|  |
| --- |
|  |

СОДЕРЖАНИЕ

[1. Основные термины и сокращения, используемые в Отчете 6](#_Toc77175120)

[2. ВВОДНАЯ ГЛАВА 13](#_Toc77175121)

[2.1 Реквизиты Отчета 13](#_Toc77175122)

[2.2 Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка 13](#_Toc77175123)

[2.3 Виды объектов недвижимости, категории земель, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка 13](#_Toc77175124)

[2.4 Сведения об общем количестве объектов недвижимости, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, а также о количестве объектов недвижимости, содержащихся в перечне, в разрезе видов объектов недвижимости, категорий земель 13](#_Toc77175125)

[2.5 Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости 13](#_Toc77175126)

[2.6 Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки 13](#_Toc77175127)

[2.7 Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты 14](#_Toc77175128)

[2.8 Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе бюджетного учреждения 14](#_Toc77175129)

[2.9 Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости 16](#_Toc77175130)

[3. РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА 20](#_Toc77175131)

[3.1 Анализ информации о рынке объектов недвижимости 20](#_Toc77175132)

[3.1.1 Краткое описание общеэкономического состояния Российской Федерации в 2020 году 21](#_Toc77175133)

[3.1.2 Социально-экономическая ситуация в Республике Саха (Якутия) за январь-декабрь 2020 года. 38](#_Toc77175134)

[3.1.3 Распределение земель в Республике Саха (Якутия) 46](#_Toc77175135)

[3.1.4 Распределение земель в Республике Саха (Якутия) по формам собственности. 49](#_Toc77175136)

[3.1.5 Земельный налог в Республике Саха Якутия). 49](#_Toc77175137)

[3.1.6 Выкуп земельных участков в Республике Саха Якутия) 50](#_Toc77175138)

[3.1.7 Сбор и обработка рыночной информации 52](#_Toc77175139)

[3.1.8 Анализ информации о рынке недвижимости Республики Саха (Якутия) 53](#_Toc77175140)

[3.1.9 Анализ информации о рынке земельных участков в разрезе сегментов 57](#_Toc77175141)

[3.2 Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования 76](#_Toc77175142)

[3.3. Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке 77](#_Toc77175143)

[3.3.1. Группировка объектов оценки 80](#_Toc77175144)

[3.4. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года №226 87](#_Toc77175145)

[3.4.1. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке 89](#_Toc77175146)

[3.5. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями 95](#_Toc77175147)

[3.6. Обоснование выбора подходов, методов и моделей оценки, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки 96](#_Toc77175148)

[3.6.1. Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости 99](#_Toc77175149)

[3.6.2. Обоснование выбора моделей, использованных для определения кадастровой стоимости 103](#_Toc77175150)

[3.6.2.1. Определение кадастровой стоимости земельных участков 1. сегмента «Сельскохозяйственное использование». 103](#_Toc77175151)

[3.6.2.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков 3. сегмента «Общественное использование», 5 сегмента «Отдых (рекреация)», 9 сегмента «Охраняемые природные территории и благоустройство», 10 сегмент «Использование лесов», 12 сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас», 14 сегмент «Иное использование». 112](#_Toc77175152)

[3.6.2.3. Определение кадастровой стоимости земельных участков 7 сегмента «Транспорт», 11 сегмента «Водные объекты». 115](#_Toc77175153)

[3.6.2.4. Определение кадастровой стоимости земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство», 6 сегмента «Производственная деятельность», 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка». 119](#_Toc77175154)

[3.7. Информация об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета 120](#_Toc77175155)

[4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА 121](#_Toc77175156)

[4.1 Информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости 121](#_Toc77175157)

[4.1.1 Сопоставление с результатами прошлого тура ГКО земель водного фонда 129](#_Toc77175158)

[4.1.2 Сопоставление с результатами прошлого тура ГКО земель лесного фонда 130](#_Toc77175159)

[5. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ 131](#_Toc77175160)

[Приложение 1. Исходные данные; 131](#_Toc77175161)

[Приложение 2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости; 131](#_Toc77175162)

[Приложение 3. Кадастровая стоимость объектов недвижимости; 131](#_Toc77175163)

[Приложение 4. Систематизированные сведения; 131](#_Toc77175164)

[Приложение 5. Информация ограниченного доступа. 131](#_Toc77175165)

## Основные термины и сокращения, используемые в Отчете

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

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

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

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

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

Государственная кадастровая оценка включает в себя следующие процедуры:

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

**Государственная кадастровая оценка земель лесного фонда (ГКОЗ ЛФ)** – комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости земельных участков земель лесного фонда по состоянию на дату оценки.

**Государственная кадастровая оценка земель водного фонда** **(ГКОЗ ВФ)** – комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости земельных участков земель водного фонда по состоянию на дату оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Земли водного фонда –** территории, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

**Земли лесного фонда** – территории, покрытые лесом, вырубки, гари, прогалины, а также нелесные земли, используемые для ведения лесного хозяйства.

**Земли особо охраняемых территорий и объектов** – территории, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение, изъятые в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота, и для которых установлен особый правовой режим.

**Земли населенных пунктов –** признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

**Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения** – признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач.

**Земли сельскохозяйственного назначения** – земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Методы массовой оценки** – методы, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ВРИ** – Вид разрешенного использования;

**ВФ** – водный фонд;

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

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

**ГНП** - городской населенный пункт;

**ЕГРН** - Единый государственный реестр недвижимости;

**ЕОН** – единый объект недвижимости;

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

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

**ЗУ** - земельный участок;

**ИЖС** - индивидуальное жилищное строительство;

**КЛАДР** – Классификатор адресов России;

**КПT** – Кадастровый план территории;

**КК** – Кадастровый квартал;

**КН** – Кадастровый номер;

**КР** – Кадастровый район;

**КС** – Кадастровая стоимость;

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

**ЛПХ** - личное подсобное хозяйство;

**ЛФ** – лесной фонд

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

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

**МО** - муниципальное образование;

**НП** - населенный пункт;

**НДС** - налог на добавленную стоимость;

**ОА** – Объект–аналог;

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

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

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

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

**ОН** - объект недвижимости;

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

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

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

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

**Росреестр -** Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии;

**РС –** Рыночная стоимость;

**РС(Я)** – Республика Саха (Якутия);

**СРФ –** Субъект Российской Федерации;

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

**УПКС** – Удельный показатель кадастровой стоимости;

**УПРС** – Удельный показатель рыночной стоимости;

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

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

**ЦФ** – Ценообразующий фактор.

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

# ВВОДНАЯ ГЛАВА

## Реквизиты Отчета

Наименование: Отчет №1–2021 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель лесного фонда и земель водного фонда на территории Республики Саха (Якутия) по состоянию на 01.01.2021 г.

Дата подписания (утверждения): «28» октября 2021 г.

Номер: №1–2021.

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

Субъект Российской Федерации – Республика Саха (Якутия).

## Виды объектов недвижимости, категории земель, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении земельных участков следующих категорий:

1. земли лесного фонда;
2. земли водного фонда.

## Сведения об общем количестве объектов недвижимости, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, а также о количестве объектов недвижимости, содержащихся в перечне, в разрезе видов объектов недвижимости, категорий земель

В соответствии с п.7 статьи 13 Федерального закона №237 «О государственной кадастровой оценке» Министерством имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) направлен перечень объектов оценки - земельных участков водного и лесного фонда, подлежащих государственной кадастровой оценке, письмо №04/И-012-1026 от 09.02.2021 г.

Перечень, содержится 19 486 объектов недвижимости.

Информация о перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в разрезе категорий земель:

* водный фонд: 42 участка;
* лесной фонд 19 444 участка.

Информация о перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, представлена в Приложении к Отчету (1.3. Сведения об объектах недвижимости).

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

01 января 2021 года.

## Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки

Распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) от 14.05.2020 № Р-746 «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель лесного фонда и земель водного фонда на территории Республики Саха (Якутия)».

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

В соответствии с требованием Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06 августа 2020 года №П/0284 далее представлен перечень нормативно-правовых документов, использованных при проведении работ:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Лесной кодекс Российской Федерации;
4. Водный кодекс Российской Федерации;
5. Налоговый кодекс Российской Федерации;
6. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
8. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 6 августа 2020 г. N П/0283 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости»
9. Приказ Минэкономразвития России от 12.04.2017 № 177 «Об утверждении Перечня областей, в которых работники бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку, и Порядка подтверждения соответствия требованиям, предъявляемым к работникам бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости»;
10. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»;
11. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 6 августа 2020 г. N П/0284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;
12. Приказ Минэкономразвития России от 16.06.2017 № 291 «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки»;
13. Распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) от 14.05.2020 № Р-746 «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель лесного фонда и земель водного фонда на территории Республики Саха (Якутия)».

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

Таблица 1. Сведения об кадастровых оценщиках ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки», непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости

| **№**  **п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Должность** | **Сведения об образовании и (или) профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности** | **Стаж работы в оценочной деятельности** | **Степень участия** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Маршинцев Алексей Викторович | Кадастровый оценщик отдела кадастровой оценки | Диплом о профессиональной переподготовке выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА), по программе: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 2007г., ПП №983894, рег.№0335 | 13 лет | Участие в разработке технологии кадастровой оценки, постановка задач сотрудникам, ведение баз данных ЗУ, группировка, общий контроль сроков и качества работ. Участие в разработке текстовых частей Отчета, расчет кадастровой стоимости. |
| 2. | Пермяков Виктор Владимирович | Кадастровый оценщик отдела кадастровой оценки | Диплом о профессиональной переподготовке выдан «Московская государственная технологическая академия» по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»  Профессиональная деятельность с сфере (специализация): Оценка стоимости предприятия (бизнеса). от 27.06.2004г, ПП № 653064, рег. №383 | 16 лет | Анализ рынка, подбор аналогов. Расчет кадастровой стоимости: анализ результатов оценки. Участие в разработке текстовых частей Отчета |

Таблица 2. Сведения о специалистах ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки», привлекаемых к работам

| **№**  **п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Должность** | **Степень участия** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Атласова Ольга Михайловна | Заместитель директора | Организация работ. Анализ результатов оценки, общий контроль сроков и качества. |
|  | Горохова Анна Федоровна | Начальник отдела кадастровой оценки | Участие в разработке технологии кадастровой оценки, организация работ, разработка шаблонов запросов информации, Анализ результатов оценки, общий контроль сроков и качества. |
|  | Петров Павел Юрьевич | Начальник отдела мониторинга и анализа рынка | Координация отдела по вопросам сбора сведений по ценообразующим факторам. Уточнения ВРИ земельных участков ЛФ и ВФ у ОМСУ, сбора и обработка рыночной информации. |
|  | Попова Людмила Николаевна | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений, Уточнение КРВИ у ОМСУ. |
|  | Васильев Станислав Дмитриевич | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений по ценообразующим факторам. Уточнение ВРИ земельных участков ЛФ и ВФ у ОМСУ, сбор и обработка рыночной информации. |
|  | Дмитриева Анна Семеновна | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений, Уточнение КРВИ у ОМСУ. |
|  | Арсеньева Анжелика Гурьевна | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений по ценообразующим факторам. Уточнение ВРИ земельных участков у ОМСУ. |
|  | Николаева Мария Семеновна | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений, Уточнение ВРИ у ОМСУ. |
|  | Яковлев Марк Степанович | Ведущий аналитик отдела мониторинга и анализа рынка | Участие в сборе сведений по ценообразующим факторам. Уточнение ВРИ земельных участков ЛФ и ВФ у ОМСУ, сбор и обработка рыночной информации. |
|  | Захаров Егор Егорович | Начальник информационно-технического отдела | Информационно-техническое сопровождение. |
|  | Попов Константин Андреевич | Инженер программист информационно-технического отдела | Информационно-техническое сопровождение |

Таблица 3. Руководитель ГБУ РС(Я) «Центр государственной кадастровой оценки»

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

## Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости

В соответствии с требованиями Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06 августа 2020 года №П/0284 указываются сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости. Далее представлены общие допущения, применяемые при выполнении работ:

1. Полученная в рамках данного Отчета кадастровая стоимость может быть использована только для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
2. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета, с учетом всех содержащихся в нем допущений.
3. Заключение о стоимости относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
4. Отчет содержит профессиональное мнение сотрудников ГБУ РС(Я) «ЦГКО» относительно кадастровой стоимости объектов оценки.
5. Данная оценка отражает стоимость объектов оценки по состоянию на 01.01.2021 г. Изменение состояния рынка после даты оценки может влиять на стоимость и привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.
6. Мнение сотрудников ГБУ РС(Я) «ЦГКО» относительно кадастровой стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на кадастровую стоимость объекта оценки.
7. Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН. Объекты, не представленные в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень объектов оценки) не оцениваются, что не является ошибкой настоящего Отчета.
8. При проведении государственной кадастровой оценки сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» исходят из допущения, что объекты оценки являются типичными и схожими с объектами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволяет проводить группировку. При определении кадастровой стоимости не учитываются уникальные характеристики каждого конкретного объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены.
9. Сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» исходят из допущения, что предоставленная информация, соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, исследованных сотрудниками ГБУ РС(Я) «ЦГКО» при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
10. Исходные данные, которые получены ГБУ РС(Я) «ЦГКО» для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.
11. Вся информация, полученная в письменном или электронном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом ГБУ РС(Я) «ЦГКО», рассматривалась как достоверная.
12. Данные, использованные сотрудниками ГБУ РС(Я) «ЦГКО» при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не могут гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.
13. Отчет основан на допущении соблюдения в отношении объектов оценки действующих и применимых в конкретной ситуации федеральных, региональных, местных земельных, природоохранных и иных нормативных актов, за исключением специально оговоренных в Отчете случаев.
14. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат сотрудникам ГБУ РС(Я) «ЦГКО» и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.
15. Сотрудники ГБУ РС(Я) «ЦГКО» не проводили специализированных исследований исходной информации, т.е.:

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

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

# РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА

## Анализ информации о рынке объектов недвижимости

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-экономических факторов разделен на анализ социально-экономического развития России и на анализ социально-экономического развития региона расположения оцениваемого объекта, и приведен в данном разделе настоящего Отчета. Источник информации: «Федеральная служба государственной статистики». Доклад «Информация о социально-экономическом положении России. (https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OEAZ1gJW/osn-02-2021.pdf, https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801).

### Краткое описание общеэкономического состояния Российской Федерации в 2020 году

По данным Росстата, ВВП России в 2020 году по сравнению с 2019 годом снизился на 3,1% до 106606,6 млрд. руб., что обусловлено таким фактором, как ограничения, связанные с распространением новой коронавирусной инфекции Covid-19. Падение экономики Российской Федерации в 2020 году стало максимальным за последний 11 лет, сильнее ВВП падал только в кризисный 2009 год (-7,8%).

В отраслевом разрезе под влиянием карантинных ограничений сильнее всего сократилась добавленная стоимости в отраслях, ориентированные на обслуживание населения: гостиницы и предприятия общественного питания (-24,1%), учреждения культуры и спорта (-11,4%), транспорт (-10,3%), прочие услуги населению (-6,8%).

В связи со снижением цен на нефть и условиями сделки ОПЕК+ по сокращению нефтедобычи, снижение добычи нефти и газа в России упало в физическом выражении на 10,3%. В целом промышленное производство в 2020 году снизилось на 2,9%.

Отрасль сельского хозяйства является одним из важнейших направлений развития России, на долю которого приходиться 4% ВВП, в 2020 году отрасль продемонстрировала положительные тенденции. Объем продукции растениеводства в текущих ценах по итогам 2020 года повысился на 7,1% по сравнению с предыдущим годом. Объем продукции животноводства увеличился в 2020 году на 3,3%, что обусловлено прежде всего увеличением убоя скота и птицы и надоев молока.

Динамика показателей потребительского спроса большую часть года была направлена вниз. Падение оборота розничной торговли в 2020 г. по сравнению с предыдущим годом составило 4,1%, что обусловлено введенными санитарными ограничениями.

В 2020 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 62270,4 млрд. рублей и увеличился на 0,3% по сравнению с 2019 годом. Денежные расходы населения в 2020 г. составили 57033,1 млрд. рублей и снизились на 4,4% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 47380,8 млрд. рублей, что на 5,5% меньше, чем в 2019 году. За этот период сбережения населения составили 5237,3 млрд. рублей и увеличились в 2,2 раза по сравнению с 2019 годом.

Инфляция в России по итогам 2020 г. составила 4,9%, следует из окончательной оценки Росстата. Это совпало с предварительной оценкой, которую Росстат представил 31 декабря, однако показатель превысил декабрьский прогноз Минэкономразвития. Министерство прогнозировало инфляцию на уровне 4,6-4,8% по итогам года.

Годовой уровень инфляции в 2020 г. оказался самым высоким с 2016 г., свидетельствуют данные ведомства. В 2016 г. инфляция составила 5,5%, в 2017 г. — 2,5%, в 2018 г. — 4,3%, а в 2019 г. 3,04%.

Больше всего в 2020 г. подорожали продовольственные товары — на 6,69%. Наибольший рост цен зафиксирован на яйца (13,2%) и овощи (8,46%). Цены на табачные изделия выросли на 9,92% к уровню 2019 г. В декабре также выросли цены на алкогольные напитки — на 2,8% в годовом выражении и на 0,18% в месячном.

Непродовольственные товары за год подорожали на 4,79%. Цены на медикаменты за 2020 г. к 2019 г. выросли на 8,56%. Некоторые товары, входящие в перечень непродовольственных товаров первой необходимости, также подорожали, в частности: спички — на 2,3%, пеленки для новорожденных — на 1%, мыло хозяйственное — на 0,7%, бумага туалетная — на 0,6%, дизельное топливо, мыло туалетное, подгузники детские — на 0,4%, сухие корма для домашних животных — на 0,2%.

**Производственная активность**

Промышленное производство в России по сведениям Росстата за весь 2020 год сократилось на 2,9%.

Падение спроса на продукцию **добывающих** отраслейв прошедшем году оказалось рекордным за всю историю наблюдений c 2007 года и составило 7,0% (в декабре – -6,2%). Даже в кризисном 2008 году спад в сегменте составил всего 2,3%.

Добыча нефтиза 2020 год сократилась на 8,1% относительно 2019 года до 512,7 млн. тонн (-11% до 42,5 млн. тонн в декабре), экспорт – на 12,7% до 232,3 млн. тонн (-15,3% до 18,6 млн тонн в декабре). Основным ограничивающим фактором остается сделка ОПЕК+, однако снижение внутреннего потребления также оказывает значительное влияние.

Объемы добычи углясокращались на протяжении всего года, в итоге падение составило 6,3% до 401,2 млн. тонн, в том числе за декабрь – -5,1% до 36,6 млн. тонн. В то же время отправки на экспорт выросли как в целом за 2020 год (+1,6% до 192,8 млн. тонн), так и в декабре (+21,5% до 16,7 млн. тонн). Рост экспорта продолжается как в направлении Азии, так и в Европу, где из-за удорожания газа и снижения собственной добычи во второй половине года оживился спрос на твердое топливо.

Сегмент **низкотехнологичных** отраслейпромышленности стал единственным, в котором фиксируется рост спроса в 2020 году по сравнению с 2019 годом (+3,9%), в декабре показатель продемонстрировал спад на 5,4%,

Спрос на продукцию **среднетехнологичных** отраслейв 2020 году по сравнению с 2019 годом сократился на 6,5% (-4,8% в декабре). В частности, на цветные металлы он падает как на внутреннем рынке (-4,4% с начала года, -17,6% в декабре), так и на внешних (-15,6% за год, -11,0% в декабре). Спрос на химические удобрения вырос как внутри страны (+6,7% за год, +9,7% в декабре), так и со стороны внешнего рынка (+1,6%, +8,5%).

Высокотехнологичные отрасли промышленности испытывают падение спроса на свою продукцию с декабря 2019 года. За 2020 год сокращение индекса спроса составило 20,4%, в декабре – 20,5%. Отгрузка машиностроительной продукции на сети ОАО «РЖД» в прошедшем году снизились на 4,3% (+6,8% в декабре), поставки на внутренний рынок упали на 2,3% (+8,9% за последний месяц), при этом в экспортном направлении отгрузка продолжила падение (-17,4%, -6,7% соответственно).

*Таблица 4 Индексы производства по основным видам добывающих производств1)*

|  | 2020 г. в  % к 2019 г. | Декабрь 2020 г. в % к | |
| --- | --- | --- | --- |
| Декабрю  2019 г. | Ноябрю 2020 г. |
| **Добыча полезных ископаемых** | **93,0** | **91,5** | **103,6** |
| добыча угля | 93,7 | 98,9 | 101,3 |
| добыча нефти и природного газа | 91,9 | 89,7 | 103,6 |
| добыча металлических руд | 102,1 | 103,5 | 98,7 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 84,6 | 92,0 | 94,3 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 97,2 | 93,7 | 111,7 |
| *1) Индексы рассчитаны в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.* | | | |

Таблица 5. Показатели производственной активности

| **в % к соотв. периоду предыдущего года** | **2020** | **2019** | **4кв19** | **дек.19** | **ноя.19** | **окт.19** | **3кв19** | **2кв19** | **1кв19** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ВВП | -3,1 | 1,3\* | 2,3\* | 1,9\* | 1,6\* | 2,5\* | 1,7\* | 0,9\* | 0,5\* |
| Сельское хозяйство | 1,5 | - | - | - | 5,8 | 5,2 | 5,1 | 1,2 | 1,1 |
| Строительство | 1,9 | 0,6 | 0,9 | 0,4 | 0,3 | 1,1 | 0,5 | 0,2 | 0,1 |
| Розничная торговля | -4,1 | 1,6 | 2,0 | 1,9 | 2,3 | 1,7 | 0,9 | 1,6 | 1,9 |
| Грузооборот транспорта | -10,3 | 0,6 | -0,9 | -1,7 | -1,2 | 0,2 | -0,2 | 1,4 | 2,3 |
| Промышленное производство | -2,9 | 2,4 | 1,7 | 2,1 | 0,3 | 2,6 | 2,9 | 3,0 | 2,1 |
| Добыча полезных ископаемых | -7,0 | 3,1 | 1,3 | 1,8 | 1,4 | 0,9 | 2,9 | 3,3 | 4,7 |
| добыча угля | -6,3 | 1,3 | 2,0 | -2,3 | 3,0 | 5,3 | 0,0 | -0,1 | 3,1 |
| добыча сырой нефти и природного газа | -8,1 | 2,1 | -0,4 | -0,3 | -0,1 | -0,7 | 1,3 | 3,1 | 4,5 |
| добыча металлических руд | 2.1 | 5,2 | 3,3 | 3,4 | 4,5 | 2,0 | 1,3 | 5,3 | 10,9 |
| добыча прочих полезных ископаемых | -15.4 | 4,7 | 8,8 | 20,5 | 3,6 | 2,2 | 12,1 | 1,4 | -3,5 |
| Обрабатывающие производства | -2.8 | 2,3 | 2,4 | 3,4 | 0,1 | 3,7 | 2,9 | 2,4 | 1,3 |
| пищевая промышленность | 3,5 | 3,7 | 6,7 | 11,2 | 4,1 | 4,9 | 3,3 | 0,7 | 4,0 |
| легкая промышленность | 8,9 | -0,5 | 5,2 | 3,8 | 5,1 | 6,6 | 0,2 | -4,6 | -2,6 |
| деревообработка | 0,2 | 3,3 | 1,3 | 1,7 | 2,5 | -0,2 | 1,3 | 3,1 | 7,3 |
| производство кокса и нефтепродуктов | -3,0 | 1,4 | 4,9 | 3,7 | 4,1 | 6,8 | 0,6 | -1,6 | 2,0 |
| химический комплекс | 7,2 | 5,1 | 5,7 | 5,4 | 3,4 | 8,1 | 6,2 | 5,1 | 3,3 |
| производство прочей неметаллической минеральной  продукции | -2,3 | 4,6 | 1,9 | 2,8 | 0,1 | 2,6 | 2,2 | 5,8 | 8,4 |
| металлургия |  | 2,3 | 0,6 | 7,0 | -4,9 | -0,5 | 2,1 | 3,9 | 2,6 |
| машиностроение | 5,9 | -2,6 | 0,9 | 1,2 | -4,4 | 5,8 | 0,8 | -4,6 | -7,7 |
| прочие производства | 2,2 | 5,7 | -1,0 | -1,4 | 0,7 | -2,1 | 10,0 | 6,7 | 6,9 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 0,4 | 0,4 | -0,8 | -5,0 | 0,0 | 2,5 | 2,4 | 1,5 | -1,5 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -3,8 | -0,3 | -5,5 | -0,8 | -8,9 | -6,7 | 1,3 | 2,1 | 0,9 |

**Рынок труда**

По итогам выборочного обследования рабочей силы в декабре 2020 г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 75,2 млн. человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 70,8 млн. человек были заняты в экономике.

Численность безработных в России за 2020 год, по предварительным данным, составила около 4,321 млн человек, что на 24,7% выше показателя за 2019 год, говорится в материалах Росстата.

Также численность безработных в декабре 2020 года составила около 4,433 млн человек, что на 4% меньше показателя за ноябрь 2020 года. При этом по сравнению с декабрем 2019 года безработица выросла на 27,6%.

Общая доля безработных среди населения трудоспособного возраста в 2020 году составила 5,9%. Численность официально зарегистрированных безработных в декабре 2020 года составила 2,8 млн человек, в том числе 1,3 млн человек получали пособие по безработице.

Таблица 6. Показатели рынка труда

|  | 2020 | 2019 | 2018 |
| --- | --- | --- | --- |
| Реальная заработная плата  в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,2 | - | 8,5 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | - | - |
| Номинальная заработная плата  в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,5 | - | 11,6 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | - | - |
| Реальные располагаемые доходы  в % к соотв. периоду предыдущего года | -3,0 | 1,5 | 1,1 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | - | - |
| Реальные денежные доходы  в % к соотв. периоду предыдущего года | - | 1,5 | 1,1 |
| Численность рабочей силы\*  в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,6 | 1,5 | 1,1 |
| млн. чел. (SA) | - | - | - |
| Численность занятых\*  в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,9 | -0,8 | 0,3 |
| млн. чел. (SA) | - | - | - |
| Численность безработных\*  в % к соотв. периоду предыдущего года | 24,7 | -5,3 | -7,8 |
| млн. чел. (SA) | - | - | - |
| Уровень занятости\*  в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | - | - | - |
| Уровень безработицы\*\*  в % к рабочей силе /SA | 4,4 | 4,6/- | 4,8/- |

\*\* Данные за 2018–2020 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Доходы населения**

В 2020 г. объем денежных **доходов** населения сложился в размере 62270,4 млрд рублей   
и увеличился на 0,3% по сравнению с 2019 годом.

Денежные **расходы** населения в 2020 г. составили 57033,1 млрд. рублей и снизились  
на 4,4% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 47380,8 млрд. рублей, что на 5,5% меньше, чем в 2019 году. За этот период **сбережения** населения составили 5237,3 млрд. рублей и увеличились в 2,2 раза по сравнению с 2019 годом.

