



**Российская Федерация**  
**Ханты-Мансийский автономный округ - Югра**  
**Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры**  
**«ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ»**

*628012, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра  
г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23*

*Тел./факс: (3467) 37-89-83 доб. 120  
e-mail: fondim86@cio-hmao.ru*

## **ОТЧЕТ № 01/ОКС-2023**

**об итогах государственной кадастровой оценки  
всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости зданий,  
помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства,  
машино-мест на территории  
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры  
по состоянию на 01.01.2023 года**

---

Дата составления отчета

04 августа 2023 года

г. Ханты-Мансийск

2023 год



## СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	2
Основные термины, используемые в отчете, и их определения.....	5
I ВВОДНАЯ ГЛАВА.....	15
1.1. Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка.....	15
1.2 Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки.....	15
1.3 Реквизиты отчета.....	16
1.4 Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости.....	16
1.5 Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости.....	16
1.5.1 Перечень нормативных правовых актов.....	16
1.5.2 Перечень внешних источников информации.....	18
1.5.3 Перечень документов, полученных Исполнителем в рамках части 6 статьи 12 и части 5 статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».....	21
1.5.4 Сбор информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости.....	22
1.5.5 Сбор деклараций о характеристиках объектов недвижимости.....	28
1.5.6 Анализ предварительного перечня объектов оценки, устанавливающий качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	31
1.5.7 Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.....	33
1.6 Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание.....	36
1.7 Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе такого бюджетного учреждения.....	44
1.8 Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости.....	51
1.8.1 Общие допущения.....	51
1.8.2 Допущения, касающиеся информации об объектах недвижимости, в том числе допущения, касающиеся количественных и качественных характеристик объектов недвижимости.....	56
1.8.3 Допущения, касающиеся информации об объектах недвижимости, представленных на рынке недвижимости, использованных в качестве объектов –	



аналогов, в том числе о количественных и качественных характеристиках таких объектов недвижимости .....	61
1.8.4 Допущения, касающиеся группировки объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.....	62
1.8.5 Допущения, касающиеся присвоения кода ФИАС (КЛАДР).....	68
1.8.6 Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости.....	69
1.8.7 Допущения, касающиеся моделей определения кадастровой стоимости .....	72
1.8.8 Допущения, касающиеся результатов определения кадастровой стоимости.....	75
<b>II. РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА.....</b>	<b>75</b>
2.1 Анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость), информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости .....	75
2.1.1 Социально-экономическое состояние Российской Федерации .....	76
2.1.2 Общая характеристика Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.....	80
2.1.3 Основные социально-экономические показатели Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.....	88
2.1.4 Информация об экологической ситуации в Ханты-Мансийском автономном округе – Югра.....	116
2.1.5 Анализ рынка объектов капитального строительства .....	123
2.1.6 Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них .....	145
2.1.7 Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости.....	166
2.2 Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования.....	167
2.3 Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки .....	171
2.3.1 Описание объектов оценки .....	173
2.3.2 Группировка объектов оценки .....	175
2.4 Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями .....	211
2.5 Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями .....	222
2.6 Обоснование выбора подходов, методов и моделей оценки, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки .....	244
2.6.1 Применимость подходов к оценке и обоснование выбора методов оценки .....	244



2.6.2 Доходный подход .....	246
2.6.3 Затратный подход.....	247
2.6.4 Сравнительный подход .....	319
2.6.4.1 Метод статистического (регрессионного) моделирования .....	323
2.7 Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости .....	351
<b>III. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА .....</b>	<b>353</b>
3.1 Итог проведения работ .....	353
3.2 Результаты контроля качества результатов определения кадастровой стоимости.....	355
3.2.1 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости.....	357
3.2.2 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости с использованием данных рынка недвижимости.....	362
3.3. Подписи руководителя бюджетного учреждения и работников бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости: .....	364



## ***Основные термины, используемые в отчете, и их определения***

*Аналог объекта оценки (объект аналог)* – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения, состоявшейся при сходных условиях.

*Вид объекта недвижимости* – земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид (п.4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ)).

*Вид использования объекта недвижимости* - использование в соответствии с его фактическим разрешенным использованием.

*Государственная кадастровая оценка (ГКО)* – Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. Совокупность установленных частью 3 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ, Закон о кадастровой оценке) процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном Федеральным законом № 237-ФЗ.

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

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

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



самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

*Группировка объектов оценки* – для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы (при необходимости) в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (далее – Методические указания о государственной кадастровой оценке, Методические указания).

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

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

*Допущение* – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки работником бюджетного учреждения в процессе оценки.

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

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

*Здание* – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания



и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Жилое здание - жилой дом постоянного типа, рассчитанный на длительный срок службы.

Нежилое здание – здание, не предназначенное для использования в качестве жилья и представляющие собой архитектурно-строительные объект, назначением которого является создание условий для труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей, предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей.

*Кадастровая стоимость (КС)* – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 237-ФЗ, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с Методическими указаниями или в соответствии со статьями 16, 20, 21 или 22 (22.1) Федерального закона № 237-ФЗ.

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

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

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

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

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

*Классификатор адресов Российской Федерации (КЛАДР)* - ведомственный классификатор федеральной налоговой службы, созданный для распределения территорий между налоговыми инспекциями и автоматизированной рассылки



корреспонденции. С 2018 году выгрузка адресных сведений из государственного адресного реестра представляется только в формате ФИАС.

*Критерий достаточности ( $R^2$ )* – достаточность связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью объектов недвижимости и ценообразующими факторами на основе уравнения связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью объектов недвижимости и ценообразующими факторами.

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

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

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

*Модель оценки кадастровой стоимости* – уравнение, отражающее зависимость кадастровой стоимости объекта недвижимости от ценообразующего фактора.

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

*Массовая оценка недвижимости* – процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках





которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

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

*Методы массовой оценки* – методы, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости.

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

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

*Объект аналог* – объект недвижимости, по которому имеются сведения о рыночной цене, сходный по ценообразующим факторам с объектом недвижимости, в отношении которого устанавливается кадастровая стоимость.

*Объект недвижимости (ОН)* – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

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



*Объекты оценки* – объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в выгрузке из единого государственного реестра недвижимости на дату проведения оценки.

*Перечень объектов оценки* – перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируемый на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки, включающий сведения обо всех объектах недвижимости, указанных в решении о проведении государственной кадастровой оценки - сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки на иную дату. В перечень также включаются иные сведения и материалы в объеме, определенном порядке формирования и предоставления перечня.

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

*Подход к оценке* – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

*Рыночная информация* – информация о ценах сделок, спросе и предложениях по объектам, близким по характеристикам к оцениваемым, о рыночной стоимости объектов, установленной в отчетах об оценке, информация об иных показателях, используемых для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

*Рыночная стоимость* – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, т.е. 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 каждая 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 предполагается в денежной форме.

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

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

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

*Типовой (эталонный) объект оценки* - объект недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования, которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка (п. 35 Методических указаний).



*Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)* – расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади объекта недвижимости (1 кв. м).

*Фактическое разрешенное использование объекта недвижимости* – фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости (п. 2. Методических указаний).

*Ценообразующий фактор (ЦФ)* - качественная или количественная характеристика, влияющая на стоимость объекта недвижимости.

*Цифровая тематическая карта* - карты, сформированные в целях определения значений ценообразующих факторов объектов недвижимости, и отображения результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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



*Перечень сокращений, использованных в отчете*

- ВРИ - вид разрешенного использования;
- ГБУ - Государственное бюджетное учреждение;
- ГКО – Государственная кадастровая оценка;
- ЕГРН - единый государственный реестр недвижимости;
- ЕНК – единый недвижимый комплекс;
- ИЖС – индивидуальное жилищное строительство;
- Исполнитель, бюджетное учреждение, Учреждение – Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»;
- ЗУ – земельный участок;
- КЛАДР - классификатор адресов России;
- Код – код расчета вида использования;
- КС - кадастровая стоимость;
- МКД – многоквартирный дом;
- МО - муниципальное образование;
- Моделирование – статистическое регрессионное моделирование;
- НП - населенные пункты;
- НЭИ – наиболее эффективное использование;
- ОА - объект-аналог;
- ОЗС – объект завершенного строительства;
- ОКС – объект капитального строительства (здание, сооружение);
- ОО - объект оценки;
- ОН – объект недвижимости;
- Перечень объектов оценки - перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- ПКК – публичная кадастровая карта;
- РС – рыночная стоимость;
- РФ – Российская Федерация;
- СНП – Сельский населённый пункт;
- СПО – специальное программное обеспечение;



Методические указания, Указания - Методические указания о государственной кадастровой оценке (утверждены Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»);

Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0283 – Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0283 «Об утверждении порядка формирования и представления перечней объектов недвижимости»;

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости;

Уполномоченный орган – Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (Депимущества Югры);

УрФО – Уральский Федеральный округ;

ХМАО, ХМАО-Югра, автономный округ – Ханты-Мансийский автономный округ-Югра.



## **I ВВОДНАЯ ГЛАВА**

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

Работы по государственной кадастровой оценке всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, проводились в отношении объектов недвижимости, расположенных в границах Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

### ***1.2 Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки***

Согласно ст. 6. Закона о кадастровой оценке государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 13 октября 2017 года № 399-п «Об определении исполнительного органа государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, уполномоченного на проведение государственной кадастровой оценки, и внесении изменения в постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 14 января 2012 года №1-п «О передаче некоторых полномочий Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры Департаменту по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» исполнительным органом государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, уполномоченным на проведение государственной кадастровой оценки определен Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – Депимущества Югры).

