до уровня дома;

- возможно установить до уровня улицы;

- возможно установить до уровня кадастрового квартала.

При этом для объектов, расположенных в сельских населенных пунктах, отнесенных в подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, допустимым является установление местоположения до уровня населенного пункта.

К подгруппе объектов, точное местоположение которых невозможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить только до уровня муниципального образования;

- возможно установить только до уровня субъекта Российской Федерации.

2. В зависимости от статуса населенного пункта разделение на группы (подгруппы) производилось по принципу:

- объекты, расположенные в столице субъекта Российской Федерации;

- объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах;

- объекты, расположенные в сельских населенных пунктах;

- объекты, расположенные вне черты населенных пунктов.

3. В зависимости от статуса населенного пункта разделение на группы (подгруппы) производилось по принципу:

- объекты, расположенные в столице субъекта Российской Федерации;

- объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах;

- объекты, расположенные в сельских населенных пунктах;

- объекты, расположенные вне черты населенных пунктов.

Выделенные на оцениваемой территории группы объектов оценки соответствуют следующим требованиям:

- однородны с точки зрения значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов;

- полностью покрывают группу объектов оценки (каждый объект оценки должен быть отнесен к какой-либо группе/подгруппе);

- не пересекаются - объект оценки может быть отнесен только к одной группе/подгруппе.

Представленная группировка позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости.

**8 группа «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты»**

Объекты данной группы представляют собой государственные учреждения общего и социально-экономического характера, здания и помещения учебных заведений для получения образования, учреждения, специально созданные для организации научных исследований и проведения опытно-конструкторских разработок, здания и помещения объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

К объектам 8 группы относятся:

- здания и помещения государственных учреждений управления, включая здания администраций, Министерство внутренних дел Российской Федерации, судов, прокуратуры;

- здания и помещения организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг, в том числе дома-интернаты для инвалидов и престарелых, для детей-инвалидов и т.п.;

- здания и помещения учебно-воспитательного назначения, в том числе учреждения образования и подготовки кадров, дошкольные образовательные учреждения, общеобразовательные учреждения (школы, гимназии, лицеи колледжи и т.п.), учреждения профессионального образования начального, среднего, высшего и последипломного, внешкольные учреждения (школьников и молодежи), специализированные учреждения (аэроклубы, автошколы и т.п.);

- здания и помещения здравоохранения, в том числе больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты, морги, крематории;

- здания и помещения культурно-просветительного назначения: библиотеки и читальные залы, музеи и выставки, оранжереи, зрелищные и досугово-развлекательные учреждения, зрелищные учреждения (театры, кинотеатры, концертные залы, цирки и т.п.), клубные и досугово-развлекательные учреждения;

- объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения: спортивные комплексы, спортивные залы и корпуса, спортивные клубы, стадионы, трибуны, фитнес-центры, крытые катки, открытые катки, бассейны для плавания, яхт-клубы, теннисные корты, спортивные площадки, тиры, комплексы аттракционов отдельно стоящие, аквапарки;

- здания и помещения объектов религиозных групп и организаций: костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни;

- научно-исследовательские организации, проектные и конструкторские организации, обсерватории;

- объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни;

- бани общественные;

- туалеты общественные;

- казармы;

- изоляторы;

- исправительные заведения;

- ветеринарные объекты, питомники, гостиницы для животных, зоопарки (вольеры, строения для содержания животных);

- объекты транспорта, предназначенные для непосредственного обслуживания населения: автовокзалы, аэропорты (аэровокзалы), порты (вокзалы), вокзалы железнодорожные, станции железнодорожные, платформы, вокзалы речные, станции автобусные, троллейбусные, трамвайные, лодочные, прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживанию пассажиров, обработки их багажа.

Номера подрупп, входящих в состав группы: 0801-0852. Объекты, относящиеся по классификатору к подгруппам 0809, 0811, 0826, 0827, 0828, 0838, 0851 на территории Республики Саха (Якутия) отсутствуют.

Общее количество Объектов оценки, отнесенных к группе «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты» составляет 10215 Объектов.

Таблица 40 Результат группировки Объектов оценки в рамках группы 8 Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты

| Наименование группы | Код подгруппы | Наименование функциональной подгруппы | Количество Объектов | Доля, % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты | 801 | Ветеринарные объекты | 241 | 2,36% |
| 802 | Питомники, гостиницы для животных | 23 | 0,23% |
| 803 | Зоопарк (вольеры, строения для содержания животных) | 11 | 0,11% |
| 804 | Музеи | 288 | 2,82% |
| 805 | Памятники архитектурные, монументы | 168 | 1,64% |
| 806 | Спортивные комплексы | 176 | 1,72% |
| 807 | Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы | 439 | 4,30% |
| 808 | Стадионы, трибуны | 65 | 0,64% |
| 810 | Тиры | 26 | 0,25% |
| 812 | Крытые катки | 2 | 0,02% |
| 813 | Бассейны для плавания | 19 | 0,19% |
| 814 | Яхт - клубы | 4 | 0,04% |
| 815 | Архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки | 192 | 1,88% |
| 816 | Костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни | 121 | 1,18% |
| 817 | Оранжереи (не относящиеся к сельскохозяйственному производству) | 49 | 0,48% |
| 818 | Кинотеатры | 29 | 0,28% |
| 819 | Киностудии | 20 | 0,20% |
| 820 | Выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно - досуговые центры, мюзик - холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки | 841 | 8,23% |
| 821 | Детские сады, ясли, ясли - сады | 1311 | 12,83% |
| 822 | Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ - интернатов | 1646 | 16,11% |
| 823 | Колледжи, училища профессионально - технические и ремесленные, техникумы, училища | 286 | 2,80% |
| 824 | Академии, институты образовательные, подготовительные отделения высших учебных заведений, университеты | 63 | 0,62% |
| 825 | Больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты | 1478 | 14,47% |
| 829 | Объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни | 480 | 4,70% |
| 830 | Бани общественные от 150 кв. м, до 1000 кв. м (до 100 чел.), душевые и раздевалки, банные комплексы 1000 кв. м (на 100 чел.) и более | 714 | 6,99% |
| 831 | Туалеты общественные | 118 | 1,16% |
| 832 | Морги | 19 | 0,19% |
| 833 | Интернаты | 222 | 2,17% |
| 834 | Изоляторы | 27 | 0,26% |
| 835 | Исправительные заведения | 8 | 0,08% |
| 836 | Казармы | 19 | 0,19% |
| 837 | Государственные научные центры | 1 | 0,01% |
| 839 | Научно - исследовательские институты | 36 | 0,35% |
| 840 | Обсерватории | 1 | 0,01% |
| 841 | Административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, министерств, судов, прокуратуры | 617 | 6,04% |
| 842 | Дома престарелых | 17 | 0,17% |
| 843 | Дома инвалидов | 4 | 0,04% |
| 844 | Автовокзалы | 18 | 0,18% |
| 845 | Аэропорты (аэровокзалы), аэродромы | 306 | 3,00% |
| 846 | Порты (вокзалы) | 4 | 0,04% |
| 847 | Вокзалы железнодорожные | 4 | 0,04% |
| 848 | Станции железнодорожные | 64 | 0,63% |
| 850 | Вокзалы речные | 14 | 0,14% |
| 852 | Прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживанию пассажиров, обработки их багажа | 24 | 0,23% |
|  |  | ИТОГО | 10215 | 100,00% |

Основную часть Объектов рассматриваемой группы составляют «Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ - интернатов» - 16,11%, «Больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты» - 14,47%.

Объекты недвижимости 8 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено (здания, помещения, сооружения);

-объекты незавершенного строительства.

2. в зависимости от местоположения:

- объекты, точное местоположение которых возможно установить;

- объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

В подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить до уровня дома;

- возможно установить до уровня улицы;

- возможно установить до уровня кадастрового квартала.

При этом для объектов, расположенных в сельских населенных пунктах, отнесенных в подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, допустимым является установление местоположения до уровня населенного пункта.

К подгруппе объектов, точное местоположение которых невозможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить только до уровня муниципального образования;

- возможно установить только до уровня субъекта Российской Федерации.

3. В зависимости от статуса населенного пункта разделение на группы (подгруппы) производилось по принципу:

- объекты, расположенные в столице субъекта Российской Федерации;

- объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах;

- объекты, расположенные в сельских населенных пунктах;

- объекты, расположенные вне черты населенных пунктов.

Выделенные на оцениваемой территории группы объектов оценки соответствуют следующим требованиям:

- однородны с точки зрения значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов;

- полностью покрывают группу объектов оценки (каждый объект оценки должен быть отнесен к какой-либо группе/подгруппе);

- не пересекаются - объект оценки может быть отнесен только к одной группе/подгруппе.

Представленная группировка позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости.

**9 группа «Прочие объекты»**

К объектам 9 группы относятся:

- объекты гражданской обороны, бомбоубежища, защитные сооружения;

- погреба, овощные ямы, коллективные овощехранилища;

- подвалы;

- объекты вспомогательного назначения, такие как: сараи, хозяйственные постройки, стайки, клеть, конюховка.

- санитарные пропускники;

- гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы;

- прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно.

Номера подрупп, входящих в состав группы: 0901-0907. Сотрудниками ГБУ РС (Я) «ЦГКО» самостоятельно добавлена подгруппа 0908 «Пилорамы».

Общее количество Объектов оценки, отнесенных к группе «Прочие объекты» составляет 8342 Объектов.

Таблица 41 Результат группировки Объектов оценки в рамках группы 9 Прочие объекты

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Наименование группы*** | ***Код подгруппы*** | ***Наименование функциональной подгруппы*** | ***Количество Объектов*** | ***Доля, %*** |
| Прочие объекты | 901 | Объекты гражданской обороны | 19 | 0,23% |
| 902 | Погреба | 261 | 3,13% |
| 903 | Подвалы | 31 | 0,37% |
| 904 | Сараи | 477 | 5,72% |
| 905 | Санитарные пропускники | 23 | 0,28% |
| 906 | Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы | 157 | 1,88% |
| 907 | Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно | 6974 | 83,60% |
| 908 | Пилорамы | 400 | 4,80% |
|  | ИТОГО | 8342 | 100,00% |

Основную часть Объектов рассматриваемой группы составляют «Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно» - 83,60%.

Объекты недвижимости 9 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено (здания, помещения, сооружения);

-объекты незавершенного строительства.

2. в зависимости от местоположения:

- объекты, точное местоположение которых возможно установить;

- объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

В подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить до уровня дома;

- возможно установить до уровня улицы;

- возможно установить до уровня кадастрового квартала.

При этом для объектов, расположенных в сельских населенных пунктах, отнесенных в подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, допустимым является установление местоположения до уровня населенного пункта.

К подгруппе объектов, точное местоположение которых невозможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить только до уровня муниципального образования;

- возможно установить только до уровня субъекта Российской Федерации.

3. В зависимости от статуса населенного пункта разделение на группы (подгруппы) производилось по принципу:

- объекты, расположенные в столице субъекта Российской Федерации;

- объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах;

- объекты, расположенные в сельских населенных пунктах;

- объекты, расположенные вне черты населенных пунктов.

Выделенные на оцениваемой территории группы объектов оценки соответствуют следующим требованиям:

- однородны с точки зрения значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов;

- полностью покрывают группу объектов оценки (каждый объект оценки должен быть отнесен к какой-либо группе/подгруппе);

- не пересекаются - объект оценки может быть отнесен только к одной группе/подгруппе.

Представленная группировка позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости.

**10 группа «Сооружения»**

К объектам 10 группы относятся:

- аттракционные сооружения;

- башни;

- мачтовые сооружения, опоры, вышки;

- беседки, веранды;

- гидротехнические сооружения;

- эстакады, рампы;

- емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны, РВС, РГС, жижесборник, жироуловитель;

- бункеры;

- навесы;

- линии электропередач кабельные, воздушные;

- сети газораспределительные;

- сети канализационные;

- сети водопроводные;

- сети тепловые, паропроводы;

- фонтаны;

- градирни;

- сети инженерные технологические;

- железнодорожные пути;

- подкрановые пути, железнодорожные рампы, монорельсы;

- тоннели

- мосты, путепроводы;

- связи сооружения линейно-кабельные, КИП;

- сети трубопроводы магистральные;

- переходы надземные, подземные;

- автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия;

- силосные траншеи, ямы;

- скважины артезианские;

- колодцы;

- водоемы и пруды, лагуны;

- ограждения, подпорные стенки, брандмауэр, стены;

- отстойники канализационные, песколовки, аэротенки, иловые площадки, нефтяные амбары;

- нефтяные, газовые скважины, месторождения, приямки;

- скотомогильники, биотермические ямы, чешские ямы;

- трубы;

- нефтепроводы, коллекторы;

- взлетно-посадочные полосы, вертолетные площадки;

- электрохимзащита, электрообогрев, заземление, станции электрохимзащиты, станции катодной защиты;

- ТБО, кладбища, шламоотвалы, солеотвалы;

- фундаменты, постаменты, пандусы, откосы;

- галереи, конвейеры, узлы перегрузки, узлы грохочения, бревнотаски, тракты;

- дымовае трубы, свечи, факелы;

- земельные участки, карьеры, котлованы, намывные территории, загоны, пляжы;

- технологические комплексы;

- нефтеловушки, маслоловушки;

- каналы, канавы;

- трубопроводы;

- шахты, шурфы, коперы;

- обваловки;

- блоки колон, атмосферные перегонки;

- навозохранилища, пометохранилища, битумохранилища, мазутохранилища, глинозапасники;

- подъемники, канатные дороги;

- газовые замерные установки;

- газокомпрессорные станции, сепараторы, компрессорные, компрессоры;

- плодово-ягодные сады, ДКР, скверы, парки;

- камеры, лотки, поддоны;

- установки и агрегаты;

- переезды, переходы;

- дробильно-сортировочные комплексы;

- кран-балки;

- асфальтосмесительные установки, бетонные узлы;

- кабельные каналы;

- вагончики, тепляки, контейнеры, фургоны, бытовки, переездные будки, посты чистильщика, табельные;

- газгольдеры;

- рекламные щиты;

- пилорамы;

- гидранты, колонки, оголовки, задвижки;

- лестницы, крыльца, этажерки;

- печи;

- опорные пункты бригады;

- автодромы;

- нефтебазы, мазутные хозяйства;

- пункты слива, налива нефти, приемно-сливные устройства, пункты приема.

Номера подрупп, входящих в состав группы: 1001-1037. Объекты, относящиеся по классификатору к подгруппе 1021 на территории Республики Саха (Якутия) отсутствуют. Сотрудниками ГБУ РС (Я) «ЦГКО» самостоятельно добавлена подгруппа 1038 «Сооружения нефтегазосодержащие» и 1041 «Свайное поле».

Общее количество Объектов оценки, отнесенных к группе «Сооружения» составляет 26349 Объектов.

Таблица 42 Результат группировки Объектов оценки в рамках группы 10 Сооружения

| ***Наименование группы*** | ***Код подгруппы*** | ***Наименование функциональной подгруппы*** | ***Количество Объектов*** | ***Доля, %*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Сооружения | 1001 | Аттракционные сооружения | 16 | 0,06% |
| 1002 | Башни | 103 | 0,39% |
| 1003 | Мачтовые сооружения, опоры, вышки | 816 | 3,10% |
| 1004 | Беседки | 10 | 0,04% |
| 1005 | Гидротехнические сооружения: набережные | 135 | 0,51% |
| 1006 | Эстакады | 127 | 0,48% |
| 1007 | Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны | 1401 | 5,32% |
| 1008 | Бункеры | 12 | 0,05% |
| 1009 | Навесы | 72 | 0,27% |
| 1010 | Линии электропередач кабельные | 457 | 1,73% |
| 1011 | Линии электропередач воздушные | 3186 | 12,09% |
| 1012 | Сети газораспределительные | 1834 | 6,96% |
| 1013 | Гидротехнические сооружения: за исключением мостов, пирсов, причалов, набережных | 811 | 3,08% |
| 1014 | Сети канализационные тоннельные коллекторы | 197 | 0,75% |
| 1015 | Сети тепловые | 2169 | 8,23% |
| 1016 | Сети водопроводные | 1162 | 4,41% |
| 1017 | Сети канализационные, без коллекторов | 883 | 3,35% |
| 1018 | Фонтаны | 9 | 0,03% |
| 1019 | Градирни | 21 | 0,08% |
| 1020 | Сети инженерные технологические | 396 | 1,50% |
| 1022 | Железнодорожные пути | 211 | 0,80% |
| 1023 | Подкрановые пути | 26 | 0,10% |
| 1024 | Тоннели | 144 | 0,55% |
| 1025 | Мосты | 325 | 1,23% |
| 1026 | Сооружения связи линейно - кабельные | 403 | 1,53% |
| 1027 | Сети трубопроводов магистральные | 120 | 0,46% |
| 1028 | Переходы надземные | 31 | 0,12% |
| 1029 | Переходы подземные | 7 | 0,03% |
| 1030 | Прочие сооружения и сооружения вспомогательного назначения, отнесение которых к другим подгруппам невозможно | 1881 | 7,14% |
| 1031 | Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия | 4467 | 16,94% |
| 1032 | Силосная траншея, яма | 84 | 0,32% |
| 1033 | Скважина артезианская | 3071 | 11,66% |
| 1034 | Колодец | 16 | 0,06% |
| 1035 | Водоемы и пруды | 114 | 0,43% |
| 1036 | Ограждение | 194 | 0,74% |
| 1037 | Отстойник канализационный | 1386 | 5,26% |
| 1038 | Сооружения нефтегазосодержащие | 44 | 0,17% |
| 1041 | Свайное поле | 8 | 0,03% |
|  | ИТОГО | 26349 | 100,00% |

Объекты недвижимости 10 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено (здания, помещения, сооружения, единые недвижимые комплексы);

-объекты незавершенного строительства.

2. в зависимости от местоположения:

- объекты, точное местоположение которых возможно установить;

- объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

В подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить до уровня дома;

- возможно установить до уровня улицы;

- возможно установить до уровня кадастрового квартала.

При этом для объектов, расположенных в сельских населенных пунктах, отнесенных в подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, допустимым является установление местоположения до уровня населенного пункта.

К подгруппе объектов, точное местоположение которых невозможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить только до уровня муниципального образования;

- возможно установить только до уровня субъекта Российской Федерации.

3. В зависимости от статуса населенного пункта разделение на группы (подгруппы) производилось по принципу:

- объекты, расположенные в столице субъекта Российской Федерации;

- объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах;

- объекты, расположенные в сельских населенных пунктах;

- объекты, расположенные вне черты населенных пунктов.

Выделенные на оцениваемой территории группы объектов оценки соответствуют следующим требованиям:

- однородны с точки зрения значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов;

- полностью покрывают группу объектов оценки (каждый объект оценки должен быть отнесен к какой-либо группе/подгруппе);

- не пересекаются - объект оценки может быть отнесен только к одной группе/подгруппе.

Представленная группировка позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости.

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

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 № 3 к Методическим указаниям. Данные факторы были проанализированы на соответствие рынку объектов недвижимости. По результатам анализа принято решение отказаться от использования ряда ценообразующих факторов для объектов капитального строительства, предусмотренных Методическими указаниями. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, приведено в таблице ниже.

Таблица 43. Обоснование отказа от использования/ применения 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 | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков. |
| 2 | Площадь земельного участка | кв. м. | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков. |
| 3 | Фактическое использование | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков. |
| 4 | Коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС) | пог. м | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков. |
| 5 | Наличие обременений (ограничений) земельного участка | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков. |
| 6 | Характеристики застройки земельного участка | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков. |
| Дополнительные характеристики сегмента "Сельскохозяйственное использование" | | | | |
| 7 | Вид угодий | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земель сельскохозяйственного назначения. |
| 8 | Нормативная урожайность | ц/га | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земель сельскохозяйственного назначения. |
| 9 | Гранулометрический состав почв (механический состав) | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земель сельскохозяйственного назначения. |
| 10 | Каменистость почв | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земель сельскохозяйственного назначения. |
| 11 | Засоление почв | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земель сельскохозяйственного назначения. |
| 12 | Солонцеватость почв |  | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земель сельскохозяйственного назначения. |
| 13 | Солонцы по мощности надсолонцового горизонта |  | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земель сельскохозяйственного назначения. |
| 14 | Карбонатность почв |  | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земель сельскохозяйственного назначения. |
| 15 | Уплотнение почв |  | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земель сельскохозяйственного назначения. |
| 16 | Переувлажнение | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земель сельскохозяйственного назначения. |
| 17 | Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земель сельскохозяйственного назначения. |
| 18 | Пестрота почвенного покрова | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земель сельскохозяйственного назначения. |
| 19 | Удаленность от рынков сбыта | км | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земель сельскохозяйственного назначения. |
| ОКС: Общие сведения | | | | |
| 20 | Вид разрешенного использования |  | Использован | Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства. Используется для группировки объектов капитального строительства. |
| 21 | Назначение |  | Использован | Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства. Используется для группировки объектов капитального строительства. |
| 22 | Фактическое использование | - | Использован | Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства. Используется для группировки объектов |
| 23 | Площадь, иная характеристика | кв. м  и иное | Использован | Использован как фактор «Площадь».Обоснование использования приведено в п. 2.1.2.1 настоящего Отчета. |
| 24 | Плотность застройки земельного участка | - | Не использован | Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем определить плотность застройки земельного участка всех объектов капитального строительства невозможно. |
| 25 | Плотность застроенности земельного участка | - | Не использован | Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем определить плотность застроенности земельного участка всех объектов капитального строительства невозможно. |
| 26 | Количество надземных этажей | - | Не использован | Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о ценообразующем факторе не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 27 | Количество подземных этажей | - | Не использован | Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о ценообразующем факторе не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. Республике Саха (Якутия) стоит на вечной мерзлоте, поэтому не ведется строительство подземных этажей. |
| 28 | Этажность | - | Использован | Использован как фактор «Тип застройки». Обоснование использования приведено в п. 1.2.1.6 настоящего Отчета. |
| 29 | Этаж расположения | - | Использован | Данный фактор использован в рамках затратного подхода в Приложении 2.5.2 Отчета. Согласно п.7.3.9 Методических указаний при оценке затратным подходом помещений в зданиях и сооружениях рекомендуется производить расчет стоимости здания или сооружения, частью которого является помещение, на основе доли площади, строительного объема, относящихся к данным помещениям в общей площади, строительном объеме здания или сооружения. При этом в рамках затратного подхода дальнейшие корректировки на занимаемый этаж, видовые характеристики, тип входа и прочее не проводятся, В рамках сравнительного подхода не использовался, так как информации по данному фактору для объектов оценки и объектов- аналогов преимущественно отсутствует. |
| 30 | Материал основных несущих конструкций | - | Использован | Использован как фактор «Материал стен» или «Класс конструктивных систем». Обоснование использования приведено в п. 1.2.1.6. настоящего Отчета. |
| 31 | Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство) | - | Использован | Использован как фактор «Год постройки». Обоснование использования приведено в п. 1.2.1.6. настоящего Отчета. |
| 32 | Дата проведения капитального ремонта (реконструкции) | - | Не использован | Отсутствует подтвержденная информация. Дата проведения ремонта не влияет на стоимость ОКС, влияет сама стоимость ремонта. |
| 33 | Дата установления состояния | - | Не использован | Отсутствует подтвержденная информация. |
| 34 | Капитальность объекта | - | Использован | Использован как фактор «Группа капитальности». Для расчетов затратным подходом с использованием справочников КО-ИНВЕСТ. |
| 35 | Планировка | - | Не использован | Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 36 | Наличие обременений (ограничений) ОКС | - | Не использован | Согласно п.1.11 Методических указаний 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, охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства. Работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, были предприняты меры по установлению наличия сервитутов, установленных законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления. В связи с тем, что в предоставленной в Перечне информации, не содержатся указания на наличия таких сервитутов, оценка не производилась. |
| 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 | Использован | Данные представлены органами МСУ, использовался в сравнительном подходе, методе статистического моделирования. |
| 38 | Линия застройки ОКС | первая (не первая) | Не использован | Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, не содержат сведений оценообразующем факторе по объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 39 | Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее) | км, прочее | Использован | Данные представлены органами МСУ, использовался в сравнительном подходе, методе статистического моделирования. |
| 40 | Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее) | км, прочее | Не использован | Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 41 | Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (грузовая, пассажирская, смешанного назначения;  пригородная, транзитная;  промышленная, временная, тупиковая) | км, прочее | Не использован | Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| Сведения об инженерной инфраструктуре | | | | |
| 42 | Категория, проектная мощность линейного объекта | - | Не использован | Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению не содержат сведений оценообразующем факторе по объектам оценки. Рыночная информации по данному фактору для объектов- аналогов преимущественно отсутствует. Получение сведений из иных источников в массовом порядке невозможно. |
| 43 | Класс линейного объекта | - | Не использован | Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, не содержат сведений оценообразующем факторе по объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 44 | Расположение земельного участка относительно линий электропередач | км | Не использован | Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 45 | Протяженность земельных участков под линейными объектами | км | Не использован | Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 46 | Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов | км | Не использован | Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 47 | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | - | Использован | Данный фактор использован в рамках затратного подхода. В рамках сравнительного подхода использовался для «ГНП» в виде графическом виде, а для «СНП» в семантическом виде. |
| Прочие сведения | | | | |
| 48 | Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам) | руб./чел | Не использован | Сведения в разрезе муниципальных районов (городских округов) не предоставлены. |
| 49 | Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам) | руб./чел | Не использован | Анализ рынка показал не значительное влияние данного фактора на рыночную стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 50 | Наличие в сельском населенном пункте магазина |  | Использован | Анализ рынка показал, что если в населенном пункте отсутствует магазин, то этот податель деградации населенного пункта, отсутствие рынка в том числе рынка недвижимости. В связи с чем данный фактор использован. |
| 51 | Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы |  | Использован | Анализ рынка показал, что если в населенном пункте отсутствует магазин, то этот показатель деградации населенного пункта, отсутствие рынка в том числе рынка недвижимости. В связи с чем данный фактор использован. |
| 52 | Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых | км | Не использован | Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался |
| 53 | Зоны особого режима использования в границах земельных участков |  | Не использован | Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 54 | Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне | км | Использован | Анализ рынка показал, что чем ближе к центру города, тем стоимость подороже. Данный фактор влияет на рыночную стоимость объектов капитального строительства. |
| 55 | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | км | Использован | Анализ рынка показал, чем ближе к зонам отрицательного влияющих центров, тем стоимость на рынке ниже. Это показывает на значительное влияние данного фактора на рыночную стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор использовался для сравнительного подхода методом статистического моделирования.. |
| 56 | Наименование и расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости | км | Не использован | Сведения в разрезе муниципальных районов (городских округов) не предоставлены. |

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

Методическими указаниями предусмотрено достаточно большое количество ценообразующих факторов в качестве рекомендуемых к применению при проведении государственной кадастровой оценки. Примерный перечень ценообразующих факторов определен Приложением №3 к Методическим указаниям.