*Таблица 7 Основные показатели, характеризующие уровень жизни населения*

|  | IV квар-тал 2020 г. | В % к | | 2020 г.в % к 2019 г. | Справочно | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| IV квар- талу 2019 г. | III квар-талу  2020 г. | IV квартал 2019 г.  в % к | | 2019 г. в % к 2018 г. |
| IV квар- талу 2018 г. | III квар- талу 2019 г. |
| Денежные доходы населения1):  денежные доходы(в среднем на душу населения), рублей в месяц | 42543 | 102,9 | 122,6 | 100,3 | 106,4 | 118,1 | 106,2 |
| реальные денежные доходы |  | 98,5 | 121,2 | 97,0 | 102,8 | 117,8 | 101,7 |
| реальные располагаемые денежные доходы |  | 98,3 | 121,6 | 96,5 | 102,5 | 117,2 | 101,0 |
| *1) Данные за периоды 2019 г. и за 2019 г. уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам годовых расчетов; за периоды 2020 г. - оценка* | | | | | | | |

**Банковский сектор**

Российский банковский сектор в 2020 году показал в целом очень высокие темпы роста. Прирост активов в номинальном выражении составил 16,8% и на 11,6% в реальном выражении. Для сравнения, за аналогичный период 2015-2019 годов прирост активов в реальном выражении не превышал 6%. Высокие темпы прироста активов в 2020 году в значительной степени связаны с мерами поддержки экономики из-за коронавируса, а также с долговым финансированием дефицита бюджета.

Темпы прироста розничного кредитования в 2020 году существенно замедлились. В январе-ноябре прирост реального розничного кредитования составил 12,8%. Для сравнения, за 11 месяцев 2019 и 2018 годов прирост составил 17,4% и 20,9% соответственно. Таким образом, в 2020 году кредиты населению росли несколько медленнее, чем в 2019, но это во многом обусловлено слабым результатом первого полугодия 2020 года. Во втором полугодии 2020 года темпы роста розничного кредитования заметно выросли, и сейчас находятся на уровне лучших месяцев последних трех лет. По мнению экспертов РИА Рейтинг, темы прироста розничного кредитования в декабре будут достаточно высокими из-за предновогодних покупок, а также из-за продолжения бума на рынке ипотеки.

Корпоративное кредитование в 2020 году, напротив, росло очень быстро. Согласно статистике, банковский портфель кредитов юридическим лицам за январь-ноябрь вырос на 9,2% против прироста на 5% за аналогичный период годом ранее. На скользящем 12 месячном отрезке, по состоянию на 1 декабря, прирост кредитования юридических лиц составил 10,1% в реальном выражении против 5% на 1 декабря 2019 года. Ускорение корпоративного кредитования связано с мерами поддержки бизнеса из-за коронавируса, а также со снижением ставок в экономике в след за уменьшением ключевой ставки.

Пассивная база российского банковского сектора в 2020 году характеризовалась достаточно высокими реальными темпами прироста средств корпоративных клиентов и умеренным приростом вкладов физических лиц. Объем средств на счетах корпоративных клиентов за 11 месяцев вырос в реальном выражении на 11%, а прирост вкладов населения составил +2,1%. В 2019 году, напротив, вклады населения росли быстрее корпоративных средств (6% против 3,5%). Таким образом, в банковской системе в текущем году наблюдается замещение средств населения деньгами корпоративных клиентов. Невысокие темпы прироста вкладов населения можно объяснить двумя факторами. Во-первых, в период пандемии коронавируса из-за дистанционной работы и ограничений многие столкнулись с сокращением своих доходов. Во-вторых, из-за снижения процентных ставок по вкладам население активно ищет альтернативные способы сбережения (страхование жизни, фондовый рынок, недвижимость и прочие способы).

Несмотря на коронавирус, прибыль банковского сектора в 2020 году оказалась на достаточно высоком уровне. С начала года (январь-ноябрь) банковский сектор уже заработал 1,78 триллиона рублей, что немного меньше чем за аналогичный период 2019 года.

Ситуация с отзывом банковских лицензий в 2020 году была намного спокойнее, что отчасти связано с пандемией. С начала года по состоянию на 30 декабря было отозвано 16 лицензий у кредитных организаций и НКО и 42 организаций лишились лицензии добровольно. Для сравнения, в 2019 году принудительно лицензий лишились 28 банков, а в 2018 году – 60, а до этого в рекордные года отзывалось более 100 лицензий в год. При этом суммарный объем активов банков, принудительно лишенных лицензии в 2020 году, по оценкам аналитиков РИА Рейтинг, составил всего 54 миллиардов рублей. Для сравнения, в 2019 году эта величина была 118 миллиардов рублей, а в 2018 году 0,5 триллиона рублей.

Подводя итоги уходящего года, эксперты РИА Рейтинг отметили ключевые тенденции банковской системы.

1) Первым и главным итогом 2020 года для финансового сектора стал тот факт, что катастрофы не произошло, хотя предпосылки для этого были. Пандемия коронавирусной инфекции оказала огромное влияние на все аспекты жизни. Для сдерживания нового вируса были объявлены беспрецедентные меры, в числе которых нерабочие дни, ограничения по передвижению населения, а также закрытие значительной части предприятий. Также стоит отметить, значительное влияние коронавируса на фондовый рынок и товарный рынок. В момент введения основных ограничений фондовый рынок просел почти на 30%, а нефть торговалась по отрицательным ценам. На этом фоне в конце первого и начале второго квартала было много апокалиптических прогнозов, в том числе касавшихся банков, однако российские банки работали стабильно, прибыль хоть и снижалась в отдельные месяцы, но в целом была не плохой, отзывов лицензий стало даже меньше, а фондовый рынок быстро восстановился. Таким образом, для банков пока все складывается неплохо, но, возможно, часть проблем (резервы) проявятся в 2021 году.

2) Еще одним достаточно важным событием для банковского сектора стало снижение ключевой ставки до исторического минимума (4,25%). В 2020 году ключевая ставка снижалась 4 раза, и одно из снижений было сразу на 1 процентный пункт. Таким образом, в 2020 году продолжилась тенденция, начатая в середине 2019 года. Стоит отметить, что снижения ставки, по мнению экспертов РИА Рейтинг, стало способом монетарных властей поддержать экономику и финансовый сектор во время пандемии. При этом снижение ставки произошло с некоторым авансом, так как инфляция в конечном итоге превысила целевой уровень. Скорее всего, в 2021 году Центробанк РФ не будет предпринимать резких шагов, и ставка останется на текущем уровне. В целом экономике и банкам пора привыкать жить при текущем уровне ставок, так как это, скорее всего, станет новой реальностью на долгий период.

3) Помимо снижения ставки рефинансирования, в 2020 году достаточно широко применялись и другие программы поддержки экономики на фоне пандемии. Примечательно, что именно банки выступили основными каналами этой помощи. В апреле-мае был экстренно разработан план мер поддержки, в том числе посредством предоставления кредитов для выплаты заработной платы, а также субсидирование иных процентных ставок. Эти пункты оказали сильное влияние на банковский сектор и определили динамику кредитования и активов в целом. В предыдущие кризисы помощь, как правило, получали только крупнейшие предприятия, зачастую через специальные фонды или напрямую из бюджета, теперь же роль банков была намного больше, а помощь полагалась и крупным, и средним, и малым, и даже микропредприятиям. Пока эффект оценивать достаточно сложно, но можно предположить, что такой механизм (через банковские кредиты) поддержки экономики является более эффективным и справедливым. Еще одна роль банков, которая заметно усилилась в коронакризис – это поддержание рынка ОФЗ. Минфин осуществил значительную эмиссию гособлигаций для финансирования дефицита бюджета в 2020 году, и российские банки стали основными покупателями этого долга. Это во многом говорит об общей устойчивости и развитости российской финансовой системы.

4) 2020 год стал годом бума ипотечного кредитования, что отчасти также было следствием коронавируса. Стремительный рост ипотеки был обусловлен субсидированием процентных ставок на первичном рынке, что подразумевало поддержание строительной отрасли. Субсидирование процентных ставок по ипотеке, при достаточно низких процентных ставках по вкладам, стало «спусковым крючком» ипотечного бума. Объем заключенных договоров январь-ноябрь превысил 1,5 миллиона единиц, а сумма кредитов – 3,7 триллиона рублей. Для сравнения, в удачном 2019 году было 1,3 миллиона договоров на 2,5 триллиона рублей. Стоит отметить, что росло не только кредитования первичного рынка жилья, ипотека на вторичном рынке показывала почти такие же высокие темпы роста. Обращает на себя внимание, что существенно выросла средняя сумма кредита, что потенциально говорит о заметном росте доступности жилья, однако вместе с тем выросли и цены на квадратные метры. Как итог рост цен на недвижимость во многих регионах в значительно степени съел эффект от улучшения условий по ипотеке, а квадратные метры станут заметно доступнее только при радикальном росте предложения, то есть при увеличении темпов нового строительства.

5) Цифровизации финансовых услуг. В условия пандемии многие люди были заперты в своем жилье, а для части граждан ограничения действуют до сих пор. При этом платежи по кредитам не отменялись, оплата ЖКУ должна производиться в срок, страховки необходимо продлевать и так далее. В конечном итоге заметно выросла популярность безналичных и дистанционных платежей, а банковские приложения осваивают буквально все, даже кто раньше сопротивлялся против таких новаций. На фоне развития этой тенденции возникает вопрос, будут ли банки масштабно строить свои экосистемы, или это останется уделом нескольких лидеров. Кроме того, на фоне роста цифровизации заметно активизировалось обсуждение темы «цифрового рубля», пока это еще далекий проект, но интерес к нему ощутимо возрос. В целом пандемия значительно продвинула внедрение цифровых услуг на рынке.

**Исполнение Федерального бюджета за январь — декабрь 2020 года**

Исполнение федерального бюджета в 2020 году осуществлялось с учетом законодательно установленных особенностей, предусматривающих право Правительству Российской Федерации без внесения изменений в Федеральный закон «О федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2022 и 2023 годов»:

* осуществлять заимствования и предоставлять гарантии с превышением верхних пределов долга, а также программ заимствований и гарантий;
* использовать средства ФНБ на покрытие дефицита в случае превышения базовой цены на нефть марки «Юралс» над среднефактической;
* увеличивать расходы и резервный фонд Правительства Российской Федерации с превышением общего объема расходов;
* перераспределять расходы и (или) направлять их в резервный фонд Правительства Российской Федерации по решениям Комиссии Федерального Собрания по перераспределению бюджетных ассигнований в текущем финансовом году и плановом периоде (далее – Комиссия);
* реструктурировать бюджетные кредиты регионам, увеличить срок возврата бюджетных кредитов регионам на пополнение остатков, а также предоставлять бюджетные кредиты регионам

Общий объем доходов федерального бюджета год составил 18 722,2 млрд рублей, что ниже прогнозируемого общего объема доходов на 1 871,4 млрд рублей, или на 9,1 %. При этом нефтегазовые доходы снизились на 2 288,5 млрд рублей, или на 30,4 %, а ненефтегазовые доходы увеличились на 417,1 млрд рублей, или на 3,2 %. Наибольшее снижение доходов в основном сложилось по НДПИ в виде углеводородного сырья (на 1 964,0 млрд рублей, или на 34 %), вывозным таможенным пошлинам на нефть сырую, газ природный и товары, выработанные из нефти (на 676,7 млрд рублей, или на 37,4 %), прочим неналоговым доходам федерального бюджета (на 236,9 млрд рублей, или на 85,3 %); наибольшее увеличение в основном сложилось по прочим безвозмездным поступлениям в федеральный бюджет (на 1 066,3 млрд рублей, или в 4 729,8 раза), акцизам на нефтяное сырье, направленное на переработку (на 436,2 млрд рублей), доходам от управления средствами ФНБ (на 283,3 млрд рублей, или в 5,6 раза). По сравнению с 2019 годом объем доходов уменьшился на 1 466,6 млрд рублей, или на 7,3 %.

За 2020 год объем резервного фонда Правительства Российской Федерации был увеличен на 4 455,0 млрд рублей и составил 4 469,8 млрд рублей. Выделены бюджетные ассигнования в сумме 4 059,3 млрд рублей, из которых, по экспертной оценке, Счетной палаты, 2 855,6 млрд рублей, или 70,3 %, направлены на решение вопросов финансового обеспечения мероприятий по предотвращению влияния ухудшения экономической ситуации на развитие отраслей экономики, на профилактику и устранение последствий распространения коронавирусной инфекции.

Кассовое исполнение расходов составило 22 821,5 млрд рублей, что на 4 607,0 млрд рублей, или на 25,3 %, выше, чем в 2019 году. Уровень исполнения расходов федерального бюджета составил 95,7 % показателя сводной росписи с изменениями, что выше уровня исполнения 2019 года на 1,5 процентного пункта. Объем неисполненных бюджетных ассигнований составил 1 020,9 млрд рублей, что сопоставимо с объемом неисполненных средств за 2019 год (1 121,0 млрд рублей).

Наибольший объем неисполненных бюджетных назначений установлен по разделам «Общегосударственные вопросы» (443,4 млрд рублей, или 22,7 % показателя сводной росписи), «Национальная оборона» (139,3 млрд рублей, или 4,2 %), «Национальная безопасность и правоохранительная деятельность» (117,2 млрд рублей, или 5 %), «Национальная экономика» (114,5 млрд рублей, или 3,2 %), «Жилищно-коммунальное хозяйство» (68,7 млрд рублей, или 15,6 %).

В 2020 году дефицит федерального бюджета составил 4 099,4 млрд рублей, или 3,8 % ВВП, что является наибольшим за последние 10 лет. Финансирование дефицита в основном обеспечено за счет размещения государственных ценных бумаг. Сальдо государственных внутренних заимствований составило 4 600,6 млрд рублей, в том числе привлечение составило 5 176,4 млрд рублей, что в 2,5 раза больше привлечения в 2019 году и является максимальным объемом более чем за 15 лет. Погашение составило 575,8 млрд рублей.

Государственный долг Российской Федерации за 2020 год увеличился на 5 418,2 млрд рублей, или на 39,9 %, и составил 18 985,6 млрд рублей (17,8 % ВВП), при этом внутренний долг увеличился на 4 618,5 млрд рублей, или на 45,4 %, и составил 14 790,5 млрд рублей, внешний долг Российской Федерации в иностранной валюте увеличился на 1,9 млрд долларов США, или на 3,5 %, и составил 56,8 млрд долларов США, государственный внешний долг в рублевом эквиваленте увеличился на 799,7 млрд рублей, или на 23,6 %, и составил 4 195,1 млрд рублей.

**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).[[1]](#footnote-1)



*Рисунок 1*

**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 3 083,2 тыс. кв. км. (1/6 часть территории России).

Административный центр –г. Якутск.

Расстояние от Якутска до Москвы – 8468 км.

**Климат**

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

**Население**

Численность постоянного населения Республики Саха ([Якутия](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D0%B8%D1%8F)) по данным [Госкомстата](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82) России на [1 января](http://ru.wikipedia.org/wiki/1_%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8F) [2021 года](http://ru.wikipedia.org/wiki/2012_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) составляет 981 971 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) —  651070, сельское 330901 человек. По сравнению с предыдущим годом численность населения увеличилось на 9975 человек, или на 1,03%, городского – на 8362 человек или 1.3%, сельского – увеличилась на 1613 человек или на 0,3%. Рост численности населения республики обусловлен превышением естественного прироста над миграционной убылью.

Сохраняется естественный прирост населения. За 2014-2020 годы в республике естественный прирост увеличился с 7,0 до 7,6 промилле, что связано со снижением уровня смертности (с 9,8 до 8,4 промилле). С 2016 года наблюдалось ежегодное снижение данного показателя.

**Административно-территориальное деление**

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

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

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

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

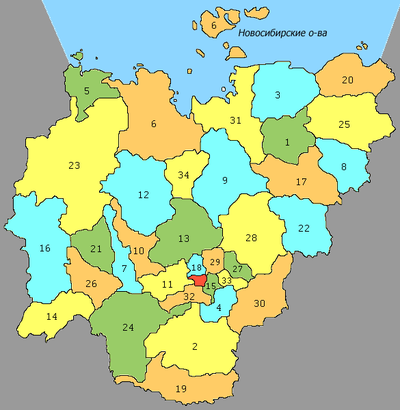
Центральная экономическая зона представлена ГО «"Город Якутск» и ГО «Поселок Жатай», Амгинским, Горным, Кобяйским, Мегино-Кангаласским, Намским, Таттинским, Усть-Алданским, Хангаласским и Чурапчинским муниципальными районами. Центральная Якутия, где проживает порядка 53,7% населения республики, специализируется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

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

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

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

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

*[](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Sakha_Republic_Municipal_Divisions.PNG?uselang=ru)**Рисунок 2. Карта административного деления Республики Саха (Якутия).*

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

Таблица 8. Список муниципальных образований Республика Саха (Якутия)

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

Таблица 9 Кадастровое деление Республики Саха (Якутия) на районы:

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



*Рисунок 3 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 10 Перечень муниципальных районов и городских округов, входящих в экономические зоны Республики Саха (Якутия).*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Перечень городских округов и муниципальных районов | Основные виды экономической деятельности |
| Центральная экономическая зона | | |
| 1 | ГО «Жатай» | Судостроение и судоремонт. Перерабатывающая промышленность |
| 2 | ГО «Якутск» | Перерабатывающая промышленность, производство электроэнергии, предприятия сервиса. |
| 3 | МР Амгинский, Горный, Кобяйский, Мегино-Кангаласский, Намский, Таттинский, Усть-Алданский, Хангаласский и Чурапчинский | 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. |
| Южная экономическая зона | | |
| 4 | МР Алданский, Нерюнгринский | Зона круглогодичного транспортного обеспечения и вторая зона по прожиточному минимуму по республике. Добыча полезных ископаемых. Климат здесь благоприятный для развития животноводства. Города потребители – Нерюнгри, Алдан, Томмот |
| Западная экономическая зона | | |
| 5 | МР Мирнинский, Ленский, Олекминский, Сунтарский, Нюрбинский, Верхневилюйский, Вилюйский, Кобяйский. | Зона круглогодичного транспортного обеспечения и вторая зона по прожиточному минимуму по республике. В этой зоне, чем в других зонах, более развито скотоводство и коневодство, где они базируются на использовании значительных массивов естественных пастбищ и сенокосов в поймах рек. Природные условия для земледелия позволяют выращивать кроме скороспелых овощных культур картофель, ячмень на зерно, столовые и кормовые корнеплоды, кормовую капусту и некоторые другие кормовые культуры. Добыча полезных ископаемых. Города потребители – Мирный, Нюрба, Вилюйск, Удачный, Ленск. |
| Восточная экономическая зона | | |
| 6 | МР Оймяконский, Томпонский, Усть-Майский | Зона сезонной доставки грузов кроме Томпонского и Усть-Майского районов. Основной особенностью климата этой зоны так же, как и предшествующей зоны, является недостаток тепла. В качестве основных отраслей животноводства выделяются оленеводство, коневодство и скотоводство. Условия для земледелия позволяют выращивать в южной части зоны скороспелые овощные культуры, картофель и другие культуры. |
| 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)). В [2007 году](http://ru.wikipedia.org/wiki/2007_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) автодорога «[Вилюй](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B8%D0%BB%D1%8E%D0%B9_%28%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0%29)» (Якутск — [Вилюйск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B8%D0%BB%D1%8E%D0%B9%D1%81%D0%BA) — [Мирный](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B8%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%28%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D0%B8%D1%8F%29) — [Ленск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA) — [Усть-Кут](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%9A%D1%83%D1%82) — [Тулун](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%83%D0%BB%D1%83%D0%BD)) включена в список федеральных дорог. Однако фактически такой дороги не существует: участок Ленск — Усть-Кут является [зимником](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B8%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D0%BA), по которому автомобильное сообщение возможно около трёх месяцев в году. В перспективе планируется выход автодороги «[Амга](http://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%90%D0%BC%D0%B3%D0%B0_%28%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%29&action=edit&redlink=1)» (Якутск — [Амга](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BC%D0%B3%D0%B0_%28%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%BE%29) — [Усть-Мая](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%9C%D0%B0%D1%8F)) к порту [Аян](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%8F%D0%BD_%28%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9%29) в [Хабаровском крае](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9). Также планируется строительство круглогодично действующих трасс «Яна» ([Хандыга](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%8B%D0%B3%D0%B0_%28%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%91%D0%BB%D0%BE%D0%BA%29) — [Батагай](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%B9) — [Усть-Куйга](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%9A%D1%83%D0%B9%D0%B3%D0%B0)) и «[Анабар](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80_%28%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0%29)» (Мирный — [Удачный](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9) — [Оленёк](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%91%D0%BA_%28%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%BE%29) — [Юрюнг-Хая](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D1%80%D1%8E%D0%BD%D0%B3-%D0%A5%D0%B0%D1%8F)). В то же время автодорога федерального значения «[Лена](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B0_%28%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0%29)», которая связывает Якутск с общероссийской автомобильной сетью, требует очень серьёзного ремонта. Развит [воздушный транспорт](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%B7%D0%B4%D1%83%D1%88%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82). В республике действует 23 [аэропорта](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%8D%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82). Действует участок [Амуро-Якутской железнодорожной магистрали](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BC%D1%83%D1%80%D0%BE-%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%B6%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%BC%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C) [Беркакит](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D1%80%D0%BA%D0%B0%D0%BA%D0%B8%D1%82) — [Алдан](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BB%D0%B4%D0%B0%D0%BD_%28%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%29) — [Томмот](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%BE%D1%82). Продолжается строительство участка до посёлка [Нижний Бестях](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%91%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%8F%D1%85) (официально открыт в сентябре 2011 года, рабочая загрузка еще не начата), рассматривается возможность строительства совмещённого автомобильного железнодорожного моста через Лену с выходом железной дороги на Якутск, а также продолжения строительства железной дороги на Мому — Магадан. В юго-восточной Якутии также близко к завершению строительство тупиковой железнодорожной линии [Улак — Эльга](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%BB%D0%B0%D0%BA_%E2%80%94_%D0%AD%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%B0), соединяющей БАМ с Эльгинским угольным месторождением.

**Символика Республики Саха (Якутия)**

Герб Республики Саха (Якутия)

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

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

Флаг Республики Саха (Якутия)

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

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

**Краткая историческая справка**

Археологами установлено, что древний человек заселил Якутию уже в раннем [палеолите](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%82). Тогда же появились первые археологические памятники, датируемые в рамках от 300 тысяч до 3 млн лет назад по максимальным оценкам. По более скромным оценкам возраст этих памятников — десятки тысяч лет. Наиболее известный и хорошо изученный из них, это [нижнепалеолитическая стоянка Диринг-Юрях](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B8%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0), которая расположена в среднем течении [реки Лены](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B0_%28%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0%29). Начиная с середины I тысячелетия н. э. на территории Якутии появились предки [эвенов](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D1%8B) и [эвенков](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B8). К [XIII](http://ru.wikipedia.org/wiki/XIII) в. тунгусские племена расселились на Средней Лене, [Вилюе](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B8%D0%BB%D1%8E%D0%B9), [Олёкме](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BB%D1%91%D0%BA%D0%BC%D0%B0). Приход предков [якутов](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%8B) в Ленский край заставил их отойти к западу и востоку от Лены. Предполагается, что тюркоязычные племена переселялись на территорию современной Якутии несколькими волнами, последняя из которых приходится на [XIV](http://ru.wikipedia.org/wiki/XIV)—[XV века](http://ru.wikipedia.org/wiki/XV_%D0%B2%D0%B5%D0%BA). [Якуты](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%8B) как народность сформировались в бассейне Средней Лены. Здесь произошло окончательное формирование народа на основе смешения пришлых тюркоязычных племен с местными палеоазиатскими родами, а также с пришлыми 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 11Численность населения муниципальных районов и городских округов Республики Саха (Якутия)[[2]](#footnote-2)

| № п/п | Наименование муниципального района (улуса), городского округа | Численность постоянного населения на 1 января, чел. | |
| --- | --- | --- | --- |
| 2021 г. | 2020 г. |
| 1 | Абыйский муниципальный район | 3916 | 3979 |
| 2 | Алданский муниципальный район | 38816 | 38441 |
| 3 | Аллаиховский муниципальный район | 2726 | 2708 |
| 4 | Амгинский муниципальный район | 16855 | 16745 |
| 5 | Анабарский национальный (долгано-эвенкийский) муниципальный район | 3672 | 3597 |
| 6 | Булунский муниципальный район | 8501 | 8340 |
| 7 | Верхневилюйский муниципальный район | 21180 | 20952 |
| 8 | Верхнеколымский муниципальный район | 3984 | 4049 |
| 9 | Верхоянский муниципальный район | 10989 | 11133 |
| 10 | Вилюйский муниципальный район | 25107 | 24978 |
| 11 | Горный муниципальный район | 12264 | 11964 |
| 12 | Городской округ Город Якутск | 347182 | 335525 |
| 13 | Городской округ Жатай | 10511 | 10135 |
| 14 | Жиганский национальный муниципальный район | 4179 | 4178 |
| 15 | Кобяйский муниципальный район | 12075 | 12262 |
| 16 | Ленский муниципальный район | 36461 | 36526 |
| 17 | Мегино-Кангаласский муниципальный район | 31398 | 30775 |
| 18 | Мирнинский муниципальный район | 71898 | 72468 |
| 19 | Момский муниципальный район | 4051 | 3973 |
| 20 | Намский муниципальный район | 25094 | 24703 |
| 21 | Нерюнгринский муниципальный район | 74901 | 73404 |
| 22 | Нижнеколымский муниципальный район | 4228 | 4290 |
| 23 | Нюрбинский муниципальный район | 23743 | 23716 |
| 24 | Оймяконский муниципальный район | 7856 | 8240 |
| 25 | Олекминский муниципальный район | 24392 | 24701 |
| 26 | Оленекский эвенкийский национальный муниципальный район | 4326 | 4148 |
| 27 | Среднеколымский муниципальный район | 7312 | 7424 |
| 28 | Сунтарский муниципальный район | 23680 | 23448 |
| 29 | Таттинский муниципальный район | 16271 | 16185 |
| 30 | Томпонский муниципальный район | 12583 | 12517 |
| 31 | Усть-Алданский муниципальный район | 20515 | 20551 |
| 32 | Усть-Майский муниципальный район | 7263 | 7362 |
| 33 | Усть-Янский муниципальный район | 7035 | 7028 |
| 34 | Хангаласский муниципальный район | 33021 | 32777 |
| 35 | Чурапчинский муниципальный район | 21107 | 20956 |
| 36 | Эвено-Бытантайский национальный муниципальный район | 2879 | 2827 |
|  | **Республика Саха (Якутия) всего** | **981971** | **967009** |

### Социально-экономическая ситуация в Республике Саха (Якутия) за январь-декабрь 2020 года.

**МАКРОПОКАЗАТЕЛИ**

По предварительной оценке, в 2020 году в условиях мирового экономического кризиса связанного с коронавирусом, в Республике Саха (Якутия) отмечается снижение макроэкономических показателей; в том числе промышленного производства, работ по отраслям строительства, транспорта, торговли; сократились, по предварительной оценке Саха (Якутия) стата, реальные располагаемые доходы населения, среднесписочная численность работников предприятий и организаций, включая малые предприятия – юридические лица. Отмечен незначительный рост производства продукции сельского хозяйства в сопоставимых ценах относительно 2019 года, рост значений номинальной и реальной среднемесячной заработной платы относительно 2019 год.