В соответствии с Распоряжением Депимущества Югры от 20.12.2021 № 13-Р-3159 «О проведении государственной кадастровой оценки» в 2023 году на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры определена кадастровая стоимость зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного



строительства, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости. (Представлено в Приложении 1 Исходные данные\1.Копия решения о проведении ГКО).

### ***1.3 Реквизиты отчета***

Наименование: Отчет об итогах государственной кадастровой оценки всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Дата подписания (утверждения) отчета – 04.08.2023г.

Порядковый номер отчета - 01/ОКС -2023.

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

Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры – 1 января 2023 года.

### ***1.5 Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости***

#### ***1.5.1 Перечень нормативных правовых актов***

Комплекс работ по определению кадастровой стоимости всех учтенных в ЕГРН зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Ханты – Мансийского автономного округа Югры был проведен в соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 1 от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ;
4. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ;
5. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 3 от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ;
6. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 4 от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ;





7. Налоговый кодекс Российской Федерации часть 1 от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ;
8. Налоговый кодекс Российской Федерации часть 2 от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ;
9. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
10. Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;
11. Приказ Росреестра от 06.08.2021 № П/0283 «Об утверждении порядка формирования и представления перечней объектов недвижимости».
12. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;
13. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»;
14. Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;
15. Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»;
16. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
17. Приказ Росреестра от 14.06.2022 г. № П/0225 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;
18. Приказ Росреестра от 06.08.2020 г. № П/0280 «Об утверждении порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений»;
19. Приказ Росреестра от 06.08.2020 г. № П/0278 «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки»;
20. Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке».

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформирован по состоянию на 01.01.2023.



### 1.5.2 Перечень внешних источников информации

Перечень внешних источников, которые использовались при определении кадастровой стоимости, приведены ниже.

Таблица 1 Перечень внешних источников

№ п/п	Перечень внешних источников	Формат источника информации
1	Фонд данных государственной кадастровой оценки <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO">https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO</a>	Электронный
2	Сайт «Яндекс.Карты» <a href="https://maps.yandex.ru">https://maps.yandex.ru</a>	Электронный
3	Сайт « Google Карты» <a href="https://google.ru/maps">https://google.ru/maps</a>	Электронный
4	Сайт «2 ГИС - электронный справочник» <a href="https://2gis.ru">https://2gis.ru</a>	Электронный
5	Сайт «Публичная кадастровая карта» <a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a>	Электронный
6	Сайт «Википедия - свободная энциклопедия» <a href="https://ru.wikipedia.org">https://ru.wikipedia.org</a>	Электронный
7	Сайт «Министерство экономического развития РФ» <a href="https://economy.gov.ru">https://economy.gov.ru</a>	Электронный
8	Сайт «Управление Федеральной службы государственной статистики» <a href="http://www.gks.ru/">http://www.gks.ru/</a>	Электронный
9	Сайт «Управление Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-мансийскому автономному округу-Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу» <a href="http://tumstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tumstat/ru/">http://tumstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tumstat/ru/</a>	Электронный
10	Сайт Департамента недропользования и природных ресурсов ХМАО-Югры <a href="https://depprirod.admhmao.ru/">https://depprirod.admhmao.ru/</a>	Электронный
11	Единый официальный сайт государственных органов ХМАО-Югры <a href="https://admhmao.ru/ob-okruga/munitsipalnye-obrazovaniya/">https://admhmao.ru/ob-okruga/munitsipalnye-obrazovaniya/</a>	Электронный
12	Сайт РБК <a href="https://rbcplus.ru">https://rbcplus.ru</a>	Электронный
13	Сайт «Региональная служба по тарифам ХМАО-Югры»	Электронный
14	Автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости» <a href="https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn">https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn</a>	Электронный
15	Сайт «Авито» <a href="https://avito.ru">https://avito.ru</a>	Электронный
16	Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a>	Электронный
17	Сайт бесплатных объявлений Барахла.Нет <a href="https://nv.barahla.net">https://nv.barahla.net</a>	Электронный
18	Сайт «Яндекс.Недвижимость» <a href="https://realty.yandex.ru/hanty-mansiysk/">https://realty.yandex.ru/hanty-mansiysk/</a>	Электронный
19	Сайт бесплатных объявлений «ЦИАН» <a href="https://hmao.cian.ru">https://hmao.cian.ru</a>	Электронный
20	Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки» <a href="https://yugra-ao.irr.ru">https://yugra-ao.irr.ru</a>	Электронный
21	Сайт бесплатных объявлений «Sindom» <a href="http://hanty-mansiysk.sindom.ru/">http://hanty-mansiysk.sindom.ru/</a>	Электронный
22	Сайт бесплатных объявлений «Ярмарка» <a href="http://ya-ob.ru/">http://ya-ob.ru/</a>	Электронный
23	Сайт бесплатных объявлений «gde» <a href="https://gde.ru/city/index">https://gde.ru/city/index</a>	Электронный
24	Сайт бесплатных объявлений «move.ru» <a href="https://hmao.move.ru/">https://hmao.move.ru/</a>	Электронный
25	Сайт бесплатных объявлений «roswebrealty» <a href="https://roswebrealty.ru/">https://roswebrealty.ru/</a>	Электронный



№ п/п	Перечень внешних источников	Формат источника информации
26	Сайт бесплатных объявлений «Unibo» <a href="https://www.unibo.ru">https://www.unibo.ru</a>	Электронный
27	Сайт бесплатных объявлений «Юла» <a href="https://youla.ru/">https://youla.ru/</a>	Электронный
28	Сайт бесплатных объявлений «AFY» <a href="https://afy.ru/">https://afy.ru/</a>	Электронный
29	Сайт «Росриэлт» <a href="https://gosrealt.ru/yugra">https://gosrealt.ru/yugra</a>	Электронный
30	Сайт компании «Этажи» <a href="https://khm.etagi.com/">https://khm.etagi.com/</a>	Электронный
31	Сайт государственной корпорации - фонд содействия реформированию жилищно – коммунального хозяйства <a href="https://reformagkh.ru">https://reformagkh.ru</a>	Электронный
32	Сайт «Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства» <a href="https://dom.gosuslugi.ru/">https://dom.gosuslugi.ru/</a>	Электронный
33	Сайт Центрального банка российской Федерации <a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a>	Электронный
34	Сайт программного обеспечения ГИС <a href="https://nextgis.ru/">https://nextgis.ru/</a>	Электронный
35	Сайт <a href="https://уровень-инфляции.рф/">https://уровень-инфляции.рф/</a>	Электронный
36	Сайт единая база недвижимости <a href="https://vsn.ru/">https://vsn.ru/</a>	Электронный
37	Сайт покупки недвижимости <a href="https://100realt.ru/">https://100realt.ru/</a>	Электронный
38	Сайт поиска объявлений недвижимости без посредников <a href="https://www.ribri.ru/">https://www.ribri.ru/</a>	Электронный
39	Персонифицированный справочник «КО-ИНВЕСТ» для Кадастровой оценки Ханты – Мансийского автономного округа – Югры: Укрупненные показатели стоимости строительства. Жилые дома. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019-722 с.	Электронный
40	Персонифицированный справочник «КО-ИНВЕСТ» для Кадастровой оценки Ханты – Мансийского автономного округа – Югры: Укрупненные показатели стоимости строительства. Магистральные сети и транспорт. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019.-422с.	Электронный
41	Персонифицированный справочник «КО-ИНВЕСТ» для Кадастровой оценки Ханты – Мансийского автономного округа – Югры: Укрупненные показатели стоимости строительства. Сооружения городской инфраструктуры. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019.-444с.	Электронный
42	Персонифицированный справочник «КО-ИНВЕСТ» для Кадастровой оценки Ханты – Мансийского автономного округа – Югры: Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019-694с.	Электронный
43	Персонифицированный справочник «КО-ИНВЕСТ» для	Электронный



№ п/п	Перечень внешних источников	Формат источника информации
	Кадастровой оценки Ханты – Мансийского автономного округа – Югры: Укрупненные показатели стоимости строительства. СКЛАДСКИЕ здания и сооружения. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019.-408с.	
44	Персонифицированный справочник «КО-ИНВЕСТ» для Кадастровой оценки Ханты – Мансийского автономного округа – Югры: Укрупненные показатели стоимости строительства. Промышленные здания. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019-1062с.	Электронный
45	Персонифицированный справочник «КО-ИНВЕСТ» для Кадастровой оценки Ханты – Мансийского автономного округа – Югры: Укрупненные показатели стоимости строительства. Благоустройство территорий. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019.-156 с.	Электронный
46	Персонифицированный справочник «КО-ИНВЕСТ» для Кадастровой оценки Ханты – Мансийского автономного округа – Югры: Укрупненные показатели стоимости строительства. Здания и сооружения агропромышленного комплекса. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019.- 706 с.	Электронный
47	Персонифицированный справочник «КО-ИНВЕСТ» для Кадастровой оценки Ханты – Мансийского автономного округа – Югры: Укрупненные показатели стоимости строительства. Промышленные сооружения. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019.- 406 с.	Электронный
48	Справочник «Объекты архитектурного наследия. Укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ на 01.01.2015 г.», УПСС. Серия «Справочник оценщика». М.; ООО «КО-ИНВЕСТ», 2015 г.	Электронный
49	Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г. (УПВС)	Электронный
50	Справочник укрупненных показателей стоимости строительства «Объекты топливно-энергетического комплекса в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»	Электронный



**1.5.3 Перечень документов, полученных Исполнителем в рамках части 6 статьи 12 и части 5 статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»**

В рамках подготовки к определению кадастровой стоимости бюджетное учреждение направляет запросы о предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости, в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, в частности в организации, подведомственные федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ценообразования и сметного нормирования в сфере градостроительной деятельности, в сфере земельных отношений, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также в подведомственные им организации.

Федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, в частности организации, подведомственные федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ценообразования и сметного нормирования в сфере градостроительной деятельности, в сфере земельных отношений, государственного мониторинга земель, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также подведомственные им организации обязаны предоставить имеющуюся в их распоряжении информацию по запросу бюджетного учреждения или уведомить об отсутствии запрошенной информации в течение двадцати рабочих дней со дня получения указанного запроса.



Таблица 2 Документы, полученные от федеральных и региональных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, а также подведомственных им организаций

№п/п	Наименования и иные реквизиты
1.	Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2023 году. (Приложении 1 Исходные данные\3.Сведения об ОН, содержащихся в перечне)
2.	Запросы в МО, организации и иные органы (Приложение 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ Приложение 1 Исходные данные\2.Рез-ты сбора и обработки информации)
3.	Ответы МО, организаций и иных органов (Приложение 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ Приложение 1 Исходные данные\2.Рез-ты сбора и обработки информации)

Указанный список документов не является закрытым. При использовании в настоящем Отчете в расчетах или иным способом иных документов, данные источники информации сопровождаются ссылками на источник их получения в самом тексте Отчета.

#### ***1.5.4 Сбор информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости***

Сбор информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости в установленном порядке осуществляется бюджетным учреждением в рамках подготовки к государственной кадастровой оценке в соответствии с частью 5 статьи 12 Закона о кадастровой оценке и пунктом 19. Методических указаний.

По положениям статьи 22.1. Закона о кадастровой оценке, бюджетные учреждения, наделенные полномочиями в сфере государственной кадастровой оценки, осуществляют рассмотрение заявлений об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости и принимают по ним решения.

Ранее аналогичные заявления об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости и установлении ее в размере рыночной стоимости, рассматривались комиссией при Управлении Росреестра по автономному округу и Депимущества Югры, судами.

Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.01.2021 № 23-п установлена дата перехода к применению в автономном



округе положений статьи 22.1. Закона о кадастровой оценке - 1 апреля 2021 года.

С 01.04.2021 бюджетное учреждение осуществляет деятельность по рассмотрению заявлений об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости и принятию решений по ним.

Всего за период работы учреждения в соответствии с положениями статьи 22.1. Закона о кадастровой оценке, в бюджетное учреждение поступило на рассмотрение 982 заявления в отношении объектов капитального строительства.

Динамика поступления заявлений выглядит следующим образом:

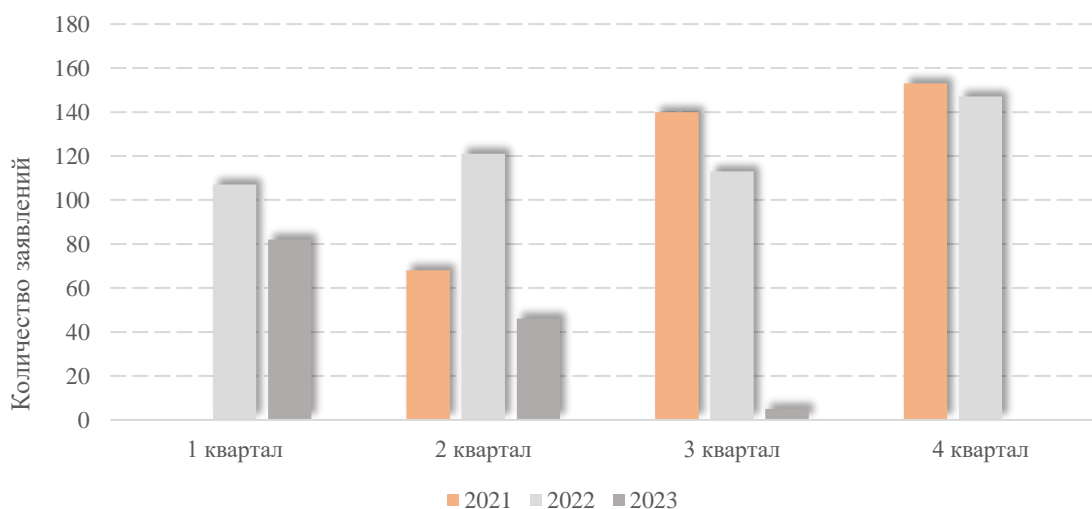


Рисунок 1 Динамика поступления заявлений

#### Способы подачи заявлений

Бюджетным учреждением реализована возможность подачи заявлений:

- лично (в учреждение или в МФЦ);
- почтовым отправлением на адрес учреждения (далее – почтой);
- в электронном виде (с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет» - на электронный адрес бюджетного учреждения);
- через портал государственных и муниципальных услуг.

Наиболее популярным способом подачи заявления является - подача документов в электронном виде.

### Круг заявителей

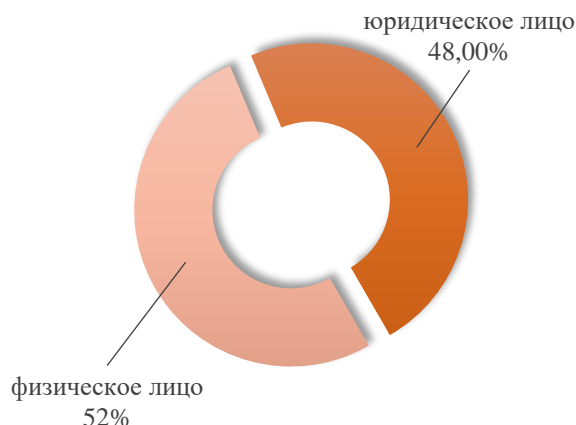


Рисунок 2 Структура заявителей в зависимости от субъекта права

Заявления в бюджетное учреждение подаются как физическими, так и юридическими лицами.

От общего количества поступивших заявлений, 48 % приходится на заявления, поданные в бюджетное учреждение юридическими лицами.

### Виды объектов недвижимости

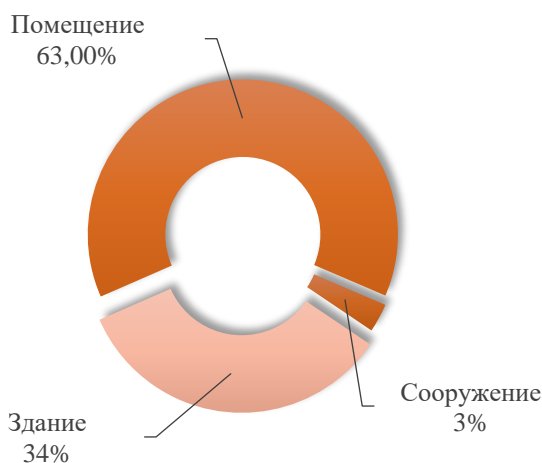


Рисунок 3 Структура заявлений по видам объектов недвижимости

В отношении помещений в бюджетное учреждение поступило 487 заявлений, что составляет 63% от общего числа поступивших заявлений. По объектам незавершенного строительства, поступило всего 1 заявление.

### Территориальное расположение объектов недвижимости

Распределение объектов недвижимости, в отношении которых представлены в бюджетное учреждение заявления по их территориальному расположению относительно муниципальных образований, выглядит следующим образом:



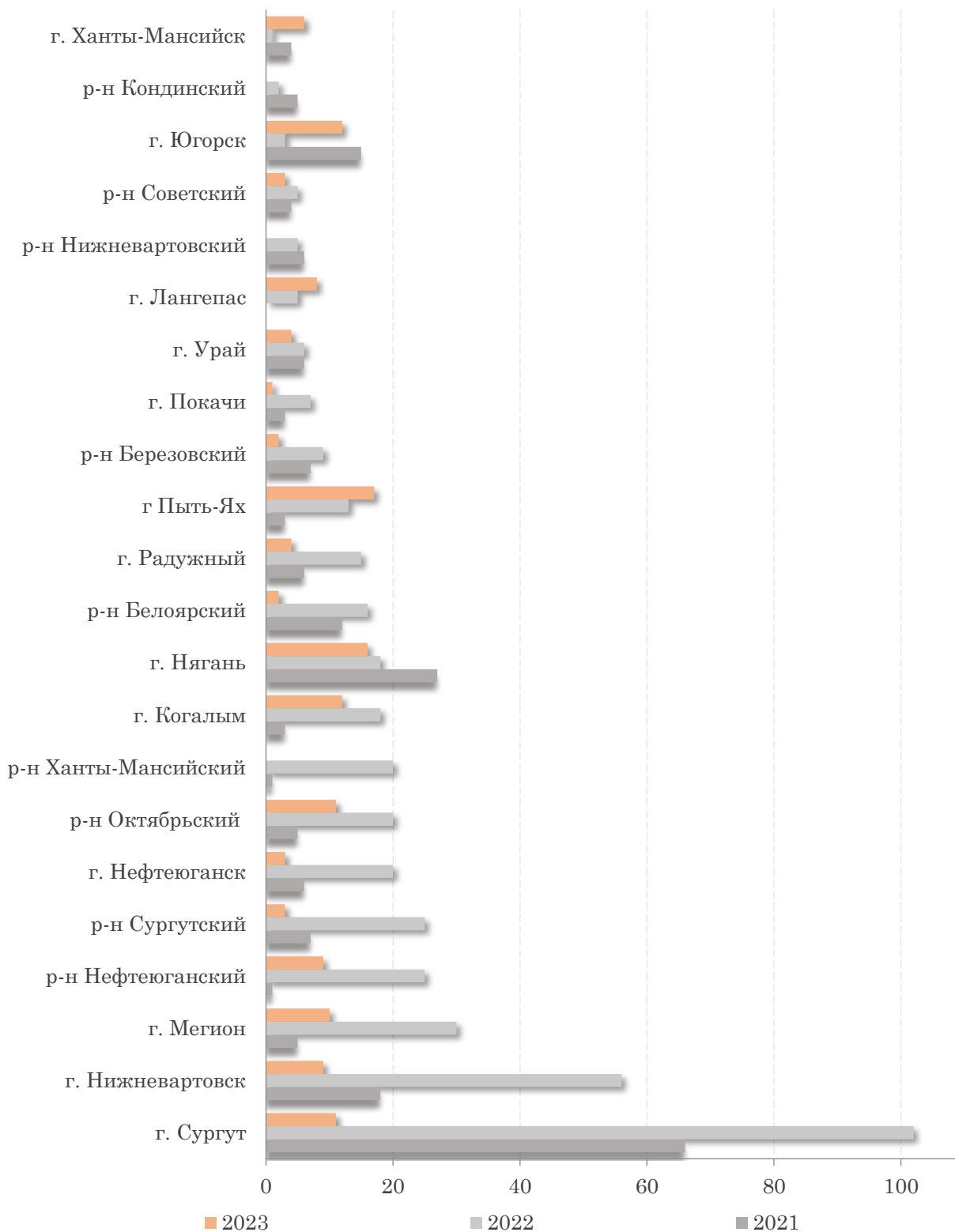


Рисунок 4 Территориальное расположение объектов недвижимости

Наибольшее количество заявлений поступило в отношении объектов недвижимости, расположенных в городе Сургуте, их доля составляет 23% от общего количества заявлений, поступивших в бюджетное учреждение.



### Результат рассмотрения заявлений (статус заявлений)

Бюджетное учреждение осуществляет проверку представленного заявления и документов в два этапа:

I этап - проверка заявления об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости на соответствие требованиям, установленным статьей 22.1. Закона о кадастровой оценке, Приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0287 и направление в адрес заявителя уведомления о поступлении заявления или уведомления о возвращении заявления без рассмотрения.

II этап – проверка представленного отчета об оценке рыночной стоимости на соответствие установленным требованиям и принятие решения в соответствии с частью 11 статьи 22.1. Закона о кадастровой оценке.

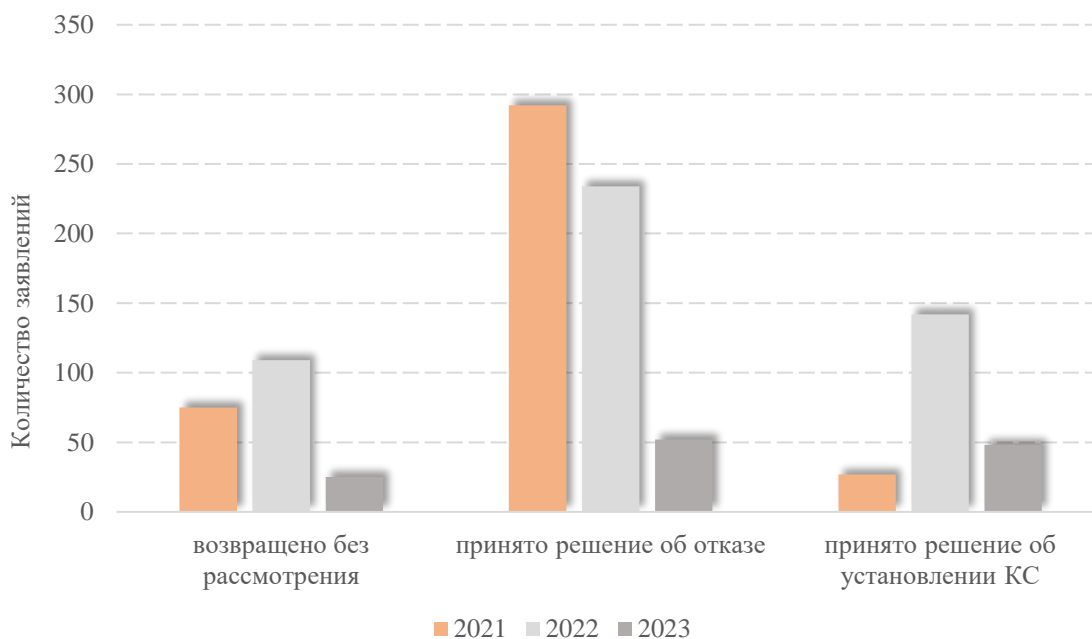


Рисунок 5 Статус заявления

Всего в отношении объектов капитального строительства, на момент подготовки отчета, бюджетным учреждением принято 217 решений об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.

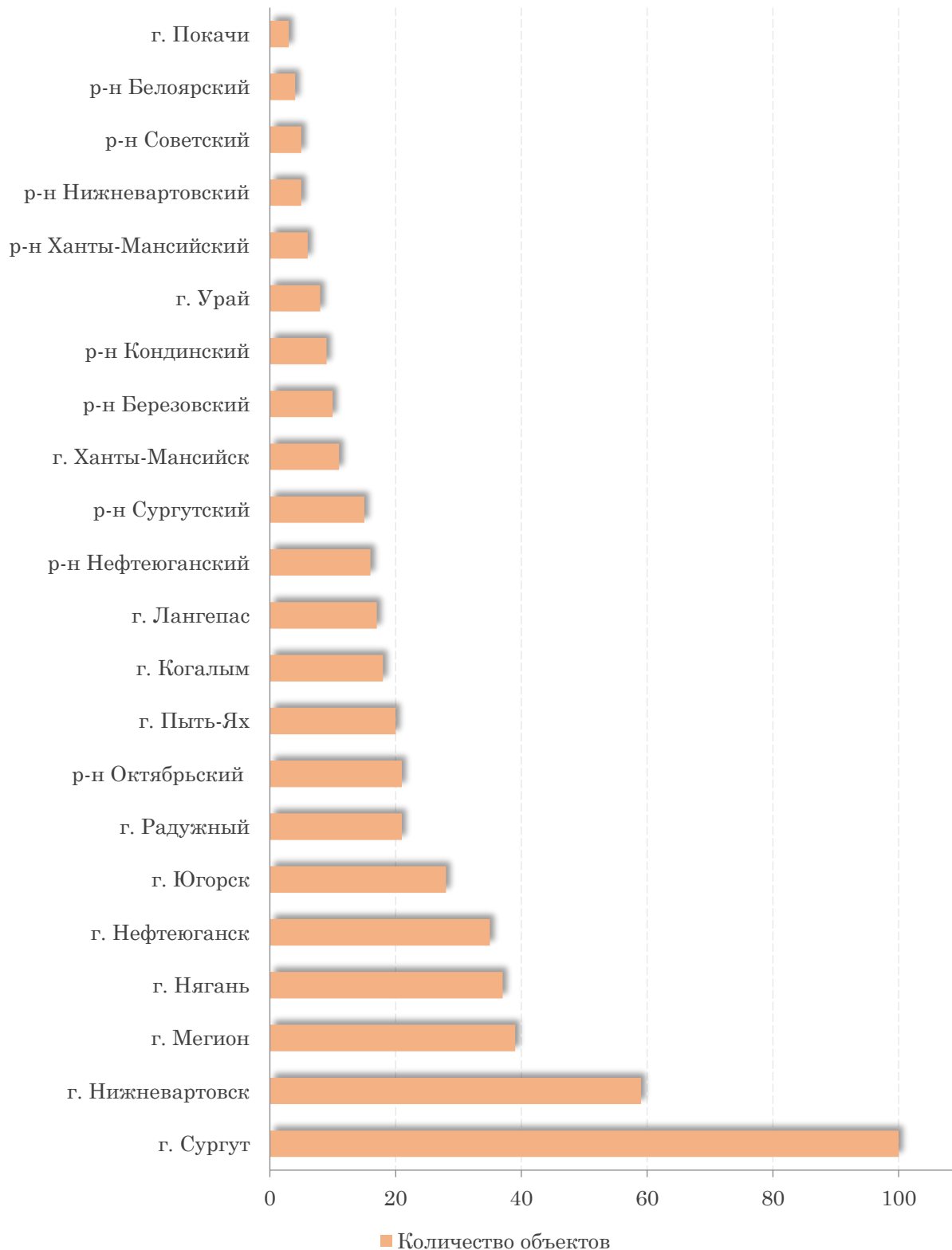


Рисунок 6 Количество объектов, кадастровая стоимость которых установлена в размере рыночной в разрезе муниципальных образований

### Значение итоговой рыночной стоимости в отчетах

В рамках предыдущего тура государственной кадастровой оценки, кадастровая



стоимость объектов капитального строительства была определена на 01.01.2019.

Анализ рыночной стоимости, указанной в отчетах об оценке рыночной стоимости показал, что диапазон отклонения от ранее определенной кадастровой стоимости составляет от «-3,5%» до «-96%».

### ***1.5.5 Сбор деклараций о характеристиках объектов недвижимости***

В соответствии с частями 3 и 4 статьи 12 Закона о кадастровой оценке, в целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости. Порядок рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее форма, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки.