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 №3 к Методическим указаниям.

В таблице 18-19 настоящего Отчета указан примерный перечень ценообразующих факторов для объектов капитального строительства, предусмотренный Методическими указаниями.

При проведении государственной кадастровой оценки работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, были использованы ценообразующие факторы, не предусмотренные Методическими указаниями:

Таблица 44 Ценообразующие факторы не предусмотренные в Методических указаниях.

| **№ п/п** | **Наименование ценообразующего фактора** | **Обоснование использования** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ | Расстояние до центра субъекта РФ существенно влияет, когда обширные территории. Республика Саха (Якутия) Удаленность от центра субъекта г.Якутска является существенным ценообразующим фактором для транспортировки грузов и на себестоимость продукции. В основном влияет на Арктические улусы, где нет круглогодичного дорожного сообщения. |
| 2 | Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа | Расстояние до центра муниципального района существенно влияет, когда у района большие площади территории. большие территории. Республика Саха (Якутия) Удаленность от центра района до населенного пункта является существенным ценообразующим фактором для транспортировки грузов и на себестоимость продукции. В основном влияет на Арктические улусы, где нет круглогодичного дорожного сообщения. |
|  |
| 3 | Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта | В оценочном зонировании видно, что в центре г.Якутск существенно отличается стоимость от окраины г.Якутск. Также в любом населенном пункте есть фактор административного центра. |
| 4 | Наличие в населенном пункте или в близи (до 1 км) остановок общественного транспорта | Если есть в населенном пункте есть остановки общественного транспорта, то населенный пункт с большой площадью территорией или населенный пунк находится в транспортном узле. Для развития населенного пункта и улучшение жизненного уровня жителей населенного пункта ценообразующим фактором еще является дорожное сообщение с населенном пункте или сообщения межпоселенческие маршруты. Близость остановок является улучшающим фактором для объекта недвижимости. |
| 5 | Состояние объекта недвижимости (ветхое. Аварийное) | Ветхое или аварийное/ - |
| Если ОКС попал в список ветких и аварийных домов, то здание не пригодно для проживания, всех жильцов должны переселять. Используется для определения физического износа для ветхих и аварийных домов без учета года постройки ставим максимальный физический износ. |
| 5 | Численность населения в муниципальном районе, городском округе | [Отчета также используется сокращение «Численность населения МО»). Использование фактора обусловлено преемственностью в подходах к определению кадастровой стоимости, использованных в прошлом туре оценки земель в составе земель садоводческих, огороднических и дачных объединений на территории Республики Саха (Якутия). Численность населения муниципального района, городского округа, показывает потенциал рынка недвижимости. Подробное обоснование влияния данного фактора на стоимости земельных участков приведено в разделе 2.1.5 Отчета. Наличие такого влияния, подтвержденного рыночной информацией является основанием для применения фактора стоимости при проведении государственной кадастровой оценки.](#RANGE!_2.1.5._Информация_об) |
| 6 | Численность населения в населенном пункте | Численность населения в населенном пункте – этот показатель указывет емкость рынка. чем больше людей проживающют в населенном пункте, тем рынок развит объект недвижимости. |

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

### Описание подходов к оценке объектов оценки.

В соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона №237-ФЗ кадастровая стоимость определяется в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В соответствии с п. 1.3 Методических указаний при проведении массовой оценки используются сравнительный и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке (совокупность методов (последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке), объединенных общей методологией).

При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов оценки (п. 8.1. Методических указаний).

Применение методов массовой оценки для целей Методических указаний предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости. При этом для оценки используются сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке.

**Доходный подход**

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящий доход объект в обмен на право получать в дальнейшем доход от его эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход применим для объектов, по которым либо развит и прозрачен рынок аренды, либо есть возможность другими способами определить величину дохода, приносимого объектом.

**Затратный подход**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому типичный покупатель не станет платить за оцениваемый объект сумму большую той, за которую можно купить или создать (с учетом стоимости денег во времени) другой объект равной полезности.

**Сравнительный подход**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Процедура оценки в рамках данного подхода основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по тем параметрам, в отношении которых объекты отличаются друг от друга. Данные параметры носят название элементов сравнения и выступают ценообразующими факторами объектов-аналогов и объектов оценки.

### Применительность подходов к оценке и обоснование выбора методов оценки.

Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения объектов оценки, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.

В соответствии с пп. 7.1.1. Методических указаний 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 информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

В рамках объектов жилой недвижимости (жилые помещения в многоквартирных домах), а также индивидуальных гаражей рынок недвижимости можно считать развитым, наличие развитого и прозрачного рынка, а также наличие информации в достаточном количестве делает применение данного подхода для указанной группы обоснованным.

В соответствии с пп. 7.1.2. Методических указаний затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства.

В соответствии с пп. 8.5. Методических указаний оценка сооружений преимущественно проводится с использованием затратного подхода. Возможно использование доходного и сравнительного подходов, однако при этом следует учитывать возможное влияние на результат расчета в том числе движимого имущества, а также объектов, которые могут быть самостоятельными объектами кадастрового учета, в том числе земельных участков.

В соответствии с пп. 7.1.3. Методических указаний 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.

В связи с тем, что объектами оценки в данном случае выступают объекты капитального строительства без учета прав на земельные участки, на которых они расположены, расчеты в рамках доходного подхода будут являться косвенными (объект капитального строительства не может генерировать доход самостоятельно в отрыве от земельного участка), было принято решение отказаться от его применения во избежание искажения итогового результата.

При выборе подходов были учтены рекомендации по применимости подходов к оценке при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки, представленные для целей Методических указаний в Приложении 6 к Методическим указаниям.

*Таблица 45* Рекомендации по применимости подходов для целей определения кадастровой стоимости

| **Группа** | **Затратный**  **подход** | **Сравнительный подход** | **Доходный**  **подход** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Объекты капитального строительства** | | | |
| 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 2. Дома малоэтажной жилой застройки (до 3-х этажей включительно), в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 3. Объекты транспорта, за исключением линейных объектов и сооружений | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 4. Торговые, торгово-сервисные и торгово-развлекательные объекты, объекты  общепита, заправочные станции | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 6. Административные и бытовые объекты | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 7. Объекты производственного, производственно-складского и складского  назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые  объекты, музеи, лечебно-оздоровительные объекты | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 9. Прочие объекты | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 10. Сооружения | 1 | 2,3 | 2,3 |
| **Единые недвижимые комплексы** | | | |
| 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) | 2 | 1 | 3 |
| 2. Дома малоэтажной жилой застройки (до 3-х этажей, включительно), в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ | 2 | 1 | 3 |
| 3. Объекты транспорта, за исключением линейных объектов и сооружений | 2,3 | 1 | 2,3 |
| 4. Торговые, торгово-сервисные и торгово-развлекательные объекты, объекты  общепита, заправочные станции | 3 | 2 | 1 |
| 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения | 2 | 3 | 1 |
| 6. Административные и бытовые объекты | 3 | 2 | 1 |
| 7. Объекты производственного, производственно-складского и складского  назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений | 1,2 | 3 | 1,2 |
| 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые  объекты, музеи, лечебно-оздоровительные объекты | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 9. Прочие объекты | 1 | 2,3 | 2,3 |
| 10. Сооружения | 1 | 2,3 | 2,3 |

Перечень объектов, подлежащих оценке содержит 670 568 объекта недвижимости, расположенных на территории Республики Саха (Якутия), сведения о которых содержатся в ЕГРН по состоянию на 01.01.2019. Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, представлен в Приложении 1.2

В соответствии с пп. 9.1. Методических указаний группировка объектов оценки должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и быть основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого объекта оценки.

Сходные по назначению объекты относятся к одному сегменту рынка недвижимости, имеют один принцип ценообразования. Также на стоимость данных объектов влияют одни и те же ценообразующие факторы, следовательно, они должны быть объединены в одну группу

Согласно пп. 9.2.1 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости группируются в соответствии с кодами подгрупп на 10 основных групп в соответствии с Приложением 2 к Методическим указаниям:

В рамках проведения работ группировка объектов оценки производилась в несколько этапов, кратко которые можно описать следующим образом:

1 этап: на основе вида использования объектов недвижимости;

2 этап: на основе видов объектов недвижимости;

3 этап: по статусу населенного пункта (городские населенные пункты (ГНП), сельские населенные пункты (СНП), объекты вне черты населенных пунктов (МР));

4 этап: по однородным объектам;

5 этап: перегруппировка (в случае недостаточности информации для построения статистически значимой модели).

Более подробное поэтапное описание процесса группировки приведено ниже.

На первом этапе при группировке объектов оценки использовалась многоуровневая группировка. В первую очередь выделялись 10 групп в соответствии с видами использования объектов оценки, установленными Методическими указаниями:

* 1 группа «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»;
* 2 группа «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ»;
* 3 группа «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»;
* 4 группа «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения»;
* 5 группа «Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения»;
* 6 группа «Административные и бытовые объекты»;
* 7 группа «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений»;
* 8 группа «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты»;
* 9 группа «Прочие объекты»;
* 10 группа «Сооружения».

Результаты группировки представлены в следующей таблице.

*Таблица 46 Количество объектов оценки, отнесенных к каждой группе*

| **Группа** | **Наименование группы** | **Количество объектов группе** | | **В %** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 группа | Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) | 197 755 | | 29,50% |
| 2 группа | Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ | 321 536 | | 47,95% |
| 3 группа | Объекты, предназначенные для хранения транспорта | 48 780 | | 7,27% |
| 4 группа | Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая объекты многофункционального назначения | 10 589 | | 1,58% |
| 5 группа | Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения | 13 018 | | 1,94% |
| 6 группа | Административные и бытовые объекты | 5 724 | | 0,85% |
| 7 группа | Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений | 28 260 | | 4,21% |
| 8 группа | Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты | 10 215 | | 1,52% |
| 9 группа | Прочие объекты | 8 342 | | 1,24% |
| 10 группа | Сооружения | 26 349 | | 3,93% |
| **ИТОГО** | | | **670 568** | **100,00%** |

С точки зрения видов объектов недвижимости все объекты оценки, содержащиеся в Перечне объектов недвижимости, можно разделить на:

* Здания;
* Помещения;
* Объекты незавершенного строительства;
* Сооружения
* Машино-место (3 группа).

3 этап группировки объектов основывается на делении объектов по статусу населенного пункта и принципах выделения однородных подгрупп. Основным критерием конечного уровня является соблюдение принципа однородности объектов оценки внутри подгруппы, позволяющего рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную подгруппу, согласно выбранной модели или иному методу.

Разделение на подгруппы расчетов объектов подгрупп 0101, 0102 Группы 1 производилось по следующему принципу:

Здания, сооружения, ОНС (подгруппа 1.1,1.3);

Помещения:

* объекты, расположенные в г.Якутске (подгруппа 1.7-1.9. «Помещения в г.Якутске»);
* объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах (подгруппа 1.4-1.5. «Помещения в прочих ГНП»);
* объекты, расположенные в сельских населенных пунктах (подгруппа 1.6. «Помещения в СНП»);
* объекты, расположенные вне черты населенных пунктов (подгруппа 1.2. «Помещения в МР»).
* Группировка объектов капитального строительства Группы 2 осуществлялась следующим образом.

Группировка объектов капитального строительства Группы 2 осуществлялась следующим образом.

Из Группы 2 в подгруппу 0205 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» были выделены объекты, которые относятся к многоквартирным, но малоэтажным домам, в связи с чем не могли быть отнесены к Группе 1 «Многоквартирные дома (средне- и многоэтажной жилой застройки)». Остальные объекты отнесены к подгруппам расчета 2.2., 2.5., 2.6.

Разделение на подгруппы расчетов объектов подгруппы 0205 Группы 2 производилось по следующему принципу:

Здания, сооружения, ОНС (подгруппа 2.1, 2.4);

Помещения:

* объекты, расположенные в г.Якутске (подгруппа 2.9-2.10. «Помещения в г.Якутске»);
* объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах (подгруппа 2.7. «Помещения в прочих ГНП»);
* объекты, расположенные в сельских населенных пунктах (подгруппа 2.8. «Помещения в прочих ГНП, СНП»);
* объекты, расположенные вне черты населенных пунктов (подгруппа 2.3. «Помещения в МР»).

Группировка объектов капитального строительства Группы 3 осуществлялась следующим образом.

Из Группы 3 в подгруппу «Индивидуальные гаражи» были выделены объекты, которые относятся к индивидуальным гаражам (подгруппы 0302, 0303). Остальные объекты были отнесены к подгруппе «Производственные гаражи» (подгруппа расчета 3.4.).

Разделение на подгруппы расчетов объектов подгрупп 0302, 0303 Группы 3 производилось по следующему принципу:

Сооружения, ОНС (подгруппа 3.2.);

Здания, помещения:

* объекты, расположенные в г.Якутске (подгруппа 3.6-3.7. «Здания, помещения в г.Якутске»);
* объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах (подгруппа 3.3. «Здания, помещения в прочих ГНП»);
* объекты, расположенные в сельских населенных пунктах (подгруппа 3.5. «Здания, помещения в СНП»);
* объекты, расположенные вне черты населенных пунктов (подгруппа 3.1. «Здания, помещения в МР»);

Деление на подгруппы объектов 4-10 групп в соответствии с видом и местоположением объектов для расчетов учитывалось при расчете затратным подходом, в рамках расчета внешнего износа.

Дальнейшее деление на подгруппы объектов 4-10 групп производилось с учетом применяемых методов расчета (индивидуально на основе УПСС в рамках затратного подхода, моделирование на основе удельного показателя кадастровой стоимости) следующим образом:

* Объекты с полными характеристиками (подгруппа 4.3, 5.3, 6.3, 7.3, 8.3, 9.3, 10.2);
* Объекты с неполными характеристиками в зависимости от вида объекта недвижимости (подгруппа 4.1., 4.2, 5.1., 5.2, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2, 8.1, 8.2, 9.1, 9.2, 10.1, 10.3);
  + - 1. ***Сравнительный подход***

Сравнительный подход используется при наличии достоверной и доступной информации о ценах предложений (ценах сделок) на объекты недвижимости сходные с объектом оценки. Проведенный сбор и анализ рыночной информации показал, что рынок продажи объектов недвижимости развит достаточно хорошо только по следующим объектам:

- объекты многоквартирной жилой недвижимости;

- объекты индивидуальной жилой застройки, расположенные в г. Якутске;

- машино-места;

- магазины, торговые центры, автосалоны, торговые киоски, аптеки, рестораны, кафе, ломбарды;

- административно-бытовые здания, банки, бизнес-центры, объекты бытового обслуживания населения.

В ходе анализа рынка объектов индивидуальной жилой застройки, расположенных на территории Республики Саха (Якутия), включая столицу субъекта, было установлено, что для данного сегмента рыночная информация об объектах зачастую не включает сведений о размере земельного участка, в большинстве случаев отсутствует информация по прочим объектам, существенно отражающимся на стоимости единого объекта, таким как подключенные коммуникации, наличие элементов благоустройства, наличие хозяйственных построек, бани, ограждения и пр. Для таких объектов исключение стоимости земли и вспомогательных объектов возможно путем определения их доли в стоимости единого объекта недвижимости. На основании проведенных исследований работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, пришли к заключению о невозможности корректного определения доли земельного участка и вспомогательных объектов в стоимости единого объекта на базе имеющихся данных в количестве, достаточном для построения статистических моделей определения кадастровой стоимости. Либо, применение таких моделей приведет к возникновению большой погрешности итогового результата.

В соответствии с пунктом 7.1.1 Методических указаний 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.

Таким образом, в рамках настоящей оценки не выявлены ограничения в применении сравнительного подхода (метод статистического (регрессионного) моделирования) с использованием достаточной и достоверной статистической информации о продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки, для следующих подгрупп:

* Помещения, расположенные в г.Якутске с полными характеристиками площадью до 60 кв.м. (подгруппа 1.8);
* Помещения, расположенные в г.Якутске с полными характеристиками площадью более 60 кв.м. (подгруппа 1.9);
* Помещения, расположенные в прочих городских населенных пунктах с полными характеристиками (подгруппа 1.5);
* Помещения, расположенные в г.Якутске с полными характеристиками (подгруппа 2.10);
* Здания, помещения, расположенные в г.Якутске с полными характеристиками (подгруппа 3.6);

Определение кадастровой стоимости проводилось через определение минимального/среднего удельного показателя кадастровой стоимости по кварталу / району / городу (метод УПКС) для объектов недвижимости, отнесенных работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, к следующим типам объектов:

* Для объектов, расположенных в г.Якутске с с неполными характеристиками;
* Для объектов, расположенных в прочих городских населенных пунктах с неполными характеристиками;
* Для оъектов, расположенных вне черты населенных пунктов;
* Для объектов, расположенных в сельских населенных пунктах;

В связи с неразвитостью рынка недвижимости по остальным видам объектов недвижимости нежилого назначения, корректное использование сравнительного подхода при определении рыночной стоимости данных объектов оценки не представляется возможным.

* + - 1. ***Затратный подход***

Затратный подход при определении рыночной стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии точности определения размера затрат на замещение либо воспроизводство и точности учета износа и устаревания.

Поскольку рыночная стоимость недвижимости, определяемая в рамках затратного подхода, базируется на предположении, сколько может стоить объект, если его построили и продали на дату оценки; в таком расчете имеется элемент условности, в случае, если подобные объекты, на сегодняшний день, не строятся.

Необходимо отметить, что существенное влияние на корректность результатов затратного подхода влияет точность определения величины физического, функционального и экономического устаревания. Наиболее точно уровень устаревания возможно определить путем сопоставления затрат на замещение либо воспроизводство с ценами продаж, то есть, по сути, путем приведения результатов затратного подхода к результатам сравнительного подхода. Иные способы исчисления устаревания менее корректны и могут привести к искажению результата и недостоверному отражению итоговой величины рыночной стоимости.

В связи с вышеизложенным, при оценке затратный подход применялся для подгрупп «Объекты с полными характеристиками» для групп 4-10, по подгруппе «ИЖС» 2 группы, подгруппе «Производственные гаражи» 3 группы.

* + - 1. ***Доходный подход***

Использование доходного подхода при оценке объекта оценки возможно при наличии информации, позволяющей определить ожидаемые доходы и расходы при его функционировании. Отсутствие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, не позволяет работникам бюджетного учреждения, осуществляющим определение кадастровой стоимости, применить для целей настоящей оценки методы доходного подхода.

На основе анализа рынка недвижимости и собранной рыночной информации, а также в соответствии с Методическими указаниями выбраны подходы определения кадастровой стоимости, сводные данные о которых, представлены в Таблице ниже. Данная таблица также приведена в Приложении 2.2. к Отчету.

*Таблица 47 Подходы и методы используемые для определения государственной кадастровой оценки для объектов капитального строительства на территории Республики Саха (Якутия).*

| **Группа** | **Наименовании группы** | **Подгруппы** | **Вид объекта недвижимости** | **Местонахождение** | **Наличие характеристик** | **Подгруппа расчета** | **Подход** | **Способ** | **Метод** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) | 101, 102 | Здание, сооружения | ГНП, СНП, МР |  | 1.1. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| ОНС |  | 1.3. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Помещения | МР |  | 1.2. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Иные ГНП | Объекты с неполными харкетристиками | 1.4. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Объекты с полными характеристиками | 1.5. | Сравнительный | Массовый | Метод статистического (регрессионного) моделирования |
| СНП |  | 1.6. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| г.Якутск | Объекты с неполными харкетристиками | 1.7. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Объекты с полными характеристиками до 60 кв.м. | 1.8. | Сравнительный | Массовый | Метод статистического (регрессионного) моделирования |
| Объекты с полными характеристиками более 60 кв.м. | 1.9. | Сравнительный | Массовый | Метод статистического (регрессионного) моделирования |
| 2 | Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ, в том числе: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *Многоквартирные дома (дома малоэтажной жилой застройки)* | 205 | Здания | ГНП, СНП, МР |  | 2.1. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| ОНС, сооружения |  | 2.4. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Помещения | МР |  | 2.3. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Иные ГНП |  | 2.7. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| СНП |  | 2.8. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| г.Якутск | Объекты с неполными харкетристиками | 2.9. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Объекты с полными характеристиками | 2.10. | Сравнительный | Массовый | Метод статистического (регрессионного) моделирования |
| *Индивидуальная жилая застройка, в том числе таунхаусы* | 201, 202, 203, 204, 206 | Здания, помещения | ГНП, СНП, МР | Объекты с неполными харкетристиками | 2.2. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| ОНС, сооружения | 2.5. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Здания, помещения, сооружения, ОНС | Объекты с полными характеристиками | 2.6. | Затратный | Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС) |
| 3 | Объекты, предназначенные для хранения транспорта, в том числе: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *Производственные гаражи* | 301, 304, 305, 306, 307, 308, 308, 309, 310, 311 | Здания, помещения, сооружения, ОНС, машино-места | ГНП, СНП, МР |  | 3.4. | Затратный | Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС) |
| *Индивидуальные гаражи* | 302,303 | ОНС, сооружения | ГНП, СНП, МР |  | 3.2. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Здания, помещения | МР |  | 3.1. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Иные ГНП |  | 3.3. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| СНП |  | 3.5. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| г.Якутск | Объекты с полными характеристиками | 3.6. | Сравнительный | Массовый | Метод статистического (регрессионного) моделирования |
| Объекты с неполными харкетристиками | 3.7. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| 4 | Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения | 401-413 | Здания, помещения | ГНП, СНП, МР | Объекты с неполными харкетристиками | 4.1. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| ОНС, сооружения | 4.2. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Здания, помещения, сооружения, ОНС | Объекты с полными характеристиками | 4.3. | Затратный | Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС) |
| 5 | Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения | 501-517 | Здания, помещения | ГНП, СНП, МР | Объекты с неполными харкетристиками | 5.1. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| ОНС, сооружения | 5.2. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Здания, помещения, сооружения, ОНС | Объекты с полными характеристиками | 5.3. | Затратный | Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС) |
| 6 | Административные и бытовые объекты | 601-609 | Здания, помещения | ГНП, СНП, МР | Объекты с неполными харкетристиками | 6.1. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| ОНС, сооружения | 6.2. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Здания, помещения, сооружения, ОНС | Объекты с полными характеристиками | 6.3. | Затратный | Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС) |
| 7 | Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений | 701-732 | Здания, помещения | ГНП, СНП, МР | Объекты с неполными харкетристиками | 7.1. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| ОНС, сооружения | 7.2. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Здания, помещения, сооружения, ОНС | Объекты с полными характеристиками | 7.3. | Затратный | Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС) |
| 8 | Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты | 801-852 | Здания, помещения | ГНП, СНП, МР | Объекты с неполными харкетристиками | 8.1. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| ОНС, сооружения | 8.2. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Здания, помещения, сооружения, ОНС | Объекты с полными характеристиками | 8.3. | Затратный | Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС) |
| 9 | Прочие объекты | 901-907 | Здания | ГНП, СНП, МР | Объекты с неполными харкетристиками | 9.1. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| ОНС, сооружения | 9.2. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Здания, помещения, сооружения, ОНС | Объекты с полными характеристиками | 9.3. | Затратный | Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС) |
| 10 | Сооружения | 1001-1037 | Здания | ГНП, СНП, МР | Объекты с неполными харкетристиками | 10.1. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| ОНС, сооружения | 10.3. | Сравнительный | Массовый | Метод УПКС (минимальное) |
| Здания, помещения, сооружения, ОНС | Объекты с полными характеристиками | 10.2. | Затратный | Массовый | Метод сравнительной единицы (УПСС) |

Детальная разбивка по каждому объекту оценки по подгруппе расчета приведена в Приложении 2.2. к Отчету по каждой группе.

# Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке.

### Определение кадастровой стоимости методами статистического моделирования

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

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

1) определение перечня ценообразующих факторов, описывающих влияние местоположения объектов недвижимости как составного фактора;

2) определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения объектов недвижимости;

3) определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;

4) определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;

5) 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.

Выбранная для определения кадастровой стоимости статистическая модель должна быть объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования, а также обладать свойством статистической устойчивости (сбалансированности), то есть не изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов недвижимости.

В рамках настоящего отчета кадастровая стоимость помещений подгрупп 0101, 0102 группы 1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки), подгрупп 0205 группы 2 «Дома малоэтажной жилой застройки», подгрупп 0302, 0303 группы 3 «Объекты, предназначенные для хранения транспорта», (наименования подгрупп указаны в пп. 1.2.2.7 настоящего Отчета) рассчитана на основе статистического моделирования зависимости рыночной стоимости от ценообразующих факторов.

Осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости. Результаты сбора рыночной информации представлена в Приложении 1.5.1.

Далее проводится кодирование значений ценообразующих факторов объектов оценки и объектов-аналогов для представления значений качественных факторов в числовой форме. При построении списка значений фактора просматриваются значения кодируемого фактора как объектов оценки, так и объектов-аналогов.

Рассмотрим общие принципы статистического моделирования в рамках сравнительного подхода.

Определение кадастровой стоимости осуществляется с применением статистических моделей, в том числе:

1) линейной:

;

2) мультипликативной степенной (без выделения двоичных факторов):

;

3) экспоненциальной:

, где

Y - модельное значение зависимой переменной;

X1, ..., Xn - ценообразующие факторы объектов недвижимости;

, , ...,  - коэффициенты модели.

В целях построения статистической модели из совокупной выборки объектов-аналогов формируются обучающая выборка, на которой проводится построение моделей, и контрольная выборка, на которой проверяется качество построенных моделей.

Формирование обучающей выборки и контрольной выборки производится следующим образом:

объекты исходной выборки упорядочиваются по возрастанию их зависимой переменной;

из упорядоченной подобным образом выборки объекты поочередно относятся к обучающей и к контрольной выборкам.

Объекты обучающей и контрольной выборок отображены в таблицах «Обучающая выборка» и «Контрольная выборка» Приложения 2.2 для каждой подгруппы.

В целях построения качественной статистической модели расчета кадастровой стоимости проводился статистический анализ рыночной информации.

При проведении статического анализа осуществляется:

приведение данных к сопоставимому виду;

проверка данных на полноту по географическому признаку;

проверка данных на полноту заполнения;

логический контроль: проверка данных на непротиворечивость и интерпретируемость;

удаление некорректных данных;

удаление выбросов в значениях стоимостных показателей объектов недвижимости и в значениях ценообразующих факторов;

проверка репрезентативности данных.

На основании статистического анализа определяется и устраняется информация об объектах-аналогах с выбросами в значениях рыночной стоимости и (или) значениях ценообразующих факторов, обеспечивается непротиворечивость и интерпретируемость рыночной информации, используемой для построения статистической модели расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, проверяется репрезентативность выборки и выбираются ценообразующие факторы для построения статистических моделей. Таким образом, в процессе моделирования выявляются объекты с недостоверной рыночной информацией (например, дешевые объекты расположены в центре города) и определяются как выбросы.

Наличие в исходной рыночной информации выбросов обусловлено рядом причин. Одна из них – недостоверные сведения об объектах-аналогах в источниках, это приводит к снижению точности рыночной информации и, как следствие, расширению диапазона значений стоимости объектов-аналогов (появляются как очень дешевые, так и очень дорогие объекты без видимых на то причин).

Как правило, выбросы определяются в несколько этапов. Сначала на основе анализа рынка определяются верхний и нижний пределы стоимости. После этого выборка приводится к требованию репрезентативности. Одно из требований репрезентативности – равномерное распределение объектов-аналогов в ценовом диапазоне. При построении модели также удаляются из рассмотрения те объекты-аналоги, которые вносят наибольший вклад в ухудшение качества моделей.

Также, в рамках статистического анализа выполнен анализ интерпретируемости рыночной информации на предмет соответствия характеристик объекта к его стоимости, т.е. объекты-аналоги с лучшими характеристиками местоположения, окружения и др. имеют большую стоимость, нежели объекты-аналоги с худшими аналогичными параметрами. Наличие в выборке противоречивой информации приводит к отсеву некоторых сделок. Противоречивой можно считать информацию о схожих объектах по значениям ценообразующих факторов, но существенно различающейся по цене.

Результаты статистического анализа рыночной информации оформлены отчетом по форме Таблиц «Стат. анализ рынка» Приложения 4 для каждой подгруппы.

Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости осуществляется в следующей последовательности:

выбор ценообразующих факторов для построения моделей;

построение моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости каждой сформированной группы;

анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Выбор ценообразующих факторов для построения моделей может осуществляться двумя методами: экспертным и (или) корреляционно-регрессионным.

Экспертный метод предполагает выбор ценообразующих факторов объектов оценки группы на основе экспертного мнения.

Корреляционно-регрессионный метод предполагает выбор в качестве ценообразующих факторов для построения моделей тех факторов, которые в основном формируют стоимость.

Для построения модели ценообразующие факторы выбирались исходя из совокупности следующих критериев:

Знак коэффициента корреляции ценообразующего фактора и знак коэффициента модели не противоречат логике направления влияния ценообразующего фактора. Например, для ценообразующего фактора, характеризующего удаленность объекта от центра города коэффициент корреляции должен быть со знаком «минус», а коэффициент модели со знаком «плюс», так как существует обратная взаимосвязь между расстоянием до центра и стоимостью объекта оценки (т.е. чем больше величина данного фактора, тем ниже стоимость).

В модель включались ценообразующие факторы с коэффициентами значимости более 0,2. При этом экспертный выбор в ряде единичных случаев ценообразующих факторов с низкими значениями коэффициентов значимости обосновывается важностью учета данных факторов, влияние которых на объекты оценки было определено в процессе работ по предыдущим турам кадастровых оценок, а также на основании анализа современного рынка недвижимости.

Ценообразующий фактор прошел проверку на репрезентативность. Экспертный выбор в ряде случаев ценообразующих факторов обосновывается важностью учета данных факторов наряду с объективной невозможностью проведения дополнительного сбора рыночной информации или перегруппировки.

В случае, когда диапазон значений фактора в рыночной выборке объектов-аналогов шире диапазона значений фактора в исходной выборке объектов оценки, а также распределение значений фактора в рыночной и исходной выборках (в диапазоне их пересечения) различается незначительно, данный фактор безусловно принимается для расчетов. Это обосновывается тем, что, чем более широко представлены значения какого-либо ценообразующего фактора в рыночной выборке, тем более точно определяется функциональная зависимость стоимости земель от данного фактора.

Выбранный состав ценообразующих факторов приводит к максимальному значению коэффициента детерминации, с соблюдением пороговых значений остальных статистических показателей, таких как среднеквадратичная ошибка, средняя относительная погрешность, отношение суммы невязок к средней стоимости, критерий Фишера.

Проверка статистической значимости моделей на обучающей выборке (критерий Фишера). Статистическая значимость модели определяется на обучающей выборке с использованием следующей формулы (критерий Фишера):

|  |
| --- |
| , |

где N – количество объектов в обучающей выборке, m – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели, R2 – коэффициент детерминации, определяемый по формуле:

|  |
| --- |
| , |

где Yi – рыночная (удельная ) цена i-го объекта оценки, -модельная (удельная) стоимость i-го объекта оценки, Ycp – средняя рыночная цена объектов на рассматриваемой (обучающей) выборке. Модель считается статистически значимой, если найденное значение F–критерия превышает пороговое значение Fкрα; m, N-m-1 при заданном уровне значимости α=0,05 (или α=0,01). Пороговые значения F–критерия для заданных параметров α, m, N приводятся в специальных статистических таблицах[[23]](#footnote-23).

Статистически незначимая модель удаляется из последующего рассмотрения.

В случае если все используемые модели оказались статистически незначимыми для данной подгруппы объектов оценки, проводится сбор дополнительной рыночной информации, и (или) перегруппировка объектов оценки на основании близости значений ценообразующих факторов и уровня цен, и (или) оценка рыночной стоимости объектов оценки рассматриваемой группы.

Приведенный коэффициент детерминации R2. Значение коэффициента детерминации, R2, определенное выше, показывает долю дисперсии зависимой переменной (стоимости), объясняемую (обусловленную) используемой моделью. Считается, что чем ближе значения коэффициента детерминации к 1, тем лучше построенная модель описывает реальную зависимость стоимости от ценообразующих факторов. Известно, что увеличение количества ценообразующих факторов в модели приводит к росту значения R2 на обучающей выборке с ухудшением качества оценки на контрольной выборке (так называемый эффект переопределения модели). Чтобы избежать переопределения модели, используют так называемый приведенный коэффициент детерминации, определяемый по формуле:

|  |
| --- |
| , |

где значения всех параметров те же, что и описано выше.

При оценке объектов для всех оцениваемых подгрупп приемлемыми значениями для приведенного R2 являются значения, не меньшие 0,6 для обучающей выборки и 0,6 для контрольной выборки. Волатильность значения существенно зависит от развитости соответствующего рынка недвижимости и/или наличия ценообразующих факторов, которые не могут быть учтены в рамках кадастровой (массовой) оценки.

Средняя относительная погрешность оценки определяется по формуле:

|  |  |
| --- | --- |
| δср = |  |

где N – количество объектов в рассматриваемой выборке.

Значение δср существенно зависит от качества выборки (т.е. от дисперсии значений стоимости), которая, в свою очередь, завит от степени развитости соответствующего рынка объектов недвижимости. Так, согласно данным С.В. Грибовского, значение δср при оценке квартир не превышает 15% для обучающей выборки и 20% для контрольной выборки. Волатильность значения δср может существенно возрастать для различных групп объектов. Выбор порогового значения для δср производится по результатам анализа рынка недвижимости на этапе построения статистических моделей оценки на рассматриваемом сегменте.

Для целей построения моделей для оцениваемых объектов были определены пороговые значения средней относительной погрешности оценки – не более 15% для обучающей выборки и 20% для контрольной выборки, что соответствует типичным для данной группы значениям.

Среднеквадратичная ошибка оценки (standard error of estimation – SEE) определяется как:

|  |  |
| --- | --- |
| SEE = |  |

По определению, если распределение невязок  в линейной модели является нормальным, до 67% модельных оценок (удельной) стоимости принадлежат «коридору» (Yср ± SEE).

Модель считается хорошей, если значение отношения среднеквадратичной ошибки оценки к средней стоимости удовлетворяет условию SEE/Ycp ≤ 0,2\*100%.[[24]](#footnote-24)

Для целей построения моделей для оцениваемых объектов были определены пороговые значения среднеквадратичной ошибки оценки – не более 20% для обучающей выборки и 25% для контрольной выборки.

Важным свойством указанных выше критериев качества является их взаимная зависимость, т.е. результатом выхода одного из них за допустимые пределы является в итоге ухудшение значений остальных критериев.

В случае построения модели на слабо развитых рынках пороговые значения критериев могут быть ослаблены.

Характеристики равномерности оценивания

Коэффициент дисперсии (COD). Коэффициент дисперсии отражает среднее отклонение в процентах значений отношений стоимостей от их медианного значения и вычисляется по формуле:

|  |  |
| --- | --- |
| COD = |  |

Важным свойством коэффициента дисперсии является тот факт, что его интерпретация не зависит от допущения, что отношения стоимостей имеют нормальное распределение.

Деление среднего абсолютного отклонения на медианное соотношение предоставляет меру разброса в процентах и, следовательно, обеспечивает относительный показатель, подходящий для сравнения с другими подобными показателями. Он также может быть сравнен со стандартными разбросами, пределы которых устанавливаются для различных типов имущества Международной ассоциацией налоговых оценщиков.

Предельные значения коэффициентов разброса приведены в таблице ниже.

Таблица 48 Предельные значения коэффициента разброса[[25]](#footnote-25)

| ***Общий класс имущества*** | ***Размер территориального образования*** | ***Диапазон значений коэффициента разброса*** |
| --- | --- | --- |
| Улучшенное жилье (жилые дома на одну семью, кондоминиумы, передвижные [промышленно-произведенные] дома, жилье на 2-4 семьи) | Очень крупные территориальные образования / густонаселенные / более новое имущество / активные рынки | от 5,0 до 10,0 |
| Территориальные образования от крупных до средних / более старые и более новые объекты имущества / менее активные рынки | от 5,0 до 15,0 |
| Сельские или мелкие территориальные образования / более старое имущество / районы с депрессивными рынками | от 5,0 до 20,0 |

Для целей построения моделей для оцениваемых объектов были определены пороговые значения коэффициента дисперсии (COD) в размере не более 20,0 для обучающей и контрольной выборок, что соответствует типичным для данной группы значениям.

Дифференциал отношения стоимостей (price related differential, PRD) вычисляется по формуле:

|  |  |
| --- | --- |
| PRD = |  |

Эта статистическая характеристика показывает относительный уровень смещений в налоговой оценке. PRD называется регрессивным (PRD>1) при недооценке дорогих объектов по сравнению с недорогими объектами. PRD называется прогрессивным (PRD<1) при переоценке дорогих объектов. Таким образом, PRD является мерой регрессивности/прогрессивности при оценке объектов недвижимости.

Стандарты Международной ассоциациии налоговых оценщиков устанавливают для всех видов имущества приемлемый диапазон коэффициента дифференциации цен на уровне от 0,98 до 1,03[[26]](#footnote-26). PRD должно стремиться к 1,00. В связи с большим разбросом цен для некоторых сегментов пороговые значения PRD могут возрастать.

Для целей построения моделей для оцениваемых объектов определено пороговое значение дифференциала отношения стоимостей в размере 1,03.

Однако в тех случаях, когда выборка мала или, когда на средневзвешенное значение отношения стоимостей существенное влияние оказывают несколько продажных цен, величины которых крайне резко отличаются от средних, PRD не может служить надежным критерием оценки.

Таким образом, анализ качества модели проводится на основе следующих показателей:

коэффициент детерминации;

по коэффициенту дисперсии (COD);

по среднеквадратичной ошибке оценки;

по средней относительной погрешности оценки;

по ценовому дифференциалу (PRD).

Пороговые значения критериев качества для каждой группы определяются в зависимости от:

однородности объектов недвижимости в рассматриваемом сегменте;

количества ценообразующих факторов, которые не могут быть учтены в рамках кадастровой (массовой) оценке объектов недвижимости.

В случае, если в результате отбора моделей по пороговым значениям критериев качества была отобрана более чем одна модель, то выбор модели, обладающей наилучшим качеством, может осуществляться экспертным методом или на основе приоритетов критериев качества.

Выбор модели, обладающей наилучшим качеством, на основе приоритетов критериев качества заключается в следующем:

среди отобранных моделей находят модель с наименьшим значением средней относительной погрешности оценки для обучающей выборки и модели с показателем  для контрольной выборки, отличающихся от минимального не более чем на 15%;

далее, в случае если была отобрана более чем одна модель, отбирают модель с наибольшим значением критерия Фишера для контрольной выборки, а также модели, критерий Фишера которых для контрольной выборки отличается от наибольшего не более чем на 15%;

далее в случае если была отобрана более чем одна модель, отбирается модель с меньшим значением отношения среднеквадратичной ошибки оценки SEE к средней стоимости для контрольной выборки.

Экспертный метод выбора модели, обладающей наилучшим качеством, может осуществляться в том случае, если выбранная модель на основе приоритетов критериев качества не позволяет рассчитать кадастровую стоимость, соответствующую тенденциям рынка недвижимости. К таким несоответствиям могут относиться:

отрицательная стоимость;

резкое изменение кадастровой стоимости в приграничных значениях ценообразующих факторов;

несоответствие влияния ценообразующего фактора на стоимость.

Также, в случае если улучшение показателей качества модели может быть достигнуто только путем удаления из рассмотрения значительного количества объектов-аналогов и так, что репрезентативность рыночной информации по ценообразующим факторам теряется, пороговые значения критериев качества определяются экспертно и для каждой из групп индивидуально.

Вместе с формальным анализом качества (на основе вышеуказанных статистических показателей) проводится логический анализ, заключающийся в:

проверке интерпретирумости влияния факторов в модели;

сравнении средних кадастровых и рыночных стоимостей.

В соответствии с вышеизложенным порядком выполнено построение статистических моделей.

На основе построенных статистических моделей, прошедших анализ качества, выполнен расчет кадастровой стоимости.

Описание построенных статистических моделей для каждой подгруппы представлено ниже[[27]](#footnote-27).

Определение ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости группы 1-3

В соответствии с анализом рынка недвижимости стоимость объектов недвижимости определяется исходя из целого ряда факторов. Учитываются характеристики физических, экономических, социальных, политических, административных, юридических факторов.

Существует множество ценообразующих факторов, одни из которых уменьшают или увеличивают стоимость квадратного метра незначительно, а другие имеют существенное влияние.

Примерный перечень ценообразующих факторов для объектов капитального строительства приведен в Приложении 3 Методических указаний.

В соответствии с Методическими указаниями и проведенным анализом рынка для оцениваемых подгрупп выбраны следующие ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость оцениваемых объектов недвижимости:

Таблица 49 Перечень ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости оцениваемых подгрупп

| **№ п/п** | **Наименование фактора стоимости** |
| --- | --- |
|  | *Группа 1 код подгруппы 1.8* |
| 1 | Газоснабжение |
| 2 | Канализация |
| 3 | Материал стен |
| 4 | Номер этажа |
| 5 | Расстояние до ближайшей из основных дорог города |
| 6 | Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остано |
| 7 | Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта |
| 8 | Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта |
| 9 | Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта |
| 10 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объек |
| 11 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объек |
| 12 | Теплоснабжение |
| 13 | Физический износ\_ЗП |
| 14 | ЦГКО\_уточнение Год постройки |
| 15 | Центральное водоснабжение |
| 16 | Электричество |
|  | *Группа 1 код подгруппы 1.9* |
| 1 | Газоснабжение |
| 2 | Канализация |
| 3 | Материал стен |
| 4 | Номер этажа |
| 5 | Расстояние до ближайшей из основных дорог города |
| 6 | Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остано |
| 7 | Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта |
| 8 | Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта |
| 9 | Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта |
| 10 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объек |
| 11 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объек |
| 12 | Теплоснабжение |
| 13 | Физический износ\_ЗП |
| 14 | ЦГКО\_уточнение Год постройки |
| 15 | Центральное водоснабжение |
| 16 | Электричество |
|  | *Группа 1 код подгруппы 1.5* |
| 1 | Канализация |
| 2 | Количество надземных этажей |
| 3 | Материал стен |
| 4 | Муниципальный район, городской округ |
| 5 | Населенный пункт |
| 6 | Номер этажа |
| 7 | Расстояние до ближайшей из основных дорог города |
| 8 | Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остано |
| 9 | Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта |
| 10 | Расстояние от населенного пункта до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы |
| 11 | Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ |
| 12 | Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа |
| 13 | Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта |
| 14 | Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта |
| 15 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объек |
| 16 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объек |
| 17 | Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе |
| 18 | Физический износ\_ЗП |
| 19 | ЦГКО\_уточнение Год постройки |
| 20 | Численность населения в муниципальном районе, городском округе |
| 21 | Численность населения в населенном пункте |
|  | *Группа 2 код подгруппы 2.10* |
| 1 | Газоснабжение |
| 2 | Группа капитальности\_ЗП |
| 3 | Канализация |
| 4 | Наименование |
| 5 | Номер этажа |
| 6 | Расстояние до ближайшей из основных дорог города |
| 7 | Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остано |
| 8 | Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта |
| 9 | Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта |
| 10 | Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта |
| 11 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объек |
| 12 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объек |
| 13 | Теплоснабжение |
| 14 | Физический износ\_ЗП |
| 15 | ЦГКО\_уточнение Год постройки |
| 16 | Электричество |
|  | *Группа 3 код подгруппы 3.6* |
| 1 | Газоснабжение |
| 2 | Группа капитальности\_ЗП |
| 3 | Канализация |
| 4 | Класс конструктивных элементов\_ЗП |
| 5 | Расстояние до ближайшей из основных дорог города |
| 6 | Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остано |
| 7 | Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта |
| 8 | Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта |
| 9 | Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта |
| 10 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объек |
| 11 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объек |
| 12 | Теплоснабжение |
| 13 | ЦГКО\_уточнение Год постройки |
| 14 | Центральное водоснабжение |
| 15 | Электричество |

В рамках проведенного анализа рынка объектов недвижимости были выявлены факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости различного функционального использования. Данные факторы характеризуют внешнюю среду объектов недвижимости и непосредственное окружение рассматривамых объектов недвижимости.

Количественная оценка степени влияния каждого из приведенных выше факторов, которая определяет обоснованность включения ценообразующего фактора в соответствующую модель, осуществлялась в процессе построения статистических моделей оценки стоимости земельных участков. При этом наличие статистически значимой связи между ценообразующим фактором и удельной ценой участвующих в моделировании объектов-аналогов определяется на основании корреляционного анализа, результаты которого приведены ниже в разделах, содержащих описание расчета кадастровой стоимости земельных участков с использованием статистических (регрессионных) моделей.

**Построение статистических моделей по каждой подгруппе**

После выбора ценообразующих факторов для каждой оцениваемой подгруппы строится статистическая модель.

Для представления значений качественных факторов в числовой форме, а также для идентификации диапазонов значений количественных факторов производится кодирование значений ценообразующих факторов объектов оценки и объектов аналогов. Для оценки параметров регрессионных уравнений вместо исходных значений ценообразующих факторов используются их метки, алгоритм расчета которых в зависимости от типа кодирования значений ценообразующих факторов описан ниже.

Таким образом, первоначальный набор данных для расчета меток включает в себя перечень соответствий между значениями каждого ценообразующего фактора и его закодированным представлением.

Кодирование значений качественных ценообразующих факторов позволяет назначать одинаковые метки тем значениям фактора, которые оказывают одинаковое влияние на рыночную стоимость (разным значениям фактора может быть сопоставлено одно и тоже кодированное значение).

На первом этапе формируется список факторов, которые классифицируются по виду кодирования и виду меток. При этом для числовых факторов осуществляется выбор вида меток в зависимости от направленности влияния фактора на рыночную стоимость с целью получения положительного значения коэффициента при данном факторе в соответствующей статистической модели. Выделяются следующие виды кодированных факторов:

некодированный числовой (для числовых ценообразующих факторов);

кодированный числовой (для диапазонов значений числовых ценообразующих факторов);

кодированный качественный (для качественных ценообразующих факторов).