*Таблица 12 Макроэкономические показатели*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Январь-декабрь 2020г. | |
| всего | в % к 2019г. |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и  услуг собственными силами (по чистым видам деятельности1), млн руб. | 941 119,0 | 94,9 |
| Индекс промышленного производства, %, в сопост. ценах | - | 94,9 |
| Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий  млн. рублей, в сопост. ценах | 26 198,3 | 100,6 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей,  в сопост. ценах | 101 154,5 | 51,6 |
| Ввод в действие жилых домов, м2 общей площади с учетом жилых домов на  участках для ведения садоводства | 500,8 | 89,1 |
| Грузооборот транспорта, млн. тонно-км | 5 307, 0 | 95,5 |
| Пассажирооборот транспорта общего пользования, тыс. пасс.-км | 2 673,5 | 65,4 |
| Оборот розничной торговли, тыс. рублей, в сопост. ценах | 242 778,1 | 95,4 |
| Оборот общественного питания, тыс. рублей, в сопост ценах | 20 812,9 | 90,1 |
| Объем платных услуг населению, тыс. рублей, в сопост. ценах | 74 622,2 | 76,5 |
| Реальные располагаемые доходы населения (январь-сентябрь), в % к 2019 г. | - | 96,5 |
| Среднесписочная численность работников, тыс. человек | 358,3 | 97,0 |
| Среднемесячная заработная плата одного работника (за январь-ноябрь) |  |  |
| номинальная, рублей | 73 587,1 | 104,4 |
| реальная, в % к 2019 г. | - | 101,2 |

**ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ**

**Оборот организаций** всех видов экономической деятельности в январе-декабре составил 1 381,4 млрд. рублей, или 93,3% к январю-декабрю 2019 года; в том числе в декабре оборот достиг максимального значения 157,7 млрд. рублей (112,7 % к декабрю 2019 года и 117,5% к ноябрю 2020). Наибольшее падение пришлось на 2 квартал 2020 года, и только с сентября оборот вышел на положительную динамику относительно 2019 года.

В отраслевой структуре снижение обусловлено падением оборота по виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» на 4,7% (доля в общем обороте республики составляет 61%), «строительство» на 45,2% (6,1%), «транспортировка и хранение» - на 9,8% (5,6%), «обрабатывающие производства» - на 19% (2%).

118 844,1

117 287,0

100 236,7

87 540,8

100 233,1

112 782,7

140 831,5

135 257,2

134 238,6

157 669,6

110,9

112,7

102,6

108,4

106,2

99,2

90,4

81,8

65,7

72,0

77,5

57,8

январь февраль март апрель май

июнь июль

Оборот организаций в действующих ценах, млн. руб.

август сентябрь октябрь ноябрь декабрь

в % к аналогичному месяцу 2019 года

74 226,5

74 781,7

*Рис.4. Оборот организаций в Республике Саха (Якутия) в январе-декабре 2020 года*

**ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ**

По «чистым» видам деятельности за январь-декабрь 2020 г. отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 921 161,6 млн. рублей; индекс промышленного производства (ИПП, агрегированный индекс производства по добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах и обеспечение электроэнергией, газом и водам) в январе-декабре 2020 года составил 94,9% (при прогнозной оценке - 98,7%).

Помесячные значения индекса демонстрирует, что наиболее значительное изменение масштабов производства в сравниваемых периодах пришлось на апрель- август 2020 года.

При этом, в январе-декабре 2020 значения ИПП составили в разрезе собирательных классификационных групп:

по сектору добыча полезных ископаемых – 94,7% (в том числе добыча угля 92%, добыча нефти и природного газа – 113,8%, металлических руд – 104,6%, прочих – 68,1%, алмазы природные корме технических – 68,4;%);

по сектору обрабатывающая промышленность – 87,9% (из нее по производству пищевых продуктов – 93,3%; производство цемента – 84,9%, производство прочих готовых изделий (ювелирная промышленность) – 25,2%; обработка древесины – 134%, производство кокса и нефтепродуктов – 112%, производство готовых металлических изделий – 198%).

по сектору обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 97,8%.



120

115

110

105

100

95

90

85

80

75

70

120

109,7

115,7

109,7

112,9

101,8

103,2

106,8

104

101,7

101,2

106,8

92,9

103,0

97,5

88,7

75,1

84,5

83,2

88,0

74,7

75,3

72,3

январь февраль март апрель май июнь июль август сентябрь октябрь ноябрь декабрь

в начала года, в % к аналогичному периоду 2019г.

к предыдущему месяцу в %

96,1

*Рис 5. Индекс промышленного производства в январе-декабре 2020 года*

**Объем отгруженных товаров**, выполненных работ и услуг составил 1 225,7 млрд рублей (в действующих ценах), или 92,2% к январю – декабрю 2019 года.

67,3% всего объема приходится на вид экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», 6,6% – на «Строительство», 6,4% – на «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», 6,1% – на «Транспортировку и хранение», 3% – «Здравоохранение», 2,6% – «Обрабатывающие производства». Наибольшее сокращение объемов за январь-декабрь 2020 года относительно аналогичного периода 2019 года наблюдается по укрупненным классификационным группам –

«Строительство» (54,4%), «Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений» (45%), «Образование» (82,2%),

«Обрабатывающие производства» (80,9%), «Транспортировка и хранение» (89,9%) .

3 582,0

25 521,2

80 336,6

3 127,2

80 763,7

12 768,1

74 527,7

8 160,1

22 232,1

12 915,1

16 198,7

5 843,0

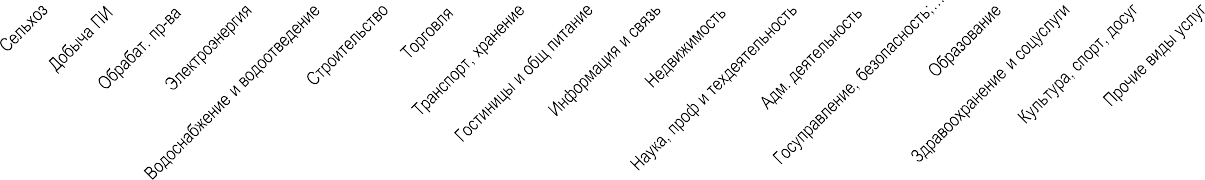
2 222,9

3 452,0

36 965,0

418,9

432,5



115,6

119

115,3

123,4

122,8

900 000,0

140

114

95,4

106

113,6

100,7

101,3

800 000,0

98,5

120

89,9

700 000,0

80,9

82,2

100

73,4

600 000,0

80

54,4

500 000,0

45

400 000,0

60

300 000,0

40

200 000,0

20

100 000,0

-

0

январь-декабрь 2020 г., млн.рублей

в % к январю-декабрю 2019 г.

*Рис 6. Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (по "хозяйственным" видам деятельности) с учетом субъектов малого предпринимательства - юридических лиц*

**СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО**

**Валовая продукция сельского хозяйства** составила 26 198,3 млн рублей, по сравнению с данными января – декабря 2019 года показатель составил 100,6% в сопоставимых ценах (оценка 2020 года – 27 395,0 млн. рублей или 101% к уровню 2019 года).

На 01.01.2021 г. **поголовье** крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составило 181,1 тыс. голов (98,8 % к 2019 году), из него коров – 72 тыс. голов (101,9

%), свиней – 21,4 тыс. голов (99,1 %), лошадей – 181,8 тыс. голов (99,3 %), северных оленей – 157,4 тыс. голов (103,5%). **Производство мяса (**скота и птицы на убой в живом весе) составило 37 тыс. тонн (100,4% к январю – декабрю 2019 года), молока – 162,4 тыс. тонн (100,6 %), яиц – 140,3 млн. штук (105 %).

**ИНВЕСТИЦИИ И СТРОИТЕЛЬСТВО**

В январе — декабре 2020 года, по оценке Саха (Якутия) стата, **объем инвестиций в основной капитал** сложился в сумме 239,8 млрд рублей, что составляет 54,8% уровня января-декабря 2019 года в сопоставимых ценах. Инвестиции в основной капитал в 1-3 кв. 2020 года осуществлялись предприятиями преимущественно за счет собственных источников (54,3% общего объема).

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности **«Строительство»** (с учетом объемов, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составил 101,15 млрд рублей и составил 51,6 % к аналогичному периоду 2019 года. За этот период **введен 2 791** жилых домов общей площадью 500,8 тыс. кв. метров или 89,1% к январю-декабрю 2019 года. Из них населением построено индивидуальных жилых домов общей площадью 227,7 тыс. кв. метров (92% к уровню января-декабря 2019 года).

500,8

356,5

310,6

255,2

200,3

154,7

175,5

100,1

110,9

117,2

143,6

38,1 38,1

65,2

54,9

55,4

27,1

34,9

46,6

10,8

37,4

6,3

20,9

24,7

январь февраль март апрель май июнь июль август сентябрь октябрь ноябрь декабрь

всего, с начала года, тыс. кв.м.

в текущий месяц, тыс. кв. м.

*Рис 7. Ввод в действие жилых домов в Республике Саха (Якутия) в январе-декабре 2020 года*

**ТРАНСПОРТ**

Показатели пассажирских перевозок сократились в условиях ограничений; всего без учета ж/д транспортом перевезено 44,3 млн. человек (47,3% к январю- декабрю 2019 года), в том числе автотранспортом – 43,1 млн. человек (46,8%), **пассажирооборот** составил 2 673,5 млн. пассажиро-километров (65,4%), в том числе автомобильного транспорта – 227 млн. пассажиро-километров (49,1%). Железнодорожным транспортом перевезено 79,2 тыс. человек (85,1%); внутренним водным – 141,2 тыс. пассажиров (72,7%), воздушным – 957,3 (73,6%).

Грузовые перевозки за 2020 год без учета железнодорожного транспорта сложились в объеме 22 345,3 тысяч тонн; по сравнению с предыдущим годом показатели снизились на 14,2%, в том числе объем воздушным транспортом сократился на 17,6%, автомобильным – на 16,7%, трубопроводным – 3,9%, внутренним водным – 0,9%. Грузооборот всех видов транспорта по оперативным данным Саха(Якутия) стат составил 5 307 млн. тонно-км., что ниже уровня 2019 года на 4,5%. Месячная динамика перевозки грузов демонстрирует падение объемов 2020 года относительно соответствующего периода 2019 года в марте-октябре.

**РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ**

**Оборот розничной торговли** в январе-декабре 2020 года составил 242 778 млн. рублей, что в сопоставимых ценах 95,4% уровня 2019 года. Падение показателя в сопоставимых ценах к 2019 году наблюдалось во II квартале 2020 года, что дало снижение показателя в целом. Начиная с июля объемы оборота розничной торговли восстановились, и в июле-декабре превышали объемы аналогичных периодов 2019 года в реальных ценах.

**Оборот общественного питания** составил 20 812,9 млн. рублей или 90,1% января-декабря 2019 года в сопоставимых ценах за счет деятельности субъектов малого предпринимательства. На душу населения составил по итогам года 21 412 рублей. При этом, в месячной динамике падение также пришлось на период апрель- июль, начиная с августа обмечены восстановление и рост показателя относительно аналогичных периодов 2019 года, со снижением в ноябре и декабре.

962,6

64 325,6

77 048,2

90 292,1

112 478,2

135 464,6

158

182 722,8

206 764,9

242 777,3

6 015

942

11 302

2 091

13 518

2 216

15 871

2 354

18 147

2 276

20 813

2 665

Населению республики было оказано **платных услуг** на сумму 74 622,2 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 23,5% ниже, чем в январе – декабре 2019 года. Снижение в сопоставимых ценах с объемами предыдущего года отмечены по всем видам услуг в связи со сложной эпидемиологической обстановкой в условиях коронавирусной инфекции. Наибольшее снижение отмечено: на бытовые услуги (32,1%), транспортные (35,8%), культуры (56,6%), туристических агентств (57,7%), почтовой связи (на 63,8%) и специализированных коллективных мест размещения (на 74,5%). Доля услуг транспорта в условиях ограничительных мер и сокращения услуг авиаперевозок снизилась и составила 29,1% в общем объеме платных услуг (против 34,4% в 2019 году).

Значение объема платных услуг на душу населения составило в 2020 году 76 772 руб. (в 2019 г. – 96 511 руб.). По данным Саха (Якутия) стат, индекс предпринимательской уверенности в организациях сферы услуг в течении 2020 года находился в отрицательной зоне.

ЦЕНЫ

По итогам 2020 года **индекс цен** на все товары на потребительском рынке составил 104,9% к декабрю 2019 г., в том числе на продовольственные товары – 106,7%, на непродовольственные – 104,8%, на услуги – 102,7%. В группе **продовольственные товары** к декабрю 2019 года рост (выше 10%) отмечен на масло подсолнечное (+17,2), муку (14%), сахар (13,3%), картофель (13,2%), крупы и бобовые (12,2%), консервы рыбные (23,4%), мясные (11%), кофе натуральный (13,9%), фрукты.

Стоимость **условного (минимального) набора** продуктов питания, в расчете на месяц составила в декабре 2020 года составила 7 063,3 рублей (103,5% к декабрю 2020 года). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг составила в 2020 году 21 258,7 руб. (в 2019 году – 20 184,5 руб.).

В то же время, наблюдался рост цен **производителей промышленных** товаров, реализуемый на внутреннем рынке (118,8%), в том числе по добыче полезных ископаемых – 126,7%, обрабатывающих производств – 102%, обеспечение э/энергией, паром, газом – 104,8%, водоснабжение – 100,9%. Отмечено снижение индексов цен **производителей сельскохозяйственной продукции** (97,4%). Тарифы на **грузовые перевозки** показали наименьшее значение за период 2015-2019 года и составили 98,5%.

**УРОВЕНЬ ЖИЗНИ, РЫНОК ТРУДА**

В январе-ноябре 2020 года по сравнению с соответствующим периодом 2019 года **среднемесячная номинальная начисленная заработная плата** работников организаций выросла на 4,1 % и составила 75 528,6 рублей, В том числе по городским поселениям – 77 548,2 рублей (+4,9%), сельским – 60 166,1 рублей (+2,6%). По итогам года ожидается сохранение реальной заработной платы на уровне предыдущего года (100,3%). Средний размер **начисленных пенсий** составил в ноябре – 19 972,2 руб. или 105,1% к прошлому году, реальный размер начисленных пенсий – 101,8% к аналогичному периоду прошлого года.

**Реальные располагаемые доходы** населения в январе-сентябре составили 95,7%.

**Численность незанятых граждан** по данным Государственного комитета РС (Я) по занятости населения в январе-ноябре 2020 года составила 33 416 человек (или в 3,3р. больше чем в прошлом году), **численность безработных** – 31 619 человек (рост в 3,9 р.); из них получают **пособие по безработице** – 11 694 человек (в 2,5 р. больше, чем в ноябре 2019 года).

**Среднесписочная численность работников** (без внешних совместителей) в январе-ноябре составила 358 286 человек (97% к аналогичному периоду прошлого года).

Уровень **безработицы** в январе-ноябре 2020 года составил 7,3%. В службы занятости за содействие в поиске работы обратилось 29 668 незанятых граждан (рост в 3,1р. к 2019 году), из них пособие по безработице назначено 10 991 обратившимся гражданам, признанным безработными (рост в 2,2 р. к 2019 году).

В январе-декабре 2020 года в Республике Саха (Якутия) выявлено 26 547 случаев заражения новой коронавирусной инфекцией (COVID19).

*Таблица 13 Основные экономические и социальные показатели Республики Саха (Якутия)*

*в январе –декабре 2020 года*

| **Показатели[[3]](#footnote-3)** | 2015 год | 2016 год | 2017 год | 2018 год | 2019 год | 2020 год |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Численность населения на конец года, тыс. чел. | 959,7 | 962,8 | 964,4 | 967 | 972 | 985 |
| Удельный вес РС (Я) в общей численности населения РФ, % | 0,70% | 0,70% | 0,70% | 0,70% | 0,70% | 0,70% |
| место РС (Я) в РФ1) | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | … |
| место РС (Я) в ДВФО1) | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | … |
| Инвестиции в основной капитал на душу населения (рублей): |  |  |  |  |  |  |
| по РФ | 94 922 | 100 555 | 109 146 | 119 832 | 131 646 | 137 609 |
| по РС (Я) | 206 651 | 286 682 | 401 409 | 417 770 | 392 128 | 225 778 |
| место РС (Я) в РФ1) | 7 | 5 | 5 | 5 | 7 | … |
| место РС (Я) в ДВФО1) | 4 | 2 | 2 | 2 | 4 | … |
| Основные фонды в экономике (по полной учетной стоимости; на конец года) | 1 758 532 | 2 025 084 | 2 208 092 | 2 443 951 | 3 588 703 | … |
| место РС (Я) в РФ1) | 28 | 26 | 23 | 22 | 23 | … |
| место РС (Я) в ДВФО1) | 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | … |
| Валовой региональный продукт (валовая добавленная стоимость в текущих основных ценах) , млн руб. | 747 602 | 862 695 | 916 685 | 1 126 775 | 1 220 320 | … |
| Индекс физического объема валового регионального продукта (ВВП РФ; в постоянных ценах; в процентах к предыдущему году): |  |  |  |  |  |  |
| по РФ | 99,4 | 100,8 | 101,8 | 102,8 | 101,6 | 96,9 |
| по РС (Я) | 101,7 | 104,0 | 100,7 | 103,9 | 104,0 | 95,0 |
| Валовой региональный продукт на душу населения (рублей): |  |  |  |  |  |  |
| по РФ | 449 098 | 472 050 | 509 382 | 614 333 | 645 982 | … |
| по РС (Я) | 780 140 | 897 460 | 951 330 | 1 123 114 | 1 258 707 | … |
| место РС (Я) в РФ1) | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | … |
| место РС (Я) в ДВФО1) | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | … |
| Индексы промышленного производства (в процентах к предыдущему году) |  |  |  |  |  |  |
| по РФ | 99,2 | 102,2 | 102,1 | 102,9 | 102,4 | 97,4 |
| по РС (Я) | 103,9 | 102 | 101,5 | 109 | 112,4 | 94,9 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности (в фактически действовавших ценах; миллионов рублей) |  |  |  |  |  |  |
| Добыча полезных ископаемых | 503 910 | 620 688 | 599 620 | 804 388 | 871 623 | 824 987 |
| Удельный вес РС (Я) в РФ, % | 4,50% | 5,30% | 4,30% | 4,40% | 4,70% | 5,77% |
| место РС (Я) в РФ1) | 6 | 5 | 6 | 6 | 5 | 4 |
| место РС (Я) в ДВФО1) | 2 | 1 | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Обрабатывающие производства | 36 169 | 33 811 | 34 852 | 37 175 | 36 795 | 31 457 |
| место РС (Я) в РФ1) | 70 | 69 | 71 | 70 | 70 | 74 |
| место РС (Я) в ДВФО1) | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 9 |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха 6) | 65 548 | 72 318 | 61 133 | 66 210 | 68 918 | 77 976 |
| место РС (Я) в РФ1) | 22 | 21 | 24 | 24 | 23 | 21 |
| место РС (Я) в ДВФО1) | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | x | 4 232 | 5 175 | 5 384 | 5 773 | 6 699 |
| место РС (Я) в РФ1) | x | 51 | 50 | 56 | 51 | 50 |
| место РС (Я) в ДВФО1) | x | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Продукция сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий; в фактически действовавших ценах; миллионов рублей) | 20 723 | 21 930 | 24 972 | 25 781 | 26 081 | 26179 |
| место РС (Я) в РФ1) | 59 | 58 | 57 | 58 | 60 | … |
| место РС (Я) в ДВФО1) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | … |
| Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство» (в фактически действовавших ценах; миллионов рублей) | 91 467 | 115 986 | 151 127 | 159 705 | 190 330 | 101 155 |
| место РС (Я) в РФ1) | 23 | 18 | 16 | 13 | 12 | 28 |
| место РС (Я) в ДВФО1) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 |
| Индексы выполненных работ по виду экономической деятельности «строительство» (в процентах к предыдущему году, в сопоставимых ценах) |  |  |  |  |  |  |
| по РФ | 96,1 | 97,9 | 98,9 | 106,3 | 100,6 | 100,1 |
| по РС (Я) | 100,8 | 117,8 | 125,3 | 104,4 | 111,4 | 51,6 |
| Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения (квадратных метров общей площади жилых помещений) | 570 | 645 | 658 | 549 | 596 | 509 |
| место РС (Я) в РФ1) | 33 | 20 | 17 | 21 | 21 | … |
| место РС (Я) в ДВФО1) | 2 | 2 | 2 | 1 | 2 | … |
| Удельный вес автомобильных дорог с твердым покрытием в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования (на конец года; в процентах)3) | 40,6 | 39,7 | 39,7 | 39,7 | 40,2 | … |
| место РС (Я) в РФ1) | 84 | 84 | 84 | 84 | 83 | … |
| место РС (Я) в ДВФО1) | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | … |
| Оборот розничной торговли (в фактически действовавших ценах; миллионов рублей) | 188 485 | 203 555 | 212 663 | 228 740 | 246 914 | 242 778 |
| Индексы физического объема оборота розничной торговли (в сопоставимых ценах; в процентах к предыдущему году) | 102,1 | 99,4 | 100,1 | 105,2 | 104,6 | 95,4 |
| Оборот розничной торговли на душу населения | 196 688 | 211 758 | 220 700 | 236 872 | 254 027 | … |
| место РС (Я) в РФ1) | 15 | 11 | 12 | 12 | 11 | … |
| место РС (Я) в ДВФО1) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | … |
| Поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджетную систему Российской Федерации на душу населения, рублей | 160 594 | 165 930 | 176 587 | 251 297 | 257 692 | … |
| место РС (Я) в РФ1); 2) | 8 | 9 | 10 | 7 | 8 | … |
| место РС (Я) в ДВФО1); 2) | 3 | 3 | 3 | 2 | 3 | … |
| Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц; рублей) | 37 013 | 38 863 | 40 554 | 42 669 | 45 335 | 45527 |
| место РС (Я) в РФ1) | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 12 |
| место РС (Я) в ДВФО1) | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций (рублей) | 54 631 | 59 000 | 62 206 | 68 871 | 73 402 | 76 623 |
| место РС (Я) в РФ1) | 10 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| место РС (Я) в ДВФО1) | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Реальная начисленная заработная плата работников организаций (в процентах к предыдущему году) | 95,6 | 100,2 | 100,3 | 107,5 | 102,5 | … |
| Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста)4) | 65,6 | 64,5 | 63 | 63,3 | 63,3 | 63,0 |
| место РС (Я) в РФ1) | 32 | 43 | 12 | 11 | 11 | 10 |
| место РС (Я) в ДВФО1) | 6 | 7 | 6 | 6 | 5 | 6 |
| Уровень безработицы4);5) | 7,3 | 7,2 | 7,1 | 6,9 | 6,9 | 7,5 |
| место РС (Я) в РФ5) | 62 | 60 | 65 | 66 | 70 | 61 |
| место РС (Я) в ДВФО5) | 8 | 8 | 8 | 8 | 9 | 9 |

### Распределение земель в Республике Саха (Якутия)

По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республики Саха (Якутия), по состоянию на 1 января 2021 года земельный фонд Республики Саха (Якутия)составляет 308352,3 тыс. га.

Таблица 14. Распределение земельного фонда Республики Саха (Якутия) по категориям земель.

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

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

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

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

Существующая классификация земельных участков по виду использования в соответствии с Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» подразумевает разделение земельных участков на участки, предназначенные для:

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

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

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

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

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

По формам собственности земельные участки могут относиться к следующим сегментам:

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

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

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

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

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

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

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

Однако основным фактором является локация земельного участка. Для земельных участков в Республике Саха (Якутия) существуют три главных критерия месторасположения, обуславливающие его привлекательность – это близость к городским населенным пунктам, наличие круглогодичной транспортной доступности, доступ к коммуникациям. У различны категорий земельных участков могут быть и другие критерии, влияющие на ценность земельного участка.

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

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

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

### Земельный налог в Республике Саха Якутия).

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

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

1) 0,3% в отношении земельных участков:

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

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

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

### Выкуп земельных участков в Республике Саха Якутия)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Таблица 15 Детальная статистика по торгам "Аренда и продажа земельных участков" за период с 01.01.2018 по 31.12.2020 г.*

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

Продажа земельных участков и сдача в аренду из официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов осуществлялась на территории Республики Саха (Якутия) путем проведения аукционов. За период 2018-2020 годы было объявлено 2853 лотов торгов. В результате анализа полученных сведений по аукционам установлено, что среднее количество участников по лоту ближе к средней цифре по Российской Федерации. Средняя стоимость по аренде земельных участков составляет 19,3% от среднероссийских показателей. По продажам земельных участков составляет 188,95 рублей, что составляет 40,3% средне российских показателей. При этом увеличение цены по итогам торгов составил 35,12%, что составляет 48,1% от общероссийских показателей. Эти показатели характеризируют о неразвитости рынка земельных участков в Республике Саха (Якутия). Большой доли рисков (температурные перепады, мерзлотные почвы), множеством свободной земли в Республике Саха (Якутия) и программой свободного доступа к земельным участкам «Дальневосточный гектар».

### Сбор и обработка рыночной информации

В рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки Учреждением был осуществлен сбор информации о рынке объектов недвижимости. Данные сведены в таблицу №16. Отчета.

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

*Таблица 16. Источники информации*

| Информация о данных рынка недвижимости | Источник информации | Реквизиты сайта, письма | Реквизиты запроса Учреждения |
| --- | --- | --- | --- |
| Сведения о сделках содержащиеся в ЕГРН. | Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии | №1-13.1100107-21 от 01.04.2021 г. | №596/281 от 16.02.2021 г. |
| Информация о предложениях на рынке недвижимости | ООО «ИТИС-Групп» | Информационная база данных | Договор №10 на предоставление доступа к базе данных от 05.02.2021 г. |
| Объявления о купле-продаже, аренде объектов недвижимого имущества на территории РС(Я) | СМИ | Выпуски печатных изданий в электронном виде, содержащих объявления о купле-продаже, аренде объектов недвижимого имущества на территории РС(Я) |  |

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

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

1) предложение - продажа;

2) сделка - купля - продажа;

3) предложение - аренда;

4) сделка - аренда.

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

*Таблица 17. Информация по типам сделок (предложений) 2018–2020 г.*

| Тип сделок | Арктическая | Восточная | Западная | Центральная | Южная | Общий итог |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Предложение - аренда | 71 | 14 | 37 | 132 | 2 | 256 |
| Предложение - продажа | 1 |  | 63 | 17 | 8 | 89 |
| Сделка-аренда | 33 | 25 | 162 | 941 | 111 | 1272 |
| Сделка-купля-продажа | 1235 | 856 | 6731 | 25842 | 6239 | 40903 |
| Итого: | 1340 | 895 | 6993 | 26932 | 6360 | 42520 |

*Таблица 18 Распределение объектов аналогов по категориям*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Категории земли | Арктическая | Восточная | Западная | Центральная | Южная | Общий итог |
| Не установлено | 72 | 14 | 102 | 165 | 18 | 371 |
| Земли населенных пунктов | 1211 | 868 | 6073 | 23245 | 5827 | 37224 |
| Земли особо охраняемых территорий |  |  | 1 | 1 |  | 2 |
| Земли промышленности |  |  | 4 | 5 | 26 | 35 |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 57 | 13 | 813 | 3515 | 489 | 4887 |
| Общий итог |  |  |  | 1 |  | 1 |

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

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

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

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

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

Вся собранная рыночная информация была структурирована единообразно в соответствии с п. 4.1.4 Методических указаний. Результаты сбора представлены в Приложении к Отчету (1.6.1 Рыночная информация).

Цены предложений, которые не соответствовали уровню рыночных цен, в частности при вынужденной (срочной) продаже или предложения, цены которых не соответствовали ценам аналогичных предложений, исключены из дальнейшего моделирования. Так же исключены объекты аналоги не соответствующие дате оценки (1.6.1.4. Обработанная РИ).

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

В соответствии с п.4.1.2. Методических указаний, к информации о рынке объектов недвижимости относится информация, характеризующая функционирование рынка объектов недвижимости, в том числе его специфические особенности.

Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости является:

1) обзор состояния рынка недвижимости (в целом);

2) обзор сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости.

Обзор состояния рынка объектов недвижимости включает в себя фактическое состояние и общую активность рынка объектов недвижимости, его сегмента (сегментов) в субъекте Российской Федерации, муниципальном образовании, территории, в границах которой проводится государственная кадастровая оценка. При формировании обзора состояния рынка объектов недвижимости анализируются следующие показатели: объем и динамика цен сделок (предложений), предложение и спрос, степень открытости и емкости рынка, характеристика участников рынка, политика региональных органов власти, органов местного самоуправления в области землепользования и развития рынка в целом и его сегментов.