В соответствии с частью 8 статьи 11 Закона о кадастровой оценке исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, принявший решение о государственной кадастровой оценке, в течение тридцати календарных дней со дня принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки обеспечивает информирование о принятии этого решения, а также о приеме бюджетным учреждением деклараций о характеристиках объектов недвижимости путем:

- 1) размещения извещения и копии решения о проведении государственной кадастровой оценки на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- 2) опубликования извещения в печатном средстве массовой информации, в котором осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации;
- 3) размещения извещения на своих информационных щитах;
- 4) направления копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в орган регистрации прав для его размещения в фонде данных



государственной кадастровой оценки;

5) направления копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в органы местного самоуправления поселений, муниципальных районов, городских округов, муниципальных округов для его доведения до сведения заинтересованных лиц.

Решение о проведении в 2023 году государственной кадастровой оценки принято уполномоченным органом – Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Информирование о принятии данного решения, а также о приеме бюджетным учреждением деклараций о характеристиках объектов недвижимости обеспечено Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры путем:

- размещения на официальном сайте Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (<https://depgosim.admhmao.ru/>, раздел «Новости», раздел «Кадастровая оценка»)<sup>1</sup>;

- направления в адрес органов местного самоуправления муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Информация о принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки направлена Главам муниципальных районов и городских округов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры письмом Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 21.12.2021 № 13-Исх-13151;

- направления в адрес органа регистрации прав. Информация о принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки и копия распоряжения от 20.12.2021 № 13-Р-3159 «О проведении государственной кадастровой оценки» направлены в Федеральную службу государственной регистрации кадастра и картографии письмом Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 22.12.2021 № 13-Исх-13216.

<sup>1</sup><https://depgosim.admhmao.ru/kadastrovaya-otsenka/provedenie-gosudarstvennoy-kadastrovoy-otsenki/gosudarstvennaya-kadastrovaya-otsenka-zdaniy-pomeshcheniy-sooruzheniy-obektov-nezavershennogo-stroita/6577010/izveshchenie-o-provedenii-gosudarstvennoy-kadastrovoy-otsenki-obektov-nedvizhimosti-v-2023-godu/>



Копии писем представлены в электронном виде в (Приложение 1 Исходные данные\2.Рез-ты сбора и обработки информации)

Дополнительно информация о принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки, а также о приеме бюджетным учреждением деклараций о характеристиках объектов недвижимости размещена на официальном сайте БУ «Центр имущественных отношений» (<https://cio-hmao.ru/> раздел «Новости», раздел «Определение кадастровой стоимости»).

Декларации, поступившие в БУ «Центр имущественных отношений» в период подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, были рассмотрены в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.05.2021 № П/0216 «Об утверждении порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы» (далее – Приказ № П/0216).

Для целей подачи деклараций о характеристиках объектов недвижимости в электронном виде, на сайте БУ «Центр имущественных отношений» размещен специальный сервис «Подача декларации», а также реализована возможность направить декларацию через Единый портал государственных и муниципальных услуг (далее – Портал госуслуг).

В рамках проведения подготовительных работ по государственной кадастровой оценке в БУ «Центр имущественных отношений» в 2022 году поступило – 20 деклараций о характеристиках объектов недвижимости, в том числе от юридических лиц – 19 и от физических лиц – 1.

Поступившие декларации были направлены заявителями лично, почтой России, а также через сервис, размещенный на сайте БУ «Центр имущественных отношений».

По результатам рассмотрения деклараций о характеристиках объектов недвижимости, поступивших в БУ «Центр имущественных отношений» в 2022 году, в адрес заявителей было направлено:

- 12 уведомлений по результатам рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости;



- 8 уведомлений об отказе в рассмотрении декларации о характеристиках объекта недвижимости.

Причины отказов в рассмотрении деклараций о характеристиках объектов недвижимости: к декларации не приложены правоустанавливающие документы и (или) документы, указание на которые содержится в декларации, в том числе подтверждающие значение (описание) характеристик, указанных в декларации; нарушены требования к заверению декларации; заявитель, подавший декларацию не является правообладателем объекта недвижимости, в отношении которого она представлена; декларация не соответствует установленной форме.

Сведения из деклараций о характеристиках объектов недвижимости, принятые к учету для государственной кадастровой оценки представлены в (Приложение 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ).

#### ***1.5.6 Анализ предварительного перечня объектов оценки, устанавливающий качественные и количественные характеристики объекта оценки***

В соответствии с частью 1 статьи 12 Закона о кадастровой оценке подготовка к проведению государственной кадастровой оценки осуществляется на постоянной основе. Сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости осуществляется в рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки.

В целях сбора информации для подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, письмом Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – Депимущества Югры) от 02.02.2022 № 13-Исх-735 (представлено в Приложении 1 Исходные данные\2.Рез-ты сбора и обработки информации\2.5 Анализ предварительного перечня) был представлен перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Анализ предварительного перечня объектов оценки на полноту и непротиворечивость осуществлялся на основании распоряжения Депимущества Югры от 20.12.2021 № 13-Р-3159 «О проведении государственной кадастровой оценки» всех учтенных в ЕГРН на территории Ханты-Мансийского автономного



округа – Югры зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест. В результате проведенного анализа были выявлено отсутствие или противоречие количественных и качественных характеристик объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН.

Таблица 3 Перечень типовых ошибок, выявленных при проведении анализа предварительного перечня объектов оценки

Номер кадастрового района	Адрес (местоположение)	Повторяющиеся сведения (дубли)	Расположение помещения в здании (сооружении)	Назначение и (или) наименование	Расположение в границах земельного участка	Вид объекта	Площадь	Количество этажей	Всего по кадастровому району
86:01	0	110	55	14	1	6	14	0	200
86:02	184	19	12	17	19	4	4	4	263
86:03	85	99	77	39	242	50	14	0	606
86:04	11	8	2	22	0	21	3	4	71
86:05	16	36	31	8	0	8	0	1	100
86:06	3	0	0	4	0	8	0	10	25
86:07	0	0	1	19	0	19	6	0	45
86:08	10	0	0	1	0	6	0	0	17
86:09	0	1	0	10	0	9	0	4	24
86:10	30	51	24	26	2	29	3	2	167
86:11	84	39	16	37	0	39	11	6	232
86:12	14	1	3	24	0	18	16	7	83
86:13	1	2	4	6	0	9	3	0	25
86:14	3	0	0	10	0	9	1	1	24
86:15	0	10	0	3	0	6	2	1	22
86:16	0	0	0	2	0	3	0	1	6
86:17	0	2	0	32	1	0	1	1	37
86:18	0	0	0	5	0	35	7	2	49
86:19	1	3	19	13	0	8	9	1	54
86:20	169	166	184	7	16	5	8	1	556
86:21	6	0	0	1	0	0	0	0	7
86:22	2	24	14	4	1	3	0	2	50
86:00	0	0	1	0	0	2	21	0	24
Всего по видам ошибок:	619	571	443	304	282	297	123	48	2 687





Информация о выявленных ошибках в сведениях ЕГРН направлялась в адрес Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в соответствии с частью 9 статьи 12 Закона о кадастровой оценке. (Запросы и ответы представлены в Приложении 1 Исходные данные\2.Рез-ты сбора и обработки информации\2.5 Анализ предварительного перечня).

### ***1.5.7 Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке***

В рамках настоящего Отчёта определяется кадастровая стоимость всех зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, сведения о которых содержались в ЕГРН по состоянию на 01.01.2023.

В соответствии с частью 1 статьи 13 Закона о государственной кадастровой оценке перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется и предоставляется в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации публично-правовой компанией «Роскадастр» в течение 20 рабочих дней с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, указанного в решении о проведении государственной кадастровой оценки, размещенном в фонде данных государственной кадастровой оценки.

Порядок формирования и предоставления перечней объектов недвижимости установлен Приказом № П/0283.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2023 году, предоставлен в Учреждение письмом Депимущества Югры от 06.02.2023 № 13-Исх-921, от 27.02.2023 № 13-Исх-1444, от 28.03.2023 № 13-Исх-2432, от 31.03.2023 № 13-Исх-2595 (представлено в Приложении 1 Исходные данные\3.Сведения об ОН, содержащихся в перечне). Общее входящее количество объектов составило 1 276 413.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2023 году, в соответствии с положениями Приказа № П/0283 предоставленный в виде текстовой части перечня, а также графической части содержащей сведения о контурах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, кадастровом делении территории округа (представлено в



Приложении 1 Исходные данные\3.Сведения об ОН, содержащихся в перечне и Приложении 5 Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен).

Согласно требованиям пункта 16 Приказа № П/0283 перечень формируется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, размещаемых на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

По результатам анализа сведений об объектах недвижимости включенных в Перечень объектов оценки на предмет достаточности и непротиворечивости для целей проведения государственной кадастровой оценки, было выявлено:

Таблица 4 Количество объектов недвижимости с отсутствующими или противоречивыми характеристиками

Наименование критерия анализа сведений об объектах недвижимости	Количество объектов недвижимости
Отсутствует наименование	13 322
Содержатся противоречия между наименованием и видом объекта	1 769
Отсутствуют сведения о площади и основных характеристиках	12 141
Отсутствуют сведения о годе ввода в эксплуатацию или годе завершения строительства (здания, сооружения)	43 786
Отсутствуют сведения о материале стен	80
Отсутствуют сведения об этажности здания	2 555
Отсутствуют сведения о номере этажа на котором расположено помещение	1 121
Отсутствуют сведения о кадастровом номере здания (в котором расположено помещение)	30 406

В ходе анализа Перечня объектов оценки выявлены здания с некорректным сочетанием назначения и наименования:

- назначение «нежилое», наименование «жилой дом» или аналогичный;
- назначение «нежилое», наименование «многоквартирный дом»;
- назначение «многоквартирный дом», наименование «нежилое здание»;
- назначение «жилое», наименование «Столовая», «магазин», «гараж» и другие.