На следующем этапе по полученному списку определяется процедура, по которой производится дальнейший расчет:

В том случае, если ценообразующий фактор является кодированным (числовым или качественным), то метка рассчитывается по следующей формуле:

где

— числовая метка, соответствующая -му закодированному значению фактора стоимости (), — количество уникальных закодированных значений ценообразующего фактора

— среднее арифметическое значение удельных цен тех объектов-аналогов, значение фактора стоимости которых соответствует кодированному значению ();

— медианное значение среди рассчитанных на предыдущем шаге средних арифметических значений ).

В случае, если ценообразующий фактор является некодированным (числовым), то в зависимости от вида метка рассчитывается по одной из следующих формул:

Прямая метка = (P + Z) / K + Поправка,

Обратная метка = K / (P + Z) + Поправка,

где

Z — исходное значение количественного ценообразующего фактора;

,

A — среднее арифместическое ряда значений ценообразующего фактора по объектам-аналогам, участвующим в расчете параметров модели;

M — медианна ряда значений ценообразующего фактора по объектам-аналогам, участвующим в расчете параметров модели;

— корректирующее слагаемое;

Мин, Макс — минимальное и максимальное значение ряда значений ценообразующего фактора по объектам-аналогам, участвующим в расчете параметров модели.

Поправка – постоянное слагаемое (константа), применяемая в мультипликативных моделях для исключения возможности негативного влияния малых значений количественных факторов стоимости. Величина поправки составляет 0,5.

Далее приведено описание построения моделей и расчета кадастровой стоимости для каждой оцениваемой подгруппы в отдельности[[28]](#footnote-28).

Группа 1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»

В рамках проведения работ в рамках группы 1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» для целей моделирования выделено 3 подгруппы объектов оценки, в т.ч.:

подгруппа 1.8. «Помещение в г.Якутске с полными характеристиками»,

подгруппа 1.5. «Помещение в остальных ГНП с полными характеристиками»,

Кадастровая стоимость объектов недвижимости в составе данных подгрупп определялась в соответствии с пп. 7.2.1 Методических указаний.

Подгруппа 1.8. «Помещение в г.Якутске с полными характеристиками»

Для целей построения статистической моделей произведен выбор ценообразующих факторов, исходя из критериев, описанных в данном пункте Отчета выше. Обоснование использования ценообразующих факторов в статистической модели оценки объектов недвижимости приведено в нижеуказанной таблице.

Таблица 50 Факторы стоимости, выбранные для построения моделей группы "1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)", подгруппа "Помещения г.Якутск с п/х более 60 кв.м. 1.9". Тип расчета: по удельной стоимости.

| № п/п | Наименование фактора стоимости | Коэффициент корреляции, r | Коэффициент значимости, R | Использование фактора для построения модели (да/нет) | Пояснения по применению ценообразующего фактора для построения модели |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Газоснабжение | 0,62 | 0,89 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 2 | Канализация | 0,43 | 0,62 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 3 | Материал стен | 0,24 | 0,35 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 4 | Номер этажа | 0,61 | 0,88 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 5 | Расстояние до ближайшей из основных дорог города | 0,49 | 0,71 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 6 | Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки) | 0,42 | 0,61 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 7 | Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта | 0,48 | 0,69 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 8 | Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта | 0,69 | 1 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 9 | Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта | 0,59 | 0,85 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 10 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объекта | 0,46 | 0,67 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 11 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объекта | 0,43 | 0,63 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 12 | Теплоснабжение | 0,27 | 0,38 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 13 | Физический износ\_ЗП | 0,23 | 0,34 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 14 | ЦГКО\_уточнение Год постройки | 0,53 | 0,77 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 15 | Центральное водоснабжение | 0,46 | 0,67 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 16 | Электричество | 0,61 | 0,88 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |

Таблица 51Факторы стоимости, выбранные для построения моделей группы "1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)", подгруппа "Помещения г.Якутск с п/х до 60 кв.м. 1.8". Тип расчета: по удельной стоимости.

| № п/п | Наименование фактора стоимости | Коэффициент корреляции, r | Коэффициент значимости, R | Использование фактора для построения модели (да/нет) | Пояснения по применению ценообразующего фактора для построения модели |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Газоснабжение | 0,5 | 0,8 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 2 | Канализация | 0,28 | 0,45 | нет | Коэффициент корреляции ценообразующего фактора очень мал и ценообразующий фактор статистически не значим в модели |
| 3 | Материал стен | 0,33 | 0,54 | нет | Коэффициент корреляции ценообразующего фактора очень мал и ценообразующий фактор статистически не значим в модели |
| 4 | Номер этажа | 0,49 | 0,79 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 5 | Расстояние до ближайшей из основных дорог города | 0,53 | 0,85 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 6 | Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки) | 0,4 | 0,65 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 7 | Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта | 0,44 | 0,72 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 8 | Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта | 0,62 | 1 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 9 | Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта | 0,55 | 0,89 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 10 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объекта | 0,41 | 0,67 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 11 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объекта | 0,5 | 0,81 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 12 | Теплоснабжение | 0,25 | 0,4 | нет | Коэффициент корреляции ценообразующего фактора очень мал и ценообразующий фактор статистически не значим в модели |
| 13 | Физический износ\_ЗП | 0,39 | 0,63 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 14 | ЦГКО\_уточнение Год постройки | 0,55 | 0,9 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 15 | Центральное водоснабжение | 0,33 | 0,53 | нет | Коэффициент корреляции ценообразующего фактора очень мал и ценообразующий фактор статистически не значим в модели |
| 16 | Электричество | 0,6 | 0,97 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |

Таким образом, для моделирования выбраны указанные выше факторы.

В результате построены линейная, мультипликативная и экспоненциальная модели.

Далее проведена проверка статистической значимости моделей, результаты которой представлены в таблице ниже.

Таблица 52 Проверка статистической значимости моделей на обучающей выборке группы 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)", подгруппа "Помещения г.Якутск с п/х более 60 кв.м. 1.9". Тип расчета: по удельной стоимости.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название модели | Количество факторов стоимости, m | Коэффициент детерминации, R2 | Критерий Фишера, Fрасч | Fтабл | Коэффициент дисперсии (COD) | Ценовой дифференциал (PRD) | Статистическая значимость модели (да/нет) |
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 |
| 1 | линейная | 3 | 0,76 | 193,89 | 3,1 | 7,62 | 1,0 | Соответствует |
| 2 | мультипликативная | 3 | 0,78 | 215,84 | 3,1 | 7,57 | 1,0 | Соответствует |
| 3 | экспоненциальная | 3 | 0,78 | 207,48 | 3,1 | 7,73 | 1,0 | Соответствует |

Далее проведен анализ качества моделей для статистически значимых моделей.

Таблица 53 Анализ качества статистически значимых моделей группы 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)", подгруппа "Помещения г.Якутск с п/х более 60 кв.м. 1.9".

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название статистически значимой модели | Линейная модель | | Мультипликативная модель | | | Экспоненциальная модель | |
| Обучающая выборка | Контрольная выборка | Обучающая выборка | Контрольная выборка | Обучающая выборка | | Контрольная выборка |
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | | 08 |
| 1 | Средняя относительная погрешность оценки | 5,3 | 5,05 | 5,19 | 4,86 | 5,24 | | 4,92 |
| 2 | Коэффициент детерминации | 0,72 | 0,76 | 0,73 | 0,78 | 0,72 | | 0,78 |
| 3 | Среднеквадратичная ошибка оценки | 6,51 | 6,12 | 6,34 | 5,87 | 6,46 | | 5,96 |
| 4 | Коэффициент дисперсии (COD) | 5,33 | 5,01 | 5,2 | 4,82 | 5,24 | | 4,89 |
| 5 | Ценовой дифференциал (PRD) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 1 |

В результате была выбрана модель – экспоненциальная со следующими характеристиками.

Таблица 54 Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости группы 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)", подгруппа "Помещения г.Якутск с п/х более 60 кв.м. 1.9". Тип расчета: по удельной стоимости.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Название модели | Формула модели | Ценообразующий фактор для построения моделей | Коэффициент при ценообразующем факторе в модели | Значения ценообразующего фактора (диапазон значений) | Значения меток ценообразующего фактора |
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 |
| 1 | мультипликативная | Y=55015.5\*((метка(Газоснабжение)+0)^0.512904)\*((0.264332/(Физический износ\_ЗП+0.114)+0.5)^0.211132)\*((2763.35/(Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта+3200)+0.5)^0.560837) | Газоснабжение | 0,512904 | 0 | 0,8227514659194198 |
| 1 | 1,1772485340805801 |
| Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта | 0,560837 | 200 - 15350 |  |
| Физический износ\_ЗП | 0,211132 | 0.01 - 0.81 |  |
| *Свободный член* | 55015,5 |  |  |

Таблица 55 Проверка статистической значимости моделей на обучающей выборке группы "1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)", подгруппа "Помещения г.Якутск с п/х до 60 кв.м. 1.8".

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название модели | Количество факторов стоимости, m | Коэффициент детерминации, R2 | Критерий Фишера, Fрасч | Fтабл | Коэффициент дисперсии (COD) | Ценовой дифференциал (PRD) | Статистическая значимость модели (да/нет) |
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 |
| 1 | линейная | 3 | 0,7 | 469,18 | 3,1 | 5,2 | 1,0 | Соответствует |
| 2 | мультипликативная | 3 | 0,71 | 493,79 | 3,1 | 5,14 | 1,0 | Соответствует |
| 3 | экспоненциальная | 3 | 0,68 | 423,37 | 3,1 | 5,37 | 1,0 | Соответствует |

Далее проведен анализ качества моделей для статистически значимых моделей.

Таблица 56 Анализ качества статистически значимых моделей группы "1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)", подгруппа "Помещения г.Якутск с п/х до 60 кв.м. 1.8".

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название статистически значимой модели | Линейная модель | | Мультипликативная модель | | | Экспоненциальная модель | |
| Обучающая выборка | Контрольная выборка | Обучающая выборка | Контрольная выборка | Обучающая выборка | | Контрольная выборка |
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | | 08 |
| 1 | Средняя относительная погрешность оценки | 5,3 | 5,11 | 5,24 | 5,04 | 5,48 | | 5,26 |
| 2 | Коэффициент детерминации | 0,67 | 0,7 | 0,68 | 0,71 | 0,65 | | 0,68 |
| 3 | Среднеквадратичная ошибка оценки | 6,24 | 6 | 6,16 | 5,9 | 6,47 | | 6,22 |
| 4 | Коэффициент дисперсии (COD) | 5,32 | 5,12 | 5,25 | 5,04 | 5,49 | | 5,26 |
| 5 | Ценовой дифференциал (PRD) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 1 |

В результате была выбрана модель – экспоненциальная со следующими характеристиками.

Таблица 57 Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости группы "1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)", подгруппа "Помещения г.Якутск с п/х до 60 кв.м. 1.8".

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Название модели | Формула модели | Ценообразующий фактор для построения моделей | Коэффициент при ценообразующем факторе в модели | Значения ценообразующего фактора (диапазон значений) | Значения меток ценообразующего фактора |
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 |
| 1 | мультипликативная | Y=64386.3\*((метка(Газоснабжение)+0)^0.291518)\*((0.215442/(Физический износ\_ЗП+0.11)+0.5)^0.202701)\*((2765.52/(Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта+3200)+0.5)^0.577898) | Газоснабжение | 0,291518 | 0 | 0,8399990002656556 |
| 1 | 1,1600009997343446 |
| Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта | 0,577898 | 200 - 15350 |  |
| Физический износ\_ЗП | 0,202701 | 0.01 - 0.81 |  |
| *Свободный член* | 64386,3 |  |  |

**Подгруппа 1.5. Помещение в остальных ГНП с полными характеристиками»**

Для целей построения статистической моделей произведен выбор ценообразующих факторов, исходя из критериев, описанных в данном пункте Отчета выше. Обоснование использования ценообразующих факторов в статистической модели оценки объектов недвижимости приведено в нижеуказанной таблице.

Таблица 58 Факторы стоимости, выбранные для построения моделей группы "1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)", подгруппа "Помещения иные ГНП с п/х 1.5.". Тип расчета: по удельной стоимости.

| № п/п | Наименование фактора стоимости | Коэффициент корреляции, r | Коэффициент значимости, R | Использование фактора для построения модели (да/нет) | Пояснения по применению ценообразующего фактора для построения модели |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Канализация | 0,012 | 0,014 | нет | Коэффициент корреляции ценообразующего фактора очень мал и ценообразующий фактор статистически не значим в модели |
| 2 | Количество надземных этажей | 0,86 | 1 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 3 | Материал стен | 0,42 | 0,49 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 4 | Муниципальный район, городской округ | 0,7 | 0,81 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 5 | Населенный пункт | 0,76 | 0,89 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 6 | Номер этажа | 0,6 | 0,7 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 7 | Расстояние до ближайшей из основных дорог города | 0,7 | 0,82 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 8 | Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки) | 0,12 | 0,14 | нет | Коэффициент корреляции ценообразующего фактора очень мал и ценообразующий фактор статистически не значим в модели |
| 9 | Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта | 0,4 | 0,47 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 10 | Расстояние от населенного пункта до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы | 0,0051 | 0,0058 | нет | Коэффициент корреляции ценообразующего фактора очень мал и ценообразующий фактор статистически не значим в модели |
| 11 | Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ | 0,15 | 0,17 | нет | Коэффициент корреляции ценообразующего фактора очень мал и ценообразующий фактор статистически не значим в модели |
| 12 | Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа | 0,35 | 0,41 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 13 | Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта | 0,7 | 0,82 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 14 | Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта | 0,54 | 0,63 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 15 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объекта | 0,29 | 0,33 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 16 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объекта | 0,55 | 0,64 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 17 | Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе | 0,2 | 0,23 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 18 | Физический износ\_ЗП | 0,28 | 0,33 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 19 | ЦГКО\_уточнение Год постройки | 0,65 | 0,76 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 20 | Численность населения в муниципальном районе, городском округе | 0,29 | 0,33 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 21 | Численность населения в населенном пункте | 0,17 | 0,19 | нет | Коэффициент корреляции ценообразующего фактора очень мал и ценообразующий фактор статистически не значим в модели |

Таким образом, для моделирования выбраны указанные выше факторы.

В результате построены линейная, мультипликативная и экспоненциальная модели.

Далее проведена проверка статистической значимости моделей, результаты которой представлены в таблице ниже.

Таблица 59 Проверка статистической значимости моделей на обучающей выборке группы "1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)", подгруппа "Помещения иные ГНП с п/х 1.5.".

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название модели | Количество факторов стоимости, m | Коэффициент детерминации, R2 | Критерий Фишера, Fрасч | Fтабл | Коэффициент дисперсии (COD) | Ценовой дифференциал (PRD) | Статистическая значимость модели (да/нет) |
| 0 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 |
| 1 | линейная | 4 | 0,72 | 19,49 | 2,87 | 9,87 | 1,02 | Соответствует |
| 2 | мультипликативная | 4 | 0,72 | 19,35 | 2,87 | 10,11 | 1,01 | Соответствует |
| 3 | экспоненциальная | 4 | 0,69 | 16,62 | 2,87 | 10,42 | 1,01 | Соответствует |

Далее проведен анализ качества моделей для статистически значимых моделей.

Таблица 60 Анализ качества статистически значимых моделей группы "1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)", подгруппа "Помещения иные ГНП с п/х 1.5.".

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название статистически значимой модели | Линейная модель | | | Мультипликативная модель | | | Экспоненциальная модель | |
| Обучающая выборка | Контрольная выборка | Обучающая выборка | | Контрольная выборка | Обучающая выборка | | Контрольная выборка |
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | | 06 | 07 | | 08 |
| 1 | Средняя относительная погрешность оценки | 13,11 | 12,45 | 13,31 | | 12,48 | 13,74 | | 13,17 |
| 2 | Коэффициент детерминации | 0,62 | 0,72 | 0,61 | | 0,72 | 0,58 | | 0,69 |
| 3 | Среднеквадратичная ошибка оценки | 10,5 | 9,87 | 10,56 | | 9,94 | 10,79 | | 10,37 |
| 4 | Коэффициент дисперсии (COD) | 9,65 | 9,87 | 9,93 | | 10,11 | 10,05 | | 10,42 |
| 5 | Ценовой дифференциал (PRD) | 1,02 | 1,02 | 1,01 | | 1,01 | 1,02 | | 1,01 |

В результате была выбрана модель – экспоненциальная со следующими характеристиками.

Таблица 61 Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости группы "1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)", подгруппа "Помещения иные ГНП с п/х 1.5.".

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Название модели | Формула модели | Ценообразующий фактор для построения моделей | Коэффициент при ценообразующем факторе в модели | Значения ценообразующего фактора (диапазон значений) | Значения меток ценообразующего фактора |
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 |
| 1 | мультипликативная | Y=3.74379e+008\*((0.291214/(Физический износ\_ЗП+0.05)+0.49)^0.336125)\*((0.571429/(Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа+16)+0.5)^15.2728)\*((((Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе+7003.38)/70632.8)+0)^0.127609)\*((552.143/(Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта+530)+0.5)^0.746597) | Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа  Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта | 15,2728  0,746597 | 0 - 527 |  |
| 0 - 13950 |  |
| Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе | 0,127609 | 44458 - 101309 |  |
| Физический износ\_ЗП | 0,336125 | 0.01 - 0.81 |  |
| *Свободный член* | 3,74379e+008 |  |  |

**Группа 2 «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)»**

В рамках проведения работ в составе подгруппы 0205 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» Группы 2 «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ» для целей моделирования выделена 1 подгруппа объектов оценки, в т.ч.:

подгруппа 2.10 «Помещения в г.Якутске с полными характеристиками»,

Кадастровая стоимость объектов недвижимости в составе данных подгрупп определялась в соответствии с пп. 7.2.1 Методических указаний.

Для целей построения статистической моделей произведен выбор ценообразующих факторов, исходя из критериев, описанных в данном пункте Отчета выше. Обоснование использования ценообразующих факторов в статистической модели оценки объектов недвижимости приведено в нижеуказанной таблице.

Таблица 62 Факторы стоимости, выбранные для построения моделей группы "2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе ИЖС и СОД", подгруппа "МКД Помещения г.Якутск с п/х 2.10.". Тип расчета: по удельной стоимости.

| № п/п | Наименование фактора стоимости | Коэффициент корреляции, r | Коэффициент значимости, R | Использование фактора для построения модели (да/нет) | Пояснения по применению ценообразующего фактора для построения модели |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Газоснабжение | 0,38 | 0,66 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 2 | Группа капитальности\_ЗП | 0,00029 | 0 | нет | Коэффициент корреляции ценообразующего фактора очень мал и ценообразующий фактор статистически не значим в модели |
| 3 | Канализация | 0,25 | 0,43 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 4 | Наименование | 0,16 | 0,28 | нет | Коэффициент корреляции ценообразующего фактора очень мал и ценообразующий фактор статистически не значим в модели |
| 5 | Номер этажа | 0,065 | 0,11 | нет | Коэффициент корреляции ценообразующего фактора очень мал и ценообразующий фактор статистически не значим в модели |
| 6 | Расстояние до ближайшей из основных дорог города | 0,41 | 0,71 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 7 | Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остано | 0,32 | 0,56 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 8 | Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта | 0,32 | 0,56 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 9 | Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта | 0,51 | 0,89 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 10 | Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта | 0,45 | 0,78 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 11 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объек | 0,38 | 0,66 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 12 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объек | 0,34 | 0,6 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 13 | Теплоснабжение | 0,087 | 0,15 | нет | Коэффициент корреляции ценообразующего фактора очень мал и ценообразующий фактор статистически не значим в модели |
| 14 | Физический износ\_ЗП | 0,2 | 0,35 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 15 | ЦГКО\_уточнение Год постройки | 0,57 | 1 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 16 | Электричество | 0,37 | 0,64 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |

Таким образом, для моделирования выбраны указанные выше факторы.

В результате построены линейная, мультипликативная и экспоненциальная модели.

Далее проведена проверка статистической значимости моделей, результаты которой представлены в таблице ниже.

Таблица 63 Проверка статистической значимости моделей на обучающей выборке

"2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе ИЖС и СОД", подгруппа "МКД Помещения г.Якутск с п/х 2.10.".

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название модели | Количество факторов стоимости, m | Коэффициент детерминации, R2 | Критерий Фишера, Fрасч | Fтабл | Коэффициент дисперсии (COD) | Ценовой дифференциал (PRD) | Статистическая значимость модели (да/нет) |
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 |
| 1 | линейная | 3 | 0,72 | 117,2 | 3,1 | 7,27 | 1,01 | Соответствует |
| 2 | мультипликативная | 3 | 0,72 | 116,68 | 3,1 | 7,3 | 1,01 | Соответствует |
| 3 | экспоненциальная | 3 | 0,72 | 115,83 | 3,1 | 7,23 | 1,01 | Соответствует |

Далее проведен анализ качества моделей для статистически значимых моделей.

Таблица 64 Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости "2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе ИЖС и СОД", подгруппа "МКД Помещения г.Якутск с п/х 2.10.".

| № п/п | Название статистически значимой модели | Линейная модель | | Мультипликативная модель | | Экспоненциальная модель | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Обучающая выборка | Контрольная выборка | Обучающая выборка | Контрольная выборка | Обучающая выборка | Контрольная выборка |
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 |
| 1 | Средняя относительная погрешность оценки | 7,74 | 7,25 | 7,68 | 7,26 | 7,7 | 7,18 |
| 2 | Коэффициент детерминации | 0,67 | 0,72 | 0,68 | 0,72 | 0,66 | 0,72 |
| 3 | Среднеквадратичная ошибка оценки | 9,32 | 8,46 | 9,18 | 8,48 | 9,39 | 8,5 |
| 4 | Коэффициент дисперсии (COD) | 7,56 | 7,27 | 7,63 | 7,3 | 7,63 | 7,23 |
| 5 | Ценовой дифференциал (PRD) | 1,01 | 1,01 | 1,01 | 1,01 | 1,01 | 1,01 |

В результате была выбрана модель – экспоненциальная со следующими характеристиками.

Таблица 65 Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости группы "2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе ИЖС и СОД", подгруппа "МКД Помещения г.Якутск с п/х 2.10."

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Название модели | Формула модели | Ценообразующий фактор для построения моделей | Коэффициент при ценообразующем факторе в модели | Значения ценообразующего фактора (диапазон значений) | Значения меток ценообразующего фактора |
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 |
| 1 | мультипликативная | Y=27739.5\*((метка(Газоснабжение)+0)^0.610124)\*((0.381869/(Физический износ\_ЗП+0.08)+0.49)^0.60578)\*((4928.06/(Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта+2600)+0.5)^0.551584) | Газоснабжение | 0,610124 | 0 | 0,9011710674604722 |
| 1 | 1,0988289325395277 |
| Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта | 0,551584 | 100 - 16050 |  |
| Физический износ\_ЗП | 0,60578 | 0.01 - 0.81 |  |
| *Свободный член* | 27739,5 |  |  |

**Группа 3 «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»**

В рамках проведения работ в составе подгрупп 0302, 0303 Группы 3 «Объекты, предназначенные для хранения транспорта» для целей моделирования выделена 1 подгруппа объектов оценки, в т.ч.:

подгруппа 3.6 «Индивидуальные гаражи г.Якутск с полными характеристиками»,

Кадастровая стоимость объектов недвижимости в составе данных подгрупп определялась в соответствии с пп. 7.2.1 Методических указаний.

Для целей построения статистической моделей произведен выбор ценообразующих факторов, исходя из критериев, описанных в данном пункте Отчета выше. Обоснование использования ценообразующих факторов в статистической модели оценки объектов недвижимости приведено в нижеуказанной таблице.

Таблица 66 Факторы стоимости, выбранные для построения моделей группы "3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта", подгруппа «Якутск с п/х 3.6.». Тип расчета: по удельной стоимости. (подгруппа 3.6.)

| № п/п | Наименование фактора стоимости | Коэффициент корреляции, r | Коэффициент значимости, R | Использование фактора для построения модели (да/нет) | Пояснения по применению ценообразующего фактора для построения модели |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Газоснабжение | 0,2 | 0,22 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 2 | Группа капитальности\_ЗП | 0,19 | 0,21 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 3 | Канализация | 0,22 | 0,24 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 4 | Класс конструктивных элементов\_ЗП | 0,19 | 0,21 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 5 | Расстояние до ближайшей из основных дорог города | 0,41 | 0,45 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 6 | Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки) | 0,14 | 0,16 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 7 | Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта | 0,26 | 0,29 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 8 | Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта | 0,9 | 1 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 9 | Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта | 0,51 | 0,57 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 10 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объекта | 0,17 | 0,19 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 11 | Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объекта | 0,26 | 0,29 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 12 | Теплоснабжение | 0,049 | 0,055 | да | Ценообразующий фактор соответствует критериям, описанным выше. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости |
| 13 | ЦГКО\_уточнение Год постройки | 0,27 | 0,3 | нет | Направленность корреляционной зависимости между ценообразующим фактором и удельной ценой объектов-аналогов не соответствует экономической гипотезе о наблюдаемом на рынке характере влияния данного фактора на зависимую переменную |
| 14 | Центральное водоснабжение | 0,23 | 0,26 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |
| 15 | Электричество | 0,1 | 0,12 | нет | Данный ценообразующий фактор сильно коррелирует с прочими ценообразующими факторами, определяющими локальное местоположение объекта |

Таким образом, для моделирования выбраны указанные выше факторы.