Таблица 19. Общая характеристика объема рынка земельных участков Республики Саха (Якутия) в 2018-2020 гг.

| **Показатель** | **2016 год** | **2017 год** | **2018 год** | **2019 год[[6]](#footnote-6)** | **2020 год[[7]](#footnote-7)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Количество сделок продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами (единица, значение показателя за год) | 10173 | 11362 | 7783 | 908 | 1085 |
| Площадь сделок продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами (гектар, значение показателя за год) | 1 652,82 | 1 253,27 | 838,02 | 234,7 | 1907 |
| Средняя площадь на 1 сделку продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами, га | 0,16 | 0,11 | 0,11 | 0,26 | 1,76 |
| Количество сделок аренды государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы (единица, значение показателя за год) | 39539 | 44455 | 45940 | 3105 | 3871 |
| Площадь сделок аренды государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы (гектар, значение показателя за год) | 6057164,2 | 6481495,4 | 6617078,9 | 74466,7 | 84217 |
| Средняя площадь на 1 сделку аренды государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы, га | 153,2 | 145,8 | 144 | 24,0 | 21,8 |

*Рисунок 8.*

Следует отметить, что формы отчетности, использованные для анализа, отличаются. Приведенные выше показатели, за период 2016-2020 год содержат официальную статистическую информацию, размещенную в Единой межведомственной информационно – статистической системе (ЕМИСС)[[8]](#footnote-8). Показатели за 2020 год представлены на основании данных Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия) по Форме №3-ЗЕМ.

Таблица 20. Сведения о земельных участках, государственная регистрация прав на которые осуществлена на основании договоров купли-продажи в 2020 году.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Количество земельных участков (ед), на которые на основании договоров купли-продажи осуществлена государственная регистрация прав | | Площадь земельных участков (га), на которые на основании договоров купли-продажи осуществлена государственная регистрация прав | | Стоимость земельных участков (тыс.руб), на которые на основании договоров купли-продажи осуществлена государственная регистрация прав | |
| физических лиц | юридических лиц | физических лиц | юридических лиц | физических лиц | юридических лиц |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 1039 | 46 | 1 894 | 13 | 415 316 | 446 695 |

Средняя площадь на 1 сделку в 2020 году составляла по сделкам купли-продажи осуществленными юридическими лицами – 0,29 га, по сделкам купли-продажи осуществленными физическими лицами – 1,83 га.

Средняя стоимость на 1 сделку в 2020 году составила по сделкам купли-продажи юридическими лицами – 9710,8 тыс. руб., физическими лицами – 399,7 тыс. руб.

В таблице 21 и 22 приведены сведения о проанализированных сделках в муниципальных районах и городских округах по данным Росреестра, входящих в соответствующую экономическую зону, в разрезе ВРИ. В пространственном отношении территориальную структуру республики образуют районы, объединенные в экономические зоны – Центральная, Западная, Восточная, Южная и Арктическая.

Таблица 21. Количество проанализированных сделок купли-продажи 2018-2020 г.

| Сегмент | Арктическая | Восточная | Западная | Центральная | Южная | Общий итог |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование" | 48 | 12 | 341 | 1408 | 73 | 1882 |
| 2.СЕГМЕНТ "Жилая застройка | 1 |  | 7 | 196 | 8 | 212 |
| 3. СЕГМЕНТ "Общественное использование" |  | 10 | 576 | 157 | 23 | 766 |
| 4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство" | 60 | 37 | 240 | 477 | 196 | 1010 |
| 5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)" |  | 1 | 4 | 28 | 5 | 38 |
| 6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность" | 21 | 27 | 179 | 1119 | 152 | 1498 |
| 7. СЕГМЕНТ "Транспорт" | 34 | 225 | 562 | 2682 | 3550 | 7053 |
| 9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство" |  |  |  | 6 | 2 | 8 |
| 10. СЕГМЕНТ "Использование лесов" |  |  |  |  | 1 | 1 |
| 11. СЕГМЕНТ "Водные объекты" |  |  |  |  |  | 0 |
| 12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас" |  | 1 |  | 1 |  | 2 |
| 13. СЕГМЕНТ "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" | 1104 | 568 | 4983 | 20707 | 2340 | 29702 |
| Итого: | 1268 | 881 | 6892 | 26781 | 2907 | 42172 |

Таблица 22. Количество проанализированных сделок - аренда 2020 г.

| Наименование ВИ | Арктическая | Восточная | Западная | Центральная | Южная | Общий итог |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование" | 22 | 8 | 124 | 252 | 11 | 412 |
| 2.СЕГМЕНТ "Жилая застройка | 1 |  | 2 | 44 | 2 | 49 |
| 3. СЕГМЕНТ "Общественное использование" |  | 3 | 114 | 18 | 5 | 140 |
| 4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство" | 13 | 7 | 60 | 110 | 36 | 226 |
| 5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)" |  |  | 1 | 8 | 1 | 10 |
| 6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность" | 3 | 3 | 47 | 177 | 20 | 250 |
| 7. СЕГМЕНТ "Транспорт" | 12 | 59 | 120 | 550 | 868 | 1609 |
| 9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство" |  |  |  |  |  |  |
| 10. СЕГМЕНТ "Использование лесов" |  |  |  |  |  |  |
| 12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас" |  |  |  |  |  |  |
| 13. СЕГМЕНТ "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" | 257 | 114 | 1284 | 4567 | 448 | 6675 |
| 14. СЕГМЕНТ "Иное использование" |  |  | 1 | 1 |  | 2 |
| Итого: | 308 | 194 | 1753 | 5727 | 1391 | 9373 |

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

Детальный анализ сегмента рынка земельных участков, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения, представленной в Приложении к Отчету (1.6.1 Рыночная информация).

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

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

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

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

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного использования, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения представленной в Приложении к Отчета (1.6.1 Рыночная информация).

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

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

- недостоверные сведения об объектах в источниках;

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

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

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

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

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

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

*Таблица 23. Анализ количества наблюдений сделок (предложений) в 1 сегменте*

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

Таблица 24.

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

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

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

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

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

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

- недостоверные сведения об объектах в источниках;

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

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

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

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

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

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

Таблица 25. Анализ количества наблюдений сделок (предложений) в 2 сегменте

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

Таблица 26.

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

Результат анализа собранной рыночной информации сделок (предложений) в данных группах видов разрешенного использования, в разрезе территориальных экономических зон РС (Я) в ценовом диапазоне. Таблица 27.

Таблица 27.

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

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

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для общественного использования, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения представлена в Приложении к Отчету (1.6.1 Рыночная информация).

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

Таблица 28. Анализ количества наблюдений сделок (предложений) в 3 сегменте

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

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

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

Таблица 29. Интервал цен в сегменте по субъекту в руб./кв.м.

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

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

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для осуществления предпринимательской деятельности, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения представлена в Приложении к Отчету (1.6.1 Рыночная информация).

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

Таблица 30.

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

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

- недостоверные сведения об объектах в источниках;

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 31. Анализ ценового диапазона сделок (предложений) в группе магазины.

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

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

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для отдыха (рекреации), осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения представлена в Приложении к Отчету (1.6.1 Рыночная информация).

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

Таблица 32. Анализ количества наблюдений сделок (предложений) в 5 сегменте «Отдых (Рекреация)»

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

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

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

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для производственной деятельности, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения представленной в Приложении к Отчету (1.6.1 Рыночная информация).

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

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

- недостоверные сведения об объектах в источниках;

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

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

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

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

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

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

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

*Рисунок 9. ВРИ Производственного назначения 6 сегмента*

*Таблица 33. Распределение ВРИ внутри сегмента*

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

*Рисунок 10. Распределение объектов оценки по 6 му сегменту*

Большая часть объектов оценки производственного назначения находится в Западной экономической зоне. Рисунок *10*.

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

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

Таблица 34 приведен анализ сделок и предложений в сегменте «Производственное назначение», цены указаны в руб. за кв.м. площади.

*Таблица 34. Анализ сделок в Западной экономической зоне*

| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 6 | «Производственная деятельность» | 57 | 164,79 | 909,35 | 0,02 |
| 6.1 | Недропользование. Размещение ОКС, в том числе подземных, в целях добычи недр | 12 | 64,60 | 283,45 | 0,03 |
| 6.2 | Тяжелая промышленность. Размещение ОКС горно - обогатительной и горно - перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно - защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования | 5 | 46,48 | 88,93 | 2,22 |
| 6.4 | Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 3 | 63,68 | 117,90 | 18,91 |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | 4 | 102,81 | 168,38 | 78,55 |
| 6.6 | Строительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6 | 116,35 | 226,35 | 15,08 |
| 6.7 | Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012 | 5 | 130,90 | 385,85 | 31,49 |
| 6.8 | Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011 | 11 | 169,72 | 748,93 | 0,18 |
| 6.9 | Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 42 | 201,33 | 1446,65 | 0,55 |
| 7.2 | Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений | 5 | 21,91 | 65,08 | 0,04 |
| 7.4 | Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем | 3 | 450,25 | 1129,54 | 4,76 |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 5 | 13,98 | 35,61 | 0,06 |
| 12 | Размещение объектов улично - дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов | 7 | 130,02 | 151,69 | 0,03 |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства. | 3 | 316,80 | 344,97 | 260,47 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание в целом | 57 | 79,46 | 547,34 | 0,03 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса | 7 | 371,84 | 1545,82 | 0,33 |
| Общий итог | | 232 | 152,81 | 512,24 | 25,80 |

*Таблица 35. Анализ предложений в Западной экономической зоне.*

| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание в целом | 3 | 187,56 | 281,03 | 0,63 |
| 6.6 | Строительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 8 | 67,37 | 102,59 | 38,16 |
| 6.9 | Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 7 | 555,44 | 1597,34 | 43,65 |
| Общий итог | | 18 | 270,12 | 660,32 | 27,48 |

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

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

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

*Таблица 36. Анализ сделок в Центральной экономической зоне.*

| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 6 | «Производственная деятельность» | 115 | 566,8 | 1654,04 | 0,28 |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 313 | 67,51 | 810,47 | 0,06 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание в целом | 77 | 104,5 | 1445,7 | 0,03 |
| 6.1 | Недропользование. Размещение ОКС, в том числе подземных, в целях добычи недр | 3 | 6,05 | 16,13 | 0,75 |
| 6.4 | Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 4 | 113,3 | 218,19 | 14,09 |
| 6.6 | Строительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6 | 631,6 | 1431,14 | 59,98 |
| 6.7 | Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012 | 14 | 173,3 | 972,43 | 24,98 |
| 6.8 | Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011 | 31 | 47,01 | 243,44 | 0,06 |
| 6.9 | Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 63 | 368,8 | 1524,86 | 23,16 |
| 7.3 | Водный транспорт. Размещение ОКС морских портов и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений | 3 | 351,2 | 880,2 | 86,74 |
| 7.4 | Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем | 3 | 551,1 | 1629 | 0,28 |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 11 | 818,8 | 1445,7 | 6,34 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса | 38 | 344,4 | 1135,68 | 0,36 |
|  | Общий итог | 681 | 318,8 | 1031,31 | 16,70 |

*Таблица 37. Анализ предложений в Центральной экономической зоне.*

| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 6 | «Производственная деятельность» | 5 | 727,06 | 1000,00 | 400,00 |
| 6.1 | Недропользование. Размещение ОКС, в том числе подземных, в целях добычи недр | 4 | 1,28 | 1,80 | 0,75 |
| 6.6 | Строительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 4 | 338,53 | 548,49 | 41,69 |
| 6.9 | Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 9 | 866,05 | 1526,56 | 158,49 |
| Общий итог | | 22 | 483,23 | 769,21 | 150,23 |

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

*Таблица 38. Анализ предложений в Южной экономической зоне.*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание в целом | 4 | 346,79 | 1049,80 | 4,66 |
| 6.6 | Строительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 5 | 77,59 | 143,32 | 4,71 |
| 6.9 | Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 10 | 215,11 | 545,75 | 51,17 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса | 10 | 373,52 | 766,45 | 59,99 |
| Общий итог | | 29 | 253,25 | 626,33 | 30,13 |

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

| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание в целом | 10 | 51,90 | 182,37 | 0,16 |
| 6 | "Производственная деятельность" | 49 | 130,02 | 964 | 0,03 |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | 3 | 182,56 | 537,46 | 5,01 |
| 6.7 | Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012 | 3 | 4,48 | 10,83 | 0,23 |
| 6.8 | Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011 | 3 | 117,87 | 318,14 | 13,53 |
| 6.9 | Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 21 | 233,06 | 1157,41 | 4,66 |
| 7.2 | Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений | 4 | 67,72 | 86,39 | 18,42 |
| 7.4 | Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем | 5 | 21,94 | 61,78 | 6,62 |
| 12 | Размещение объектов улично - дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов | 4 | 292,65 | 717,7 | 50,1 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса | 5 | 152,49 | 351,27 | 78,73 |
| Общий итог | | 107 | 125,47 | 438,74 | 17,75 |

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

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

*Таблица 40. Анализ сделок в Восточной экономической зоне.*

| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание в целом | 9 | 26,03 | 50,85 | 0,45 |
| 6 | «Производственная деятельность» | 5 | 34,89 | 57,14 | 14,4 |
| 6.9 | Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 4 | 156,58 | 416,79 | 13,5 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса | 4 | 140,84 | 261,44 | 15,19 |
| Общий итог | | 22 | 89,59 | 196,56 | 10,89 |

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

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

*Таблица 41. Анализ сделок в Арктической экономической зоне.*

| Номер ВРИ | Наименование ВРИ | Количество ОА | Средний УПКС | Максимум УПКС | Минимум УПКС |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание в целом | 19 | 17,37 | 43,15 | 0,17 |
| 6 | «Производственная деятельность» | 8 | 216,35 | 1668,19 | 1,76 |
| 6.1 | Недропользование. Размещение ОКС, в том числе подземных, в целях добычи недр | 5 | 19,758 | 97,34 | 0,18 |
| 6.4 | Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 3 | 67,24 | 181,49 | 1,82 |
| 6.7 | Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012 | 6 | 14,13 | 27,71 | 0,18 |
| 6.9 | Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 12 | 23,94 | 109,10 | 0,26 |
| 7.4 | Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем | 6 | 2,56 | 7,15 | 0,24 |
| Общий итог | | 59 | 51,62 | 304,88 | 0,66 |

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

*Рисунок 11. Фактор масштаба*

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

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

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

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

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

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

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

Целью данного анализа сделок и предложений в разрезе сегментов и различных факторов является определение диапазона сделок. Вышеприведенный анализ построен на сделках (предложениях) в составе земель населенных пунктов.

Учреждением проанализированы оспоренные результаты кадастровой стоимости, принятые Комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Республике Саха (Якутия), созданной на основании распоряжения Правительства Республики Саха (Якутия) от 28.12.2019 № 1747-р в сегменте «Производственная деятельность».

Анализ проведён с целью выявления диапазона рыночной стоимости в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017г. № 226, пунктом 8.6 Указаний где предусмотрено, что в качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости возможно использовать результаты иных оценок - отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей, а также заключений экспертов, выполненных в процессе судопроизводства данных объектов недвижимости), в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости. (Приложение к Отчету 1.6.1.5 Решения комиссии по оспариванию КС).

*Таблица 42. Диапазоны цен за земельные участки под индустриальную застройку.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование экономической зоны, а также агломерация ГО "Город Якутск" | Земельные участки под индустриальную застройку | |
| Интервал стоимости за 1 кв.м., руб. | Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. руб. |
| Арктическая | 79,7-608,2 | 156,5 |
| Восточная | 273-412,2 | 332,2 |
| Западная | 96,4-683,7 | 272,4 |
| Центральная | 210,9-729,5 | 336,0 |
| Южная | 220,7-768,9 | 389,7 |
| ГО "Город Якутск" | 59-1126 | 275 |

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

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для транспорта, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения представлена в Приложении к Отчету (1.6.1 Рыночная информация).

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

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

Таблица 43. Анализ количества наблюдений сделок (предложений)в 7 сегменте

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

В таблицах ниже приведены диапазоны сделок (предложений) в группах «Обслуживание автотранспорта в целом. Стоянки и гаражи», и «Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей» в разрезе экономических зон Республики.

Таблица 44. Значения ценового диапазона сделок (предложений). Обслуживание автотранспорта в целом. Стоянки и гаражи

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

Таблица 45. Значения ценового диапазона сделок (предложений). Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей

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

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

Анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для садоводства и огородничества, малоэтажной жилой застройки, осуществлялся на основе собранной рыночной информации о ценах предложений и ценах сделок объектов соответствующего назначения представлена в Приложении к Отчету (1.6.1 Рыночная информация)..

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

Таблица 46. Анализ количества наблюдений сделок (предложений) в 13 сегменте

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

В таблице 47 показан диапазон сделок (предложений) по группам в разрезе экономических зон.

Таблица 47. Значения ценового диапазона сделок (предложений) в 13 сегменте

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

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

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

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

**Сравнительный подход**.

Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности

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

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

1) Метод статистического (регрессионного) моделирования.

2) Метод типового (эталонного) объекта недвижимости.

3) Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости.

4) Метод индексации прошлых результатов.

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

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

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

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

**Затратный подход.**

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Для использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах. Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости ОКС. Затратный подход не рекомендуется применять при оценке земельных участков, за исключением:

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

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

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

**Доходный подход.**

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

Оценочное зонирование.

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

### Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

В Перечне Объектов оценки содержится 19 486 объектов недвижимости, в том числе:

* земли водного фонда 42 участка;
* земли лесного фонда 19 444 участка.

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

Таблица 48 Количество земельных участков в составе земель водного фонда, подлежащих государственной кадастровой оценке в разрезе муниципальных образований.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Значение** | |
| Количество объектов | 42 | |
| Местоположение объектов оценки | Земельные участки, относящиеся к землям водного фонда, расположены на территории 17 муниципальных районов: | |
| Муниципальный район | Абыйский | 2 |
| Алданский | 1 |
| Амгинский | 2 |
| Верхневилюйский | 1 |
| Вилюйский | 1 |
| ГО Якутск | 1 |
| Горный | 5 |
| Кобяйский | 1 |
| Ленский | 1 |
| Мирнинский | 1 |
| Намский | 2 |
| Нюрбинский | 12 |
| Олекминский | 2 |
| Среднеколымский | 1 |
| Сунтарский | 2 |
| Усть-Алданский | 6 |
| Усть-Янский | 1 |
|  | Общий итог | 42 |
| Краткая характеристика объектов оценки | Объектами оценки являются земельные участки, сведения о которых содержатся в едином государственном реестре недвижимости на дату проведения оценки 01.01.2021 г. | 42 |

Таблица 49 Количество земельных участков в составе земель лесного фонда, подлежащих государственной кадастровой оценке в разрезе муниципальных образований.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Значение** | |
| Количество объектов | 19 444 | |
| Местоположение объектов оценки | Земельные участки, относящиеся к землям водного фонда, расположены на территории 35 муниципальных районов: | |
| Муниципальный район  Муниципальный район | Абыйский | 24 |
| Алданский | 1774 |
| Аллаиховский | 13 |
| Амгинский | 139 |
| Анабарский | 156 |
| Булунский | 83 |
| Верхневилюйский | 64 |
| Верхнеколымский | 28 |
| Верхоянский | 159 |
| Вилюйский | 621 |
| ГО Якутск | 1679 |
| Горный | 338 |
| Жиганский | 37 |
| Кобяйский | 382 |
| Ленский | 4532 |
| Мегино-Кангаласский | 1089 |
| Мирнинский | 2074 |
| Момский | 55 |
| Намский | 275 |
| Нерюнгринский | 1336 |
| Нижнеколымский | 13 |
| Нюрбинский | 332 |
| Оймяконский | 672 |
| Олекминский | 938 |
| Оленекский | 244 |
| Среднеколымский | 170 |
| Сунтарский | 272 |
| Таттинский | 99 |
| Томпонский | 265 |
| Усть-Алданский | 161 |
| Усть-Майский | 283 |
| Усть-Янский | 15 |
| Хангаласский | 939 |
| Чурапчинский | 153 |
| Эвено-Бытантайский | 30 |
| Общий итог | 19 444 |
| Краткая характеристика объектов оценки | Объектами оценки являются земельные участки, сведения о которых содержатся в едином государственном реестре недвижимости на дату проведения оценки 01.01.2021 г. | 19 444 |

Полный перечень объектов оценки представлен в Приложении к Отчету (1.4.3 Обработанный перечень ОО).

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

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

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

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

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

Работа по идентификации объектов оценки на территории Республики Саха(Якутия) - геопривязка объектов в количестве 19486 единиц, проводилась в ручном режиме с использованием информации, содержащейся в описании объектов оценки (адрес, код ОКАТО, код КЛАДР, кадастровый квартал, кадастровый номер объекта недвижимости), с помощью общедоступных геоинформационных порталов, таких как, sakhagis.ru, 2gis.ru, yandex.ru/maps, maps.google.com, openstreetmap.org и др.

### Группировка объектов оценки

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

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов в соответствии с приложением №1 к Методическим указаниям:

1 сегмент: «Сельскохозяйственное использование»;

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

3 сегмент: «Общественное использование»;

4 сегмент: «Предпринимательство»;

5 сегмент: «Отдых (рекреация)»;

6 сегмент: «Производственная деятельность»;

7 сегмент: «Транспорт»;

8 сегмент: «Обеспечение обороны и безопасности»;

9 сегмент: «Охраняемые природные территории и благоустройство»;

10 сегмент: «Использование лесов»;

11 сегмент: «Водные объекты»;

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

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

14 сегмент: «Иное использование».

Все земельные участки группировались с присвоением кода согласно следующему правилу:

AA:BBB.CC...DD, где:

AA:BBB - сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) - обязательный к указанию код расчета вида использования в соответствии с приложением №1 к Методическим указаниям;

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

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

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

*Таблица 50. Группировка Объектов оценки по сегментам*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование ВРИ | Количество объектов оценки | % | Площадь кв.м. | % |
| 1 сегмент: «Сельскохозяйственное использование»; | 509 | 2,6% | 359 108 429 370,60 | 12,7% |
| 3 сегмент: «Общественное использование»; | 67 | 0,3% | 117 302 738 363,10 | 4,2% |
| 4 сегмент: «Предпринимательство»; | 23 | 0,1% | 189 035,37 | 0,0% |
| 5 сегмент: «Отдых (рекреация)»; | 3 | 0,02% | 110 499,00 | 0,0% |
| 6 сегмент: «Производственная деятельность»; | 12372 | 63,5% | 201 771 316 388,12 | 7,2% |
| 7 сегмент: «Транспорт»; | 1 | 0,0% | 20 000,00 | 0,0% |
| 9 сегмент: «Охраняемые природные территории и благоустройство»; | 1540 | 7,9% | 319 685 984 481,43 | 11,3% |
| 10 сегмент: «Использование лесов»; | 1763 | 9,0% | 1 822 986 701 483,12 | 64,6% |
| 11 сегмент: «Водные объекты»; | 22 | 0,1% | 46 881 126,06 | 0,0% |
| 12 сегмент: «Специальное, ритуальное использование, запас»; | 51 | 0,3% | 1 276 034,70 | 0,0% |
| 13 сегмент: «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»; | 390 | 2,0% | 5 558 809,29 | 0,0% |
| 14 сегмент: «Иное использование». | 2745 | 14,1% | 40 123 006,46 | 0,0% |
| Общий итог | 19 486 |  | 2 820 949 328 597,25 |  |

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

*Рисунок 12 Распределение объектов оценки по сегментам.*

Результаты распределения объектов оценки по сегментам приведена в Приложении к Отчету (2.3 Группировка).

При группировке Объектов оценки не использовалась многоуровневая структура.