Кроме того, в Перечне объектов оценки содержатся сведения о помещениях с некорректным сочетанием назначения и наименования:

- назначение «нежилое», наименование «квартира» и другие;
- назначение «жилое», наименование «гараж», «нежилое помещение» и другие.

Так же Перечень объектов оценки был проанализирован на предмет наличия в



нем объектов недвижимости, не подлежащих государственной кадастровой оценке исходя из требований Приказа № П/0283. В результате анализа текстовой части представленного Перечня, в Перечне объектов оценки содержатся объекты недвижимости кадастровые номера которых не соответствуют установленному формату ХХ:ХХ:ХХХХХХХ:ХХ:

- 86:04:04110006:0036:9880/0;
- 86:10:0101016:93:71:136:001:001156860;
- 86:20:0000059:48:71:118:002:002:000049840;

Информация о выявленном несоответствии была направлена в адрес филиала публично-правовой компании «Роскадастр» по Уральскому федеральному округу письмом Депимущества Югры от 20.03.2023 № 13-Исх-2211, на основании письма БУ «Центр имущественных отношений» от 27.02.2023 № 13-Исх-1444, также письмом Учреждения от 28.07.2023 №13/01-Исх-11395. Письмом филиала ППК «Роскадастр» по Уральскому федеральному округу от 02.08.2023 № 4.4-17431-ЭЗ/23 подтверждено исключение из Перечня 3 объектов. (Приложение 1 Исходные данные\3.Сведения об ОН, содержащихся в перечне).

#### ***1.5.8 Сведения об общем количестве объектов недвижимости, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке***

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры: зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января 2023 года.

Первоначальное количество объектов, предоставленное в Учреждение письмом Депимущества Югры от 06.02.2023 № 13-Исх-921 составляло 1 276 413 объектов. После выявления объектов, несоответствующих требованиям Порядка формирования Перечня, было принято решение исключить из общего количества объектов 3 (три) объекта.

Таким образом после исключения объектов, кадастровые номера которых не соответствуют установленному формату ХХ:ХХ:ХХХХХХХ:ХХ, общее количество



объектов недвижимости (здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства) на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2023 году составило 1 276 410 (один миллион двести семьдесят шесть тысяч четыреста десять) объектов недвижимости.

Таблица 5 Сведения о количестве объектов оценки в Перечне объектов недвижимости на 01.01.2023 в разрезе видов объектов недвижимости

№ п/п	Вид объекта	Количество объектов
1	Здание	207 604
2	Помещение	757 486
3	Сооружение	300 448
4	Машино-место	6 319
5	Объект незавершенного строительства	4 553
	<b>Итого</b>	<b>1 276 410</b>

### ***1.5.9 Виды объектов недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка***

Виды объектов недвижимости, в отношении которых на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры проводится государственная кадастровая оценка:

- 1) Здание (207 604 объектов);
- 2) Помещение (757 486 объектов);
- 3) Сооружение (300 448 объектов);
- 4) Машино-место (6 319 объектов);
- 5) Объект незавершенного строительства (4 553 объекта).

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

Согласно Закону о кадастровой оценке, 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.

Для определения кадастровой стоимости осуществляется подготовка, включающая в себя в том числе сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

Схема действий при проведении государственной кадастровой оценки выглядит следующим образом:





Описание схемы организации проведения работ по определению кадастровой стоимости приведено далее:

*Этап I. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.*

Очередная государственная кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости:

1. одновременно в отношении всех учтенных в ЕГРН на территории субъекта Российской Федерации зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест;
2. одновременно в отношении всех учтенных в ЕГРН на территории субъекта Российской Федерации земельных участков.

В случае отсутствия в ЕГРН по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки отдельных сведений об объекте недвижимости, определенных порядком формирования и предоставления перечней объектов недвижимости, в отношении такого объекта недвижимости государственная кадастровая оценка не проводится.

Решение о проведении государственной кадастровой оценки принимает уполномоченный орган субъекта Российской Федерации. В Ханты-Мансийском автономном округе – Югра таким органом является Депимущества Югры.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение тридцати дней со дня принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки обеспечивает информирование о принятии этого решения, а также о приеме бюджетным учреждением деклараций о характеристиках объектов недвижимости.

*Этап II. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки*

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки осуществляется бюджетным учреждением на постоянной основе. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки осуществляется в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. В рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки бюджетным учреждением осуществляется в том числе сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в



размере рыночной стоимости.

Бюджетное учреждение обеспечивает сбор недостающей информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе путем направления запросов о ее предоставлении в органы и организации, в распоряжении которых имеется такая информация.

Федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, в частности организации, подведомственные федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ценообразования и сметного нормирования в сфере градостроительной деятельности, в сфере земельных отношений, государственного мониторинга земель, изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также подведомственные им организации, организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, ресурсоснабжающие организации и организации, осуществлявшие до 1 января 2013 года государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, обязаны бесплатно предоставить бюджетному учреждению имеющуюся в их распоряжении информацию или уведомить об отсутствии запрошенной информации в течение двадцати рабочих дней со дня получения запроса.

*Этап III. Формирование и обработка перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.*

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется и предоставляется в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации публично-правовой компанией «Роскадастр» бесплатно на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки в течение двадцати рабочих дней с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, указанного в решении о проведении государственной кадастровой оценки, размещенном в фонде данных государственной кадастровой оценки.

В перечень включаются сведения Единого государственного реестра



недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки. В перечень также включаются иные сведения и материалы в объеме, определенном порядке формирования и предоставления перечня.

Орган регистрации прав размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения об объектах недвижимости, включенных в перечень. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение трех рабочих дней со дня поступления перечня направляет его в бюджетное учреждение. Обработка перечня для целей определения кадастровой стоимости осуществляется государственным бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

*Этап IV. Сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости.*

Бюджетным учреждением осуществляется сбор и анализ информации об экономических, социальных, экологических факторах (социально-экономическое состояние Российской Федерации и Ханты-Мансийского автономного округа - Югры). Вся информация должна быть получена из официальных источников. Результатом должен быть краткий обзор об экономических, социальных, экологических факторах, влияющих на стоимость объектов.

Кроме того, бюджетным учреждением осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости (обзор состояния рынка недвижимости и его сегментов). Информация должна быть получена из официальных источников. Результатом должен быть краткий обзор рынка объектов недвижимости.

*Этап V. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов*

На основе проведенного анализа информации о внешней среде объектов недвижимости определяются ценообразующие факторы, характеризующие объекты недвижимости.

На основе проведенного анализа информации о рынке, сегменте рынка объектов недвижимости определяются ценообразующие факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости.





Обосновывается выбор ценообразующих факторов (в том числе по перечню из Приложения № 3 «Примерный перечень ценообразующих факторов земельных участков и ОКС» к Методическим указаниям), и обосновывается отказ от рассмотрения факторов в случае, если часть факторов была признана не оказывающей влияния на стоимость объектов оценки.

Бюджетным учреждением проводится сбор данных о значениях ценообразующих факторов в соответствии с главой V Методических указаний. Результатом собранной информации о ценообразующих факторах являются сведения, представленные в семантическом и графическом виде. По итогам сбора ценообразующих факторов проводится анализ их значений на полноту, достоверность и непротиворечивость.

*Этап VI. Определение кадастровой стоимости объектов оценки.*

Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Центр имущественных отношений» в соответствии с Методическими указаниями.

В рамках методов массовой оценки, при определении кадастровой стоимости бюджетным учреждением проводится группировка объектов недвижимости на группы и подгруппы (при необходимости) в соответствии с Методическими указаниями. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в рамках каждой из групп (подгрупп). В рамках одной группы (подгруппы) используются одни и те же подходы и методы, а также критерии взвешивания полученного результата.

*Этап VII. Составление проекта отчета*

По итогам определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением составляется проект отчета на электронном носителе в форме электронного документа. Проект отчета составляется в отношении всех объектов недвижимости, включенных в перечень.

Бюджетным учреждением в течение трех рабочих дней со дня составления проекта отчета осуществляется его размещение на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» без опубликования информации о таком размещении, а также направляет проект отчета и сведения о



месте его размещения в орган регистрации прав.

*Этап VIII. Проверка проекта отчета и устранение выявленных  
несоответствий требованиям к отчету*

Орган регистрации прав в течение десяти рабочих дней со дня получения проекта отчета осуществляет его проверку на соответствие требованиям к отчету. Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня окончания проверки проекта отчета направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации уведомление о соответствии или несоответствии проекта отчета требованиям к отчету с указанием требований, которым не соответствует проект отчета. Бюджетное учреждение осуществляет устранение выявленного органом регистрации прав несоответствия требованиям к отчету в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления органа регистрации прав о таком несоответствии и представляет в орган регистрации прав исправленный проект отчета для повторной проверки, а также осуществляет его размещение на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

*Этап IX. Размещение в фонде данных государственной кадастровой оценки  
проекта отчета для представления замечаний, связанных с определением  
кадастровой стоимости*

В случае соответствия проекта отчета требованиям к отчету, орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня окончания его проверки размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в проекте отчета, в объеме, предусмотренном порядком ведения фонда данных государственной кадастровой оценки, а также сведения о месте размещения проекта отчета на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на тридцать календарных дней для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости.