В результате построены линейная, мультипликативная и экспоненциальная модели.

Далее проведена проверка статистической значимости моделей, результаты которой представлены в таблице ниже.

Таблица 67 Проверка статистической значимости моделей на обучающей выборке группы "3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта, подгруппы Якутск с п/х 3.6." для 95 объектов

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название модели | Количество факторов стоимости, m | Коэффициент детерминации, R2 | Критерий Фишера, Fрасч | Fтабл | Коэффициент дисперсии (COD) | Ценовой дифференциал (PRD) | Статистическая значимость модели (да/нет) |
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 |
| 11 | линейная | 3 | 0,83 | 148,85 | 3,1 | 15,25 | 1,02 | Соответствует |
| 22 | мультипликативная | 3 | 0,85 | 167,62 | 3,1 | 13,49 | 1,03 | Соответствует |
| 33 | экспоненциальная | 3 | 0,84 | 154,75 | 3,1 | 13,07 | 1,03 | Соответствует |

Далее проведен анализ качества моделей для статистически значимых моделей.

Таблица 68 Анализ качества статистически значимых моделей подгруппы "Якутск с п/х 3.6." для 95 объектов и Yср=17454,85

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название статистически значимой модели | Линейная модель | | | Мультипликативная модель | | | Экспоненциальная модель | |
|  |  | Обучающая выборка | Контрольная выборка | Обучающая выборка | | Контрольная выборка | Обучающая выборка | | Контрольная выборка |
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | | 06 | 07 | | 08 |
| 1 | Средняя относительная погрешность оценки | 16,34 | 16,02 | 14,05 | | 13,7 | 13,64 | | 13,46 |
| 2 | Коэффициент детерминации | 0,83 | 0,85 | 0,85 | | 0,87 | 0,84 | | 0,87 |
| 3 | Среднеквадратичная ошибка оценки | 18,45 | 17,44 | 17,55 | | 16,2 | 18,15 | | 16,51 |
| 4 | Коэффициент дисперсии (COD) | 15,25 | 15,48 | 13,49 | | 13,29 | 13,07 | | 13,06 |
| 5 | Ценовой дифференциал (PRD) | 1,02 | 1,03 | 1,03 | | 1,03 | 1,03 | | 1,03 |

В результате была выбрана модель – экспоненциальная со следующими характеристиками.

Таблица 69 Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости группы "3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта", подгруппа «Якутск с п/х 3.6.»

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Название модели | Формула модели | Ценообразующий фактор для построения моделей | Коэффициент при ценообразующем факторе в модели | Значения ценообразующего фактора (диапазон значений) | Значения меток ценообразующего фактора |
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 |
| 1 | мультипликативная | Y=10421.1\*((метка(Теплоснабжение)+0)^3.24757)\*((3494.21/(Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта+1520)+0.5)^1.97946)\*((443.421/(Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта+530)+0.5)^0.208052) | Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта | 0,208052 | 200 - 11950 |  |
| Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта | 1,97946 | 250 - 17250 |  |
| Теплоснабжение | 3,24757 | 0 | 0,9746652744902790 |
| 1 | 1,0253347255097212 |
| Есть |  |
| Нет |  |
| *Свободный член* | 10421,1 |  |  |

**Результаты оценки методом статистического (регрессионного) моделирования**

В результате использования метода статистического (регрессионного) моделирования для каждой подгруппы построены статистические модели, которые выражают зависимость удельного показателя кадастровой стоимости объектов от значений ценообразующих факторов.

Итоговая кадастровая стоимость объектов оценки определяется следующим образом:

определяется удельный показатель кадастровой стоимости путем подстановки значений ценообразующих факторов объектов в статистическую модель расчета удельного показателя кадастровой стоимости объектов;

определяется кадастровая стоимость объектов путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости объектов на их площадь.

Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости методами статистического моделирования представлены в Приложении 2.2.

### Определение кадастровой стоимости моделированием на основе УПКС

Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости на основе УПКС объектов недвижимости других групп (подгрупп).

Данный метод предполагает моделирование с использованием определенных для других групп (подгрупп) объектов недвижимости УПКС, а также с использованием УПКС объектов рассматриваемой группы (подгруппы), в случае отсутствия у объекта недвижимости какого-либо из значимых ценообразующих факторов, включая данные о местоположении.

В соответствии с Методическими указаниями 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 объектов незавершенного строительства или объектов неопределенного вида использования.

Метод заключается в следующем:

1) определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);

2) 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;

3) 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.

В рамках данного метода средние значения УПКС могут определяться с учетом известных характеристик объекта недвижимости (материал стен, этаж (этажность), вид разрешенного использования, местоположение и прочее).

В зависимости от имеющейся информации об объектах оценки были применены разные алгоритмы определения УПКС.

Метод моделирования на основе УПКС (минимальный) для целей определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства был применен:

Для следующих подгрупп:

Объекты без полных характеристик;

Объекты, расположенные вне черты населенных пунктов (МР);

Для расчета кадастровой стоимости данных подгрупп учитывалось местоположение оцениваемого объекта (здание, кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование (городской округ), субъект РФ). Вид разрешенного использования и наличие информации о материале стен не учитывался, так как все объекты капитального строительства в рамках рассматриваемых подгрупп не отличаются по данной характеристике, либо имеют наименьшее влияние.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется путем умножения рассчитанных удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости на их площадь.

В связи с тем, что по жилым помещениям в многоквартирных домах, основным ценообразующим фактором является местоположение, для определения кадастровой стоимости объектов методом УПКС по подгруппам расчета 1.6. (1 группа), подгруппам 2.7., 2.8. (2 группа), подгруппам 3.3., 3.5. (3 группа) применялся следующий алгоритм расчета:

1. Определение населенного пункта в разрезе муниципальных районов, городских округов с наиболее активным рынком по продаже аналогичных объектов;
2. Определение удельного показателя рыночной стоимости объектов недвижимости в определенном населенном пункте;
3. Определение корректировки на местонахождение
4. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в составе группы (подгруппы).

Город Якутск - столица Республики Саха (Якутия), является крупным административным центром республиканского и федерального значения, где сосредоточен значительный промышленный, культурный и научный потенциал Якутии, обеспечивающий высокий уровень таких показателей как, уровень социально-экономического развития, плотность населения, миграционные процессы, состояние инфраструктуры и т.д., что соответственно оказывает влияние на уровень доходов населения, которые формируют спрос на объекты недвижимости аналогичные оцениваемым.

Рынок недвижимости в сегменте «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» г. Якутска характеризуется относительно небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок, по отношению к другим муниципальным образованиям Республики. Рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, объекты производственной и складской недвижимости, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом. Рынок недвижимости в районах Республики значительно в целом уступает по отношению к г. Якутску по активности. Характеризуется большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

*Определение удельного показателя рыночной стоимости*

Определение удельного показателя кадастровой стоимости принята как рассчитанная минимальная УПКС в подгруппах 1.5, 1.8, 2.10 и 3.6 в рамках Метода статистического (регрессионного) моделирования.

*Определение корректировки на местонахождение*

Сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» полагают, что рыночная стоимость объектов недвижимости зависит от местоположения. Поскольку объем рынка земли в малых и средних городах невелик, корректировка определяется с учетом статистических данных. Предполагается, что показатель численности населения отражает объем рынка, заработная плата отражает возможности предприятий по оплате труда и строительству или приобретению объектов, доход влияет на покупательную способность рынка. Предполагается также, что зависимость от численности населения не является линейной.

Например, в Технических указаниях по государственной кадастровой оценке земель поселений Федеральной службы земельного кадастра России 2003 г., эмпирические зависимости, учитывающие численность населения, имеют вид

Сотрудники ГБУ РС(Я) полагают, что данная тенденция является актуальной на дату оценки.

При расчете корректировки использовались данные перечней ценообразующих факторов всех населенных пунктов РС(Я). Полный расчет корректировки на местонахождение приведен в приложении 1.5.2. Поправки к Отчету.

Таблица 70 *Корректировка на местонахождение*

| **№ п/п** | **Экономические зоны** | **Наименование МР/ГО** | **Наименование населенного пункта** | **Корректировка на местонахождение** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Арктическая | Абыйский | МО | 0,28 |
|  | Арктическая | Абыйский | Белая Гора | 0,42 |
|  | Южная | Алданский | МО | 0,41 |
|  | Южная | Алданский | Алдан | 0,59 |
|  | Арктическая | Аллаиховский | МО | 0,28 |
|  | Центральная | Амгинский | МО | 0,36 |
|  | Арктическая | Анабарский | МО | 0,36 |
|  | Арктическая | Булунский | МО | 0,30 |
|  | Арктическая | Булунский | Тикси | 0,46 |
|  | Западная | Верхневилюйский | МО | 0,36 |
|  | Арктическая | Верхнеколымский | МО | 0,29 |
|  | Арктическая | Верхнеколымский | Зырянка | 0,42 |
|  | Арктическая | Верхоянский | МО | 0,26 |
|  | Арктическая | Верхоянский | Батагай | 0,43 |
|  | Западная | Вилюйский | МО | 0,37 |
|  | Центральная | ГО Жатай | Жатай | 0,55 |
|  | Центральная | ГО Якутск | ГО | 0,57 |
|  | Центральная | ГО Якутск | Якутск | 1,00 |
|  | Центральная | Горный | МО | 0,36 |
|  | Арктическая | Жиганский | МО | 0,29 |
|  | Западная | Кобяйский | МО | 0,36 |
|  | Западная | Ленский | МО | 0,42 |
|  | Западная | Ленский | Ленск | 0,61 |
|  | Центральная | Мегино-Кангаласский | МО | 0,38 |
|  | Западная | Мирнинский | МО | 0,47 |
|  | Западная | Мирнинский | Мирный | 0,66 |
|  | Арктическая | Момский | МО | 0,27 |
|  | Центральная | Намский | МО | 0,37 |
|  | Южная | Нерюнгринский | МО | 0,45 |
|  | Южная | Нерюнгринский | Нерюнгри | 0,65 |
|  | Арктическая | Нижнеколымский | МО | 0,26 |
|  | Арктическая | Нижнеколымский | Черский | 0,42 |
|  | Западная | Нюрбинский | МО | 0,39 |
|  | Западная | Нюрбинский | Нюрба | 0,56 |
|  | Восточная | Оймяконский | МО | 0,30 |
|  | Восточная | Оймяконский | Усть-Нера | 0,47 |
|  | Западная | Олекминский | МО | 0,39 |
|  | Западная | Олекминский | Олекминск | 0,59 |
|  | Арктическая | Оленекский | МО | 0,33 |
|  | Арктическая | Среднеколымский | МО | 0,26 |
|  | Арктическая | Среднеколымский | Среднеколымск | 0,43 |
|  | Западная | Сунтарский | МО | 0,37 |
|  | Центральная | Таттинский | МО | 0,37 |
|  | Восточная | Томпонский | МО | 0,27 |
|  | Восточная | Томпонский | Хандыга | 0,44 |
|  | Центральная | Усть-Алданский | МО | 0,38 |
|  | Восточная | Усть-Майский | МО | 0,25 |
|  | Арктическая | Усть-Янский | МО | 0,28 |
|  | Арктическая | Усть-Янский | Депутатский | 0,44 |
|  | Центральная | Хангаласский | МО | 0,40 |
|  | Центральная | Хангаласский | Покровск | 0,55 |
|  | Центральная | Чурапчинский | МО | 0,36 |
|  | Арктическая | Эвено-Бытантайский | МО | 0,27 |

***Определение кадастровой стоимости объектов в подгруппе***

Определение кадастровой стоимости каждого объекта недвижимости из Перечня ОО, относящегося к подгруппам расчета 1.6. (1 группа), подгруппам 2.7., 2.8. (2 группа), подгруппам 3.3., 3.5. (3 группа) осуществлялось путем умножения, средневзвешенного УПКС в городе Якутске в соответствующих группах с корректировкой на местонахождение на площадь объекта недвижимости.

Результаты определения кадастровой стоимости приведены в приложении 2.2 Расчет КС.

### Определение кадастровой стоимости затратным подходом

**Методология затратного подхода**

В соответствии с п. 7.1.2 Методических указаний 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 рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства (улучшений земельного участка).

Затратный подход использовался при определении кадастровой стоимости ОКС Республики Саха (Якутия).

Под затратами на воспроизводство объектов капитального строительства понимаются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Под затратами на замещение - затраты, необходимые для создания объекта, имеющего эквивалентную полезность с оцениваемым объектом, с учетом использования современных строительных материалов, технологий, действующих стандартов, дизайна, проекта и др.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Главным принципом затратного подхода является принцип замещения, согласно которому разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той денежной суммы, которая необходима для покупки аналогичного участка и строительства здания с эквивалентной полезностью без неоправданной задержки с учетом справедливой финансовой компенсации за время, потраченное на строительство.

В расчет стоимости объектов недвижимости в рамках применения затратного подхода входит определение стоимости прав на земельный участок. Ввиду того, что Объектами оценки являются улучшения без учета стоимости земли (Методические указания, п. 1.14), в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость прав на землю не определялась.

Основные этапы процедуры оценки стоимости улучшений при затратном подходе:

* 1. Определение суммы затрат на строительство улучшений.

1. Определение прибыли предпринимателя.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки путём вычитания величины износа из суммы затрат на строительство оцениваемого объекта с учётом прибыли предпринимателя.

Существует четыре основных метода оценки стоимости улучшений при затратном подходе:

* метод сравнительной единицы,
* поэлементный,
* сметный,
* индексный.

Метод сравнительной единицы – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупнённых показателей затрат на создание аналогов. Суть метода заключается в том, что для объекта, который будет оцениваться, подбирают объект-аналог, который очень схож с оцениваемым практически по всем характеристикам, используемым материалам и технологии его изготовления. Стоимость единицы измерения объекта-аналога умножается на число единиц оцениваемого объекта недвижимости.

Поэлементный метод заключается в оценке имущества на основе величины стоимости создания его основных элементов. В методе используются данные о стоимости различных элементов, т. е. составных частей здания или сооружения – поэлементные затраты.

Расчёт поэлементных затрат включает в себя разбивку здания на составные части, установление величины средних затрат на эти части.

Сметный метод (метод количественного анализа) основан на оценке объекта на основе полной сметы затрат на его воспроизводство. Например, стоимость строительства определяется суммированием всех затрат на возведение или установку составных частей строения, но необходимо учитывать косвенные и прямые затраты. Этот метод достаточно трудоёмкий, его применение основано на составлении перечня всех материалов и оборудования, подсчёте необходимых для установки каждого элемента трудовых затрат, что требует привлечения квалифицированных сметчиков.

Индексный метод заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества методом умножения известной стоимости на соответствующий индекс.

Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Правительством РФ и периодически публикуются в печати.

При реализации затратного подхода учитываются следующие виды износа улучшений:

физический износ;

функциональное устаревание;

экономическое (внешнее) устаревание.

**Расчет затрат на замещение**

Для определения затрат на замещение оцениваемых объектов использован метод сравнительной единицы. Данной техникой предполагается использование данных о затратах на строительство какой-либо единицы измерения, например, 1 кв. м общей площади квартир, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади помещений и др.

Для проведения расчетов использовались Справочники Укрупненных показателей стоимости строительства (КО-ИНВЕСТ).

В ходе расчета стоимости оцениваемых объектов были использованы следующие справочники КО-ИНВЕСТ:

* Жилые дома, 2018г;
* Общественные здания, 2018г.;
* Промышленные здания, 2018г.;
* Промышленные сооружения, 2018г.;
* Складские здания и сооружения;
* Объекты архитектурного наследия;
* Сооружения городской инфраструктуры;
* Благоустройство территорий, 2018г.;
* Магистральные сети и транспорт;
* Здания и сооружения агропромышленного комплекса;
* Справочник "Индексы цен в строительстве" 2015-2019г.

Предоставленная в справочниках информация предназначается для использования при определении стоимости замещения оцениваемых объектов в рамках затратного подхода. При подготовке справочников использована проектно-сметная документация, укрупненные показатели стоимости, а также результаты расчетов индексов цен в строительстве. Формат КО-ИНВЕСТ, использованный в данных справочниках, предусматривает, что табличная информация в основных разделах содержит как технические описания, так и стоимостные показатели в уровне цен Московской области, дифференцированные по элементам зданий для нескольких уровней качества проектных решений.

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

По данным составителей Справочника: «Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000».

Во многом точность проводимых расчетов зависит от правильности выбора аналога объекта оценки.

В соответствии с рекомендациями по использованию УПСС (КО-ИНВЕСТ) величина затрат на замещение объекта оценки определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

**Использование метода расчета типового (эталонного) объекта**

В соответствии с п. 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:

1. Определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости.

2. Определяется основание типологизации - характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать.

3. Проводится типологизация объектов недвижимости.

4. Формируется типовой (эталонный) объект недвижимости.

5. Определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости.

6. Корректируются стоимости объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

**Справочники УПСС (КО-ИНВЕСТ)**

Представленная в справочниках информация предназначается для использования при определении стоимости замещения оцениваемых объектов в рамках затратного подхода. При подготовке справочников использована результаты расчетов индексов цен в строительстве. Формат КО-ИНВЕСТ, использованный в данных справочниках, предусматривает, что табличная информация в основных разделах содержит как технические описания, так и стоимостные показатели в уровне цен Московской области, дифференцированные по элементам зданий для нескольких уровней качества проектных решений.

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

По данным составителей справочников: «Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

* прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
* накладные расходы (по нормам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
* прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
* средняя величина затрат.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Применение справочников КО-ИНВЕСТ опирается на понятие объекта-аналога, который представляет из себя максимально близкий по характеристикам к оцениваемому объекту объект из Справочника.

Исходные данные Перечня, которые используются при определении кадастровой оценки, включают:

* Площадь, кв.м.;
* Этажность, в том числе подземная;
* Год постройки/ год ввода в эксплуатацию;
* Материал стен.

На основании информации, имеющей в перечне, для Объектов оценки определяются следующий ценообразующие факторы:

* Класс конструктивной системы здания (КС);
* Класс качества здания (КК).

**Определение класса конструктивной системы**

Стоимость здания во многом зависит от использованных при его строительстве конструктивных решений. Для их описания используется понятие «класс конструктивной системы». Класс конструктивной системы определяется основным материалом несущих конструкций и основным материалом ограждающих конструкций (материалом наружных стен).

Для определения класса конструктивной системы здания в Перечне присутствует только один показатель – материал стен.

Для расчета кадастровой стоимости Объектов оценки, работник ГБУ РС(Я) «ЦГКО» определял класс конструктивной системы Объектов оценки в соответствии с Приложением №4 к Методическим указаниям.

Таблица 71 Перечень наименований материалов стен, соответствие материалов стен классам конструктивных систем и группам капитальности

| **Код материала стен в описании Объектов оценки** | **Наименование материала стен** | **Класс конструктивной системы** |
| --- | --- | --- |
| 61001000000 | Стены | - |
| 61001001000 | Каменные | КС-1 |
| 61001001001 | Кирпичные | КС-1 |
| 61001001002 | Кирпичные облегченные | КС-1 |
| 61001001003 | Из природного камня | КС-1 |
| 61001002000 | Деревянные | КС-7 |
| 61001002001 | Рубленые | КС-7 |
| 61001002002 | Каркасно-засыпные | КС-7\_2 |
| 61001002003 | Каркасно-обшивные | КС-7\_2 |
| 61001002004 | Сборно-щитовые | КС-7\_2 |
| 61001002005 | Дощатые | КС-7\_3 |
| 61001002006 | Деревянный каркас без обшивки | КС-7\_4 |
| 61001003000 | Смешанные | КС-3 |
| 61001003001 | Каменные и деревянные | КС-1 |
| 61001003002 | Каменные и бетонные | КС-1 |
| 61001004000 | Легкие из местных материалов | КС-3 |
| 61001005000 | Из прочих материалов | КС-3 |
| 61001006000 | Бетонные | КС-3 |
| 61001006001 | Монолитные | КС-3 |
| 61001006002 | Из мелких бетонных блоков | КС-3 |
| 61001006003 | Из легкобетонных панелей | КС-3 |
| 61001007000 | Железобетонные | КС-3 |
| 61001007001 | Крупнопанельные | КС-3 |
| 61001007002 | Каркасно-панельные | КС-3 |
| 61001007003 | Монолитные | КС-3 |
| 61001007004 | Крупноблочные | КС-3 |
| 61001007005 | Из унифицированных железобетонных элементов | КС-3 |
| 61001007006 | Из железобетонных сегментов | КС-3 |
| 61001008000 | Шлакобетонные | КС-3 |
| 61001009000 | Металлические | КС-6 |
| 61001999000 | Иное | - |

**Определение класса качества**

При определении класса качества по предлагаемым УПСС классификаторам, для Объектов оценки определялось наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом здании. Класс качества здания определялся классом, по которому набирается наибольшее количество признаков в процентах от общего количества позиций в классе.

Справочники УПСС содержат следующие классы качества:

DE LUXE (L) (люкс);

PREMIUM (P) (улучшенный);

STANDARD (S) (стандарт);

ECONOM (E) (эконом);

MINIMUМ (М) (малобюджетный).

В рамках данной кадастровой оценки использовались аналоги с классами качества PREMIUM (P) (улучшенный), STANDARD (S) (стандарт), ECONOM (E) (эконом), MINIMUМ (М) (малобюджетный).

Класс качества определялся для подгрупп в целом, поскольку объекты в рамках одной подгруппы однородны по функциональному назначению и обладают схожими характеристиками.

**Выбор аналогов**

Выше, согласно группировкам, принятым в использованном справочнике, были определены конструктивная система и класс качества оцениваемых объектов. Таким образом, выбор объектов-аналогов был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичным оцениваемым объектам функциональным назначением:

1. В случае отсутствия данных о материале стен и невозможности подбора максимально сопоставимого по характеристикам аналога, конструктивная система таких объектов определена как КС-1, обоснованием чего служат что, кирпич (с железобетонными перекрытиями) один из наиболее распространенных материалов, используемых для постройки объектов недвижимости; объекты недвижимости, выполненные из кирпича (с железобетонными перекрытиями) - КС-1, при прочих равных условиях обладают удельной стоимостью строительства выше, нежели объекты, выполненные из древесины в различных ее сочетаниях - КС-7, но ниже чем объекты недвижимости, выполненные из железобетона - КС-3 и КС-4, как следствие, выбор КС-1 позволяет избежать излишнего неоправданного завышения либо занижения стоимости в расчетах.
2. В случае отсутствия данных о материале стен, но при наличии возможности подбора максимально близкого по всем основным техническим, эксплуатационным и функциональным характеристикам аналога, использовалась конструктивная система аналога.
3. Для объектов жилого назначения, садовых домов и дач (группа 0200), присваивался класс конструктивной системы КС-7;
4. В случае использования в расчетах объекта-аналога, отличающегося от того или иного объекта оценки по классу конструктивной системы, в расчетах применяется дополнительный корректирующий коэффициент к справочной стоимости строительства, позволяющий перейти к стоимости данного объекта-аналога с соответствующей объекту оценки конструктивной системой. Расчет рассматриваемого коэффициента производится на основе соотношений по стоимостям строительства из сборника объектов с абсолютно идентичными характеристиками и назначением, отличающимся исключительно конструктивной системой:

Таблица 72 Корректировка на класс конструктивной системы

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ОО/ОА** | **КС-1** | **КС-3** | **КС-6** | **КС-7** |
| **КС-1** | **1** | 2,1076 | 2,1352 | 1,0538 |
| **КС-3** | 0,4745 | **1** | 1,01309 | 0,5 |
| **КС-6** | 0,4683 | 0,9871 | **1** | 0,4935 |

**Определение строительного объема зданий**

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ±0.00 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей, куполов и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями, проектируемыми для строительства на вечномерзлых грунтах[[29]](#footnote-29).