*Таблица 51 Результаты группировки Объектов оценки*

| Код расчета вида использования | Наименование вида использования | Количество участков |
| --- | --- | --- |
|  | 1. СЕГМЕНТ «Сельскохозяйственное использование» |  |
| 01:000 | Сельскохозяйственное использование | 113 |
| 01:030 | Овощеводство в целом, связанное с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 7 |
| 01:040 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур в целом | 7 |
| 01:070 | Животноводство в целом. Связанно с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Включает коды расчета вида использования 01.080 - 01.086 | 180 |
| 01:080 | Скотоводство. Хозяйственная деятельность, связанная с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей) | 11 |
| 01:081 | Скотоводство. Сенокошение, выпас, производство кормов, за исключением кодов расчета вида использования 01.082 - 01.084 | 2 |
| 01:082 | Скотоводство. Оленеводство | 147 |
| 01:120 | Пчеловодство в целом. Разведение, содержание и использование пчел и иных полезных насекомых | 5 |
| 01:130 | Рыбоводство в целом. Разведение и (или) содержание, выращивание объектов рыбоводства (аквакультуры), за исключением кода расчета вида использования 01:132 | 3 |
| 01:141 | Научное обеспечение сельского хозяйства. Растениеводство. Выращивание опытных образцов | 6 |
| 01:160 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения зданий, сооружений | 20 |
| 01:170 | Питомники в целом. Питомники. Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян | 1 |
| 02:022 | Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота | 7 |
|  | 3. СЕГМЕНТ «Общественное использование» |  |
| 03:000 | Общественное использование | 4 |
| 03:010 | Коммунальное обслуживание в целом | 6 |
| 03:020 | Социальное обслуживание в целом | 3 |
| 03:050 | Образование и просвещение в целом. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Включает коды расчета вида использования 03.051 - 03.052 | 1 |
| 03:060 | Культурное развитие в целом | 8 |
| 03:065 | Культурное развитие. Размещение зданий и сооружений для размещения зверинцев, зоопарков, океанариумов | 2 |
| 03:071 | Религиозное использование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, скиты, мечети, синагоги, молельные дома) | 1 |
| 03:090 | Обеспечение научной деятельности в целом | 19 |
| 03:091 | Обеспечение научной деятельности. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира - производственных, лабораторных и иных подобных зданий, необходимых для обеспечения научной деятельности | 1 |
| 03:102 | Приюты для животных. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре | 1 |
| 05:020 | Природно - познавательный туризм. Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок | 18 |
| 05:021 | Природно - познавательный туризм. Устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых природоохранных и природо - восстановительных мероприятий | 2 |
| 05:051 | Поля для гольфа или конных прогулок. Размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | 1 |
|  | 4. СЕГМЕНТ «Предпринимательство» |  |
| 01:183 | Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение административных, бытовых и хозяйственно - бытовых зданий и сооружений, объектов общественного питания | 3 |
| 04:000 | Предпринимательство | 11 |
| 04:010 | Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 1 |
| 04:040 | Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м | 1 |
| 04:060 | Общественное питание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 6 |
| 04:096 | Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса | 1 |
|  | 5. СЕГМЕНТ «Отдых (рекреация)» |  |
| 05:014 | Спорт. Размещение спортивных баз и лагерей - зданий, сооружений, помещений для временного проживания, питания спортсменов, для бытовых нужд | 1 |
| 05:022 | Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей | 1 |
| 05:030 | Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыболова | 1 |
|  | 6. СЕГМЕНТ «Производственная деятельность» |  |
| 01:100 | Птицеводство в целом. Разведение домашних пород птиц, в том числе водоплавающих | 1 |
| 01:122 | Пчеловодство. Размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1 |
| 03:011 | Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи (отвод канализационных стоков, водопроводы, линии электропередач, газопроводы, линии связи и прочие линейные объекты) | 1338 |
| 03:012 | Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники | 8 |
| 03:093 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 18 |
| 04:095 | Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых) | 6 |
| 04:099 | Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 1 |
| 06:000 | Производственная деятельность | 42 |
| 06:010 | Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом | 6126 |
| 06:011 | Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр закрытым (шахты, скважины) способом | 1537 |
| 06:012 | Недропользование. Размещение зданий, сооружений, в том числе подземных, в целях добычи недр | 286 |
| 06:013 | Недропользование. Размещение зданий, сооружений, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке | 13 |
| 06:014 | Недропользование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | 35 |
| 06:020 | Тяжелая промышленность. Размещение зданий, сооружений горно - обогатительной и горно - перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно - защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования | 4 |
| 06:060 | Строительная промышленность. Размещение зданий, сооружений, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 1 |
| 06:070 | Энергетика. Размещение объектов гидроэнергетики, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (гидротехнических сооружений) | 16 |
| 06:071 | Энергетика. Размещение объектов тепловых станций и других электростанций, за исключением кода расчета вида использования 06:073, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов) | 9 |
| 06:072 | Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012 | 144 |
| 06:080 | Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011 | 164 |
| 06:090 | Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 1 |
| 07:010 | Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 155 |
| 07:012 | Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей | 1 |
| 07:020 | Железнодорожный транспорт. Размещение зданий и сооружений, в том числе устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта | 1029 |
| 07:030 | Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений | 1 |
| 07:031 | Водный транспорт. Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение зданий, сооружений внутренних водных путей, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок | 6 |
| 07:032 | Водный транспорт. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для морских портов и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений | 2 |
| 07:040 | Водный транспорт. Размещение гидротехнических сооружений, за исключением кодов расчета вида использования 07:030, 07:031 | 21 |
| 07:050 | Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем | 1358 |
| 07:051 | Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 17 |
| 11:030 | Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений), за исключением кодов расчета вида использования 06:070, 07:030 - 07:032 | 31 |
|  | 7. СЕГМЕНТ «Транспорт» |  |
| 04:090 | Обслуживание автотранспорта в целом. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в кодах расчета вида использования [02:071](#sub_12071), [03:012](#sub_13012), [04:021](#sub_14021), [04:031](#sub_14031) | 1 |
|  | 9. СЕГМЕНТ «Охраняемые природные территории и благоустройство» |  |
| 05:031 | Охота и рыбалка. Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | 685 |
| 09:010 | Охрана природных территорий. Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады), сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 125 |
| 09:020 | Курортная деятельность. Использование для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах зоны горно - санитарной или санитарной охраны лечебнооздоровительных местностей и курорта | 730 |
|  | 10. СЕГМЕНТ «Использование лесов» |  |
| 10:000 | Использование лесов | 22 |
| 10:010 | Заготовка древесины. Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, а также выращенных трудом человека, в том числе гражданами для собственных нужд, охрана и восстановление лесов | 419 |
| 10:020 | Лесные плантации. Выращивание и рубка лесных насаждений | 10 |
| 10:030 | Заготовка лесных ресурсов. Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов | 860 |
| 10:040 | Резервные леса. Деятельность, связанная с охраной лесов | 452 |
|  | 11. СЕГМЕНТ «Водные объекты» |  |
| 11:010 | Общее пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно - бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены) | 18 |
| 11:020 | Специальное пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | 4 |
|  | 12. СЕГМЕНТ «Специальное, ритуальное использование, запас» |  |
| 08:011 | Обеспечение вооруженных сил. Обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов | 3 |
| 12:010 | Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, культовых сооружений | 12 |
| 12:020 | Специальная деятельность. Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, полигонов по захоронению бытового мусора и отходов | 30 |
| 12:021 | Специальная деятельность. Размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов), объектов по сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | 6 |
|  | 13. СЕГМЕНТ «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» |  |
| 02:010 | Индивидуальное жилищное строительство в целом | 159 |
| 02:011 | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений, исходя из минимальных норм отвода земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) | 1 |
| 02:014 | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный), размещение индивидуальных гаражей и вспомогательных сооружений исходя из минимальных норм отвода участков для малоэтажных многоквартирных жилых домов | 2 |
| 02:020 | Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом | 3 |
| 13:011 | Ведение огородничества. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 118 |
| 13:021 | Ведение садоводства. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение садовых домов, жилых домов, размещение для собственных нужд гаражей и иных хозяйственных построек | 107 |
|  | 14. СЕГМЕНТ «Иное использование» |  |
| 14:000 | Иное использование | 2745 |

### Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года №226

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

При расчете кадастровой стоимости сведения о ценообразующих факторах и необходимые материалы были предоставлены (приложение 1.5. Исходные данные для определения ЦФ):

* данными ЕГРН;
* органами государственной власти (приложение 1.5.1.1 Гос. органы);
* органами местного самоуправления (приложение 1.5.1.2 Администрации МО);
* Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по РС(Я) (https://sakha.gks.ru/).

Органам местного самоуправления были направлены запросы на согласование перечня земельных участков водного и лесного фондов, расположенных в границах их территорий.

Всего на территории Республики Саха (Якутия) расположено 36 муниципальных образований, письма на согласование направлены главам 35 муниципальных образований, из них ответ получен от 25, из них согласовали перечень 20. Земельные участки водного и лесного фондов, не согласованные муниципальными образованиями, были приняты к расчету по данным, внесенным в ЕГРН.

Результаты согласования ценообразующих факторов представлены в таблице №51.

*Таблица №52*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Номер и дата запроса в МО о ЦФ** | **Полученный результат** |
| 1 | 596 434 от 04.03.2021 Абыйский улус | Не согласован, по причине отсутствия полномочий по распоряжению земельными участками ВФ и ЛФ РС(Я). |
| 2 | 596 435 от 05.03.2021 Алданский район | Не согласован, по причине отсутствия полномочий по распоряжению земельными участками ВФ и ЛФ РС(Я) |
| 3 | 596 436 от 05.03.2021 Аллаиховский улус | да |
| 4 | 596 437 от 05.03.2021 Амгинский улус | да |
| 5 | 596 438 от 05.03.2021 Анабарский улус | да |
| 6 | 596 439 от 05.03.2021 Булунский улус | да |
| 7 | 596 440 от 05.03.2021 Верхневилюйский улус | Ответа нет |
| 8 | 596 441 от 05.03.2021 Верхнеколымский улус | Да |
| 9 | 596 442 от 05.03.202 Верхоянский улус | Да |
| 10 | 596 443 от 05.03.2021 Вилюйский улус | Да |
| 11 | 596 444 от 05.03.2021 Горный улус | Ответа нет |
| 12 | 596 446 от 05.03.2021 Жиганский улус | Ответа нет |
| 13 | 596 447 от 05.03.2021 Кобяйский улус | Не согласован, по причине отсутствия полномочий по распоряжению земельными участками ВФ и ЛФ РС(Я) |
| 14 | 596 448 от 05.03.2021 Ленский район | Не согласован, по причине отсутствия информации по земельным участкам ВФ и ЛФ РС(Я) |
| 15 | 596 449 от 05.03.2021 Мегино-Кангаласский улус | Да |
| 16 | 596 450 от 05.03.2021 Мирнинский район | Да |
| 17 | 596 451 от 05.03.2021 Момский улус | Да |
| 18 | 596 452 от 05.03.2021 Намский улус | Ответа нет |
| 19 | 596 453 от 05.03.2021 Нерюнгринский район | Не согласован, по причине отсутствия полномочий по распоряжению земельными участками ВФ и ЛФ РС(Я) |
| 20 | 596 454 от 05.03.2021 Нижнеколымский улус | Да |
| 21 | 596 455 от 05.03.2021 Нюрбинский улус | Да |
| 22 | 596 456 от 05.03.2021 Оймяконский улус | Да |
| 23 | 596 457 от 05.03.2021 Олекминский улус | Да |
| 24 | 596 458 от 05.03.2021 Оленекский улус | Да |
| 25 | 596 459 от 05.03.2021 Среднеколымский улус | Да |
| 26 | 596 460 от 05.03.2021 Сунтарский улус | Ответа нет |
| 27 | 596 461 от 05.03.2021 Таттинский улус | Да |
| 28 | 596 462 от 05.03.2021 Томпонский улус | Да |
| 29 | 596 463 от 05.03.2021 Усть-Алданский улус | Да |
| 30 | 596 464 от 05.03.2021 Усть-Майский улус | Да­ |
| 31 | 596 465 от 05.03.2021 Усть-Янский улус | Да |
| 32 | 596 466 от 05.03.2021 Хангаласский улус | Да |
| 33 | 596 467 от 05.03.2021 Чурапчинский улус | Да |
| 34 | 596 468 05.03.2021 Эвено-Бытантайский улус | Да |
| 35 | 596 445 от 05.03.2021 г. Якутск МО | Да |
| 36 | ГО «Жатай» | Запрос не направлялся, по причине отсутствия на территории земель ВФ и ЛФ. |

*Таблица 53. Перечень ценообразующих факторов*

| **№ п/п** | **Наименование фактора стоимости** | **Вид (графический/ семантический)** | **Единицы измерения** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Категория земель, вид разрешенного использования | Семантический | Наименование |
| 2 | Площадь земельного участка | Показатель | Кв.м. |
| 3 | Вид использования | Семантический | Наименование |
| 4 | Нормативная урожайность | Показатель | ц./га |
| 5 | Экономическая зона | Семантический | Наименование ЭЗ |
| 6 | Наименование Муниципального района, (Городского округа) | Семантический | Название МР или ГО |
| 7 | Населенный пункт | Семантический | название НП |
| 8 | Лесничество | Семантический | Наименование |
| 9 | Запас древесины | Показатель | м3/га |
| 10 | Наименование речного бассейна | Семантический | Наименование |
| 11 | Инфляция | Семантический | показатель |

**Сбор ценообразующих факторов.**

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости в разрезе групп (подгрупп) оценки, представлены в Приложении к Отчету (1.5 Исходные данные для определения ЦФ).

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

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

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

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

*Таблица 54. Обоснование использования (отказа от использования) ценообразующих факторов*

| N п/п | Наименование ценообразующего фактора | Ед. измерения, идентификатор | Применялся / не применялся | Обоснование применения / отказа |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Земельные участки: Общие сведения | | | | |
| 1 | Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования | - | применялся | Исходя из анализа Методических указаний, оценка земельного участка проводится в соответствие с видом разрешенного использования без учета категорий. Анализ рынка показал, что участники рынка практически не упоминают категорию земли при подаче объявления к продаже. |
| 2 | Площадь земельного участка | кв. м. | применялся | Как правило, при увеличении площади земельного участка, собственники готовы идти на определенное снижение стоимости, поскольку, чем больше площадь земельного участка, тем выше его стоимость и тем меньше на него имеется потенциальных покупателей. |
| 3 | Вид использования | - | применялся | Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов недвижимости. |
| 4 | Коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС) | пог. м | не применялся | Для расчета величины указанного коэффициента необходимо знать периметр оцениваемого земельного участка. В большинстве случаев у оцениваемых объектов отсутствуют координаты характерных точек границ (графические данные), произвести обмеры периметра земельных участков не представляется возможным. |
| 5 | Наличие обременений (ограничений) земельного участка | - | не применялся | При проведении массовой оценки Учреждение не может объективно измерить влияние таких ограничений (обременений) на стоимость объекта оценки в каждом конкретном случае. Считаем, что ограничения или обременения существенно не влияют на возможность использования объектов оценки. |
| 6 | Характеристики застройки земельного участка | - | не применялся | Анализируя информацию публичной кадастровой карты и Перечня объектов оценки, выявлено, что большое количество объектов капитального строительства не имеет графических данных, а также связи с оцениваемым земельным участком. Поэтому учесть отношение площади застройки всех ОКС к площади земельного участка, отношение общей площади всех ОКС к площади земельного участка при использовании метода массовой оценки Учреждением не представлялось возможным. |
| Дополнительные характеристики сегмента "Сельскохозяйственное использование" | | | | |
| 7 | Вид угодий | - | не применялся | В виду отсутствия наименования. |
| 8 | Нормативная урожайность | ц/га | применялся | Нормативная урожайность использовался на основании Отчета характеристик почвенного покрова и расчет нормативной урожайности сельскохозяйственных угодий РС(Я) (Отчет приводится в Приложении 2.3.1)  (В отчете учитывается обязательные факторы).  а) Гранулометрический состав почв  б) Каменистость почв  в) Засоление почв  г) Солонцеватость почв  д) Солонцы по мощности надсолонцового горизонта  е) Карбонатность почв  ж) Уплотнение почв  з) Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом |
| 9 | Гранулометрический состав почв (механический состав) | - | не применялся | Данный ЦФ учтен при расчете ЦФ Нормативная урожайность |
| 10 | Каменистость почв | - | не применялся | Данный ЦФ учтен при расчете ЦФ Нормативная урожайность |
| 11 | Засоление почв | - | не применялся | Данный ЦФ учтен при расчете ЦФ Нормативная урожайность |
| 12 | Солонцеватость почв |  | не применялся | Данный ЦФ учтен при расчете ЦФ Нормативная урожайность |
| 13 | Солонцы по мощности надсолонцового горизонта |  | не применялся | Данный ЦФ учтен при расчете ЦФ Нормативная урожайность |
| 14 | Карбонатность почв |  | не применялся | Данный ЦФ учтен при расчете ЦФ Нормативная урожайность |
| 15 | Уплотнение почв |  | не применялся | Данный ЦФ учтен при расчете ЦФ Нормативная урожайность |
| 16 | Переувлажнение | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 17 | Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | - | не применялся | Данный ЦФ учтен при расчете ЦФ Нормативная урожайность |
| 18 | Пестрота почвенного покрова | - | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| 19 | Удаленность от рынков сбыта | км | не применялся | Не влияет на кадастровую стоимость земельных участков для данной категории земель |
| ОКС: Общие сведения | | | | |
| 20 | Вид разрешенного использования |  | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 21 | Назначение |  | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 22 | Фактическое использование | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 23 | Площадь, иная характеристика | кв. м  и иное | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 24 | Плотность застройки земельного участка | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 25 | Плотность застроенности земельного участка | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 26 | Количество надземных этажей | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 27 | Количество подземных этажей | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 28 | Этажность | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 29 | Этаж расположения | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 30 | Материал основных несущих конструкций | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 31 | Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство) | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 32 | Дата проведения капитального ремонта (реконструкции) | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 33 | Дата установления состояния | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 34 | Капитальность объекта | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 35 | Планировка | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| 36 | Наличие обременений (ограничений) ОКС | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке объектов капитального строительства. |
| Сведения о местоположении | | | | |
| 37 | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия и прочее) | км, прочее | не применялся | Не учитывался, так как большое количество оцениваемых земельных участков не имеют графических данных, сведения о границах зон с особым режимом использования территорий, границы территориальных зон не внесены в ЕГРН в полном объеме. |
| 38 | Линия застройки ОКС | первая (не первая) | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 39 | Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее) | км, прочее | не применялся | Не учитывался, так как большое количество оцениваемых земельных участков не имеют графических данных, сведения о границах зон с особым режимом использования территорий, границы территориальных зон не внесены в ЕГРН в полном объеме. |
| 40 | Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее) | км, прочее | не применялся | Не учитывался, так как большое количество оцениваемых земельных участков не имеют графических данных, сведения о границах зон с особым режимом использования территорий, границы территориальных зон не внесены в ЕГРН в полном объеме. |
| 41 | Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (грузовая, пассажирская, смешанного назначения;  пригородная, транзитная;  промышленная, временная, тупиковая) | км, прочее | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. Кроме того, большое количество оцениваемых земельных участков не имеют графических данных, сведения о границах зон с особым режимом использования территорий, границы территориальных зон не внесены в ЕГРН в полном объеме. |
| Сведения об инженерной инфраструктуре | | | | |
| 42 | Категория, проектная мощность линейного объекта | - | не применялся | Не учитывался, так как являются характеристикой ОКС. Согласно сведениям ЕГРН в большей части отсутствует информация о расположении на земельном участке такого типа ОКС, поэтому невозможно определить влияние на стоимость земельных участков. |
| 43 | Класс линейного объекта | - | не применялся | Не учитывался, так как являются характеристикой ОКС. Согласно сведениям ЕГРН в большей части отсутствует информация о расположении на земельном участке такого типа ОКС, поэтому невозможно определить влияние на стоимость земельных участков. |
| 44 | Расположение земельного участка относительно линий электропередач | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 45 | Протяженность земельных участков под линейными объектами | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 46 | Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 47 | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | - | не применялся | Не учитывался, так как большое количество оцениваемых земельных участков не имеют графических данных, сведения о границах зон с особым режимом использования территорий, границы территориальных зон не внесены в ЕГРН в полном объеме. |
| Прочие сведения | | | | |
| 48 | Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам) | руб./чел | не применялся | Не учитывался, так как объекты недвижимости оценивались в разрезе муниципального района (городского округа). Уровень цен потребительской корзины и товарооборот на 1 человека внутри каждого муниципального района (городского округа) одинаковы и не оказывают влияния на рыночную цену объектов аналогов. |
| 49 | Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам) | руб./чел | не применялся | Не учитывался, так как объекты недвижимости оценивались в разрезе муниципального района (городского округа). Уровень товарооборота на 1 человека внутри каждого муниципального района (городского округа) одинаковы и не оказывают влияния на рыночную цену объектов аналогов. |
| 50 | Наличие в сельском населенном пункте магазина |  | не применялся | Не учитывался, так как во всех населенных пунктах имеются стационарные магазины, торговые павильоны либо выездные автолавки, в связи с чем не оказывает влияния на рыночную цену объектов аналогов. |
| 51 | Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы |  | не применялся | Не учитывался, так как во многих населенных пунктах имеются учреждения образования, либо они расположены в соседних населенных пунктах в пределах транспортной доступности, в связи с чем не оказывает влияния на рыночную цену объектов аналогов. |
| 52 | Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 53 | Зоны особого режима использования в границах земельных участков |  | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 54 | Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 55 | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |
| 56 | Наименование и расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости | км | не применялся | Не учитывался, так как влияние фактора невозможно определить для объектов аналогов, поскольку в публичной оферте отсутствует информация о кадастровом номере, точных координатах, границах. |

В соответствии с первым абзацем подпункта «б» пункта 10 Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №284 от 09 июня 2017 года, сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, и о значениях таких факторов представлены в Приложении к Отчету (2.1 Сведения о ЦФ).

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

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

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

*Таблица 55 Ценообразующие факторы, не предусмотренные в Методических указаниях.*

| № п/п | Наименование ценообразующего фактора | Обоснование использования |
| --- | --- | --- |
| 1. | Экономическая зона | Субъект РФ- Республика Саха (Якутия) самый обширный субъект, и стоит на вечной мерзлоте, с резко континентальным климатом. В связи с этим территория Республики Саха (Якутия) делится на зоны с традиционным видом экономической деятельности характерной для каждой зоны. |
| 2. | Наименование Муниципального района (Городского округа) | Наименование Муниципального района (Городского округа)- ценообразующий фактор позволяющий определить кадастровую стоимость в зависимости от местоположения (окружения) муниципального района (городского округа). |
| 3. | Населенный пункт | Наименование населенного пункта - ценообразующий фактор позволяющий определить кадастровую стоимость в зависимости от местоположения (окружения) населенного пункта. |
| 4. | Лесничество | В соответствии с Методическими указаниями расчет кадастровой стоимости земельных участков группы «Массовая заготовка древесины» производился в разрезе лесничеств. Таким образом ЦФ характеризирующий объект оценки по принадлежности его к лесничеству оказывает значительное влияние на ценообразование. |
| 5. | Запасы древесины | В соответствии с пунктом 9.2.2.3.3. Методических указаний При определении кадастровой стоимости лесных земель следует рассматривать состав сформированного земельного участка с учетом вида использования (покрытый растительностью, не покрытый растительностью, занятый объектами инфраструктуры и прочее) и по характеру растительности (лесообразующим породам, спелости насаждений, процентному содержанию насаждений разной степени спелости, наличию лесосек). |
| 6. | Наименование речного бассейна | Расчет кадастровой стоимости объектов водного фонда осуществлялся с использованием Постановления Правительства РФ №876 от 30 декабря 2006 г. «О ставках платы за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности», с учетом изменений согласно Постановлению Правительства РФ от 29 декабря 2017 г. №1690. В данных нормативных актах указана зависимость между стоимостью платой за использование акватории поверхностных водных объектов и бассейновым округом, бассейном реки, в котором расположен объект. |
| 7. | Инфляция | При расчете кадастровой стоимости производится приведения стоимостей и цен объектов аналогов и цен на сельскохозяйственную продукцию к дате оценки. |

В соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 6 августа 2020 г. № П/0284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки», сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, и о значениях таких факторов представлены в Приложении к Отчету (2.1 Сведения о ЦФ).

### Обоснование выбора подходов, методов и моделей оценки, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки

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

**Сравнительному подходу** отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

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

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

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

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

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

Для определения кадастровой стоимости для каждой сформированной группы (подгруппы) объектов недвижимости осуществляется построение статистической модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования. Учитывая нелинейный характер большинства зависимостей на больших пространственных рынках, необходимо строить статистические модели с индивидуально определенным для каждого ценообразующего фактора видом функции влияния. Полученные функции влияния каждого ценообразующего фактора подвергаются анализу их общего вида на соответствие выявленным закономерностям ценообразования.

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

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

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

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

Метод заключается в следующем:

* определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);
* определяется среднее значение объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;
* кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале - в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на его площадь, объем, иные характеристики.

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

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

Индексы рассчитываются самостоятельно на основании соотношения кадастровых стоимостей, полученных по итогам государственных кадастровых оценок, в порядке приоритета: по подгруппе, группе, в целом по виду объектов недвижимости, а также на основании данных рынка недвижимости.

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

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

* земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности;
* земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков);
* земельных участков, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.

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

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

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

В рамках доходного подхода кадастровая стоимость объекта недвижимости может определяться:

* методом прямой капитализации;
* методом дисконтирования денежных потоков.

Объекты недвижимости оцениваются исходя из характерных для соответствующего сегмента рынка показателей доходности их использования, без учета фактического обременения арендными отношениями и индивидуальных показателей эффективности их использования.

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

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

**Сравнительному подходу** отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

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

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

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

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

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

Для определения кадастровой стоимости для каждой сформированной группы (подгруппы) объектов недвижимости осуществляется построение статистической модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования. Учитывая нелинейный характер большинства зависимостей на больших пространственных рынках, необходимо строить статистические модели с индивидуально определенным для каждого ценообразующего фактора видом функции влияния. Полученные функции влияния каждого ценообразующего фактора подвергаются анализу их общего вида на соответствие выявленным закономерностям ценообразования.

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

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

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

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

Метод заключается в следующем:

* определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);
* определяется среднее значение объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;
* кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале - в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на его площадь, объем, иные характеристики.

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

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

Индексы рассчитываются самостоятельно на основании соотношения кадастровых стоимостей, полученных по итогам государственных кадастровых оценок, в порядке приоритета: по подгруппе, группе, в целом по виду объектов недвижимости, а также на основании данных рынка недвижимости.

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

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

* земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности;
* земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков);
* земельных участков, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.

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

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

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

В рамках доходного подхода кадастровая стоимость объекта недвижимости может определяться:

* методом прямой капитализации;
* методом дисконтирования денежных потоков.

Объекты недвижимости оцениваются исходя из характерных для соответствующего сегмента рынка показателей доходности их использования, без учета фактического обременения арендными отношениями и индивидуальных показателей эффективности их использования.

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

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

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

*Таблица 56. Подходы и методы, использованные в ГКО по сегментам*

| **Сегмент** | **Группы** | **Способ** | **Подход** | **Метод** | **Обоснование** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование" | 01:000, 01:030, 01:040, 01: 070, 01:080, 01:081, 01:082, 01:120, 01:130, 01:141, 01:160, 01:170,  01:022 | Массовый | Доходный | Метод капитализации земельной ренты | Доходный подход выбран, так как он является приоритетным для сегмента «1. Сельскохозяйственное использование» согласно Приложению № 6 к Методическим указаниям. Метод капитализации земельной ренты применяется для земельных участков сельскохозяйственного использования (сельскохозяйственных угодий) в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 Методических указаний.  От использования сравнительного подхода принято решение отказаться в связи с недостаточностью рыночной информации, в том числе отсутствием в собранной рыночной информации сведений о почвенных характеристиках участков, а также существенной дифференциацией цен предложений (сделок), полученных из открытых источников, что может привести к необъективности оценки. |
| 3. СЕГМЕНТ «Общественное использование» | 03:000, 03:010, 03:020, 03:050, 03:060, 03:065, 03:071, 03:090, 03:091, 03:102, 05:012, 05:020, 05:021, 05:051 | Массовый | Доходный | Метод  капитализации земельной ренты | Доходный подход рекомендован Методическими указаниями, как второй по применимости после сравнительного. От использования сравнительного подхода принято решение отказаться в связи с недостаточностью рыночной информации по земельным участкам данного сегмента и ВРИ.  Кадастровая стоимость земель лесного фонда 3-го сегмента, рассчитывалась применением к земельный участкам результатов расчетов 10-го сегмента «Использование лесов». |
| 4. СЕГМЕНТ «Предпринимательство» | 01:083, 04:000, 04:010, 04:040, 04:060, 04:096 | Массовый | Сравнительный | Метод сравнения продаж | Сравнительный подход, метод сравнения продаж выбран, для сегмента «4. Предпринимательство» так как нет достоверной рыночной информации о доходах, приносимых расположенными на земельных участках объектов предпринимательства. |
| 5. СЕГМЕНТ «Отдых (рекреация)» | 05:014, 05:022, 05:030 | Массовый | Доходный | Метод  капитализации земельной ренты | Доходный подход рекомендован Методическими указаниями, как второй по применимости после сравнительного. От использования сравнительного подхода принято решение отказаться в связи с недостаточностью рыночной информации по земельным участкам данного сегмента и ВРИ.  Кадастровая стоимость земель лесного фонда 5-го сегмента, рассчитывалась применением к земельный участкам результатов расчетов 10-го сегмента «Использование лесов». |
| 6. СЕГМЕНТ «Производственная деятельность» | 01:100, 01:022, 03:011, 03:012, 03:093, 04:095, 04:099, 06:000, 06:010, 06:011, 06:012, 06:013, 06:014, 06:020, 06:060, 06:070, 06:071, 06:072, 06:080, 06:090, 07:010, 07:012, 07:020, 07:030, 07:031, 07:032, 07:040, 07:050, 07:051, 11:030 | Массовый | Сравнительный | Метод сравнения продаж | Сравнительный подход, метод сравнения продаж выбран, так как он является рекомендуемым для сегмента «6. Производственная деятельность» согласно Приложению 6 к Методическим указаниям.  От использования доходного подхода принято решение отказаться в связи с отсутствием рыночной информации о сделках аренды с земельными участками соответствующего назначения, а также отсутствием статистических данных о доходах. |
| 7. СЕГМЕНТ «Транспорт» | 04:090 | Массовый | Сравнительный | Метод  типового  (эталонного) объекта  недвижимости | Метод типового (эталонного) объекта. Моделирование стоимости на основе стоимости типовых объектов (кадастровая стоимость земельных участков определяется для типовых (эталонных) объектов недвижимости с последующим моделированием стоимости отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости в рамках доходного подхода методом дисконтированных денежных потоков) |
| 9. СЕГМЕНТ «Охраняемые природные территории и благоустройство» | 05:031, 09:010, 09:020 | Массовый | Доходный | Метод  капитализации земельной ренты | Доходный подход рекомендован Методическими указаниями, как второй по применимости после сравнительного. От использования сравнительного подхода принято решение отказаться в связи с недостаточностью рыночной информации по земельным участкам данного сегмента и ВРИ.  Кадастровая стоимость земель лесного фонда 9-го сегмента, рассчитывалась применением к земельный участкам результатов расчетов 10-го сегмента «Использование лесов». |
| 10. СЕГМЕНТ «Использование лесов» | 10:000, 10:010, 10:020, 10:030, 10:040 | Массовый | Доходный | Метод  капитализации земельной ренты | Согласно приложению 6 Методических указаний для ЗУ группы «Леса и лесная промышленность», рекомендованы сравнительный и доходный подходы, при этом весомость предпочтения данных подходов одинакова. Сравнительный подход в оценке объектов недвижимости применяется при развитости рынка объектов недвижимости, при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.  При этом, в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации земли лесного фонда, находящиеся в государственной собственности, ограничиваются в обороте. Таким образом, рынок предложений купли-продажи и аренды земельных участков в составе земель лесного фонда с видами использования, аналогичных объектам оценки недвижимости, отсутствует и не может быть использован для расчета сравнительным подходом.  Расчет кадастровой стоимости земельных участков 10 сегмента «Использование лесов» осуществляется с применением доходного подхода методом дисконтирования разности в потенциальных доходах и затратах на заготовку древесины, в соответствии с п. 9.2.2.3. Методических указаний. |
| 11.СЕГМЕНТ «Водные объекты» | 11:010, 11:020 | Массовый | Сравнительный | Метода  типового  (эталонного) объекта  недвижимости | Метод типового (эталонного) объекта. Моделирование стоимости на основе стоимости типовых объектов (кадастровая стоимость земельных участков определяется для типовых (эталонных) объектов недвижимости с последующим моделированием стоимости отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости в рамках доходного подхода методом дисконтированных денежных потоков) |
| 12. СЕГМЕНТ «Специальное, ритуальное использование, запас» | 08:011, 12:010, 12:020, 12:021 | Массовый | Доходный | Метод  капитализации земельной ренты | Доходный подход рекомендован Методическими указаниями, как второй по применимости после сравнительного. От использования сравнительного подхода принято решение отказаться в связи с недостаточностью рыночной информации по земельным участкам данного сегмента и ВРИ.  Кадастровая стоимость земель лесного фонда 12-го сегмента, рассчитывалась применением к земельный участкам результатов расчетов 10-го сегмента «Использование лесов». |
| 13. СЕГМЕНТ "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" | 02:010, 02:011, 02:014, 02:020, 13:011, 13:021 | Массовый | Сравнительный | Метод сравнения продаж | Сравнительный подход, метод сравнения продаж выбран, так как он является рекомендуемым для сегмента «13. Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» согласно Приложению 6 к Методическим указаниям.  От использования доходного подхода принято решение отказаться в связи с отсутствием рыночной информации о сделках аренды с земельными участками соответствующего назначения, а также отсутствием статистических данных о доходах. |
| 14. СЕГМЕНТ «Иное использование» | 14:000 | Массовый | Доходный | Метод  капитализации земельной ренты | Доходный подход рекомендован Методическими указаниями, как второй по применимости после сравнительного. От использования сравнительного подхода принято решение отказаться в связи с недостаточностью рыночной информации по земельным участкам данного сегмента и ВРИ.  Кадастровая стоимость земель лесного фонда 14-го сегмента, рассчитывалась применением к земельный участкам результатов расчетов 10-го сегмента «Использование лесов». |

### Обоснование выбора моделей, использованных для определения кадастровой стоимости

### Определение кадастровой стоимости земельных участков 1. сегмента «Сельскохозяйственное использование».

**Определение кадастровой стоимости земельных участков 1. сегмента «Сельскохозяйственное использование» (коды расчета вида использования:** **01:000, 01:030, 01:040, 01: 070, 01:080, 01:081, 01:082, 01:120, 01:130, 01:141, 01:160, 01:170, 01:022).**

Согласно пункту 9.2.2.1.2. Методических указаний определение кадастровой стоимости указанных земельных участков производится с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирований территории.