Орган регистрации прав не позднее дня начала представления замечаний к проекту отчета обеспечивает размещение в фонде данных государственной кадастровой оценки информации о порядке и сроках представления замечаний к проекту отчета. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение



пяти рабочих дней со дня получения уведомления о соответствии проекта отчета требованиям к отчету обеспечивает информирование о размещении проекта отчета, месте его размещения, о порядке и сроках представления замечаний к проекту отчета, а также об объектах недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка, путем: 1) размещения извещения на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»; 2) опубликования извещения в печатном средстве массовой информации, в котором осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации; 3) размещения извещения на своих информационных щитах; 4) направления информации в органы местного самоуправления поселений, муниципальных районов, городских округов, муниципальных округов для ее доведения до сведения заинтересованных лиц.

Замечания к проекту отчета представляются в течение срока его размещения для представления замечаний к нему.

#### *Этап XI. Составление итогового отчета о государственной кадастровой оценке*

В случае отсутствия выявленных бюджетным учреждением оснований для внесения изменений в текущую версию проекта отчета, а также замечаний органа регистрации прав после завершения срока размещения текущей версии проекта отчета в фонде данных государственной кадастровой оценки текущая версия проекта отчета считается отчетом, о чем бюджетное учреждение в течение пяти календарных дней после завершения срока размещения текущей версии проекта отчета в фонде данных государственной кадастровой оценки уведомляет орган регистрации прав.

Бюджетное учреждение составляет в форме электронного документа справку, содержащую информацию обо всех неучтенных замечаниях к текущей версии проекта отчета, с обоснованием отказа в их учете или об отсутствии замечаний к текущей версии проекта отчета и в течение пяти календарных дней после завершения срока размещения текущей версии проекта отчета в фонде данных государственной кадастровой оценки направляет такую справку и отчет на электронном носителе в орган регистрации прав и в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации.



*Этап XII. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости*

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение двадцати рабочих дней со дня получения отчета утверждает содержащиеся в таком отчете результаты определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение тридцати рабочих дней со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости обеспечивает его официальное опубликование и информирование о его принятии, а также о порядке рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

В данном пункте отчета описание организации работ по определению кадастровой стоимости представляет собой схематичный характер. Подробно о каждом этапе проведения работ описано в главах 1-3 отчета.

***1.7 Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе такого бюджетного учреждения***

В соответствии с частью 2 статьи 6 Закона о кадастровой оценке уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации.

Распоряжением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.09.2017 г. № 581-рп, для осуществления деятельности по государственной кадастровой оценке создано бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Центр имущественных отношений».

*Таблица 6 Основные сведения о бюджетном учреждении.*

Наименование характеристики	Значение
Основные сведения о бюджетном учреждении:	
Организационно-правовая форма:	Бюджетное учреждение
Полное наименование:	Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Центр имущественных отношений»
Учредитель:	Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры



Наименование характеристики	Значение
<b>Основные сведения о бюджетном учреждении:</b>	
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1028600510421
Дата присвоения ОГРН	31.10.2002
Место нахождения юридического лица:	628012, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23
Телефон/факс:	8 (3467) 37-89-83 доб. 120
Адрес электронной почты:	<a href="mailto:fondim86@cio-hmao.ru">fondim86@cio-hmao.ru</a>
Сайт:	<a href="https://cio-hmao.ru/">https://cio-hmao.ru/</a>
<b>Сведения о руководителе бюджетного учреждения:</b>	
Ф.И.О.	Семенкова Юлия Михайловна
Должность:	Директор, действует на основании Устава и Распоряжения Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 15.12.2021 года № 702-рп

В соответствии с частью 2 статьи 10 Закона о кадастровой оценке работники бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, подписывающие отчет, должны:

- иметь основное место работы в таком бюджетном учреждении;
- являться гражданами Российской Федерации;
- иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку в областях, перечень которых устанавливается федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки;
- не иметь непогашенной или неснятой судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;
- иметь опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости, не менее трех лет на день приема на работу в бюджетное учреждение и осуществлять профессиональную деятельность, связанную с определением стоимости объектов недвижимости, в течение трех лет на день приема на работу в бюджетное учреждение;
- иметь опыт работы в бюджетном учреждении, связанный с определением кадастровой стоимости, не менее трех лет.

Ниже в таблице приведены сведения о руководителе бюджетного учреждения и о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших



определение кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Ханты – Мансийского автономного округа-Югры и подписавших Отчёт, так же о работниках Учреждения, привлечённых к проведению ГКО.



Таблица 7 Сведения о руководителе бюджетного учреждения и о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости и подписавших Отчёт

Фамилия, имя, отчество	Должность	Ученая степень, ученое звание, квалификация	Степень участия в проведении оценки
Сведения о руководителе БУ «Центр имущественных отношений»			
Семенкова Юлия Михайловна	Директор Бюджетного учреждения	Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», регистрационный номер 15.07/124-22 от 15.12.2022, программа «Специалист по определению кадастровой стоимости».	Общее руководство процессом кадастровой оценки
Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости объектов недвижимости			
Даурцева Людмила Александровна	Заместитель директора	Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» ПП № 765820, регистрационный номер 06.01д2/21-д от 10.10.2010 г., программа «Оценка стоимости недвижимости. Кадастровая оценка».	Руководство проведением работ по ГКО, рецензирование Отчета, внесение корректировок к Отчету.
Гук Алексей Андреевич	Начальник отдела определения кадастровой стоимости	Удостоверение о повышении квалификации НПО ДПО «Институт профессионального образования» НИ «Томский государственный университет», регистрационный номер 85.25-02-18 от 21.12.2018, программа «Государственная кадастровая оценка». Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», ГОУ ВПО «Московский государственный университет геодезии и картографии», регистрационный номер 030-2012 2012г. Удостоверение о повышении квалификации по программе «Государственная кадастровая оценка земель», ГОУ ВПО «Московский государственный университет геодезии и картографии», регистрационный номер 210-2011 2011г. Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Институт профессиональной оценки, регистрационный номер 115/2009 от 24.04.2009 г. Диплом менеджера по специальности «Государственное и муниципальное управление» ГОУ ВПО «Томский	Руководство проведением работ по ГКО. Организация и руководство процессом разработки моделей определения кадастровой стоимости. Определение кадастровой стоимости всех видов объектов недвижимости. Определение ценообразующих факторов объектов оценки. Работа с замечаниями к промежуточным отчетным документам. Организация процесса группировки, составления отчета об итогах государственной кадастровой оценки.



Фамилия, имя, отчество	Должность	Ученая степень, ученое звание, квалификация	Степень участия в проведении оценки
		государственный университет», регистрационный номер 1194 от 29.06.2007. Опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости - 16 лет.	
Тадыева Аржана Юрьевна	Главный специалист по определению кадастровой стоимости	Удостоверение о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», регистрационный номер 15.07/670/КС-21 от 07.12.2021, программа «Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях оспаривания кадастровой стоимости». Удостоверение о повышении квалификации НПО ДПО «Институт профессионального образования», регистрационный номер 000958/2019 от 13.12.2019, программа «Государственная кадастровая оценка земельных участков». Удостоверение о повышении квалификации НПО ДПО «Институт профессионального образования» НИ «Томский государственный университет», регистрационный номер 85.25-12-18 от 21.12.2018, программа «Государственная кадастровая оценка». Диплом магистра по направлению «Строительство» ФГБОУ ВПО «Томский государственный архитектурно-строительный университет», регистрационный номер М-338 от 30.06.2017. Диплом инженера по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Томский государственный архитектурно-строительный университет», регистрационный номер С-218 от 30.06.2015. Диплом специалиста по земельно-имущественным отношениям ФГОУ СПО «Барнаульский строительный колледж», диплом 90 БО 0111964. Опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости – 10 лет.	Определение кадастровой стоимости всех видов объектов недвижимости. Участие в подготовке к проведению государственной кадастровой оценки: сбор информации (направление запросов и обработка полученных ответов) о недостающих характеристиках объектов оценки. Участие в составлении отчета об итогах государственной кадастровой оценки.
Гук Алёна Сергеевна	Главный специалист по определению кадастровой	Удостоверение о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», регистрационный номер 15.07/656/КС-21 от 07.12.2021, программа «Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях	Определение кадастровой стоимости всех видов объектов недвижимости. Участие в подготовке к проведению государственной кадастровой оценки: сбор информации (направление запросов и





Фамилия, имя, отчество	Должность	Ученая степень, ученое звание, квалификация	Степень участия в проведении оценки
	стоимости	оспаривания кадастровой стоимости». Удостоверение о повышении квалификации НПО ДПО «Институт профессионального образования» НИ «Томский государственный университет», регистрационный номер 85.25-15-18 от 21.12.2018, программа «Государственная кадастровая оценка». Диплом магистра по направлению «Строительство» ФГБОУ ВПО «Томский государственный архитектурно-строительный университет», регистрационный номер С-2466 от 29.06.2012. Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВПО «Томский государственный архитектурно-строительный университет», регистрационный номер 168 от 06.07.2011, программа «Оценка стоимости недвижимости». Диплом инженера по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Томский государственный архитектурно-строительный университет», регистрационный номер С-2154 от 28.06.2011. Опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости – 12 лет.	обработка полученных ответов) о недостающих характеристиках объектов оценки. Участие в составлении отчета об итогах государственной кадастровой оценки.
Сведения о работниках ГБУ, привлечённых к проведению ГКО			
Костина Наталья Владимировна	Специалист по определению кадастровой стоимости	Диплом о профессиональной переподготовке «Институт дополнительного образования», регистрационный номер 005-к0/19 от 15.10.2019 г., программа «Государственная кадастровая оценка стоимости недвижимости»	Уточнение характеристик объектов оценки.
Савина Татьяна Николаевна	Специалист по определению кадастровой стоимости	Диплом о профессиональной переподготовке «Институт дополнительного образования», регистрационный номер 0012-к0/19 от 15.10.2019 г., программа «Государственная кадастровая оценка стоимости недвижимости».	Группировка объектов недвижимости. Уточнение характеристик объектов оценки.
Сальков Иван Анатольевич	Специалист по определению кадастровой стоимости	Диплом о профессиональной переподготовке «Институт дополнительного образования», регистрационный номер 0015-к0/19 от 15.10.2019 г., программа «Государственная кадастровая оценка стоимости недвижимости».	Группировка объектов недвижимости. Уточнение характеристик объектов оценки. Участие в составлении отчета об итогах государственной кадастровой оценки.