Общий строительный объем можно рассчитать по формуле:

,

где:

– площадь по внешнему обводу ограждающих конструкций здания (далее - площадь застройки) определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием включаются в площадь застройки;

– площадь подвала;

– высота здания (для двускатных крыш за высоту чердака принимается половина высоты чердака от уровня пола чердака до конька, для плоских крыш - на уровне парапетов, считая возможным пренебречь всеми выступающими частями крыши, нивелировав их);

– заглубление отметки пола подвала относительно уровня земли.

Сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» сделали допущение о том, что представленные в перечне значения площади являются значениями общей площади объектов по внутреннему обмеру.

В расчетах используется коэффициент перехода от общей площади к площади по наружному обмеру в соответствии с данными, представленными в следующей таблице.

Таким образом, формула для расчета строительного объема принимает вид:

***,***

где:

– сумма площадей надземной и подземной частей здания;

– коэффициент толщины стен несущих конструкций;

– количество этажей с учетом подвала.

Примечание:

В случае, если у того или иного объекта оценки отсутствуют сведения о площади и площади застройки, кадастровая стоимость таковых объектов определяется как медиана кадастровых стоимостей соответствующей функциональной подгруппы, удельный показатель кадастровой стоимости - как медиана удельных показателей кадастровой стоимости соответствующей функциональной подгруппы.

Высота этажа здания, приведенная при наличии подвала, рассчитывалась по следующей формуле:

|  |  |
| --- | --- |
| **,** |  |

где – высота надземного этажа, определяемая от чистого пола до чистого пола вышележащего этажа или условного верха чердачного перекрытия или до верха очертания кровли;

− высота подземного этажа (в т.ч. подвала) с учетом надподвального перекрытия;

*n* – количество этажей, в том числе подземных;

Строительный объем надземной и подземной частей рассчитывался по следующим формулам:

|  |  |
| --- | --- |
| **,** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **,** |  |

где – строительный объем надземной части;

*пподз*  − количество подземных этажей.

Минимальная высота этажа по внутреннему обмеру определялась для каждой группы в соответствии с действующими нормативными актами, регулирующими проектирование, строительство и эксплуатацию объектов каждого назначения. Таким образом, приведенная высота для каждой группы определялась индивидуально.

Поскольку нормативные показатели лимитируют высоту помещений по нижней границе, что соответствует, как правило, небольшим объектам, а в оценку предоставлены все объекты, включая крупные и особо крупные, для минимизации погрешности была проведена корректировка показателя высоты «в свету» в соответствии с рекомендациями общей части Сборников базовых укрупненных показателей сметной стоимости строительства БУПС-91. В общей части указанных сборников содержатся рекомендуемые значения отношения строительного объема к общей площади объектов различного функционального назначения. Зная коэффициент толщины ограждающих конструкций, возможную высоту подвала и чердачного пространства, при их наличии, можно вывести рекомендуемую высоту этажа «в свету», сравнив ее с минимально допустимой по современным нормативам.

В расчеты принималась минимально допустимая высота помещений по нормативам, за исключением случаев, когда рекомендуемая высота помещений превышает минимально допустимую. В этих случаях принималась рекомендуемая высота помещений. В основном такие отличия коснулись таких объектов, как спортивные комплексы, театры и кинотеатры, катки и прочие подобные объекты, существенную часть которых занимает зальное пространство.

Ниже в таблице отражены принятые в качестве расчетных значений высоты этажа по каждой группе (подгруппе).

Таблица 73.Расчет высоты этажа по каждой группе (по каждой группе (подгруппе)

| **Группа** | **Подгуппа** | **Функциональная группа (подгруппа) наименование** | **Высота этажа, м** | **Высота помещений в свету, м** | **Высота перекрытия (покрытия) с учетом ограждающих конструкциц, м** | **Высота этажа РАСЧЕТ, м** | **Высота технического чердака/подполья, м** | **Высота помещения подвала, м** | **Высота этажа подвала\_РАСЧЕТ, м** | **Нормативный документ** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **01** | **0100** | **Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)** |  | 2,7 | 0,3 | 3,0 | 1,6 | 2,1 | 2,4 | СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8 |
|  | 0101 | Дома жилые экономического класса (с преобладанием малогабаритных квартир) |  | *2,5* | *0,3* | ***2,7*** | *1,6* | *2,1* | ***2,4*** | *СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8* |
|  | 0102 | Дома жилые со встроенными нежилыми помещениями |  | *2,5* | *0,3* | ***2,7*** | *1,6* | *2,1* | ***2,4*** | *СП 54.13330-2016 Здания жилые многоквартирные, п.5.8* |
|  | 0103 | Дома жилые повышенной комфортности (дома с небольшим количеством малогаборитных квартир, дома класса комфорт) |  | *2,7* | *0,3* | ***3,0*** | *1,6* | *2,1* | ***2,4*** | *СП 54.13330-2016 Здания жилые многоквартирные* |
|  | 0104 | Дома жилые повышенной комфортности со встроенными нежилыми помещениями) |  | 2,7 | 0,3 | **3,0** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 54.13330-2016 Здания жилые многоквартирные; СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу) |
|  | 0105 | Дома бизнес-класса и выше (дома с повышенными габаритами квартир, уровнем отделки и обслуживания, как правила, расположены в престижных районах застройки) |  | *3,0* | *0,3* | ***3,3*** | *1,6* | *2,1* | ***2,4*** | *СП 54.13330-2016 Здания жилые многоквартирные; СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)* |
|  | 0106 | Дома бизнес-класса и выше со встроенными нежилыми помещениями |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 54.13330-2016 Здания жилые многоквартирные; СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу) |
| **02** | **0200** | **Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ** |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** |  |
|  | 0201 | Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы) |  | 2,7 | 0,3 | **3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные |
|  | 0202 | Дома индивидуальные |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные |
|  | 0203 | Дома индивидуальные с бытовыми пристройками |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные |
|  | 0204 | Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, престижных местах) |  | 2,7 | 0,3 | **3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные; СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» |
|  | 0205 | Многоквартирные дома (дома малоэтажной жилой застройки) |  | 2,2 | 0,3 | **2,5** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 53.13330.2011 Планировка и застройка территории садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения |
|  | 0206 | Домики садовые (летние домики), огородные объединения |  | 2,2 | 0,3 | **2,5** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 53.13330.2011 Планировка и застройка территории садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения |
|  | 0207 | Элементы приусадебного благоустройства: туалеты, летние душевые |  | 2,0 | 0,3 | **2,3** | 0 | 2,1 | **2,4** | СП 53.13330.2011 "Планировка и застройка территории садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения", п.7.3 |
| **03** | **0300** | **Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта** |  | 2,2 | 0,3 | **2,5** | 1,6 | 2,1 | **2,4** |  |
|  | 0301 | Открытые автостоянки автомобилей (покрытые площадки и проезды) |  | 2,2 | 0,3 | **2,5** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 113.13330.2012 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих граждан" М. АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г. |
|  | 0302 | Гаражи индивидуальные отдельностоящие |  | 2,4 | 0,3 | **2,7** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 113.13330.2012 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих граждан" М. АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г. |
|  | 0303 | Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи) |  | 2,4 | 0,3 | **2,7** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 113.13330.2012 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих граждан" М. АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г. |
|  | 0304 | Паркинги | 2,5 |  | 0,3 | **2,5** | 1,6 | 2,1 | **2,5** | СП 113.13330.2012 "Стоянки автомобилей"; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих граждан" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г. |
|  | 0305 | Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей |  | 2,4 | 0,3 | **2,7** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 113.13330.2012 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих граждан" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г. |
|  | 0306 | Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов |  | 4,2 | 0,3 | **4,5** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" п.5.4 |
|  | 0307 | Гаражи производственные, ведомственные для спецтехники, включая гаражи, депо пожарных машин |  | 4,5 | 0,3 | **4,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4 |
|  | 0308 | Открытые стоянки водного транспорта (платформы, причалы, пирсы) |  |  |  | **-** | 1,6 |  |  |  |
|  | 0309 | Гаражи индивидуальные водного транспорта (эллинги) |  | 4,2 | 0,3 | **4,5** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" п.5.4 |
|  | 0310 | Гаражи производственные, ведомственные водного транспорта (эллинги) |  | 4,2 | 0,3 | **4,5** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" п.5.4 |
|  | 0311 | Открытые стоянки воздушного транспорта |  |  |  | **-** | 1,6 |  |  |  |
| **04** | **0400** | **Группа 4. Объекты коммерческого наначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения** |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** |  |
|  | 0401 | Магазины до 250 кв.м, за исключением киосков, павильонов, ларьков |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
|  | 0402 | Магазины 250 и более кв.м (Торговые комплексы) |  |  |  |  | 1,6 |  |  | СП 118.13330.2012 "Общественные здания" |
|  | 0403 | Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы |  | 4,0 | 0,3 | **4,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** |  |
|  | 0404 | Рынки |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.6 |
|  | 0405 | Торговые киоски, павильоны, ларьки |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
|  | 0406 | Автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС) |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** |  |
|  | 0407 | Автомойки |  | 3,6 | 0,3 | **3,9** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | ОНТП 01-91, РД 3107938-0176-91 Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта,   Таб.8 |
|  | 0408 | Автосалоны |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
|  | 0409 | Рестораны |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
|  | 0410 | Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни-столовые 750 кв.м (75 человек) и более |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.6; СП 44.1330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
|  | 0411 | Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек) |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
|  | 0412 | Летние кафе |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
|  | 0413 | Ломбарды |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| **05** | **0500** | **Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения** |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** |  |
|  | 0501 | Гостиницы: класса 2\* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" |
|  | 0502 | Гостиницы: класса 3\* |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" |
|  | 0503 | Гостиницы: класса 4\* и выше |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" |
|  | 0504 | Апарт-отели |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" |
|  | 0505 | Гостиницы: объекты коттеджного типа |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" |
|  | 0506 | Мотели |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" |
|  | 0507 | Общежития |  | 2,7 | 0,3 | **3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0508 | Пансионаты, дома отдыха (главные и спальные корпуса) |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" |
|  | 0509 | Базы отдыха |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0510 | Пионерские лагеря |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0511 | Санатории (главные и спальные корпуса) |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0512 | Здания барачного типа, летние домики пансионатов и санаториев |  | 2,7 | 0,3 | **3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0513 | Главные корпуса пансионатов |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0514 | Спальные корпуса пансионатов |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0515 | Главные корпуса санаторие |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0516 | Спальные корпуса санаторие |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0517 | Кемпинги |  | - | - |  | 1,6 |  |  | - |
| **06** | **0600** | **Группа 6. Административные и бытовые объекты** |  | 2,7 | 0,3 | **3,0** | 1,6 | 2,1 | **2,4** |  |
|  | 0601 | Банки |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0602 | Бизнес-центры |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0603 | Бытовые, административно-бытовые здания |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания" п.4.3 |
|  | 0604 | Административные здания, заводоуправления, штабы ВС РФ |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания" п.4.3 |
|  | 0605 | Лабораторные корпуса |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания" п.4.3 |
|  | 0606 | Отделения полиции |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания" п.4.3 |
|  | 0607 | Контрольно-пропускные пункты, проходные 100 кв.м и более |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания" п.4.3 |
|  | 0608 | Отделения связи, почта |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания" п.4.3 |
|  | 0609 | Таможни |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания" п.4.3 |
| **07** | **0700** | **Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений** |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** |  |
|  | 0701 | Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания до 100 кв. м |  | 2,2 | 0,3 | **2,5** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СНиП 31-03-2001 "Производственные здания", п.5.1 |
|  | 0702 | Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте) |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания" п.4.3 |
|  | 0703 | Контрольно-пропускные пункты, проходные менее 100 кв.м |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания" п.4.3 |
|  | 0704 | Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью 100 и более кв. м |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СНиП 31-03-2001 "Производственные здания" |
|  | 0705 | Объекты сельскохозяйственного производства (агропромышленного комплекса). Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства, овощехранилища |  |  |  | **2,7** | 1,6 |  | **2,4** |  |
|  | 0706 | Трансформаторные подстанции (ТП), БМТП, РУ, РП, ЦРП |  | 4,0 | 0,3 | **4,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.1333.2011 "Производственные здания" |
|  | 0707 | Электроподстанции, КРУЭ, здания тяговых подстанций |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
|  | 0708 | Энергоблоки |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
|  | 0709 | Центральная тепловая станция (ЦТС), теплоэлектроцентраль (ТЭЦ) |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
|  | 0710 | Котельные, бойлерные |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
|  | 0711 | Здания тепловых пунктов, ЦТП |  | *4,2* | *0,3* | ***4,5*** | 1,6 | *3,6* | ***3,9*** | СП 41-101-95 "Проектирование тепловых пунктов", п.2.21; стандарт ОАО РАО "ЕЭС России" СТО 17330282.27060003-2008 "Тепловые пункты и тепловые сети", п.5.24 |
|  | 0712 | Сушилки, мельницы, вспомогательные объекты |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
|  | 0713 | Станции газораспределительные и газорегуляторные |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
|  | 0714 | Пункты газораспределительные и газорегуляторные |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
|  | 0715 | Насосные станции |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 3,0 | **3,3** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; СП 58.13330.2012 "Гидротехнические сооружения" |
|  | 0716 | Водопроводные станции |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 3,0 | **3,3** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
|  | 0717 | Водозаборные узлы и сооружения |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 3,0 | **3,3** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
|  | 0718 | Водомерные узлы, камеры переключения задвижек |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", п.15.7; СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
|  | 0719 | Павильоны над скважинами, насосные над артезианской скважиной | 2,4 | 2,5 | 0,3 | **2,4** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", п.8.8 |
|  | 0720 | Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
|  | 0721 | Автоматические телефонные станции (АТС) |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
|  | 0722 | Мастерские |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания" п.4.3 |
|  | 0723 | Складские здания, кроме ангаров |  | 4,0 | 0,3 | **4,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; Классификация складских зданий |
|  | 0724 | Здания очистных сооружений |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 3,0 | **3,3** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; |
|  | 0725 | Весовые автомобильные |  | 4,2 | 0,3 | **4,5** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4 |
|  | 0726 | Весовые железнодорожные |  | 5,0 | 0,3 | **5,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 120.13330.2012 "Метрополитены", п.5.15.1.8, п.5.15.1.11, табл.5.28 |
|  | 0727 | Здания ангарного типа |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | Классификация складских зданий |
|  | 0728 | Холодильники, ледники |  | 4,2 | 0,3 | **4,5** | 1,6 | 2,1 | **2,4** |  |
|  | 0729 | Здания гидросооружений (водонапорные башни) |  | 4,0 | 0,3 | **4,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
|  | 0730 | Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы |  | 3,6 | 0,3 | **3,9** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | ОНТП 01-91, РД 3107938-0176-91 Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта,   Таб.8 |
|  | 0731 | Ангары для самолетов, вертолетов и других летательных аппаратов |  | 4,2 | 0,3 | **4,5** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | ВНТП 11-85 "Ведомственные нормы технологического проектирования авиационно-технических баз в аэропортах", Прил.3 |
|  | 0732 | Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные |  | 5,5 | 0,3 | **5,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 120.13330.2012 "Метрополитены", СП 98.13330.2012 "Трамвайные и тролейбусные линии" |
| **08** | **0800** | **Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты** |  | 2,4 | 0,3 | **2,7** | 1,6 | 2,1 | **2,4** |  |
|  | 0801 | Ветеринарные объекты |  | 2,4 | 0,3 | **2,7** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов", п.5.5.6 |
|  | 0802 | Питомники, гостиницы для животных |  | 2,4 | 0,3 | **2,7** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов", п.5.5.6 |
|  | 0803 | Зоопарк (вольеры, строения для содержания животных) |  | 2,7 | 0,3 | **3,0** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов", п.5.5.6 |
|  | 0804 | Музеи |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
|  | 0805 | Памятники архитектурные, монументы |  | 2,7 | 0,3 | **3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
|  | 0806 | Спортивные комплексы |  | 6,0 | 0,3 | **6,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2; |
|  | 0807 | Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы |  | 4,0 | 0,3 | **4,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.1 |
|  | 0808 | Стадионы, трибуны |  | 8,0 | 0,3 | **8,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2; |
|  | 0809 | Теннисные корты |  | 8,0 | 0,3 | **8,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.1 |
|  | 0810 | Тиры |  | 2,7 | 0,3 | **3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2; |
|  | 0811 | Фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы |  | 4,2 | 0,3 | **4,5** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования", таб.6.3 |
|  | 0812 | Крытые катки |  | 6,0 | 0,3 | **6,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.3, п.3.1.2; |
|  | 0813 | Бассейны для плавания |  | 4,2 | 0,3 | **4,5** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 31-113-2004 "Бассейны для плавания", п.4.1.2; СП 158.13330.2014, "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования", таб.6.3 |
|  | 0814 | Яхт-клубы |  | 2,7 | 0,3 | **3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2; |
|  | 0815 | Архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.6 |
|  | 0816 | Культовые сооружения: костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни |  | 4,0 | 0,3 | **4,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | МДС 31-9.2003 "Православные храмы и комплексы. Пособие по проектированию и строительству (к СП 31-103-99 ""Здания, сооружения и комплексы православных храмов") |
|  | 0817 | Оранжереи (не относящиеся к сельскохозяйственному производству) |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
|  | 0818 | Кинотеатры |  | 3,3 | 0,3 | **3,6** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
|  | 0819 | Киностудии |  | 3,3 | 0,3 | **3,6** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
|  | 0820 | Выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно-досуговые центры, мюзик-холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки |  | 3,3 | 0,3 | **3,6** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
|  | 0821 | Детские сады, ясли, ясли-сады |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
|  | 0822 | Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома творчества юных, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ-интернатов |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
|  | 0823 | Колледжи, училища профессионально-технические и ремесленные, техникумы, училища |  | 3,3 | 0,3 | **3,6** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
|  | 0824 | Академии, институты образовательные, подготовительные отделения высших учебных заведений, университеты |  | 3,3 | 0,3 | **3,6** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
|  | 0825 | Медицинские центры, клинические исследовательские (медицинские), оздоровительно-реабилитационные центры |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 158.13330.2014, "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования" |
|  | 0826 | Крематории |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | МДС 31-10.2004 |
|  | 0827 | Комплексы аттракционов отдельно стоящие |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания" |
|  | 0828 | Аквапарки |  | 5,4 | 0,3 | **5,7** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 31-113-2004 "Бассейны для плавания", п.4.1.2 |
|  | 0829 | Объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
|  | 0830 | Бани общественные | 3,3 |  | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | Методические рекомендации по проектированию бань и банно-оздоровительных комплексов, утв. Приказом Комитета РФ по муниц.хоз-ву от 30.12.1993г., №88 |
|  | 0831 | Туалеты общественные |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
|  | 0832 | Морги |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
|  | 0833 | Интернаты (школы-интернаты) |  | 2,7 | 0,3 | **3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0834 | Изоляторы |  | 2,7 | 0,3 | **3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0835 | Исправительные заведения |  | 2,7 | 0,3 | **3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0836 | Казармы |  | 2,7 | 0,3 | **3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0837 | Государственные научные центры |  | 2,7 | 0,3 | **3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
|  | 0838 | Проектные институты, конструкторские бюро |  | 2,7 | 0,3 | **3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
|  | 0839 | Научно-исследовательские институты |  | 2,7 | 0,3 | **3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
|  | 0840 | Обсерватории |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; |
|  | 0841 | Административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, Министерство внутренних дел Российской Федерации, судов, прокуратуры |  | 3,0 | 0,3 | **3,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
|  | 0842 | Дома престарелых |  | 2,7 | 0,3 | **3,0** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" п.5.8 |
|  | 0843 | Дома инвалидов |  | 2,7 | 0,3 | **3,0** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" п.5.9 |
|  | 0844 | Автовокзалы |  | 3,6 | 0,3 | **3,9** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3 |
|  | 0845 | Аэропорты (аэровокзалы) |  | 3,6 | 0,3 | **3,9** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3 |
|  | 0846 | Порты (вокзалы морские) |  | 3,6 | 0,3 | **3,9** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3 |
|  | 0847 | Вокзалы железнодорожные |  | 3,6 | 0,3 | **3,9** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.4 |
|  | 0848 | Станции железнодорожные |  | 3,6 | 0,3 | **3,9** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.5 |
|  | 0849 | Станции метрополитена |  | 3,5 | 0,3 | **3,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 120.13330.2012 "Метрополитены" |
|  | 0850 | Вокзалы речные |  | 3,6 | 0,3 | **3,9** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.4 |
|  | 0851 | Станции автобусные, троллейбусные, трамвайные (конечных станций, диспетчерские) |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания" |
|  | 0852 | Прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживанию пассажиров, обработки их багажа |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.6 |
| **09** | **0900** | **Группа 9. Прочие объекты** |  | 2,1 | 0,3 | **2,4** | 1,6 | 2,1 | **2,4** |  |
|  | 0901 | Объекты гражданской обороны |  | 2,15 | 0,3 | **2,45** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 88.13330.2014 "Защитные сооружения гражданской обороны" п.5.2.2 |
|  | 0902 | Погреба |  | 1,6 | 0,3 | **1,9** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 53.13330.2011 "Планировка и застройка территории садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения", п.7.3 |
|  | 0903 | Подвалы |  | 2,1 | 0,3 | **2,4** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.6; СП 43.13330.2012 "Сооружения промышленных предприятий", п.5.2; |
|  | 0904 | Сараи |  | 2,0 | 0,3 | **2,3** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СНиП 31-04-2001 "Складские здания", п.5.7 ; СП 53.13330.2011 "Планировка и застройка территории садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения", п.7.3 |
|  | 0905 | Санитарные пропускники |  | 2,4 | 0,3 | **2,7** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов", п.5.5.6 |
|  | 0906 | Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.4 |
|  | 907 | Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно |  | 2,5 | 0,3 | **2,8** | 1,6 | 2,1 | **2,4** | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.5 |

**Описание коэффициентов, используемых в расчетах**

Справочниками КО-ИНВЕСТ предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально – экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

При этом следует иметь в виду, что пересчет базисной стоимости зимних удорожаний, затрат на временные здания и сооружения, на транспортировку работников строительства, других видов прочих работ и затрат, учет затрат на содержание и развитие объектов инфраструктуры подрядчика, дорожного и транспортного налога, непредвиденных затрат, налога на добавленную стоимость производится дополнительно.

Решение об объеме корректировок на отличие объекта-аналога от оцениваемых объектов принималось путем сопоставления параметров объектов оценки с параметрами объектов-аналогов.

**Коэффициенты, учитывающие изменение цен на дату издания справочников КО-ИНВЕСТ**

В связи с тем, что в используемых для проведения расчетов справочниках стоимость строительства объектов определена по состоянию на 01.01.2018, в расчетах должна дополнительно применяться корректировка перехода от цен, определенных в справочниках, к ценам по состоянию на дату оценки (01.01.2019), данная поправка определяется на основании сведений, представленных в сборнике КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» Выпуск 106, Январь 2019.

Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений использовались с справочника КО-ИНВЕСТ (см. следующую таблицу).

Таблица 74 Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ЗДАНИЯ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| с наружным ограждающим конструкциям преимущественно из: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| кирпича | мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков | | кирпича | | железобетона | | | | | | панелей "сендвич" | | | стекла, светопрозрачного материала | | | | панелей "сендвич" | | | древесины | |
| с несущими конструкциями преимущественно из: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| железобетона, стали, кирпича | железобетона и стали | | древесины | | железобетона | | | | стали | | железобетона, стали (кроме ЛСТК) | | железобетона, стали (кроме ЛСТК) | | | | легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК) | | | древесины и др.конструктивных материалов | | |
| в бескаркасных системах | | | в каркасных системах |
| Класс конструктивных систем | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| КС-1 | КС-1А | | КС-2 | | КС-3 | | | КС-4 | КС-5 | | КС-6 | | КС-6А | | | | КС-6Б | | | КС-7 | | |
| Дальневосточный район | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Республика Саха (Якутия) | 1,997 | 1,658 | | 1,945 | | 1,332 | | | 1,686 | 1,707 | | 1,668 | | 1,615 | | | | 1,744 | | | 1,889 | | |
|  |  | |  | |  | |  |  | | |  | |  | | |  |  | | |  | | |  | |
| Экономические районы, края, области | СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением | | | | | | | | | | | | | | | | Классы КС для сложных комплексных работ | | | | | | | |
| нерудных материалов и бетона | | полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс | | монолитного железобетона | | сборного железобетона | конструкционной стали | | | стальных труб | | древесины | | | кабелей и проводов | благоустройство прилегающей территории (озеленение) | | | плодоводства и лесоводства (закладка и уход) | | | культур-технические работы и рекультивация | |
| Класс конструктивных систем | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| КС-8 | | КС-8А | | КС-9 | | КС-10 | КС-11 | | | КС-12 | | КС-13 | | | КС-14 | КС-15 | | | КС-16 | | | КС-16 | |
| Дальневосточный район | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Республика Саха (Якутия)\* | 1,742 | | 1,75 | | 1,942 | | 1,585 | 1,527 | | | 1,666 | | 1,889 | | | 1,747 | 1,646 | | | 1,476 | | | 1,476 | |

**Повышающий коэффициент для краев и областей расположенных севернее Полярного круга**

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей на основании справочников КО-ИНВЕСТ дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2. К ним относятся Муниципальные районы, такие как Аллаиховский, Анабарский, Булунский, Нижнеколымский, Усть-Янский.