В соответствии с пунктом 9.2.2.1.5. Методических указаний определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, пригодных под пашню, осуществляется методом капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, выполнено с применением технических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденных протоколом заседания правления НП «Кадастр-оценка» № 29 от 27.12.2010 г. Технические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения представлены в Приложении 2.3.1.

Согласно пункту 2.2 Технических указаний определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, пригодных под пашню предполагает следующую последовательность действий:

* Сбор исходной почвенно-климатической информации по территории, на которой расположен земельный участок;
* Определение сельскохозяйственных культур в составе севооборота (перечень оценочных культур), пригодных к выращиванию на земельном участке по почвенно-климатическим условиям в разрезе почвенных разновидностей;
* Определение в разрезе почвенных разновидностей продуктивности пашни путем расчета показателей нормативной урожайности каждой оценочной культуры;
* Расчет цены реализации продукции по каждой оценочной культуре и удельного валового дохода на единицу площади земельного участка;
* Расчет в разрезе почвенных разновидностей удельных затрат на единицу площади на возделывание, уборку и поддержание плодородия почв;
* Расчет в разрезе почвенных разновидностей удельного показателя земельной ренты;
* Определение значения коэффициента капитализации земельной ренты;
* Расчет удельного показателя кадастровой стоимости для каждой почвенной разновидности;
* Расчет удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки;
* Сбор исходной почвенно-климатической информации по территории, на которой расположен земельный участок

Сбор исходной почвенно-климатической информации по территории, на которой расположен земельный участок включает:

***- определение состава почвенных разновидностей на основе материалов крупномасштабных почвенных обследований землепользований, имеющихся в государственном фонде данных, полученных в результате землеустройства*.**

В соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1. Методических указаний перечень почвенных разностей определяется в соответствии с Единым государственным реестром почвенных ресурсов России, но может быть уточнен по документально подтвержденным данным почвенных карт о составе и состоянии почв конкретных хозяйств в год, предшествующий дате определения кадастровой стоимости.

При создании Единого государственного реестра почвенных ресурсов России использована почвенная карта РСФСР 1988 года масштаба 1:2 500 000.

Определение кадастровой стоимости земель первого вида использования согласно Методических указаний (пункт 2.2.) базируется на оценке качества почвенного покрова земельного участка. В соответствии с Техническими указаниями (пункт 2.2.1.) состав почвенного покрова должен определяться по материалам, включенным в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства Государственном фонде данных землеустройства (далее ГФДЗ). В документах ГФДЗ, находящихся на ответственном хранении в Управлении Росреестра по Республике Саха (Якутия) отсутствуют прямые сведения о почвенном покрове участков, которые включены в Перечень. Последние почвенные обследования проводились в границах бывших сельскохозяйственных предприятий (колхозов совхозах), и именно эти материалы почвенных обследований содержатся в ГФДЗ. Поэтому при кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения в качестве источника информации о почвенном покрове использованы материалы почвенного обследования бывших сельскохозяйственных предприятий. Это соответствует требованиям, которые содержатся в Технических указаниях (пункт 2.2.1).

Учитывая вышеизложенное, работниками бюджетного учреждения принято решение при расчетах кадастровой стоимости не использовать почвенную карту, размещенную в Едином государственном реестре почвенных ресурсов России.

По результатам картографических работ, выполненных ГБУ РС(Я) «ЦГКО» получена экспликация почвенных разновидностей по каждому муниципальному образованию с указанием их почв. Всего в республике, в соответствии с оцифрованными почвенными картами выявлено 35 почвенных разновидностей.

Экспликация почвенных разновидностей представлена в Приложении к Отчету (Приложение 2.1. «Экспликация по почвам»).

Согласно пункту 9.2.2.1.5.2. Площади почвенных разностей в составе земельного участка для целей Указаний определяются путем соотнесения границ почвенных разностей, устанавливаемых на основе крупномасштабных почвенных карт, и границ земельных участков в составе земель сельскохозяйственного использования, устанавливаемых на основе данных ЕГРН.

В случае отсутствия сведений о местоположении границ земельных участков, устанавливаемых на основе данных ЕГРН, для целей Указаний возможно проводить оценку земельных участков в границах территорий бывших хозяйств (колхозы, совхозы и прочее). При этом имеющиеся почвенные характеристики по бывшим хозяйствам, соответственно, применяются к данным земельным участкам, входящим в границы территорий, занимаемых бывшими хозяйствами. При невозможности определения местоположения земельного участка в границах бывших хозяйств и (или) отсутствии данных по бывшему хозяйству необходимо использовать структуру почвенных разностей по муниципальному образованию.

В результате соотнесения границ почвенных разностей, на основе крупномасштабных почвенных карт выявлены неточности. Так участок площадью 60000 кв. м. полностью пересекается камышом, почвенным покровом, гидрографией. Из общего числа объектов оценки сегмента «сельскохозяйственное использование» 124418 с почвенными картами пересеклись 32444 из них 4083 болотные и тундровые почвы. Для 91861 объектов оценки нет пересечений с почвенной картой, либо отсутствуют координаты участка. Таким образом принято решение использовать структуру почвенных разностей по муниципальному образованию.

***- определение характеристик почвенных разновидностей, в соответствии с требованиями Методических рекомендаций по оценке качества и классификации земель по их пригодности для использования в сельском хозяйстве.***

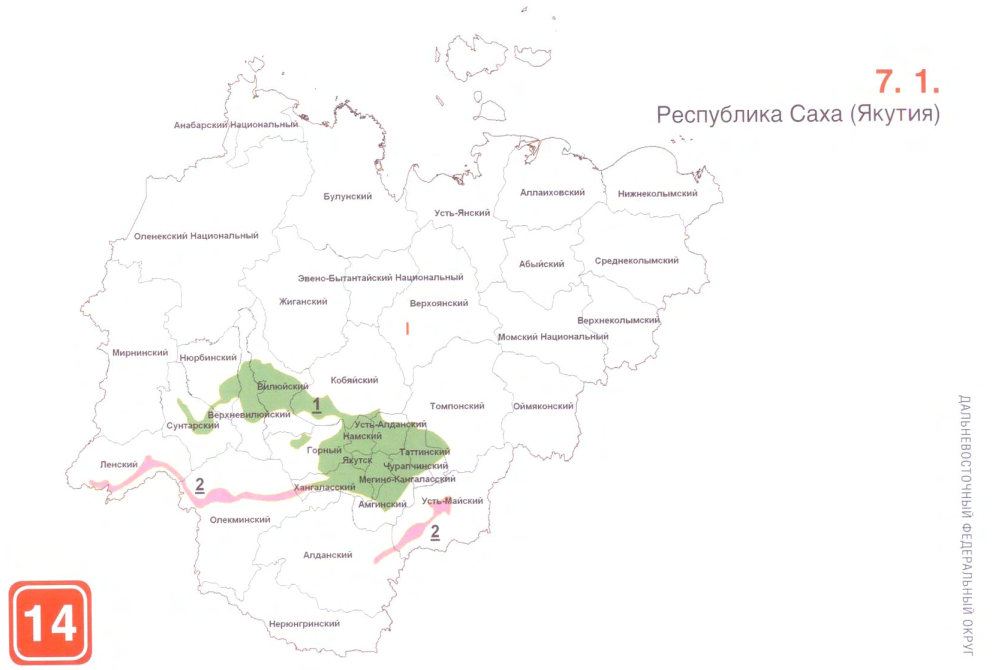
На основе полевых почвенных журналов бывших хозяйств составлен отчёт по тем почвенным разновидностям, на которые имеются почвенные анализы.

Таблицы с исходной почвенно-климатической информацией по каждому муниципальному району Республики Саха (Якутия) приведены в Приложении к Отчету (Приложение 2.3.1. «Расчет УПКС по почвам»).

***- определение показателя агроклиматического потенциала агроклиматической подзоны, в пределах которой расположен земельный участок***

Для расчета показателя агроклиматического потенциала агроклиматической подзоны использован справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации (Москва, Изд-во Маросейка, 2010).

Территория Республики Саха (Якутия) расположена в пределах двух агроклиматических подзон.



*Рисунок 13 Агроклиматические подзоны Республики Саха (Якутия)*

В пределах первой агроклиматической подзоны показатель АП составляет 3,5, второй агроклиматической подзоны показатель АП составляет 4,1.

*Таблица 57 Показатели агроклиматического потенциала*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Агроклим. подзона | ЗЗем.-оцен. район | Площадь с.-х. угодий, тыс./га | Сумма температур >100С | КУ | АП | КК | Гумус, ц из 1 т навоза | Минерализация гумуса в парах, ц/га | Стоимость зерна, руб./ц | БК |
|
| 1 | 1 | 778 | 1370-1578 | 0,52-  0,86 | 3,5 | 200 | 0,90 | 20 | 223 | 91 |
| 2 | 1 | 114,1 | 1425-1544 | 0,82-  0,97 | 4,1 | 200 | 0,65 | - | 217 | 91 |

**Определение сельскохозяйственных культур в составе севооборота (перечень оценочных культур), пригодных к выращиванию на земельном участке по почвенно-климатическим условиям в разрезе почвенных разновидностей.**

В соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1. Методических указаний выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения на основе данных почвенных обследований и материалов агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Универсальная оценочная структура культур включает: зерновые – 50%, многолетние травы – 34%, однолетние травы – 10%, пропашные (технические) – 6%.

Смысл использования универсальной оценочной структуры состоит в том, что исключаются возможные ошибки и субъективные подходы в выборе оптимальных севооборотов и, тем самым, обеспечивается сопоставимость и объективность земельно-оценочных работ.

В соответствии с правилами подбора оптимальных севооборотов универсальная оценочная структура адаптируется применительно к каждой конкретной почвенной разновидности, к почвенно-климатическим условиям каждого конкретного земельного участка.

Первый этап оптимизации универсальной оценочной структуры определяется климатическими условиями территории, на которой расположен земельный участок. На всей земледельческой территории РФ проведено агроклиматическое оценочное зонирование, в результате которого в границах субъектов РФ, выделены агроклиматические оценочные подзоны, различающиеся ассортиментом оценочных культур или по другим показателям, имеющим значение для расчета нормативной урожайности и затрат. Все материалы агроклиматического зонирования представлены в справочнике агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации (Москва, Изд-во Маросейка, 2010). Материалы зонирования уточняют перечень культур, возможных к выращиванию.

В уточненном перечне культур, возможных к выращиванию на территории Республики Саха (Якутия) доля многолетних трав увеличилась до 36,3% за счет уменьшения доли пропашных (технических) культур.

При этом, в соответствии с правилами подбора оптимальных севооборотов, из универсальной оценочной структуры исключаются культуры, не представленные в уточненном перечне, их доля замещается многолетними травами. Так, в первой агроклиматической подзоне из универсальной оценочной культуры доля однолетних трав замещена чистым паром.

*Таблица 58 Перечень культур, возможных к выращиванию на территории Республики Саха (Якутия)*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Агроклиматическая подзона | Структура посевов, % | | | | |
| Зерновые | Картофель | Многолетние травы | Однолетние травы | Чистый пар |
| 1 | 50 | 3,7 | 36,3 | 5 | 5 |
| 2 | 50 | 3,7 | 36,3 | 10 |  |

В соответствии с правилами подбора оптимальных севооборотов в случае, если по климатическим условиям возможно выращивание и картофеля, и сахарной свеклы, то из них в составе оценочной структуры оставляем одну из них, более доходную. Это правило объясняется тем, что, как правило, в товарном производстве эти культуры не включаются в один и тот же севооборот.

В первой и второй агроклиматической подзонах Республике Саха (Якутия) возможно выращивание картофеля. Оставляем в структуре картофель, как более доходный, его доля становится 3,7%.

Следующий этап оптимизации универсальной оценочной структуры определяется условиями рельефа (равнины, склоны) и ландшафтными условиями (водораздел, пойма).

На склоновых землях (средне-сильносмытые почвы на уклонах более 3 градусов) из универсальной оценочной структуры дополнительно исключаются пропашные культуры (в нашем случае картофель). На пойменных землях исключаются культуры раннего сева (яровые зерновые) и озимые зерновые. Исключаемые зерновые культуры замещаются многолетними и однолетними травами. Долевое участие многолетних трав увеличивается до 86,3%.

Последний этап оптимизации определяется по доходности оставшихся оценочных культур. Если доходность зерновых и других оценочных культур является отрицательной или ниже доходности многолетних трав, то все они замещаются многолетними травами. Это правило не относится к однолетним травам (силосным), которые остаются в любом случае, поскольку являются необходимой составной частью каждого севооборота.

В тех случаях, если итоговый рентный доход по оптимизированной расчетной структуре оказывался отрицательным или меньше расчетного рентного дохода при сенокосном или пастбищном использовании, земельный участок переводился в разряд малопродуктивных земель. В таком случае его кадастровая стоимость определялась по сенокосному или пастбищному использованию.

Точно также все существующие пойменные луга и пастбища оцениваются только по этим видам использования в целях экологической безопасности пойменных земель.

Таблицы с перечнем оценочных культур, пригодных к выращиванию на земельном участке по почвенно-климатическим условиям в разрезе почвенных разновидностей по каждому муниципальному району Республики Саха (Якутия) приведены в Приложении к Отчету (Приложение 2.3.1. «Расчет УПКС по почвам»).

* **Определение в разрезе почвенных разновидностей продуктивности пашни путем расчета показателей нормативной урожайности каждой оценочной культуры**

В соответствии с Техническими указаниями, нормативная урожайность зерновых культур рассчитывается по формуле:

,

Ун - нормативная урожайность зерновых культур, ц/га;

АП – величина местного агроэкологического потенциала по агроклиматической подзоне для зерновых культур (по Карманову И.И.);

10,0 – базовое значение величины АП;

33,2 – нормативная урожайность (ц/га) зерновых культур на эталонной почве, соответствующая нормам нормальных зональных технологий при базовом значении АП (10,0);

1,4 – коэффициент пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания;

К1...К4 – поправочные коэффициенты на:

К1 – содержание гумуса в пахотном слое;

К2 – мощность гумусового горизонта;

К3 – содержание физической глины в пахотном слое;

К4 – негативные свойства почв.

Показатель АП в зависимости от агроклиматической подзоны Республики Саха (Якутия) меняется в пределах от 3,5 до 4,1.

Коэффициенты К1, К2, К3, К4 разработаны с использованием материалов IV тура экономической оценки земель (1980–1986 гг.). Для расчета поправочных коэффициентов использованы таблицы из Приложений 7-9 Технических указаний.

*Таблица 59 Значение коэффициента K1*

| Гумус, % | К1 | Гумус, % | К1 | Гумус, % | К1 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 8 | 1,16 | 5,6 | 1,08 | 3,2 | 0,952 |
| 7,9 | 1,158 | 5,5 | 1,075 | 3,1 | 0,946 |
| 7,8 | 1,156 | 5,4 | 1,07 | 3 | 0,94 |
| 7,7 | 1,154 | 5,3 | 1,065 | 2,9 | 0,933 |
| 7,6 | 1,152 | 5,2 | 1,06 | 2,8 | 0,926 |
| 7,5 | 1,15 | 5,1 | 1,055 | 2,7 | 0,919 |
| 7,4 | 1,148 | 5 | 1,05 | 2,6 | 0,912 |
| 7,3 | 1,146 | 4,9 | 1,045 | 2,5 | 0,905 |
| 7,2 | 1,144 | 4,8 | 1,04 | 2,4 | 0,898 |
| 7,1 | 1,142 | 4,7 | 1,035 | 2,3 | 0,891 |
| 7 | 1,14 | 4,6 | 1,03 | 2,2 | 0,884 |
| 6,9 | 1,136 | 4,5 | 1,025 | 2,1 | 0,877 |
| 6,8 | 1,132 | 4,4 | 1,02 | 2 | 0,87 |
| 6,7 | 1,128 | 4,3 | 1,015 | 1,9 | 0,858 |
| 6,6 | 1,124 | 4,2 | 1,01 | 1,8 | 0,846 |
| 6,5 | 1,12 | 4,1 | 1,005 | 1,7 | 0,834 |
| 6,4 | 1,116 | 4 | 1 | 1,6 | 0,822 |
| 6,3 | 1,112 | 3,9 | 0,994 | 1,5 | 0,81 |
| 6,2 | 1,108 | 3,8 | 0,988 | 1,4 | 0,798 |
| 6,1 | 1,104 | 3,7 | 0,982 | 1,3 | 0,786 |
| 6 | 1,1 | 3,6 | 0,976 | 1,2 | 0,774 |
| 5,9 | 1,095 | 3,5 | 0,97 | 1,1 | 0,762 |
| 5,8 | 1,09 | 3,4 | 0,964 | 1 | 0,75 |
| 5,7 | 1,085 | 3,3 | 0,958 |  |  |

*Таблица 60 Значение коэффициента K2*

| Мощность, см | К2 | Мощность, см | К2 | Мощность, см | К2 | Мощность, см | К2 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 160 | 1,178 | 120 | 1,15 | 80 | 1,085 | 40 | 0,96 |
| 159 | 1,178 | 119 | 1,149 | 79 | 1,082 | 39 | 0,956 |
| 158 | 1,177 | 118 | 1,148 | 78 | 1,08 | 38 | 0,952 |
| 157 | 1,177 | 117 | 1,147 | 77 | 1,078 | 37 | 0,948 |
| 156 | 1,176 | 116 | 1,146 | 76 | 1,075 | 36 | 0,944 |
| 155 | 1,176 | 115 | 1,145 | 75 | 1,072 | 35 | 0,94 |
| 154 | 1,176 | 114 | 1,144 | 74 | 1,07 | 34 | 0,936 |
| 153 | 1,175 | 113 | 1,143 | 73 | 1,068 | 33 | 0,932 |
| 152 | 1,175 | 112 | 1,142 | 72 | 1,065 | 32 | 0,928 |
| 151 | 1,174 | 111 | 1,141 | 71 | 1,062 | 31 | 0,924 |
| 150 | 1,174 | 110 | 1,14 | 70 | 1,06 | 30 | 0,92 |
| 149 | 1,173 | 109 | 1,138 | 69 | 1,057 | 29 | 0,91 |
| 148 | 1,173 | 108 | 1,137 | 68 | 1,054 | 28 | 0,9 |
| 147 | 1,172 | 107 | 1,136 | 67 | 1,051 | 27 | 0,89 |
| 146 | 1,172 | 106 | 1,134 | 66 | 1,048 | 26 | 0,88 |
| 145 | 1,171 | 105 | 1,132 | 65 | 1,045 | 25 | 0,87 |
| 144 | 1,17 | 104 | 1,131 | 64 | 1,042 | 24 | 0,86 |
| 143 | 1,17 | 103 | 1,13 | 63 | 1,039 | 23 | 0,85 |
| 142 | 1,169 | 102 | 1,128 | 62 | 1,036 | 22 | 0,84 |
| 141 | 1,169 | 101 | 1,126 | 61 | 1,033 | 21 | 0,83 |
| 140 | 1,168 | 100 | 1,125 | 60 | 1,03 | 20 | 0,82 |
| 139 | 1,167 | 99 | 1,123 | 59 | 1,027 | 19 | 0,81 |
| 138 | 1,166 | 98 | 1,121 | 58 | 1,024 | 18 | 0,8 |
| 137 | 1,166 | 97 | 1,119 | 57 | 1,021 | 17 | 0,79 |
| 136 | 1,165 | 96 | 1,117 | 56 | 1,018 | 16 | 0,78 |
| 135 | 1,164 | 95 | 1,115 | 55 | 1,015 | 15 | 0,77 |
| 134 | 1,163 | 94 | 1,113 | 54 | 1,012 | 14 | 0,76 |
| 133 | 1,162 | 93 | 1,111 | 53 | 1,009 | 13 | 0,75 |
| 132 | 1,162 | 92 | 1,109 | 52 | 1,006 | 12 | 0,74 |
| 131 | 1,161 | 91 | 1,107 | 51 | 1,003 | 11 | 0,73 |
| 130 | 1,16 | 90 | 1,105 | 50 | 1 | 10 | 0,71 |
| 129 | 1,159 | 89 | 1,103 | 49 | 0,996 | 9 | 0,69 |
| 128 | 1,158 | 88 | 1,101 | 48 | 0,992 | 8 | 0,67 |
| 127 | 1,157 | 87 | 1,099 | 47 | 0,988 | 7 | 0,65 |
| 126 | 1,156 | 86 | 1,097 | 46 | 0,984 | 6 | 0,63 |
| 125 | 1,155 | 85 | 1,095 | 45 | 0,98 | 5 | 0,6 |
| 124 | 1,154 | 84 | 1,093 | 44 | 0,976 | 4 | 0,56 |
| 123 | 1,153 | 83 | 1,091 | 43 | 0,972 | 3 | 0,5 |
| 122 | 1,152 | 82 | 1,089 | 42 | 0,968 | 2 | 0,4 |
| 121 | 1,151 | 81 | 1,087 | 41 | 0,964 | 1 | 0,3 |

*Таблица 61 Значение коэффициента K3*

| Физ. глина, % | К3 | Физ. глина,% | К3 | Физ. глина, % | К3 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 80 | 1,01 | 45 | 0,99 | 22 | 0,908 |
| 75 | 1,01 | 44 | 0,988 | 21 | 0,904 |
| 74 | 1,011 | 43 | 0,986 | 20 | 0,9 |
| 73 | 1,012 | 42 | 0,984 | 19 | 0,896 |
| 72 | 1,013 | 41 | 0,982 | 18 | 0,892 |
| 71 | 1,014 | 40 | 0,98 | 17 | 0,888 |
| 70 | 1,015 | 39 | 0,976 | 16 | 0,884 |
| 65 | 1,015 | 38 | 0,972 | 15 | 0,88 |
| 60 | 1,015 | 37 | 0,968 | 14 | 0,876 |
| 59 | 1,014 | 36 | 0,964 | 13 | 0,872 |
| 58 | 1,013 | 35 | 0,96 | 12 | 0,868 |
| 57 | 1,012 | 34 | 0,956 | 11 | 0,864 |
| 56 | 1,011 | 33 | 0,952 | 10 | 0,86 |
| 55 | 1,01 | 32 | 0,948 | 9 | 0,852 |
| 54 | 1,008 | 31 | 0,944 | 8 | 0,844 |
| 53 | 1,006 | 30 | 0,94 | 7 | 0,836 |
| 52 | 1,004 | 29 | 0,936 | 6 | 0,828 |
| 51 | 1,002 | 28 | 0,932 | 5 | 0,812 |
| 50 | 1 | 27 | 0,928 | 4 | 0,796 |
| 49 | 0,998 | 26 | 0,924 | 3 | 0,78 |
| 48 | 0,996 | 25 | 0,92 | 2 | 0,7 |
| 47 | 0,994 | 24 | 0,916 | 1 | 0,6 |
| 46 | 0,992 | 23 | 0,912 |  |  |

Коэффициент К4 разработан с использованием материалов IV тура экономической оценки земель (1980-1986 гг.). Для расчета поправочных коэффициентов использована таблицы 10.1-10.5, 10.7-10.12, «Поправочные коэффициенты на негативные свойства почв» из Приложения 10 Технических указаний.

Расчетный уровень продуктивности земель установлен по урожайности зерновых культур по интенсивным зональным технологиям с коэффициентом освоенности технологии 0,7.

Переход от нормативной урожайности зерновых культур к нормативной урожайности картофеля, многолетних и однолетних трав осуществлен с применением коэффициентов перевода, представленных в справочнике агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. В каждой агроклиматической подзоне применяются собственные коэффициенты перевода.

*Таблица 61 Коэффициенты перевода*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Агроклиматическая подзона | Земельно -оценочный район | Коэффициенты к зерновым, % | | |
| Картофель | Многолетние травы | Однолетние травы |
| 1 | 1 | 7,70 | 1,86 | 1,54 |
| 2 | 1 | 8,05 | 1,93 | 1,60 |

Ввиду использования удельного показателя кадастровой стоимости по муниципальному образованию и наличию в них почв с положительной стоимостью одной из пропашных культур принято решение использовать усредненный коэффициент перевода от пашни в сенокос, пастбище. Коэффициенты перевода представлены в практическом пособии «Оценка качества и классификация земель по их пригодности для использования в сельском хозяйстве», (Москва, 2007). В настоящем Отчете применен коэффициент перевода 0,32.

Результаты расчета нормативной урожайности в разрезе почвенных разновидностей по каждому муниципальному району Республики Саха (Якутия) приведены в Приложении к Отчету (Приложение 2.1).

* **Расчет цены реализации продукции по каждой оценочной культуре и удельного валового дохода на единицу площади земельного участка.**

В соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1. Методических указаний валовый доход на единицу площади для каждого севооборота определяется как сумма произведений удельных валовых доходов сельскохозяйственных культур севооборота и площадей полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, деленная на суммарную площадь полей севооборота.

Прогнозируемая цена реализации каждой сельскохозяйственной культуры рассчитывается исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за трех - пятилетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости, с учетом индексации этих цен на дату определения кадастровой стоимости на условиях самовывоза.

Цена реализации продукции по каждой сельскохозяйственной культуре из состава перечня оценочных культур рассчитана специалистами Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Саха (Якутия), исходя из среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за пятилетний период с 2016 по 2020 годы. По состоянию на дату составления Отчета об определении кадастровой стоимости официальная информация о цене реализации многолетних и однолетних трав не представлена.

Среднегодовые рыночные цены реализации, сложившиеся за пятилетний период с 2016 по 2020 годы представлены в Приложении к Отчету 2.1.

На основании данных о нормативной урожайности по каждой сельскохозяйственной культуре в разрезе каждого вида угодий и прогнозируемых цен реализации культур рассчитан валовый доход.

Удельный валовый доход по сельскохозяйственной культуре рассчитывается по формуле:

ВД = Ун \* Ц,

ВД – удельный валовый доход, руб./га;

Ун – нормативная урожайность оценочной культуры, ц/га;

Ц – прогнозируемая цена реализации продукции оценочной культуры по Республике Саха (Якутия), руб./ц.

Результаты расчета удельного валового дохода по сельскохозяйственным культурам в разрезе почвенных разновидностей по каждому муниципальному району Республики Саха (Якутия) приведены в Приложении к Отчету 2.1. УПКС по почвам.

Расчет в разрезе почвенных разновидностей удельного валового дохода для каждой оценочной структуры проводится путем суммирования удельных валовых доходов сельскохозяйственных культур, взвешенных с учетом их доли в структуре оценочных культур.

* **Расчет в разрезе почвенных разновидностей удельных затрат на единицу площади на возделывание, уборку и поддержание плодородия почв.**

В соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.3. Методических указаний определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции производится на основе технологических карт и среднегодовых рыночных цен исходя из анализа среднегодовых рыночных цен, сложившихся за трех – пятилетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости, с учетом индексации этих цен на дату определения кадастровой стоимости. Технологические карты устанавливают фактические (при отсутствии - статистические) затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и прочие затраты в натуральном выражении.

Величина затрат на единицу площади для каждого севооборота определяется как сумма произведений удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур и площади полей, занятых этими культурами, поделенная на общую площадь полей в севообороте (далее - удельные затраты на возделывание).

При расчете затрат в обязательном порядке должны учитываться затраты на поддержание плодородности почв для каждого севооборота.

В связи с тем, что технологические карты основаны на устаревших нормах и данных, удельные затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур и поддержание плодородия почв определялись на основе средних затрат по Республике Саха (Якутия), сложившихся за пятилетний период. Информация по статьям затрат оценочных культур предоставлена Министерством сельского хозяйства и продовольствия Республики Саха (Якутия). В статьях затрат изначально учтены затраты на известкование и поддержание плодородия.

Среднегодовые затраты на выращивание сельскохозяйственных культур, сложившиеся за пятилетний период с 2016 по 2020 годы представлены в следующей таблице.

*Таблица 62 Затраты на единицу площади*

| **Культуры** | | **Зерно** | **Картофель** | **Многолетние травы** | **Однолетние травы** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2016 | Площадь, Га | 9460 | 646 | 3506 | 9075 |
| Затраты, тыс. руб. | 199400 | 100829 | 13734 | 67129 |
| 2017 | Площадь, Га | 8636 | 614 | 4387 | 9650 |
| Затраты, тыс. руб. | 163412 | 101038 | 18436 | 79083 |
| 2018 | Площадь, Га | 8975 | 771,3 | 4188,3 | 8754 |
| Затраты, тыс. руб. | 212112 | 195116 | 17559 | 82921 |
| 2019 | Площадь, Га | 8409,5 | 697,5 | 3838,2 | 9262 |
| Затраты, тыс. руб. | 122835 | 164183 | 19216 | 81473 |
| 2020 | Площадь, Га | 7080,2 | 687,2 | 4850,7 | 9951,5 |
| Затраты, тыс. руб. | 172304 | 162024 | 30604 | 118840 |
| Площадь посева за 5 лет | | 42560,7 | 3416 | 20770,2 | 46692,5 | |
| Затраты за 5 лет | | 870063 | 723190 | 99549 | 429446 | |
| Ср. затраты, руб. Га | | 20442,87 | 211706,67 | 4792,88 | 9197,32 | |

Результаты расчета удельных затрат на возделывание и уборку оценочных культур в разрезе почвенных разновидностей по каждому муниципальному району Республики Саха (Якутия) приведены в Приложении к Отчету 2.1.» Расчет УПКС по почвам».

Расчет в разрезе почвенных разновидностей удельных затрат для каждой оценочной структуры производится путем суммирования удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур, взвешенных с учетом их доли в структуре оценочных культур.

* **Расчет в разрезе почвенных разновидностей удельного показателя земельной ренты.**

Удельный показатель земельной ренты рассчитывается по формуле:

УПЗР = ВД – З

УПЗР – удельный показатель земельной ренты, руб./га;

ВД – удельный валовой доход, руб./га;

З – удельные затраты на возделывание, поддержание плодородия почв и уборку сельскохозяйственных культур.

Удельные затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур и на поддержание плодородия почв вычитались суммарно, поскольку по данным Министерства сельского хозяйства и плодородия данные затраты уже были учтены в технологических картах (в статьях затрат по культурам).

Расчет удельного показателя земельной ренты в рамках оптимального севооборота производился путем суммирования произведений удельных показателей земельной ренты сельскохозяйственных культур севооборота.

Учитывая, что территория Республики Саха (Якутия) относится к зоне рискованного земледелия, и сельскохозяйственная деятельность, связанная с выращиванием сельскохозяйственных культур, является дотационной, определение прибыли предпринимателя при расчете валового дохода не производилось.

Официальные письма Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Саха (Якутия) «О предоставлении информации» приводятся в Приложении к Отчету (Приложение 1.4.2.4. Министерство сельского хозяйства РС(Я).

Результаты расчета экономических показателей в разрезе почвенных разновидностей по каждому муниципальному району Республики Саха (Якутия) приведены в Приложении к Отчету 2.1.1. Расчет УПКС по почвам.

* **Определение значения коэффициента капитализации земельной ренты.**

Значение коэффициента капитализации, равное 0,1139. Расчет коэффициента капитализации представлен в Приложении 2.5.

* **Расчет удельного показателя кадастровой стоимости для каждой почвенной разновидности**

Удельный показатель кадастровой стоимости по почвенным разновидностям определяется путем деления максимального удельного показателя земельной ренты по почвенной разновидности на коэффициент капитализации.

Результаты расчета удельных показателей кадастровой стоимости для каждой почвенной разновидности по каждому муниципальному району Республики Саха (Якутия) приведены в Приложении к Отчету 2.1. Расчет УПКС по почвам.

* **Расчет удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки**

Удельный показатель кадастровой стоимости объекта оценки определяется как сумма взвешенных по площади удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей в составе земельного участка, в границах которых расположен оцениваемый земельный участок.

Результаты расчетов удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков приводятся в Приложении к Отчету 2.5.1

### Определение кадастровой стоимости земельных участков 3. сегмента «Общественное использование», 5 сегмента «Отдых (рекреация)», 9 сегмента «Охраняемые природные территории и благоустройство», 10 сегмент «Использование лесов», 12 сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас», 14 сегмент «Иное использование».

**Определение кадастровой стоимости земельных участков 10 сегмент «Использование лесов» (коды расчета вида использования: 10:000, 10:010, 10:020, 10:030, 10:040).**

В соответствии с Методическими указаниями к земельным участкам использования лесов для целей кадастровой оценки относятся земельные участки с кодами расчета видов использования: 10:000, 10:010, 10:020, 10:030 и 10:040.

Леса Республика Саха (Якутия) занимают 255 млн гектаров, что является 1/6 от всего лесного фонда России. Лес произрастают преимущественно в суровых климатических условиях. Несмотря на короткий вегетационный период, недостаток питательных веществ, долгий период выращивания древостоев леса Якутии имеют высокое качество древесины. Общие запасы которой составляют порядка 9 млрд. куб.м, из которых 60% это спелые и перестойные леса.

Лесопромышленный комплекс Якутии развит в основной в южной части; для переработки древесины необходимы значительные вложения; лесные участки не обеспечены сетью лесовозных дорог. В таких условиях заготовка древесины на значительной части территории лесного фонда является низкорентабельной.

Лесопромышленное производство характеризуется низкой степенью переработки древесины. Отсутствие в регионе крупных потребителей заготовленной древесины (целлюлозно-бумажных предприятий, деревообрабатывающих производств) не позволяет наращивать объемы заготовки древесины и привлекать крупных лесозаготовителей из других регионов, а также не позволяет запланировать реализацию инвестиционных проектов. Транспортная недоступность насаждений для мелких потребителей и как следствие этого повышение себестоимости заготовки также служит барьером для наращивания объемов лесозаготовок. Высокая себестоимость лесопродукции является основной причиной ее неконкурентоспособности, по сравнению с другими более южными регионами.

При определении удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда, в расчет принимается один вид лесопользования - массовая заготовка древесины. Остальные виды лесопользования (заготовка живицы, выдача порубочных билетов физическим лицам и прочее) при определении кадастровой стоимости не учитываются.

Определение кадастровой стоимости земельных участков лесного фонда, осуществляется в следующем порядке:

1) определение основных лесообразующих пород, их спелости, процентного содержания лесообразующих пород разной степени спелости, наличия лесосек по материалам лесоустройства;

2) определение продуктивности земель, занятых спелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, в денежном выражении (на основании материалов лесоустройства в субъекте Российской Федерации).

Продуктивность земель, занятых спелыми насаждениями, по основным лесообразующим породам в денежном выражении равна произведению запаса древесины на рыночную цену 1 куб. м древесины, отпускаемой на корню. Для приспевающих и неспелых насаждений расчет проводится аналогичным образом, но учитывается прогнозное время начала рубки (исходя из достижения времени спелости древесины).

3) определение величины затрат на воспроизводство земель лесного фонда по основным лесообразующим породам и оборотам рубки путем суммирования фактических затрат за соответствующий год на восстановление, выращивание, охрану, защиту лесов и управленческие расходы, выраженные в рублях, финансируемые за счет федерального, регионального и местного бюджетов. Указанные затраты, финансируемые за счет арендатора, учету не подлежат;

4) определение удельного показателя рентного дохода земель, занятых спелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки;

5) определение величины коэффициента капитализации;

6) определение удельного показателя кадастровой стоимости земель, занятых спелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки;

Запас древесины основным лесообразующим породам определен на основании информации, предоставленной Министерством экологии, природопользования и лесного хозяйства Республика Саха (Якутия), письмо №18-05-01-24-12409 от 15.10.2020 г.

Определение продуктивности 1 гектара земель рассчитывается по формуле:

П = ЗД х РЦ / N, где

П – продуктивность 1 гектара земель;

ЗД – запас древесины на 1 гектар;

РЦ – рыночная цена 1 куб.м. древесины, отпускаемой на корню по основным лесообразующим породам и оборотам рубки в субъекте РФ;

N – число лет в обороте рубки по основным лесообразующим породам.

Информация о площадях, занимаемых каждым видом пород в разбивке по возрасту представлена по лесничествам, поэтому продуктивность определена в разрезе лесничеств региона.

Число лет в обороте рубки по основным лесообразующим породам принято в соответствии с приказом Федерального агентства лесного хозяйства от 09.04.2015 года № 105 «Об установлении возрастов рубок».

Группа возраста древостоя – классификационная единица распределения древостоев по возрастным этапам роста и развития в течение жизненного цикла. В группу возраста объединяют классы возраста исходя из принятого для хозяйственной секции древостоя возраста рубок главного пользования преобладающей древесной породы.

Выделяют молодняки, средневозрастные, приспевающие, спелые и перестойные древостои.

Молодняки – древостой возрастного периода начала смыкания крон деревьев и процесса естественной дифференциации деревьев по классам развития.

Средневозрастные – древостой возрастного периода интенсивного роста деревьев по диаметру при некотором снижении прироста в высоту. К этой группе возраста относятся древостой после возраста молодняка до наступления возраста приспевающего древостоя.

Приспевающие – древостой с определившимися хозяйственно-техническими качественными признаками деревьев и продолжающимся нарастанием древесины; возрастной период, предшествующий наступлению возраста спелости.

Спелые – древостой, достигший возраста наибольшего прироста запаса целевых деловых сортиментов хозяйственной секции, характеризующийся замедленным ростом.

Перестойные – древостой в возрасте, превышающем начало периода спелости на два и более класса возраста, с пониженным приростом древесины и ухудшением ее технических качеств, постепенным превышением древесного отпада над приростом древесины.

Возраст рубки (число лет в обороте рубки) — это минимальный возраст, в котором древостои достигают требуемой спелости и могут быть нормально назначены на рубку главного пользования с удовлетворением целей хозяйства. В зависимости от характера распределения древостоев по классам возраста и их состояния он может временно не совпадать с возрастом принятой спелости и отклоняться в ту или иную сторону, при сохранении величины оборота рубки.

Возраст рубки в настоящем отчете составит 120 лет.

Рыночная цена древесины, отпускаемой на корню, может быть определена либо по ценам аукционов, либо по статистическим данным. В связи с тем, что выборка по аукционам за период с 2016 по 2020 год крайне мала, рыночная цена была определена на основании информации, предоставленной Министерством экологии, природопользования и лесного хозяйства Республика Саха (Якутия), письмо №18-05-01-24-12409 от 15.10.2020 г. и составляет 53,5 руб./куб м.

Удельный показатель рентного дохода земель рассчитывается, как разница продуктивности 1 га земель и затрат на воспроизводство 1 га по формуле:

УПРД = Cпродуктивность – Cзатраты, где

УПРД – удельный показатель рентного дохода земель,

Cпродуктивность – продуктивности 1 гектара земель.

Cзатраты – затраты на воспроизводство 1 гектара земель.

Затраты на воспроизводство 1 га насаждений по основным лесообразующим породам (фактические затраты за год на восстановление, выращивание, охрану, защиту лесов и управленческие расходы) определены на основании информации, предоставленной Министерством экологии, природопользования и лесного хозяйства Республика Саха (Якутия), письмо №18-05-01-24-12409 от 15.10.2020 г. 0,01 руб/га.

Расчет удельного показателя кадастровой стоимости для спелых насаждений определяется по формуле:

УПКСЗ = УПРД / Кк

УПКСЗ – удельный показатель кадастровой стоимости земель по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, руб./кв.м;

УПРД – удельный показатель рентного дохода (земельной ренты), руб./кв.м;

Кк – коэффициент капитализации земельной ренты составляет 11,39%, расчет представлен в приложении.

Расчеты приведены в Приложении к Отчету 2.5.3.

**Определение кадастровой стоимости земельных участков 3 сегмент «Общественное использование», 5 сегмента «Отдых (рекреация)», 9 сегмента «Охраняемые природные территории и благоустройство», 12 «Специальное, ритуальное использование, запас», 14 сегмента «Иное использование» (коды расчета вида использования: 03:000, 03:010, 03:020, 03:050, 03:060, 03:065, 03:071, 03:090, 03:091, 03:102, 05:012, 05:020, 05:021, 05:051, 05:014, 05:022, 05:030, 05:031, 09:010, 09:020, 08:011, 12:010, 12:020, 12:021, 14:000).**

Данные о доходах и расходах, связанных с эксплуатацией земельных участков лесного фонда, отнесенных к кодам 03:000, 03:010, 03:020, 03:050, 03:060, 03:065, 03:071, 03:090, 03:091, 03:102, 05:012, 05:020, 05:021, 05:051, 05:014, 05:022, 05:030, 05:031, 09:010, 09:020, 08:011, 12:010, 12:020, 12:021, 14:000 не представляется возможным, рынок так же ограничен.

На этом основании было принято решение определить кадастровую стоимость земельных участков данных сегментов с использованием полученных результатов УПКС 10 сегмента.

Расчет представлен в Приложении к Отчету 2.5.3.

### Определение кадастровой стоимости земельных участков 7 сегмента «Транспорт», 11 сегмента «Водные объекты».

**Определение кадастровой стоимости земельных участков 7 сегмент «Транспорт», 11 сегмент «Водные объекты» (коды расчета вида использования: 04:090, 11:010, 11:020).**

Расчет кадастровой стоимости проводился методом типового (эталонного) объекта который заключается в моделировании стоимости на основе стоимости типовых объектов. Кадастровая стоимость земельных участков определяется для типовых (эталонных) объектов недвижимости с последующим моделированием стоимости отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости в рамках доходного подхода методом дисконтированных денежных потоков.

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.

Далее подробно расписан алгоритм в рамках каждого из этапов расчета.

1) Определение группы (подгруппы) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости.

Группировка объектов недвижимости подробно описано в ***пункте 2.3*** Отчета.

Объекты оценки категории Земли водного фонда включают объекты двух сегментов: СЕГМЕНТ «Водные объекты» и СЕГМЕНТ «Транспорт».

2) Определение основания типологизации - характеристику или группу характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать.

Основанием для типологизации служит деление территории Российской Федерации на бассейновые округа и бассейны реки.

3) Проведение типологизации объектов недвижимости.

В соответствии с Приказом Министерства природных ресурсов РФ от 11 октября 2007 г. № 265 «Об утверждении границ бассейновых округов», в котором установлены границы и состав 20 бассейновых округов: земельные участки водного фонда относятся к Ленскому бассейну.

4) Формирование типового (эталонного) объекта недвижимости.

В качестве типового объекта оценки может быть использован как реально существующий объект, так и гипотетический объект, обладающий типовыми характеристиками группы объектов оценки. В качестве объектов аналогов также могут выступать как непосредственно объекты-аналоги, так и типовой объект-аналог. Типизация выполняется для того чтобы поставить в соответствие объектам оценки (или типовому объекту оценки) объекты-аналоги (или типовые объекты-аналоги).

В результате определения ценообразующих факторов для оцениваемых земельных участков был выбран эталонный земельный участок, для которого рассчитана рыночная стоимость. За типовой (эталонный) объект в расчетах применяется гипотетический объект, расположенный в бассейне реки Амур, имеющий вид использования для нужд водного хозяйства.

Расчет кадастровой стоимости объектов водного фонда осуществлялся с использованием Постановления Правительства РФ №876 от 30 декабря 2006 г. «О ставках платы за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности», с учетом изменений согласно Постановлению Правительства РФ от 29 декабря 2017 г. №1690. В данных нормативных актах отсутствует зависимость между стоимостью платой за использование акватории поверхностных водных объектов и площадью объектов, поэтому расчет произведен для эталонного земельного участка общей площадью 1,00 кв.м.

5) Определение стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

Исходные данные позволяют рассчитать кадастровую стоимость в рамках доходного подхода методом дисконтированных денежных потоков (ДДП). Метод основан на моделировании динамики денежных потоков от эксплуатации объекта недвижимости.

Основные шаги, применяемые для расчета:

* Определение прогнозного периода;
* Прогноз денежного потока;
* Определение ставки дисконтирования;
* Расчет текущей стоимости денежного потока;
* Расчет выручки от продажи объекта оценки в постпрогнозный период
* Расчет удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

***Определение прогнозного периода***

Согласно постановлению Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. № 1509 «О ставках платы за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности, и внесении изменений в раздел I ставок платы за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности» коэффициенты к ставкам платы за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности рассчитаны до 2025г. Начиная с 2026 года ставка определяется с коэффициентом, определенным в соответствии с п.1 Постановления от 26 декабря 2014 г. N 1509 для года, предшествующего году платежного периода, умноженным на коэффициент, учитывающий фактическое изменение (в среднем за год) потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации, определенный Министерством экономического развития Российской Федерации в соответствии с данными государственной статистической отчетности для второго по порядку года, предшествующего году платежного периода

В связи с отсутствием данных о потребительских ценах на товары (работы, услуги) в Российской Федерации с 2026г., а также с невозможностью прогнозирования в условиях нестабильной экономической ситуацией, прогнозный период принимается равным 5 годам, до 2025 года.

***Прогноз денежного потока***

Денежный поток формируется за счет арендных платежей (за первый после даты проведения оценки период), с учетом ежегодной индексации. Для того, чтобы рассчитать ПВД, необходимо определить ставку арендной платы за водопользование с учетом индексирования по годам.

В расчете не использовались данные аукционов, в качестве ставки арендной платы принята плата за использование акватории поверхностных водных объектов или их частей согласно Постановлению Правительства РФ №876 от 30 декабря 2006 г. «О ставках платы за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности» в редакции Постановления Правительства РФ от 29 декабря 2017 г. №1690. С 01.01.2018г. для акватории речного бассейна Лена установлена плата в размере 313,2 тыс. руб. за 1 кв. км в год.

В Постановлении Правительства РФ №1509 от 26 декабря 2014 г. «О ставках платы за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности, и внесении изменений в раздел I ставок платы за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности» предусмотрены коэффициенты, применяемые к ставкам платы за пользование водными объектами с 2015г.

*Таблица 63 Коэффициенты, применяемые к ставкам платы за пользование водными объектами*

| **Период** | **Коэффициент** |
| --- | --- |
| 2021 г. | 2,66 |
| 2022 г. | 3,06 |
| 2023 г. | 3,52 |
| 2024 г. | 4,05 |
| 2025 г. | 4,65 |

1. **действительный валовой доход (ДВД)**

где

П – потери при сборе арендной платы,

Д - прочие доходы.

В договорах водопользования, размещённых в аукционной документации на сайте www.torgi.gov.ru (раздел «Водопользование»), предусмотрен порядок расторжения договора в соответствии с гражданским законодательством, в случаях невнесения платы за пользование водным объектом в течение более 2 платежных периодов, а также порядок урегулирования споров между сторонами договора, т.е. судебный порядок возмещения платежей в соответствии с законодательством Российской Федерации. Таким образом, потери при сборе арендной платы приняты равными 0.

В соответствии с Методическими указаниями под видом использования объекта недвижимости понимается использование в соответствии с его фактическим разрешенным использованием. Поэтому прочие доходы в рамках данного отчета рассматриваться не будут и приняты 0.

1. **чистый операционный доход (ЧОД)**

где

ОР – операционные расходы,

Р – предпринимательские расходы владельца не движимости, связанные с недвижимостью

Так как все расходы после заключения договора водопользования несет водопользователь (расходы по охране и наблюдению за водными объектами, по содержанию в исправном состоянии эксплуатируемых и расположенных на водном объекте гидротехнических и иных сооружений и другие), чистый операционный доход будет равен действительному валовому доходу.

В соответствии с Методическими указаниями при реализации техник доходного подхода путем капитализации или дисконтирования чистого операционного дохода, связанного с использованием объектов недвижимости, не учитываются налог на прибыль организаций и налог на доходы физических лиц.

***Определение ставки дисконтирования***

Ставка дисконтирования принята на уровне 11,39%, расчет ставки дисконтирования представлен в Приложении к Отчету 2.5.2.

***Расчет текущей стоимости денежного потока;***

Для дальнейших расчетов методом дисконтирования денежных потоков необходимы такие показатели как темп роста дохода и темп изменения затрат. В данном случает оба эти показатели одинаковы и приравниваются к 1,00.

где

Тр – темп роста дохода,

Ти – темп изменения затрат.

Для того чтобы привести размер чистого операционного дохода каждого промежутка прогнозного периода, к размеру текущего периода, необходимо рассчитать коэффициент текущей стоимости. Коэффициент текущей стоимости рассчитывается на основе ставки дисконтирования (R) по ***Формула 1***:

***Формула 1*** *Расчет коэффициента текущей стоимости*

где

Ктс – коэффициент текущей стоимости,

R – ставка дисконтирования,

n – номер прогнозного периода относительно текущего.

С помощью коэффициента текущей стоимости, можно привести величину чистого операционного дохода конкретного прогнозного периода на текущий момент времени – текущая стоимость денежных потоков. Текущая стоимость денежного потока рассчитывается по ***Формула 2***:

***Формула 2*** *Расчет текущей стоимости денежного потока*

,

где

ТС – текущая стоимость денежных потоков определенного прогнозного периода, руб.,

ЧОД – чистый операционный доход определенного прогнозного периода, руб.,

Ктс – коэффициент текущей стоимости каждого прогнозного периода.

***Расчет выручки от продажи объекта оценки в постпрогнозный период***

Следующим этапом определения кадастровой стоимости земель водного фонда методом дисконтирования денежных потоков является расчет выручки от продажи объекта оценки в постпрогнозный период, то есть в данном случае, приведение будущей стоимости водного объекта, к настоящему времени.

Согласно действующему законодательству РФ земельные участки, отнесенные к землям водного фонда, ограничены в гражданско-правовом обороте, рынок купли продажи отсутствует. Однако, п. 1.5 «Методических указаний о государственной кадастровой оценке» №226 от 12.05.2017г. гласит, что «При определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из предположения о возможности его добровольного отчуждения (передачи права собственности) на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а также с учетом того, что покупатель получает возможность полного и незамедлительного его использования в состоянии, в котором он был приобретен (передан) на дату определения кадастровой стоимости независимо от того, ограничен ли такой объект недвижимости в обороте, существует ли рынок такого рода объектов недвижимости и может ли он быть фактически отчужден», поэтому для определения кадастровой стоимости методом дисконтирования денежных потоков рассчитываем выручку от продажи объекта оценки в постпрогнозный период.

Для расчета выручки от продажи объекта оценки в постпрогнозный период этапа применяется модель Гордона (***Формула 3***).

***Формула 3*** *Модель Гордона*

FV – стоимость объекта в постпрогнозном периоде;

CF(n+1) – поток доходов на начало постпрогнозного периода;

r – ставка дисконтирования;

g – долгосрочные темпы прироста потока доходов в остаточном периоде.

***Расчет удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.***

Расчет удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка представлен в Приложении к Отчету 2.5.2.

Удельный показатель кадастровой стоимости эталонного объекта, расположенных в Ленском бассейне равен цене эталонного земельного участка.

Таким образом, определен УПКС земельного участка, в составе земель водного фонда в соответствии со следующей формулой:

**УПКС = Эталонная цена, кв.м.**

Где эталонной ценой является УПКС земельного участка в зависимости от расположения в бассейнах рек.

По результатам расчетов УПКС эталонного земельного участка равен: 12,75 руб./кв.м.

***Определение кадастровой стоимости земельных участков.***

Кадастровая стоимость земельных участков определяется по следующей формуле:

КС ЗУ = УПКС х S, где

КС ЗУ – кадастровая стоимость земельного участка;

УПКС– удельный показатель кадастровой стоимости эталонного земельного участка;

S – Площадь земельного участка.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков Республики Саха (Якутия) представлены в Приложении к Отчету 2.5.2.

### 3.6.2.4. Определение кадастровой стоимости земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство», 6 сегмента «Производственная деятельность», 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка».