**Поправка на разницу в объеме/площади**

В соответствии с правилами применения справочников КО-ИНВЕСТ, в случае значительного различия строительных объемов или площадей объекта оценки и объекта аналога, к справочным показателям стоимости замещения вводится соответствующая поправка:

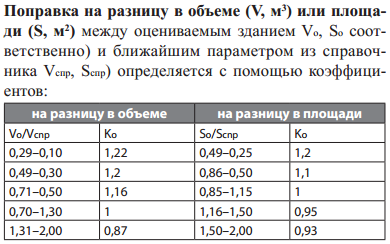


Рисунок 63 Поправка на разницу в объеме или площади

**Поправка на различие в сейсмичности**

В российской федерации при проектировании зданий и сооружений, возводимых на площадках сейсмичностью 7,8, и 9 баллов, в качестве руководящего документа действует СНиП II-7-81 «Строительство в сейсмических районах» (с изменениями и дополнениями) в редакции 2010г. При этом, предусматривается осуществление антисейсмических мероприятий при строительстве объектов различной ответственности с использованием карт общего сейсмического районирования трех степеней сейсмической опасности ОСР-97 РАН.

Таблица 75 степень Сейсмичности

| **№ п/п** | **Степень сейсмической интенсивности** | **Объекты строительства** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Степень А (серия карт А).  10% вероятность превышения указанных значений сейсмической интенсивности в течение 50-ти лет | Массовое строительство жилых, общественных и производственных зданий (сооружений), кроме указанных в п. 2. |
| 2 | Степень В (серия карт В).  5% вероятность превышения указанных значений сейсмической интенсивности в течение 50-ти лет | Объекты повышенной ответственности:  - здания, сооружения, эксплуатация которых необходима при землетрясении или при ликвидации его последствий (системы энерго- и водоснабжения, пожарные депо, сооружения связи и т. п.);  - здания с одновременным пребыванием в них большого числа людей (вокзалы, аэропорты, театры, цирки, концертные залы, крытые рынки, спортивные сооружения);  - больницы, школы, дошкольные учреждения, здания высотой более 16 этажей;  - другие здания и сооружения, отказы которых могут привести к тяжёлым экономическим, социальным, экологическим последствиям. |
| 3 | Степень С (серия карт С).  1% вероятность превышения указанных значений сейсмической интенсивности в течение 50-ти лет | Особо ответственные объекты,  в  т. ч. из числа указанных в п. 2, по решению заказчика или соответствующего органа исполнительной власти. |

Таблица 76 Сейсмичность районов Республики Саха (Якутия)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Рекомендации по применению карт общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-97 РАН** | | | |
| **Наименование МР** | **А** | **В** | **С** |
| Абыйский | 6 | 7 | 7 |
| Алданский | 6 | 7 | 7 |
| Булунский | 8 | 9 | 10 |
| Верхнеколымский | 6 | 6 | 8 |
| Верхоянский | 7 | 7 | 8 |
| Момский | 7 | 7 | 8 |
| Нерюнгринский | 8 | 8 | 10 |
| Оймяконский | 8 | 9 | 10 |
| Олекминский | 6 | 6 | 7 |
| Томпонский | 7 | 7 | 8 |
| Усть-Янский | 8 | 8 | 9 |

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике КО-ИНВЕСТ:

Ксейсм = aj / ac ,

аj и ac – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта:

Таблица 77. Коэффициент сейсмичности

|  |  |
| --- | --- |
| **Сейсмичность в баллах** | **Коэффициент** |
| 6 | 1,00 |
| 7 | 1,04 |
| 8 | 1,05 |
| 9 | 1,08 |
| 10 | 1,09 |

**Расчет прибыли предпринимателя**

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового.

Согласно п.7.3.2. Методических указаний, при расчете величины прибыли предпринимателя методом компенсации вмененных издержек необходимо учитывать все инвестиции, связанные с созданием объекта недвижимости, включая инвестиции, необходимые для приобретения прав на земельный участок, время, необходимое для проведения инженерно-изыскательских и проектных работ, а также согласования проекта.

Формула расчета прибыли предпринимателя:

Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке, где

ПП - прибыль предпринимателя, %;

 - доля инвестиций в i-тый период в объект недвижимости (%);

i - порядковый номер периода;

n - количество периодов инвестирования (продолжительность строительства);

Y - норма доходности для инвестиций в строительство (процент в рассматриваемый период (месяц, квартал, год).

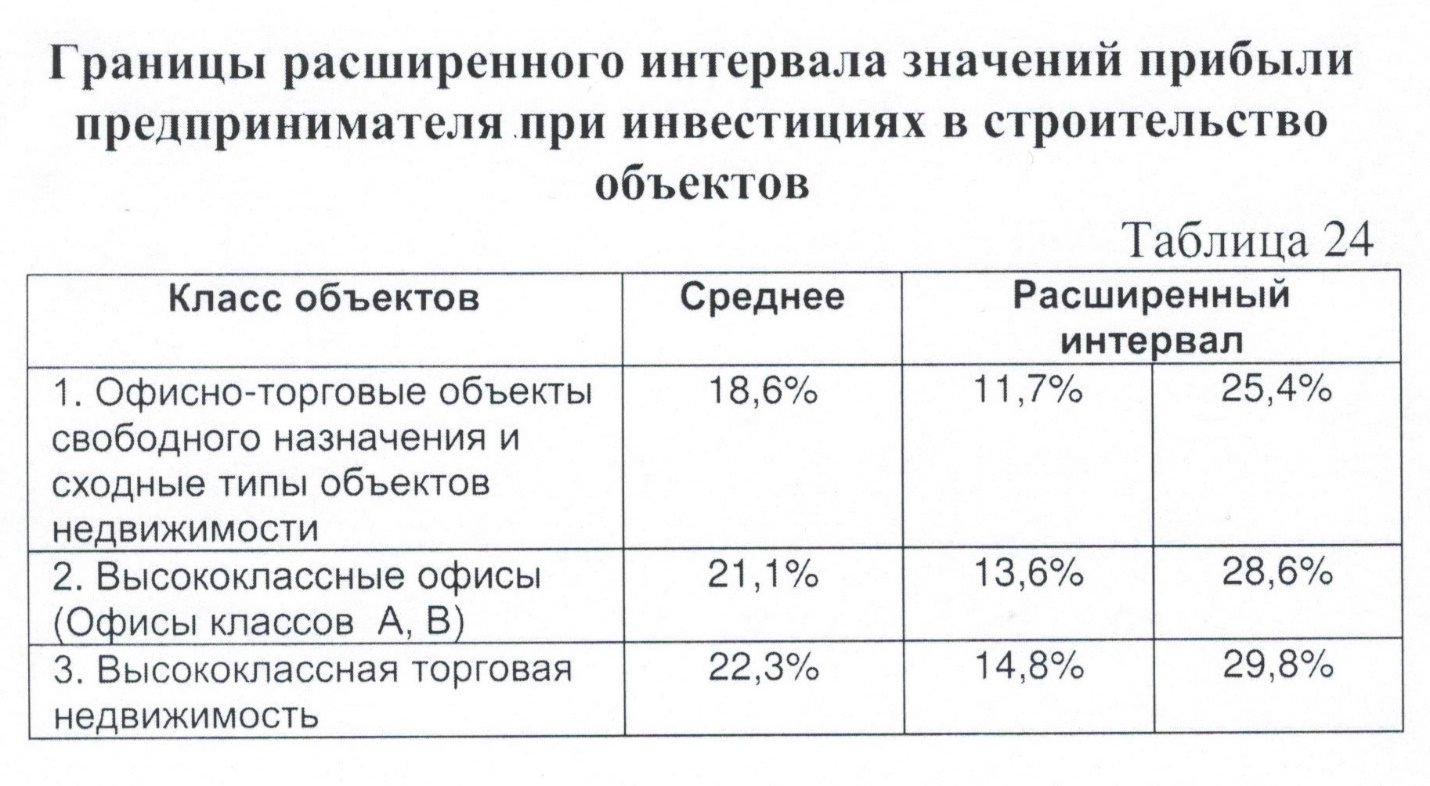
Затраты на проектно-изыскательские работы и строительно-монтажные работы при проведении массовой оценки принимаются равномерными за весь период их проведения. При проведении индивидуальной оценки используются приближенные к рынку графики инвестирования средств.

Норма доходности для инвестиций в строительство при использовании данных о затратах на создание объектов недвижимости, приведенных к дате определения кадастровой стоимости, рассчитывается без учета инфляции.

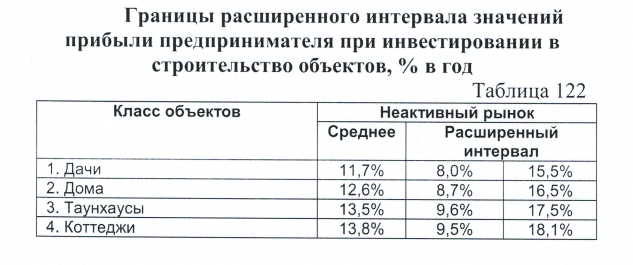
Возможно использовать норму доходности для инвестиций в строительство на уровне депозитов коммерческих банков со сроком вложения, сопоставимым со сроком строительства объектов недвижимости, а инфляцию для получения чистой (реальной) доходности принимать по отраслевой инфляции в строительстве.

Ввиду отсутствия необходимой информации для расчета величины прибыли предпринимателя методом компенсации вмененных издержек данный метод не использовался.

В данном случае прибыль предпринимателя принята на основании справочника оценщика недвижимости под редакцией Л. А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2018 и Л. А. Лейфера «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2018.

****

****



**Определение накопленного износа и устареваний**

Износ и устаревания определяются снижением стоимости объекта недвижимости из-за воздействия различных факторов. Накопленный износ принято делить на три группы:

* физический износ;
* функциональное устаревание;
* экономическое (внешнее) устаревание.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в периоде эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональное устаревание является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Экономическое устаревание определяется, как изменение стоимости объекта вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, изменения окружения объекта, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение физического износа

Физический износ строения (здания, сооружения) – это потеря стоимости за счет естественных процессов старения во время эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, то есть снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшение, способное отразиться на долговечности, надежности, удобстве и затратах эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта.

Физический износ может быть рассчитан на основании метода эффективного возраста по формуле[[30]](#footnote-30):

base_1_217405_26, где

ФизИз - величина физического износа объекта;

ЭфВ - эффективный возраст объекта - хронологический возраст объекта недвижимости, откорректированный в соответствии с условиями эксплуатации этого объекта недвижимости;

ЭкЖ - срок экономической жизни объекта - срок экономически целесообразной эксплуатации от создания объекта недвижимости до достижения физического состояния, при котором затраты на капитальный ремонт (реконструкцию) будут сопоставимы с затратами на новое строительство подобного объекта недвижимости. Срок экономической жизни объектов, учитываемый при определении физического износа при массовой оценке ОКС, приведен для целей Указаний в приложении N 9 к Указаниям;

Кm - коэффициент типа объекта недвижимости (для прочих объектов недвижимости - 0,6).

Согласно алгоритму расчета физического износа, отраженного в Методических указаниях, расчет производился по следующему алгоритму:

* для объектов оценки с расчетным физическим износом от 0 до 60%, износ принимается равным расчетной величине;
* для объектов оценки с расчетным физическим износом от 60 до 100%, износ принимается равным 60%;
* для объектов оценки с расчетным физическим износом свыше 100%, износ принимается равным 70%;
* для объектов оценки, для которых отсутствуют сведения о годе постройки, как следствие, отсутствуют данные для расчета величины физического износа, износ определяется как среднее значение для диапазона, характерного удовлетворительному состоянию в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённой Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года – 30%.
* Предельная величина износа при эксплуатации объектов недвижимости определена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий» (Источник — [http://docs.cntd.ru/document/1200005761).](file:///\\192.168.10.102\гбу\12.%20Отчеты\Госзадание%202019\ОКС%202019\на%20проверку\_栁琀琀瀀㨀⼀⼀搀漀挀猀⸀挀渀琀搀⸀爀甀⼀搀漀挀甀洀攀渀琀⼀㄀㈀　　　　㔀㜀㘀㄀⤀⸀) Согласно данной методики негодное для эксплуатации здания техническое состояние возникает при достижении физического износа значения 81%. Таким образом, при расчете кадастровой стоимости объектам, у которых установлен признак аварийного состояния, присваивается физический износ в размере 81%.

Ниже в таблице представлена классификация состояний в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий.

Таблица 78 Классификация состояний в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий

| *Для взаимосвязи качественного и количественного состояний объектов может быть применена «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.* | | *СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.* | |
| --- | --- | --- | --- |
| **Состояние** | **Описание** | **Состояние** | **Описание** |
| I – хорошее (< 20%) | Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует. | Исправное | Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности |
| II - удовлетворительное (21% - 40%) | Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций. | Работоспособное | Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается |
| III - неудовлетворительное (41% - 60%) | Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций. | Ограниченно работоспособное | Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации |
| IV – ветхое (61% - 80%) | Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуются неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов. | Недопустимое | Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций) |
| V - негодное (81%-100%) | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы. | Аварийное | Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий) |

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание представляет собой утрату полезности вследствие недостатков, которыми характеризуется оцениваемый объект недвижимости по сравнению с его заменителем, при условии, что такая утрата приводит к потере стоимости у оцениваемого объекта недвижимости. Функциональное устаревание учитывается при использовании в расчетах затрат на замещение объекта недвижимости. В соответствии с Методическими указаниями при расчете кадастровой стоимости объектов с использованием затрат на замещение расчет величины функционального устаревания допускается не производить. При расчете кадастровой стоимости функциональное устаревание не принимается.

Определение экономического (внешнего) устаревания

Согласно п. 7.3.6 Методических указаний экономическое устаревание представляет собой утрату полезности объекта недвижимости, вызванную экономическими факторами или факторами местоположения, внешними по отношению к рассматриваемому объекту недвижимости, и приводящую к потере объектом недвижимости своей стоимости.

Сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» полагают, что рыночная стоимость объектов недвижимости зависит от местоположения. Поскольку объем рынка объектов недвижимости в малых и средних городах невелик, корректировка определяется с учетом статистических данных. Предполагается, что показатель численности населения отражает объем рынка, заработная плата отражает возможности предприятий по оплате труда и строительству или приобретению объектов, расстояния влияет на покупательную способность рынка. Предполагается также, что зависимости не является линейными.

Например, в Технических указаниях по государственной кадастровой оценке земель поселений Федеральной службы земельного кадастра России 2003г., эмпирические зависимости, учитывающие численность населения, имеют вид

Сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» РС(Я) полагают, что данная тенденция является актуальной на дату оценки.

При расчете внешнего (экономического) устаревания использовались данные перечней ценообразующих факторов всех населенных пунктов РС(Я). Полный расчет внешнего (экономического) устаревания приведен в Приложении к Отчету 2.2. Определение КС. В нижеприведенной таблице представлены результаты расчета экономического устаревания по муниципальным образованиям и городским населенным пунктам относительно города Якутска, так как город Якутск в разрезе муниципальных районов, городских округов является наиболее благоприятным по ликвидности аналогичных объектов.

Город Якутск - столица Республики Саха (Якутия), являющийся крупным административным центром республиканского и федерального значения, где сосредоточен значительный промышленный, культурный и научный потенциал Якутии, обеспечивающий высокий уровень таких показателей как, уровень социально-экономического развития, плотность населения, миграционные процессы, состояние инфраструктуры и т.д., что соответственно оказывает влияние на уровень доходов населения, которые формируют спрос на объекты недвижимости аналогичные оцениваемым.

Таблица 79 Экономическое (внешнее) устаревание

| **№ п/п** | **Экономические зоны** | **Наименование МР/ГО** | **Наименование населенного пункта** | **Внешнее устаревание, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Ар.ктическая | Абыйский | для Муниципального образования | 72 |
| 2 | Арктическая | Абыйский | п. Белая Гора | 58 |
| 3 | Арктическая | Аллаиховский | для Муниципального образования | 72 |
| 4 | Арктическая | Аллаиховский | п. Чокурдах | 58 |
| 5 | Арктическая | Анабарский | для Муниципального образования | 64 |
| 6 | Арктическая | Булунский | для Муниципального образования | 70 |
| 7 | Арктическая | Булунский | п. Тикси | 54 |
| 8 | Арктическая | Верхнеколымский | для Муниципального образования | 71 |
| 9 | Арктическая | Верхнеколымский | п.Зырянка | 58 |
| 10 | Арктическая | Верхоянский | для Муниципального образования | 74 |
| 11 | Арктическая | Верхоянский | п.Батагай | 57 |
| 12 | Арктическая | Жиганский | для Муниципального образования | 71 |
| 13 | Арктическая | Момский | для Муниципального образования | 73 |
| 14 | Арктическая | Нижнеколымский | для Муниципального образования | 74 |
| 15 | Арктическая | Нижнеколымский | п. Черский | 58 |
| 16 | Арктическая | Оленекский | для Муниципального образования | 67 |
| 17 | Арктическая | Среднеколымский | для Муниципального образования | 74 |
| 18 | Арктическая | Среднеколымский | г. Среднеколымск | 57 |
| 19 | Арктическая | Усть-Янский | для Муниципального образования | 72 |
| 20 | Арктическая | Усть-Янский | п. Депутатский | 56 |
| 21 | Арктическая | Усть-Янский | п. Усть-Куйга | 74 |
| 22 | Арктическая | Эвено-Бытантайский | для Муниципального образования | 73 |
| 23 | Восточная | Оймяконский | для Муниципального образования | 70 |
| 24 | Восточная | Оймяконский | п. Усть-Нера | 53 |
| 25 | Восточная | Томпонский | для Муниципального образования | 73 |
| 26 | Восточная | Томпонский | п. Хандыга | 56 |
| 27 | Восточная | Усть-Майский | для Муниципального образования | 75 |
| 28 | Восточная | Усть-Майский | п. Усть-Мая | 59 |
| 29 | Восточная | Усть-Майский | п. Эльдикан | 75 |
| 30 | Западная | Верхневилюйский | для Муниципального образования | 64 |
| 31 | Западная | Вилюйский | для Муниципального образования | 63 |
| 32 | Западная | Вилюйский | г. Вилюйск | 44 |
| 33 | Западная | Кобяйский | для Муниципального образования | 64 |
| 34 | Западная | Кобяйский | п. Сангар | 47 |
| 35 | Западная | Ленский | для Муниципального образования | 58 |
| 36 | Западная | Ленский | г. Ленск | 39 |
| 37 | Западная | Мирнинский | для Муниципального образования | 53 |
| 38 | Западная | Мирнинский | г. Мирный | 34 |
| 39 | Западная | Нюрбинский | для Муниципального образования | 61 |
| 40 | Западная | Нюрбинский | г. Нюрба | 44 |
| 41 | Западная | Олекминский | для Муниципального образования | 61 |
| 42 | Западная | Олекминский | г. Олекминск | 41 |
| 43 | Западная | Сунтарский | для Муниципального образования | 63 |
| 44 | Центральная | Амгинский | для Муниципального образования | 64 |
| 45 | Центральная | ГО Жатай | п. Жатай | 45 |
| 46 | Центральная | ГО Якутск | для Городского округа | 43 |
| 47 | Центральная | ГО Якутск | г. Якутск | 0 |
| 48 | Центральная | Горный | для Муниципального образования | 64 |
| 49 | Центральная | Мегино-Кангаласский | для Муниципального образования | 62 |
| 50 | Центральная | Мегино-Кангаласский | п. Нижний Бестях | 45 |
| 51 | Центральная | Намский | для Муниципального образования | 63 |
| 52 | Центральная | Таттинский | для Муниципального образования | 63 |
| 53 | Центральная | Усть-Алданский | для Муниципального образования | 62 |
| 54 | Центральная | Хангаласский | для Муниципального образования | 60 |
| 55 | Центральная | Хангаласский | г. Покровск | 45 |
| 56 | Центральная | Чурапчинский | для Муниципального образования | 64 |
| 57 | Южная | Алданский | для Муниципального образования | 59 |
| 58 | Южная | Алданский | г. Алдан | 41 |
| 59 | Южная | Нерюнгринский | для Муниципального образования | 55 |
| 60 | Южная | Нерюнгринский | г. Нерюнгри | 35 |

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, экономическим (внешним) устареванием или комбинацией этих факторов. Таким образом, расчет накопленного износа производится по формуле:

**И = 1,0 – (1,0 – Ифиз.) х (1,0- Ифун.) х (1,0 – Иэк.)**

где:

Ифиз. – физический износ объекта оценки (величины физического износа приведены в описании объектов оценки);

Ифун. – функциональное устаревание объекта оценки;

Иэк. – экономическое (внешнее) устаревание объекта оценки.

# ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА

### Информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости осуществлялся на каждом этапе определения кадастровой стоимости.

Контроль качества осуществлялся:

- на уровне ЦГКО: начальником отдела кадастровой оценки ЦГКО, заместителем директора ЦГКО, директором ЦГКО;

- на уровне Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия): заместитель министра, руководителем департамента земельных отношений. начальником отдела оборота земель сельскохозяйственного назначения, заместителем начальника департамента – начальником управления земельных ресурсов, первым заместителем начальника департамента.

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включал следующие процедуры, осуществленные с участием заместителя министра имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия):

1) Проверка исходных данных об объектах недвижимости, организация их сверки и уточнения.

Проверка исходных данных об объектах недвижимости, организация их сверки и уточнения осуществлялась ЦГКО совместно с министерством имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия), органами местного самоуправления.

Проверка исходных данных и их уточнение осуществлялась по следующим направлениям:

- проверка соответствия сведений о кадастровом районе и сведений об адресе (местоположении) объектов оценки с целью однозначного и правильного отнесения каждого земельного участка к территории конкретного муниципального района, городского округа. При выявлении противоречий уточнялось фактическое местоположение земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты, а при их отсутствии – согласно данным ОМСУ;

- проверка на отсутствие противоречий между видом разрешенного использования земельного участка и назначением расположенных на нем ОКС. При выявлении противоречий уточнялось фактическое использование земельного участка для отнесения его к корректному коду видов использования согласно приложению № 1 к Методическим указаниям;

1) Анализ рынка, сбор и верификация (в том числе путем осмотра) данных о сделках и предложениях.

Для обеспечения качества результатов кадастровой оценки был проведен анализ рынка недвижимости Республики Саха (Якутия), в том числе его сегментов, к которым преимущественно относятся объекты оценки. Результаты анализа представлены в разделе 1.2.1.4 Отчета.

Верификацию данных о сделках и предложениях осуществлялась ЦГКО с использованием сервиса Публичная кадастровая карта, запроса дополнительных сведений в ЕГРН, у ОМСУ.

2) Проверка МИЗО предварительных результатов определения кадастровой стоимости путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС:

Проведение проверки осуществлялось:

- в разрезе групп (подгрупп) объектов недвижимости в каждом из муниципальных районов субъекта Российской Федерации сравниваются УПКС каждой группы (подгруппы) объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях субъекта Российской Федерации;

- в разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп) - сравниваются УПКС разных видов использования, расположенные в границах одного муниципального образования.

Результаты анализа соотношения минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости более подробно рассмотрены в разделе 1.3.2 Отчета.

4) Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости путём выборочной проверки индивидуальных расчетов и моделей определения кадастровой стоимости.

Выборочная проверка проводилась сотрудниками ГБУ РС (Я) «ЦГКО». Все результаты выборочной проверки совпадает с результатом определения кадастровой стоимости в пределах округления итогового значения.