**Определение кадастровой стоимости земельных участков 4 сегмент «Предпринимательство», 6 сегмент «Производственная деятельность», 13 сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (коды расчета вида использования: 01:083, 04:000, 04:010, 04:040, 04:060, 04:096, 01:100, 01:022, 03:011, 03:012, 03:093, 04:095, 04:099, 06:000, 06:010, 06:011, 06:012, 06:013, 06:014, 06:020, 06:060, 06:070, 06:071, 06:072, 06:080, 06:090, 07:010, 07:012, 07:020, 07:030, 07:031, 07:032, 07:040, 07:050, 07:051, 11:030, 02:010, 02:011, 02:014, 02:020, 13:011, 13:021).**

Рынок недвижимости в сегментах «Предпринимательство», «Производственная деятельность» и «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» характеризуется присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок, во всех муниципальных образованиях 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 в целом уступает по отношению к г. Якутску по активности. Характеризуется большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и покупателей.

В рамках данного метода были проанализированы факты сделок купли-продажи объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектами оценки.

Кроме того, была проанализирована информация по ценам предложений (публичных оферт) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектами оценки. Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого земельного участка, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В результате проведенного анализа были подобраны предложения о продаже аналогов сопоставимых с объектами оценки по основным ценообразующим характеристикам.

*Определение удельного показателя рыночной стоимости*

Определение средней рыночной стоимости 1 кв.м. площади в сегментах, для расчета проанализированы сведения о ценах сделок по земельным участкам.

Анализ информации о рынке объектов недвижимости Республики Саха (Якутия) осуществлялся на основе данных по совершенным сделкам предоставленных Управлением Росреестра РС(Я) за 2018-2020 г. с учетом индексации на дату оценки. в количестве:

* 4 сегмент - 357 объектов аналогов;
* 6 сегмент - 394 объектов аналогов;
* 13 сегмент - 14 733 объекта аналога.

Расчет удельного показателя кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков приведен в Приложении к Отчету 2.5.4.

***Определение кадастровой стоимости земельных участков***

Кадастровая стоимость земельных участков определяется по следующей формуле:

КС ЗУ = УПКС х S, где

КС ЗУ – кадастровая стоимость земельного участка;

УПКС– удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;

S – Площадь земельного участка.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков Республики Саха (Якутия) представлены в Приложении к Отчету 2.5.4.

### 3.7. Информация об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета

Индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

1. требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;
2. требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;
3. невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
4. определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

Индивидуальный расчет не использовался в ходе проведения работ по государственной кадастровой оценке земель водного и лесного фонда, поскольку стоимость всех объектов оценки возможно определить методами массовой оценки.

# 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА

## Информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости

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

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

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

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия) был подготовлен и предоставлен перечень объектов недвижимости подлежащих государственной кадастровой оценки, содержащий сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее — Перечень) по состоянию на 01.01.2021 г.

При обработке Перечня содержащаяся в нем информация преобразована в формат xls, xlsx. В результате чего установлено, что в данный Перечень включена информация о 42 земельных участках категории земель водного фонда и 19 444 земельных участков категории земель лесного фонда, расположенных на территории Республики Саха (Якутия).

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

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

Установленная ГБУ РС(Я) «ЦГКО» в отношении объектов недвижимости сегментация и коды расчета вида использования объектов были приняты на основе данных ЕГРН и по согласованию с органами местного самоуправления (п. 3.4 Отчета).

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

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

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

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

* «Садоводство и огородничество и малоэтажная жилая застройка».
* «Предпринимательство».
* «Производственная деятельность».

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

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

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

Таблица 64 Для проведения экспертизы расчета КС ЗУ Обобщенные показатели результатов расчета кадастровой стоимости земельных участков водного фонда

| № п/п | Наименование муниципального района, городского округа | Количество ЗУ | Показатель | УПКСЗ по сегментам | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 1 | Абыйский | 2 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 24,33 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 24,71 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 35,32 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4 | Алданский | 1 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - | - | - | - | - |
| 5 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - | - | - | - | - |
| 6 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - | - | - | - | - |
| 7 | Амгинский | 2 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 8 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 9 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 10 | Верхневилюйский | 1 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 35,32 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 11 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 35,32 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 12 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 35,32 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 13 | Вилюйский | 1 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 14 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 15 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 16 | ГО Якутск | 1 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 35,32 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 17 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 35,32 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 18 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 35,32 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 19 | Горный | 5 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 20 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 21 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 22 | Кобяйский | 1 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 19,62 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 23 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 19,62 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 24 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 19,62 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 25 | Ленский | 1 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 27,73 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 26 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 27,73 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 27 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 27,73 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 28 | Мирнинский | 1 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 35,32 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 29 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 35,32 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 30 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 35,32 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 31 | Намский | 2 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 27,73 | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 32 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 27,73 | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 33 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 27,73 | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 34 | Нюрбинский | 12 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 23,02 | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 35 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 24,09 | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 36 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 35,32 | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 37 | Олекминский | 2 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 223,71 | 24,33 | - | - | - | - | - | - | - |
| 38 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 223,71 | 24,33 | - | - | - | - | - | - | - |
| 39 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 223,71 | 24,33 | - | - | - | - | - | - | - |
| 40 | Среднеколымский | 1 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 41 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 42 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 43 | Сунтарский | 2 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 44 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 45 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 46 | Усть-Алданский | 6 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 21,71 | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 47 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 21,71 | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 48 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 21,71 | - | - | - | - | 12,75 | - | - | - |
| 49 | Усть-Янский | 1 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 35,32 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 50 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 35,32 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 51 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 35,32 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ***52*** | ***Итого***  ***по субъекту*** | ***42*** | ***Минимальное значение*** | - | ***-*** | ***-*** | ***-*** | ***-*** | ***19,62*** | ***12,75*** | - | ***-*** | ***-*** | ***12,75*** | ***-*** | ***-*** | ***-*** |
| ***53*** | ***Среднее взвешенное по площади значение*** | - | ***-*** | ***-*** | ***-*** | ***-*** | ***20,59*** | ***23,3*** | - | ***-*** | ***-*** | ***12,75*** | ***-*** | ***-*** | ***-*** |
| ***54*** | ***Максимальное значение*** | - | ***-*** | ***-*** | ***-*** | ***-*** | ***223,71*** | ***24,33*** | - | ***-*** | ***-*** | ***12,75*** | ***-*** | ***-*** | ***-*** |

Таблица 65 Для проведения экспертизы расчета КС ЗУ Обобщенные показатели результатов расчета кадастровой стоимости земельных участков лесного фонда

| № п/п | Наименование муниципального района, городского округа | Количество ЗУ | Показатель | УПКСЗ по сегментам | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 1 | Абыйский | 24 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 23,02 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | - | 0,01 |
| 2 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 23,9 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | - | 0,01 |
| 3 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 32,7 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | - | 0,01 |
| 4 | Алданский | 1775 | Минимальное значение | 0,53 | - | 0,04 | - | 0,04 | 18,57 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | 0,04 | 104,14 | 0,03 |
| 5 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,53 | - | 0,04 | - | 0,04 | 18,96 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | 0,04 | 107,01 | 0,04 |
| 6 | Максимальное значение | 0,53 | - | 0,04 | - | 0,04 | 386,21 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | 0,04 | 165,4 | 0,04 |
| 7 | Аллаиховский | 13 | Минимальное значение | 0,38 | - | - | - | - | 26,16 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | 104,14 | - |
| 8 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,38 | - | - | - | - | 26,4 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | 112,95 | - |
| 9 | Максимальное значение | 0,38 | - | - | - | - | 27,73 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | 165,4 | - |
| 10 | Амгинский | 139 | Минимальное значение | 0,57 | - | 0,05 | - | - | 24,33 | - | - | 0,05 | 0,05 | - | - | 104,14 | 0,05 |
| 11 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,57 | - | 0,05 | - | - | 26 | - | - | 0,05 | 0,05 | - | - | 104,47 | 0,05 |
| 12 | Максимальное значение | 0,57 | - | 0,05 | - | - | 35,32 | - | - | 0,05 | 0,05 | - | - | 122,52 | 0,05 |
| 13 | Анабарский | 157 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 18,57 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | - | - |
| 14 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 18,62 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | - | - |
| 15 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 35,32 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | - | - |
| 16 | Булунский | 83 | Минимальное значение | 0,29 | - | - | - | - | 19,62 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | - | - |
| 17 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,29 | - | - | - | - | 21,56 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | - | - |
| 18 | Максимальное значение | 0,29 | - | - | - | - | 35,32 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | - | - |
| 19 | Верхневилюйский | 64 | Минимальное значение | 0,44 | - | - | - | - | 19,62 | - | - | 0,02 | 0,02 | - | - | - | 0,02 |
| 20 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,44 | - | - | - | - | 26,49 | - | - | 0,02 | 0,02 | - | - | - | 0,02 |
| 21 | Максимальное значение | 0,44 | - | - | - | - | 378,44 | - | - | 0,02 | 0,02 | - | - | - | 0,02 |
| 22 | Верхнеколымский | 28 | Минимальное значение | 0,29 | - | - | - | - | 20,4 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | 156,93 | 0,01 |
| 23 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,29 | - | - | - | - | 22,66 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | 162,47 | 0,01 |
| 24 | Максимальное значение | 0,29 | - | - | - | - | 35,32 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | 184,62 | 0,01 |
| 25 | Верхоянский | 159 | Минимальное значение | 0,33 | - | 0,01 | - | - | 18,57 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | 104,14 | 0,01 |
| 26 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,33 | - | 0,01 | - | - | 21,52 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | 104,14 | 0,01 |
| 27 | Максимальное значение | 0,33 | - | 0,01 | - | - | 35,32 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | 104,14 | 0,01 |
| 28 | Вилюйский | 621 | Минимальное значение | 0,47 | - | 0,02 | 1545,02 | 0,02 | 19,62 | - | - | 0,02 | 0,02 | - | 0,02 | 104,14 | 0,02 |
| 29 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,47 | - | 0,02 | 1554,13 | 0,02 | 21,97 | - | - | 0,02 | 0,02 | - | 0,02 | 104,97 | 0,02 |
| 30 | Максимальное значение | 0,47 | - | 0,02 | 1626,34 | 0,02 | 223,71 | - | - | 0,02 | 0,02 | - | 0,02 | 112,72 | 0,02 |
| 31 | ГО Якутск | 1656 | Минимальное значение | 0,59 | - | 0,03 | 1545,02 | 0,03 | 20,4 | - | - | 0,03 | 0,03 | - | 0,03 | 1020,47 | 0,03 |
| 32 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,59 | - | 0,03 | 1545,02 | 0,03 | 22,91 | - | - | 0,03 | 0,03 | - | 0,03 | 1020,87 | 0,03 |
| 33 | Максимальное значение | 0,59 | - | 0,03 | 1545,02 | 0,03 | 355,01 | - | - | 0,03 | 0,03 | - | 0,03 | 1200,55 | 0,03 |
| 34 | Горный | 340 | Минимальное значение | 0,5 | - | 0,03 | - | - | 20,4 | - | - | 0,03 | 0,03 | - | - | 104,14 | 0,03 |
| 35 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,5 | - | 0,03 | - | - | 23,59 | - | - | 0,03 | 0,03 | - | - | 105,18 | 0,03 |
| 36 | Максимальное значение | 0,5 | - | 0,03 | - | - | 35,32 | - | - | 0,04 | 0,03 | - | - | 148,25 | 0,03 |
| 37 | Жиганский | 38 | Минимальное значение | 0,32 | - | - | - | - | 19,62 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | 314,49 | - |
| 38 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,32 | - | - | - | - | 21,21 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | 314,49 | - |
| 39 | Максимальное значение | 0,32 | - | - | - | - | 35,32 | - | - | 0,03 | 0,01 | - | - | 314,49 | - |
| 40 | Кобяйский | 382 | Минимальное значение | 0,43 | - | 0,02 | 2049,19 | - | 18,57 | - | - | 0,02 | 0,02 | - | 0,02 | 104,14 | 0,02 |
| 41 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,43 | - | 0,02 | 2049,19 | - | 19,93 | - | - | 0,02 | 0,02 | - | 0,02 | 104,14 | 0,02 |
| 42 | Максимальное значение | 0,43 | - | 0,02 | 2049,19 | - | 35,32 | - | - | 0,02 | 0,02 | - | 0,02 | 104,14 | 0,02 |
| 43 | Ленский | 4534 | Минимальное значение | 0,8 | - | - | - | - | 18,57 | - | - | 0,06 | 0,06 | - | 0,06 | 104,14 | 0,06 |
| 44 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,8 | - | - | - | - | 18,62 | - | - | 0,06 | 0,06 | - | 0,06 | 104,56 | 0,06 |
| 45 | Максимальное значение | 0,8 | - | - | - | - | 178,97 | - | - | 0,06 | 0,06 | - | 0,06 | 148,25 | 0,06 |
| 46 | Мегино-Кангаласский | 1090 | Минимальное значение | 0,53 | - | 0,04 | 204,48 | - | 18,57 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | 0,04 | 104,14 | 0,03 |
| 47 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,53 | - | 0,04 | 204,94 | - | 19,17 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | 0,04 | 104,17 | 0,04 |
| 48 | Максимальное значение | 0,53 | - | 0,04 | 271,2 | - | 35,32 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | 0,04 | 122,52 | 0,04 |
| 49 | Мирнинский | 2074 | Минимальное значение | 0,48 | - | 0,01 | - | 0,01 | 18,57 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | 104,14 | 0,01 |
| 50 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,48 | - | 0,01 | - | 0,01 | 18,81 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | 106,27 | 0,01 |
| 51 | Максимальное значение | 0,48 | - | 0,01 | - | 0,01 | 241,61 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | 112,72 | 0,01 |
| 52 | Момский | 55 | Минимальное значение | 0,32 | - | 0,01 | - | - | 18,57 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | - | - |
| 53 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,32 | - | 0,01 | - | - | 18,93 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | - | - |
| 54 | Максимальное значение | 0,32 | - | 0,01 | - | - | 32,7 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | - | - |
| 55 | Намский | 275 | Минимальное значение | 0,5 | - | - | - | - | 21,71 | - | - | 0,03 | 0,03 | - | 0,03 | 104,14 | 0,03 |
| 56 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,5 | - | - | - | - | 23,44 | - | - | 0,03 | 0,03 | - | 0,03 | 104,14 | 0,03 |
| 57 | Максимальное значение | 0,5 | - | - | - | - | 35,32 | - | - | 0,03 | 0,03 | - | 0,03 | 104,14 | 0,03 |
| 58 | Нерюнгринский | 1330 | Минимальное значение | 0,41 | - | 0,03 | 691,33 | - | 18,57 | - | - | 0,03 | 0,03 | - | 0,03 | 287,1 | 0,03 |
| 59 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,41 | - | 0,03 | 692,57 | - | 18,59 | - | - | 0,03 | 0,03 | - | 0,03 | 287,1 | 0,03 |
| 60 | Максимальное значение | 0,41 | - | 0,03 | 916,93 | - | 386,21 | - | - | 0,03 | 0,03 | - | 0,03 | 287,1 | 0,03 |
| 61 | Нижнеколымский | 13 | Минимальное значение | 0,29 | - | - | - | - | 21,71 | - | - | 0,01 | - | - | - | - | - |
| 62 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,29 | - | - | - | - | 22,29 | - | - | 0,01 | - | - | - | - | - |
| 63 | Максимальное значение | 0,29 | - | - | - | - | 27,73 | - | - | 0,01 | - | - | - | - | - |
| 64 | Нюрбинский | 333 | Минимальное значение | 0,56 | - | - | - | - | 18,57 | - | - | 0,02 | 0,02 | - | - | - | 0,02 |
| 65 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,56 | - | - | - | - | 20,57 | - | - | 0,02 | 0,02 | - | - | - | 0,02 |
| 66 | Максимальное значение | 0,56 | - | - | - | - | 35,33 | - | - | 0,02 | 0,02 | - | - | - | 0,02 |
| 67 | Оймяконский | 672 | Минимальное значение | 0,38 | - | 0,01 | - | - | 18,57 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | - | 0,01 |
| 68 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,38 | - | 0,01 | - | - | 21,77 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | - | 0,01 |
| 69 | Максимальное значение | 0,38 | - | 0,01 | - | - | 129,09 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | - | 0,01 |
| 70 | Олекминский | 938 | Минимальное значение | 0,84 | - | 0,04 | - | - | 18,57 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 419,64 | 0,04 |
| 71 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,84 | - | 0,04 | - | - | 18,58 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 419,64 | 0,04 |
| 72 | Максимальное значение | 0,84 | - | 0,04 | - | - | 241,61 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 419,64 | 0,04 |
| 73 | Оленекский | 244 | Минимальное значение | 0,36 | - | - | - | - | 19,62 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | 223,74 | - |
| 74 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,36 | - | - | - | - | 21,43 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | 223,74 | - |
| 75 | Максимальное значение | 0,36 | - | - | - | - | 35,32 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | 223,74 | - |
| 76 | Среднеколымский | 171 | Минимальное значение | 0,37 | - | 0,01 | - | 0,01 | 19,62 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | 104,14 | 0,01 |
| 77 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,37 | - | 0,01 | - | 0,01 | 21,43 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | 104,14 | 0,01 |
| 78 | Максимальное значение | 0,37 | - | 0,01 | - | 0,01 | 35,32 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | 0,01 | 104,14 | 0,03 |
| 79 | Сунтарский | 272 | Минимальное значение | 0,52 | - | 0,04 | - | - | 19,62 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 104,14 | 0,04 |
| 80 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,52 | - | 0,04 | - | - | 21,22 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 104,14 | 0,04 |
| 81 | Максимальное значение | 0,52 | - | 0,04 | - | - | 35,32 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 104,14 | 0,04 |
| 82 | Таттинский | 99 | Минимальное значение | 0,56 | - | 0,03 | - | - | 20,4 | - | - | 0,03 | 0,03 | - | - | 104,14 | 0,03 |
| 83 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,56 | - | 0,03 | - | - | 22,49 | - | - | 0,03 | 0,03 | - | - | 105,31 | 0,03 |
| 84 | Максимальное значение | 0,56 | - | 0,03 | - | - | 35,32 | - | - | 0,03 | 0,03 | - | - | 122,52 | 0,03 |
| 85 | Томпонский | 265 | Минимальное значение | 0,34 | - | 0,02 | - | - | 18,57 | - | - | 0,02 | 0,02 | - | 0,02 | 104,14 | 0,02 |
| 86 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,34 | - | 0,02 | - | - | 20,27 | - | - | 0,02 | 0,02 | - | 0,02 | 106,46 | 0,02 |
| 87 | Максимальное значение | 0,34 | - | 0,02 | - | - | 35,32 | - | - | 0,02 | 0,02 | - | 0,02 | 122,52 | 0,02 |
| 88 | Усть-Алданский | 161 | Минимальное значение | 0,52 | - | - | - | - | 21,71 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 104,14 | 0,04 |
| 89 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,52 | - | - | - | - | 23,74 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 113,06 | 0,04 |
| 90 | Максимальное значение | 0,52 | - | - | - | - | 35,32 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 148,25 | 0,04 |
| 91 | Усть-Майский | 283 | Минимальное значение | 0,6 | - | 0,04 | - | - | 18,57 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 238,03 | 0,04 |
| 92 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,6 | - | 0,04 | - | - | 19,24 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 240,53 | 0,04 |
| 93 | Максимальное значение | 0,6 | - | 0,04 | - | - | 35,32 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 265,57 | 0,04 |
| 94 | Усть-Янский | 15 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 18,57 | - | - | - | 0,01 | - | - | - | - |
| 95 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 18,58 | - | - | - | 0,01 | - | - | - | - |
| 96 | Максимальное значение | - | - | - | - | - | 27,73 | - | - | - | 0,01 | - | - | - | - |
| 97 | Хангаласский | 958 | Минимальное значение | 0,53 | - | 0,04 | 1626,34 | 0,04 | 18,57 | - | - | 0,03 | 0,03 | - | - | 104,14 | 0,03 |
| 98 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,53 | - | 0,04 | 1626,34 | 0,04 | 22,01 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 156,17 | 0,04 |
| 99 | Максимальное значение | 0,53 | - | 0,04 | 1626,34 | 0,04 | 75,66 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 1020,47 | 0,04 |
| 100 | Чурапчинский | 153 | Минимальное значение | 0,53 | - | - | - | - | 23,02 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 104,14 | 0,04 |
| 101 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,53 | - | - | - | - | 25,96 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 104,14 | 0,04 |
| 102 | Максимальное значение | 0,53 | - | - | - | - | 35,32 | - | - | 0,04 | 0,04 | - | - | 104,14 | 0,04 |
| 103 | Эвено-Бытантайский | 30 | Минимальное значение | 0,38 | - | 0,01 | - | - | 26,16 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | - | - |
| 104 | Среднее взвешенное по площади значение | 0,38 | - | 0,01 | - | - | 26,79 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | - | - |
| 105 | Максимальное значение | 0,38 | - | 0,01 | - | - | 27,73 | - | - | 0,01 | 0,01 | - | - | - | - |
| 106 | ***Итого***  ***по субъекту*** | ***19444*** | ***Минимальное значение*** | ***0,29*** | ***-*** | ***0,01*** | ***204,48*** | ***0,01*** | ***18,57*** | ***-*** | ***-*** | ***0,01*** | ***0,01*** | ***-*** | ***0,01*** | ***104,14*** | ***0,01*** |
| 107 | ***Среднее взвешенное по площади значение*** | ***0,42*** | ***-*** | ***0,03*** | ***1094,19*** | ***0,03*** | ***18,61*** | ***-*** | ***-*** | ***0,02*** | ***0,02*** | ***-*** | ***0,02*** | ***437,91*** | ***0,03*** |
| 108 | ***Максимальное значение*** | ***0,84*** | ***-*** | ***0,05*** | ***2049,19*** | ***0,04*** | ***386,21*** | ***-*** | ***-*** | ***0,06*** | ***0,06*** | ***-*** | ***0,06*** | ***1200,55*** | ***0,06*** |

### Сопоставление с результатами прошлого тура ГКО земель водного фонда

Определение кадастровой стоимости земель водного фонда на территории РС (Я) проводилось в 2005-2006 годах, результаты утверждены Постановлением Правительства РС(Я) от 08 февраля 2006 года №46. Кадастровая оценка проводилась согласно методическим рекомендациям по государственной кадастровой оценке земель водного фонда, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 14 мая 2005 года №99 (в настоящее время утратило силу).

В зависимости от применяемых методических подходов к определению кадастровой стоимости земельных участков, вида использования объединялись в 6 групп.

|  |
| --- |
| **Виды использования группировки прошлого тура ГКО** |
| Первая группа включает в себя земельные участки, занятые обособленными водными объектами, находящимися в обороте в соответствии с [законодательством](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10108700/entry/22) Российской Федерации. |
| Вторая группа включает в себя земельные участки занятые:  - обособленными водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации;  - сооружениями, предназначенными для защиты от наводнений и разрушений берегов водохранилищ, берегов и дна русел рек; сооружениями (дамбами), ограждающими хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций; устройствами от размывов на каналах, а также другими сооружениями, предназначенными для предотвращения вредного воздействия вод и жидких отходов в составе земель водоохранных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов. |
| Третья группа включает в себя земельные участки в составе земель водоохранных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, занятые:  - объектами водоснабжения;  - объектами рыбного и охотничьего хозяйства;  - гидротехническими сооружениями (за исключением сооружений, предназначенных для защиты от наводнений и разрушений берегов водохранилищ, берегов и дна русел рек; сооружений (дамб), ограждающих хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций; устройств от размывов на каналах, а также других сооружений, предназначенных для предотвращения вредного воздействия вод и жидких отходов);  - водозаборными, портовыми и иными водохозяйственными сооружениями и объектами. |
| Четвертая группа включает в себя земельные участки в составе земель водоохранных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, занятые древесно-кустарниковой или иной растительностью. |
| Пятая группа включает в себя земельные участки в составе земель водоохранных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, предоставленные садоводческим, огородническим и дачным объединениям. |
| Шестая группа включает в себя земельные участки в составе земель водоохранных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, занятые объектами рекреации. |

В таблице 66 приведены итоговые значения УПКСЗ по видам использования в прошлом туре ГКО.

Таблица 66. Значения УПКСЗ по ВИ (ГКО 2006 г.)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Группа | Минимальное значение | Средне взвешенное по площади значение | Максимальное значение |
| 1 группа | - | - | - |
| 2 группа | - | - | - |
| 3 группа | 2,5 | 15,14 | 25,00 |
| 4 группа | - | - | - |
| 5 группа | - | - | - |
| 6 группа | - | - | - |

В 2006 году, при проведении кадастровой оценки земель водного фонда, все земельные участки были объединены в одну группу.

Анализ полученных значений УПКС показал, что минимальное значение УПКС по Республике Саха (Якутия) составляет 2,5 руб./кв. м, максимальное – 25,00 руб./кв. м., средние значения УПКС составили 15,14 руб./кв. м Полученный УПКС при кадастровой оценке земель водного фонда в 2021 году составил минимально 12,75 руб./ кв. м, максимально 223,71 руб./кв. м, средние значения УПКС составили 118,23 руб./кв. м.

Сравнительный анализ УПКС прошлого тура государственной кадастровой оценки и полученных в 2021 году УПКС невозможен, так как применялись разные методики, различная группировка по видам использования и разная законодательная база.

### Сопоставление с результатами прошлого тура ГКО земель лесного фонда

Определение кадастровой стоимости земель лесного фонда на территории РС (Я) проводилось по состоянию в 2005 году, результаты утверждены Постановлением Правительства РС(Я) от 02 декабря 2005 года №660. Кадастровая оценка проводилась согласно Правилам по государственной кадастровой оценке земель, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 08 апреля 2000 года, №316 (в настоящее время утратило силу). В 2005 году, при проведении кадастровой оценки земель лесного фонда, все земельные участки были объединены в одну группу.

Согласно проведенной в 2005 году кадастровой оценке земель лесного фонда на территории Республики Саха (Якутия) минимальный УПКС был рассчитан в размере 400 руб./кв., максимальный УПКС составил 1214,62 руб./кв. м.

Полученный УПКС земель лесного фонда при кадастровой оценке земель лесного фонда в 2021 году составил, минимальное значение – 0,01 руб./кв.м., максимальное значение – 2049,19 руб./кв.м.

Сравнительный анализ УПКС прошлого тура государственной кадастровой оценки и полученных в 2021 году УПКС невозможен, так как применялись разные методики, различная группировка по видам использования и разная законодательная база.

# 5. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

## Приложение 1. Исходные данные;

## Приложение 2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости;

## Приложение 3. Кадастровая стоимость объектов недвижимости;

## Приложение 4. Систематизированные сведения;

## Приложение 5. Информация ограниченного доступа.

1. http://www.sakha.gov.ru [↑](#footnote-ref-1)
2. http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst98/DBInet.cgi [↑](#footnote-ref-2)
3. |  |
   | --- |
   | 1) Места по субъектам определены на основе ранжирования значения показателя в порядке убывания. |
   | 2) Расчет осуществлен на основе данных Федеральной налоговой службы (ФНС России). |
   | 3) Расчет осуществлен с учетом протяженности улиц. |
   | 4) Население в возрасте 15 лет и старше. |
   | 5) Места по субъектам определены на основе ранжирования значения показателя в порядке возрастания. |
   | 6) 2014-2015 гг. «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в соответствии с ОКВЭД |
   |  |
   |  |

   [↑](#footnote-ref-3)
4. Данные Росреестра [↑](#footnote-ref-4)
5. Данные Росреестра [↑](#footnote-ref-5)
6. Данные Росреестра, форма №3-ЗЕМ. [↑](#footnote-ref-6)
7. Данные Росреестра, форма №3-ЗЕМ. [↑](#footnote-ref-7)
8. <https://www.fedstat.ru/> [↑](#footnote-ref-8)