### Сравнительный анализ соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) с показателями, действующими на дату оценки

Сравнение полученных значений кадастровой стоимости Объектов оценки со значениями кадастровой стоимости, действующими на дату оценки, предусмотрено приказом МЭР РФ от 29.07.2011 № 382 (ред. от 06.04.2015) «Об утверждении Требований к отчету об определении кадастровой стоимости».

Общее количество объектов капитального строительства, подлежащих оценке в 2019 году по Республике Саха (Якутия) составляет 670568 объектов недвижимости.

Согласно Методическим указаниям, объекты капитального строительства по функциональному назначению, разбиты на 10 основных групп. В прошлом туре кадастровой оценки 2012 года было 13 групп.

*Таблица 80.Сравнение групп*

|  |  |
| --- | --- |
| **2012** | **2019** |
| 1. Объекты многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки | 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) |
| 2. Объекты малоэтажной жилой застройки | 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ |
| 3. Объекты для хранения индивидуального транспорта | 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта |
| 4. Объекты садового, огородного, дачного строительства | 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения |
| 5. Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений | 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения |
| 6. Объекты, предназначенные для временного проживания | 6. Административные и бытовые объекты |
| 7. Объекты делового и коммерческого назначения | 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений |
| 8. Объекты рекреационного назначения | 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты |
| 9. Объекты промышленного назначения | 9. Прочие объекты |
| 10. Объекты образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии. | 10. Сооружения |
| 11. Порты, вокзалы, станции |  |
| 12. Объекты иного назначения |  |
| 13. Сооружения |  |

Таблица 81 содержит результаты сравнения величины рассчитанной кадастровой стоимости с величиной действующей кадастровой стоимости, информация о величине, которой приведена в Перечне Объектов оценки в поле «Cost».

*Таблица 81 Сравнительный анализ кадастровой стоимости, действующих на дату оценки и рассчитанной кадастровой стоимости*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Кадастровая стоимость действующая, тыс.руб** | **Кадастровая стоимость рассчитанная на 01.01.19, тыс.руб** | **Разница (+/-), тыс руб** | **%** |
| Группа 1. Многоквартирные дома | 910 150 618 | 1 232 963 279 | 322 812 661 | 26,18 |
| Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки | 16 037 762 | 350 876 360 | 334 838 598 | 95,43 |
| 3 группа «Объекты для хранения транспорта» | 72 270 815 | 104 624 886 | 32 354 071 | 30,92 |
| 4 группа «Объекты коммерческого назначения» | 1 169 388 | 65 474 640 | 64 305 252 | 98,21 |
| 5 группа «Объекты временного проживания» | 32 344 845 | 21 068 977 | -11 275 868 | -53,52 |
| 6 группа «Административные и бытовые объекты». | 29 306 733 | 37 017 225 | 7 710 492 | 20,83 |
| 7 группа «Объекты производственного назначения» | 97 721 841 | 141 828 429 | 44 106 588 | 31,10 |
| 8 группа «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства» | 86 950 148 | 108 688 347 | 21 738 199 | 20,00 |
| 9 группа «Прочие объекты» | 5 095 882 | 13 378 301 | 8 282 419 | 61,91 |
| 10 группа «Сооружения» | 106 323 689 | 2 128 120 935 | 2 021 797 246 | 95,00 |
| **итого** | **1 357 371 721** | **4 204 041 377** | **2 846 669 656** | 67,71 |

Анализ данных приведенные в таблице:

* причинами изменения кадастровой стоимости нежилых помещений являются изменения в методологии и группировке Объектов оценки. В ГКО 2019 года (в отличие от предыдущей кадастровой оценки) использовалась информация о функциональном использовании нежилых помещений, располагающихся в многоквартирных домах. Вследствие этого произошло снижение кадастровой стоимости помещений офисного, производственно-складского, инженерно-технического назначения и помещений, используемых под паркинги. На снижение кадастровой стоимости помещений, располагающихся в нежилых зданиях и сооружениях, повлиял учет в оценке факта расположения помещения в подвале;
* изменения кадастровой стоимости зданий связаны с изменениями в методологии кадастровой оценки: учет аварийности объектов, изменение алгоритмов расчета показателя «прибыль предпринимателя», расширение количества объектов-аналогов, что обеспечило более тщательный выбор объекта-аналога, используемого для расчета стоимости строительства здания.

Из таблицы видно, что по ряду Объектов оценки (здания, жилые и нежилые помещения), содержащихся в Перечне, представленном Росреестром, величины удельных показателей действующей КС соответствующих границам интервалов не поддаются логическому объяснению и противоречат логике ценообразования. Это может быть объяснено ошибками выгрузки данных Россрестра в Перечень. Данные новой ГКО подобных выбросов не содержат.

Объекты капитального строительства анализируются без учета прав на земельные участки, которые не представлены на рынке в виде самостоятельных объектов, в связи с чем, представленный анализ, по большей части, базируется на справочных показателях сметной стоимости строительства, на основании данных, представленных в Справочнике КО-ИНВЕСТ 2018, а также на сведениях, отраженных в различных нормативных документах, регламентирующих параметры застройки объектов соответствующего функционального назначения.

В предыдущем туре оценки, Объекты малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной застройки были отнесены к двум различным группам, к 2 (объекты малоэтажной жилой застройки) и 4 (объекты садового, огородного, дачного строительства), соответственно. Государственная кадастровая оценка от 01.01.2019 г. для 2 группы, согласно Методических указаний, предполагает объединение данных групп в одну – 2, используется затратный метод. Во внимание принимаются общие характеристики по району: статус населенного пункта, и т.д. и индивидуальные: износ, процент готовности, год введения в эксплуатацию, год постройки, материал стен и т.д. Также 5 группа «Объекты временного проживания, включая рекреационно-оздоровительного назначения» ранее были отнесены к двум группам 6 (Объекты, предназначенные для временного проживания) и 8 (объекты рекреационного назначения).

В отношении каждой рассматриваемой функциональной группы в целом можно обозначить следующие основные показатели, характеризующие стоимость (или непосредственным образом влияющие на стоимость) объектов капитального строительства к ней относящихся:

1) Уровень предпринимательской прибыли, расчет которой был произведен в соответствии Методическими указаниями, находится в диапазоне.

2) Медианное значение по годам постройки объектов (в расчет принимаются только объекты, данные о годе постройки которых были предоставлены для проведения работ по оценке) рассматриваемой функциональной группы. Среднее расчетное значение физического износа (с учетом допущений, сделанных в соответствующих разделах настоящего Отчета).

Увеличение показателей связано с изменениями в методологии расчетов кадастровой деятельности объектов капитального строительства приближенными к рыночной стоимости (ранее кадастровая стоимость определялась по сборнику укрупнённых показателей восстановительной стоимости, которая больше не применяется в оценке), также по отношению объектов, поставленных на учет 2012 года, применяли минимальные удельные показатели кадастровой стоимости по кварталу (всему району), которые входили объекты разного функционального назначения.

В рамках заключительного этапа проведения работ по государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, за исключением земельных участков был проведен анализ минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости.

Вычисление показателей УПКС производилось с использованием стандартного программного обеспечения MS Excel.

Обобщенные показатели результатов расчета кадастровой стоимости земельных участков

В процессе выполнения работ дополнительно проводилась проверка с использованием результатов оценочного зонирования. Описание проведенного оценочного зонирвоания представлено в пп.1.2.3 настоящего Отчета. Оценочное зонирование проведено для группы объектов недвижимости, для которой существует достаточная рыночная информация, т.е. для группы 1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» (помещения).

Схемы ценовых зон с удельными показателями средних рыночных цен в расчете на единицу площади типового объекта недвижимости представлены в пп. 1.2.3 настоящего Отчета и в Приложении к Отчету.

Результаты оценки для 1 группы «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» (помещения) в форме тематичеких карт представлены далее на рисунках в настоящем разделе Отчета и были проверены на соответствие результатам оценочного зонирования.

Проверка результатов определения кадастровой стоимости с использованием результатов оценочного зонирования территории выполняется с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня рыночных цен.

Согласно проведенному оценочному зонированию рыночная стоимость объектов недвижимости для 1 группы «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» (помещения) соответствует данным рынка, что указывает на корректность проведенных расчетов.

Незначительное расхождение диапазонов значений рассчитанной кадастровой стоимости с ценами рынка обусловлено влиянием следующих факторов:

- сделки по объектам недвижимости не всегда совершаются по условиям, заявленным в предложениях на открытом рынке;

- рыночная стоимость, в отличие от кадастровой, может содержать в себе влияние специфических индивидуальных характеристик объекта;

- выборки объектов оценки и объектов аналогов нетождественны.

*Таблица 82 Ценовое зонирование 1 группы в г.Якутске (для единых объектов недвижимости).*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ценовая зона** | **Минимальная цена** | **Максимальная цена** | **Средняя цена** |
| 1 зона | 52210 | 135088 | 84308 |
| 2 зона | 24947 | 135078 | 76918 |
| 3 зона | 23554 | 110941 | 61239 |

*Таблица 83 Границы типовых зон определены кадастровыми кварталами.*

| **Ценовая зона** | **Кадастровые квартала** | |
| --- | --- | --- |
| 1 | 14:36:105 | 011;013;017;018;019;021;022;024;025;026;027;028;029;031;032;034;  034;035;037;038;040;044;047;048:050:051 |
| 2 | 14:36:103 | 013 |
| 14:36:105 | 001;002;003;004;005;006;007;008;009;010;012;014;015;016;  020;023;030;030;036;039;043;045;046; 049;052; 053 |
| 14:36:106 | 010; 011; 017; 022; 023; 025; 046 |
| 14:36:107 | 001;002;003;005;006;007;008;009;010;011;012;013;014;015;016; 020; 029; 035 |
| 3 | 14:36: | Все остальные не попавшие в 1 и 2 зону |

По Объект –МКД 14:36:105011 квартал по объект оценки: Квартира в УПКС составляет 84308\*0,825=69554 рублей

По Приложению №7 к Методическим указаниям, диапазон доли земельного участка составляет от 10%-25%. Средее значение 17,5%.

Проверяем среднее значение рассчитанной УПКС в г.Якутск, 1 группа, квартал:

|  |  |
| --- | --- |
| УПКС | 14:36:105011 |
| Минимальное | 46131 |
| Среднее | 67067 |
| Максимальное | 71696 |

Среднее значение оценочного зонирования по кварталу 14:36:105011 для Квартиры без учета доли земельного участка по 1 зоне составляет – 69554 рубля, а кадастровая стоимость – 67067 рубля., разница 3,7%, что является допустимой погршностью.

В соответствии с полученными результатами отчетливо видно, что для 1 группы «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» (помещения) УПКС объектов недвижимости понижается при удалении от центра г.Якутск.

Данная тенденция прослеживается и в рыночных данных, что свидетельствует о логичности ценообразования и корректности определения кадастровой стоимости оцениваемых объектов.

По результатам проведенной проверки, можно сделать вывод, что кадастровая стоимость объектов оценки соответствует сложившемуся на дату оценки уровню рыночных цен.

*Таблица 84 Значения удельных показателей кадастровой стоимости, руб./кв.м. в разрезе муниципальных районов и групп для объектов недвижимости (кроме земельных участков)*

| Наименование населенного пункта | УПКС по группам объектов недвижимости, руб./кв.м | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Абыйский у | - | 11 197,19 | 7 325,56 | 17 421,55 | 9 002,28 | 6 702,03 | 5 135,24 | 2 715,79 | 5 828,02 | 447,92 |
| Алданский у | 26 430,35 | 13 545,29 | 8 671,47 | 20 968,77 | 15 985,58 | 10 869,34 | 8 075,93 | 12 273,89 | 8 523,65 | 1 472,19 |
| Аллаиховский у | 17 826,82 | 6 052,03 | 7 152,80 | 19 608,75 | 11 301,17 | 8 361,07 | 5 690,90 | 15 373,97 | 5 425,55 | 359,02 |
| Амгинский у | 15 196,44 | 7 839,59 | 9 333,45 | 18 135,11 | 11 179,35 | 7 571,74 | 5 257,98 | 8 960,89 | 5 352,68 | 3 084,54 |
| Анабарский у | 15 406,73 | 8 677,30 | 7 294,17 | 22 774,05 | 24 216,33 | 8 875,29 | 6 680,04 | 16 843,87 | 4 984,79 | 651,09 |
| Булунский у | 30 359,76 | 8 726,85 | 10 574,09 | 22 174,71 | 9 872,01 | 9 655,01 | 8 169,87 | 10 557,99 | 5 955,70 | 1 042,72 |
| Верхневилюйский у | 15 406,73 | 7 461,56 | 8 775,83 | 18 898,51 | 11 854,01 | 8 006,02 | 5 123,74 | 10 170,45 | 5 070,68 | 344,35 |
| Верхнеколымский у | 31 193,57 | 11 562,43 | 7 984,05 | 18 388,47 | 11 506,73 | 7 296,86 | 8 949,46 | 9 789,36 | 9 094,83 | 2 658,23 |
| Верхоянский у | 29 040,61 | 8 767,87 | 7 301,17 | 19 942,52 | 4 731,15 | 7 967,50 | 5 254,97 | 8 302,84 | 4 563,85 | 178,49 |
| Вилюйский у | 23 178,14 | 8 296,25 | 7 926,92 | 20 591,32 | 5 509,29 | 10 441,46 | 5 724,00 | 11 788,66 | 6 304,38 | 12 762,81 |
| Горный у | 15 282,97 | 7 498,63 | 8 446,78 | 19 103,23 | 4 390,88 | 6 773,58 | 5 057,83 | 9 171,23 | 5 108,62 | 876,72 |
| Жиганский у | 12 410,97 | 6 384,90 | 7 180,88 | 19 379,69 | 5 499,57 | 7 418,77 | 4 291,27 | 2 111,19 | 3 875,03 | 719,03 |
| Кобяйский у | 22 682,12 | 7 278,74 | 8 440,87 | 20 647,49 | 9 235,88 | 9 988,92 | 6 025,68 | 11 664,77 | 6 618,18 | 1 019,80 |
| Ленский у | 36 692,80 | 14 549,68 | 8 963,07 | 20 832,54 | 10 074,00 | 9 501,49 | 9 824,68 | 10 046,76 | 106 241,41 | 823,42 |
| Мегино-Кангаласский у | 18 489,71 | 8 340,81 | 9 405,55 | 21 475,26 | 17 623,85 | 10 215,14 | 4 788,82 | 10 542,89 | 27 219,05 | 7 828,84 |
| Мирнинский у | 24 022,35 | 16 136,18 | 10 403,45 | 21 036,87 | 7 644,10 | 8 253,56 | 9 321,92 | 8 991,42 | 40 020,66 | 60 486,91 |
| Момский у | - | 5 865,03 | 7 199,53 | 16 872,78 | 16 290,76 | 5 235,31 | 3 955,07 | 1 699,85 | 3 548,88 | 661,24 |
| Намский у | 15 834,69 | 7 807,53 | 8 317,12 | 18 289,59 | 5 123,25 | 9 264,91 | 4 569,90 | 9 631,28 | 5 117,57 | 1 680,03 |
| Нижнеколымский у | 29 314,19 | 7 427,72 | 6 901,90 | 23 727,06 | 8 849,53 | 15 248,01 | 7 883,79 | 11 862,34 | 5 535,69 | 197,26 |
| Нюрбинский у | 28 431,09 | 11 403,51 | 10 520,72 | 20 391,78 | 8 583,03 | 9 490,30 | 7 432,23 | 11 041,00 | 7 799,76 | 565,89 |
| Оймяконский у | 29 544,35 | 11 688,67 | 8 667,33 | 20 086,34 | 8 565,71 | 8 115,40 | 5 319,82 | 11 214,87 | 5 816,32 | 25 495,59 |
| Олекминский у | 35 410,45 | 13 072,34 | 9 970,20 | 23 721,80 | 9 605,52 | 10 967,67 | 8 328,15 | 16 451,00 | 8 489,42 | 475,95 |
| Оленекский эвенкийский национальный у | - | 7 374,66 | 7 053,04 | 21 397,22 | 9 515,33 | 7 077,84 | 6 320,60 | 10 330,17 | 3 876,39 | 391,89 |
| ГО Якутск и Нерюнгринский район | 60 152,43 | 26 001,92 | 16 190,19 | 36 709,30 | 17 595,67 | 19 732,88 | 14 690,74 | 20 141,02 | 14 334,79 | 7 745,80 |
| Среднеколымский у | 18 402,48 | 6 045,05 | 5 524,30 | 18 377,12 | 15 568,47 | 7 553,20 | 4 439,55 | 10 469,97 | 3 836,50 | 221,03 |
| Сунтарский у | 15 819,80 | 7 554,24 | 10 142,86 | 18 175,29 | 8 491,77 | 9 041,68 | 6 383,04 | 4 686,30 | 4 857,08 | 442,41 |
| Таттинский у | 15 834,69 | 7 536,76 | 10 366,22 | 19 034,03 | 6 154,96 | 7 890,49 | 5 569,66 | 10 086,32 | 5 130,19 | 543,24 |
| Томпонский у | 23 720,85 | 9 953,31 | 7 655,07 | 18 891,93 | 6 620,69 | 7 270,82 | 8 017,00 | 6 452,30 | 7 158,14 | 779,73 |
| Усть-Алданский у | 16 262,65 | 7 743,10 | 11 827,49 | 18 789,61 | 12 036,30 | 7 965,14 | 5 770,06 | 6 736,86 | 5 093,57 | 2 968,57 |
| Усть-Майский у | 12 195,82 | 5 596,24 | 6 799,65 | 18 755,77 | 5 579,06 | 8 328,33 | 4 349,53 | 8 614,47 | 3 613,37 | 413,48 |
| Усть-Янский у | 34 734,79 | 6 279,94 | 8 368,77 | 21 995,92 | 9 361,73 | 13 685,88 | 8 691,05 | 10 819,85 | 9 976,02 | 2 396,70 |
| Хангаласский у | 24 339,34 | 10 226,78 | 9 322,01 | 17 860,98 | 7 709,57 | 7 652,98 | 6 586,27 | 8 618,90 | 8 239,34 | 472,11 |
| Чурапчинский у | 15 404,19 | 7 589,75 | 9 796,39 | 18 058,58 | 9 328,64 | 8 302,77 | 4 963,71 | 8 617,69 | 56 117,32 | 234,23 |
| Эвено-Бытантайский Национальный у | - | 5 666,12 | 4 873,77 | 20 685,46 | - | 5 385,36 | 4 383,46 | 272,71 | - | 347,93 |
| по Республике Саха(Якутия) | 52 032,28 | 15 323,01 | 13 594,65 | 29 400,43 | 13 996,23 | 14 411,11 | 10 801,39 | 8 566,29 | 29 821,23 | 22 303,40 |

# ПРИЛОЖЕНИЯ (В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ)

## Приложение 1. Исходные данные

## Приложение 2. Результаты определения кадастровой стоимости.

## Приложение 3. Файлы в формате XML

## Приложение 4. Справка об учтенных и неучтенных замечаниях к промежуточным отчетным документам

1. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 N 883/пр) [↑](#footnote-ref-1)
2. 1 Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки по каждому виду деятельности. [↑](#footnote-ref-2)
3. 2 Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару. [↑](#footnote-ref-3)
4. 3 Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов - строительных грузов, цемента, машин и оборудования. [↑](#footnote-ref-4)
5. Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции. [↑](#footnote-ref-5)
6. Показатель, скорректированный на объем ликвидности в иностранной валюте, предоставленной Банком России кредитным организациям на возвратной основе, на сумму операций по корреспондентским счетам банков-резидентов в Банке России, а также на сумму средств в иностранной валюте, полученных Банком России в рамках операций валютный своп. [↑](#footnote-ref-6)
7. Здесь и далее объемные показатели, и темпы роста кредитов и депозитов приводятся с исключением валютной переоценки, где это применимо. [↑](#footnote-ref-7)
8. https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D0%B8%D1%8F#/media/%D0%A4%D0%B0%D0%B9%D0%BB:Map\_of\_Russia\_-\_Sakha\_(Yakutia)\_(Crimea\_disputed).svg [↑](#footnote-ref-8)
9. http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst98/DBInet.cgi [↑](#footnote-ref-9)
10. Макроэкономический обзор, ГАУ ЦСИ РС (Я), № 4-2018 г. [↑](#footnote-ref-10)
11. Х) Темпы роста (снижения) приведены в сопоставимых ценах

    Индекс промышленного производства агрегирует индексы производства продукции по видам экономической деятельности, входящим в разделы В «Добыча полезных ископаемых», С «Обрабатывающие производства», D «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха», E «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность п ликвидации загрязнений». [↑](#footnote-ref-11)
12. По данным ФТС России на 17.12.2018 года. Итоги внешней торговли распределены между субъектами РФ по месту регистрации участников внешнеэкономической деятельности с учетом сведений о данных взаимной торговли со странами ЕАЭС. Данные приведены за январь-сентябрь соответствующего года. [↑](#footnote-ref-12)
13. Оценка произведена в рамках региональной статистики с учетом субъектов малого предпринимательства, инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами; для оперативного использования. [↑](#footnote-ref-13)
14. Данные уточнены на основании утвержденных итогов 2017 года. [↑](#footnote-ref-14)
15. Данные приведены за январь-ноябрь соответствующего года. [↑](#footnote-ref-15)
16. По данным Отделения Пенсионного Фонда РФ по РС (Я). Данные приведены на 01.10. соответствующего года [↑](#footnote-ref-16)
17. Численность является средней за три месяца [↑](#footnote-ref-17)
18. . Показатель рассчитан по численности рабочей силы, занятых и безработных в возрасте 15-72 лет. [↑](#footnote-ref-18)
19. По данным Государственного комитета РС (Я) по занятости населения. [↑](#footnote-ref-19)
20. http://sakha.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_ts/sakha/ru/statistics/prices/ [↑](#footnote-ref-20)
21. http://уровень-инфляции.рф/таблица\_инфляции.aspx [↑](#footnote-ref-21)
22. [http://уровень-инфляции.рф/таблица\_инфляции.aspx](file:///\\192.168.10.102\гбу\03.ОКО\ОКС%202019\_栁琀琀瀀㨀⼀⼀䌀䀄㸄㈄㔄㴄䰄ⴄ㠀㴄䐄㬄伄䘄㠄㠄⸄䀀䐄⼄䈀〄㄄㬄㠄䘄〄弄㠀㴄䐄㬄伄䘄㠄㠄⸄愀猀瀀砀) [↑](#footnote-ref-22)
23. Большев Л.Н., Смирнов Н.В. Таблицы математической статистики. М., Наука, 1983. [↑](#footnote-ref-23)
24. С.В. Грибовский, Н.П. Баринов, ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ // Журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 5 (56), 2006, с.96-106, №6 (57), 2006, с.66-82, №7 (58) 2006, с.85-105 [↑](#footnote-ref-24)
25. Standard on Mass Appraisal of Real Property, 2013 [↑](#footnote-ref-25)
26. Standard on Mass Appraisal of Real Property, 2013 [↑](#footnote-ref-26)
27. При написании раздела так же использовалась следующая литература:

    1. С.А. Айвазян, В.С. Мхитарян. Прикладная статистика и основы эконометрики. М., «ЮНИТИ», 1998.

    2. Н. Дрейпер, Г.Смит. Прикладной регрессионный анализ. М., «Вильямс, Диалектика», 2007.

    3. Макарова Н.В., Трофимец В.Я. Статистика в Excel: Учебное пособие. – М.: Финансы и статистика, 2002.

    4. А.М. Дубров, В.С.Мхитарян, Л.И.Трошин. Многомерные статистические методы. М., «Финансы и статистика», 1998. [↑](#footnote-ref-27)
28. При написании раздела так же использовалась следующая литература:

    1. С.А. Айвазян, В.С. Мхитарян. Прикладная статистика и основы эконометрики. М., «ЮНИТИ», 1998.

    2. Н. Дрейпер, Г.Смит. Прикладной регрессионный анализ. М., «Вильямс, Диалектика», 2007.

    3. Макарова Н.В., Трофимец В.Я. Статистика в Excel: Учебное пособие. – М.: Финансы и статистика, 2002.

    4. А.М. Дубров, В.С.Мхитарян, Л.И.Трошин. Многомерные статистические методы. М., «Финансы и статистика», 1998. [↑](#footnote-ref-28)
29. СНиП 31-06-2009 Строительные нормы и правила. Общественные здания и сооружения. [↑](#footnote-ref-29)
30. *Источник: Методические указания о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017.* [↑](#footnote-ref-30)