Фамилия, имя, отчество	Должность	Ученая степень, ученое звание, квалификация	Степень участия в проведении оценки
Хужаниезов Руслан Кенжаевич	Специалист по определению кадастровой стоимости	Диплом о профессиональной переподготовке «Институт дополнительного образования», регистрационный номер 0014-к0/19 от 15.10.2019 г., программа «Государственная кадастровая оценка стоимости недвижимости».	Формирование базы геоданных, используемых для расчета значений ценообразующих факторов, характеризующих местоположение объектов недвижимости. Геопривязка объектов кадастровой оценки. Подготовка слоев в формате Mapinfo, используемых для расчета значений ценообразующих факторов, характеризующих местоположение объектов недвижимости.
Соколова Элина Фанисовна	Начальник отдела сбора и систематизации сведений для государственной кадастровой оценки	Диплом о профессиональной переподготовке Автономная некоммерческая организация консультационных услуг «Профессиональный стандарт» ПП № 642418135386, регистрационный номер 2023/404-0122 от 30.04.2023 г., программа «Специалист в оценочной деятельности. Оценщик недвижимости».	Организация работы по сбору сведений необходимых для проведения ГКО, обработка и систематизация данной информации. Обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости. Рассмотрение деклараций о характеристиках объектов недвижимости, поступивших в период подготовки к проведению государственной кадастровой оценки.



## **1.8 Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости**

### **1.8.1 Общие допущения**

1. Государственная кадастровая оценка 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 (статья 4 Закона о кадастровой оценке).

2. Отчет составлен в соответствии с Требованиями к отчету об итогах государственной кадастровой оценки, утвержденными Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14 июня 2022 года № П/0225.

3. Работники, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, соответствуют основным требованиям к работникам бюджетного учреждения в соответствии с частью 1 статьи 10 Закона о кадастровой оценке.

4. Работники, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, подписывающие отчет, соответствуют основным требованиям к работникам бюджетного учреждения в соответствии с частями 1 и 2 статьи 10 Закона о кадастровой оценке.

5. Исполнитель не предполагает никакой выгоды либо заинтересованности в объектах оценки, что позволяет действовать открыто и беспристрастно для получения достоверных результатов данной оценки.

6. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объектов недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на объект в соответствии с пунктом 2 Методических указаний.

7. В соответствии с пунктом 5 Методических указаний 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.

8. Согласно пункту 11 Методических указаний определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства. При проведении массовой оценки Учреждение не может объективно измерить влияние таких ограничений (обременений) на стоимость объекта оценки в каждом конкретном случае, в связи с чем применялись усредненные значения для учета влияния на стоимость объекта.

9. В соответствии с пунктом 13 Методических указаний при определении кадастровой стоимости зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства учитывается неотделимое внутреннее инженерное оборудование, без которого эксплуатация этих объектов в соответствии с их видом использования и назначением невозможна или существенно затруднена. При определении кадастровой стоимости зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства исключается стоимость земельного участка, на котором он расположен. При определении кадастровой стоимости зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест не учитываются как часть объекта недвижимости:

- движимое имущество;
- все объекты, расположенные за границами ограждающих конструкций зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест либо при отсутствии ограждающих конструкций - за внешними границами опорных частей и (или) пятна застройки зданий, сооружений, ОНС;



– предметы декоративно-прикладного искусства (для объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия));

– влияние предпринимательской деятельности, осуществляемой в здании, сооружении, ОНС, помещении;

– прочие объекты, влияющие на стоимость зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, но не относящиеся к неотделимым улучшениям зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест.

10. Работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, 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 работниках бюджетного учреждения, осуществляющих определение кадастровой стоимости, не лежит ответственность по обнаружению таких фактов, как и ответственность в случае их обнаружения.

11. Использование отчета в иных целях может привести к заблуждению и неверным выводам относительно корректности (точности и объективности) определенной стоимости.

12. Отчет содержит профессиональное мнение работников бюджетного учреждения, осуществивших определение кадастровой стоимости объектов оценки, без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с объектами оценки.

13. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

14. Использование отчета в целом, его фрагментов или цитат, предоставление информации третьим лицам должно проводиться с соблюдением законодательства РФ в области охраны авторских прав.

15. Ни отчет, ни любая его часть (в особенности заключения о стоимости и данные о работниках бюджетного учреждения, осуществивших определение



кадастровой стоимости объектов оценки), не могут быть предоставлены для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения работников бюджетного учреждения, осуществивших определение кадастровой стоимости объектов оценки.

16. Государственная кадастровая оценка отражает стоимость объектов оценки по состоянию на 01.01.2023 г. Изменение состояния рынка недвижимости после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.

17. Мнение работников бюджетного учреждения, осуществивших определение кадастровой стоимости объектов оценки, относительно ее уровня действительно только на дату оценки, указанную в настоящем отчете. Работники бюджетного учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости объектов оценки, не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на кадастровую стоимость объекта оценки.

18. Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН.

19. Исполнитель не несет ответственности за правдивость информации, которая могла быть передана ему из сведений ЕГРН, а также сведений, содержащихся в другой учетно-технической документации, предоставленных другими организациями.

20. При наличии ошибок и опечаток в качественных и количественных характеристиках в исходном перечне объектов оценки, в рамках данной работы, с учетом большого количества объектов оценки, а также предполагаемого назначения результатов оценки, по причине отсутствия прав у работников бюджетного учреждения, осуществляющих определение кадастровой стоимости, на внесение изменений в ЕГРН, данные опечатки и ошибки не исправлялись.

21. Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется органом регистрации прав на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки в соответствии с частью 1 статьи 13 Закона о кадастровой оценке.



22. Порядок формирования и предоставления перечня, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне, устанавливаются федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки в соответствии с частью 4 статьи 13 Закона о кадастровой оценке.

23. Перечень объектов недвижимости предоставляется в адрес бюджетного учреждения уполномоченным органом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 7 статьи 13 Закона о кадастровой оценке.

24. В соответствии с частью 5 статьи 13 Закона о кадастровой оценке в перечень объектов недвижимости включаются сведения ЕГРН, актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости. В перечень также включаются иные сведения и материалы в объеме, определенном порядком формирования и предоставления перечня.

25. Информация об объектах оценки, полученная в виде перечня объектов недвижимости, считается достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки.

26. Работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, при проведении оценки исходили из того, что 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 отраженная в отчете, считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки и может использоваться при проведении оценки.

27. Работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, не гарантируют неизменность сведений, использованных при сборе рыночной информации с течением времени.



28. Работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, не отвечают за результаты предыдущих туров кадастровой оценки, проведение которых не осуществлялось бюджетным учреждением.

29. Все иллюстративные материалы использованы в Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия результатов оценки, поскольку нет обстоятельств, обязывающих работников Учреждения приводить расширенные обзорные материалы (чертежи, планы, фотографии и др.).

30. Таблицы и схемы, приведенные в отчете, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

31. В приведенных в отчете таблицах и рисунках работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, указывают источник информации, за исключением случаев, когда источником информации является бюджетное учреждение.

32. Иные допущения, касающиеся информации об объектах оценки представлены по тексту отчёта.

***1.8.2 Допущения, касающиеся информации об объектах недвижимости, в том числе допущения, касающиеся количественных и качественных характеристик объектов недвижимости***

1. Государственной кадастровой оценке подлежат объекты недвижимости сведения о которых содержатся в ЕГРН. Согласно положениям статьи 5 Федерального закона № 218-ФЗ, идентификатором объекта недвижимости в ЕГРН является кадастровый номер.

2. В соответствии с Приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0283 количественные и качественные характеристики объектов недвижимости включают сведения, предусмотренные частями 4 и 5 статьи 8 Федерального закона № 218-ФЗ. Таким образом, перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, должен содержать сведения об ограничениях (обременениях), в том числе об установленных сервитутах, сведения о которых содержатся в ЕГРН. Графическая часть Перечня должна содержать, в том числе сведения о границах зон





с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях 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. Объем сведений, содержащихся в ЕГРН о указанных зонах, установлен статьей 10 Федерального закона № 218-ФЗ.

В графической части Перечня представленном Исполнителю, содержится информация о местоположении границ и наименовании зон: с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий. Содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон и территорий в представленном Исполнителю Перечне отсутствует, что не позволяет определить степень воздействия ограничений на стоимость объектов оценки.

На основании изложенного Исполнитель делает допущение о том, что зоны с особыми условиями использования территорий, территории объектов культурного наследия, территориальные зоны, особо охраняемые природные территории, а также сервитуты на объекты оценки отсутствуют, а полученная информация является полной и достоверной. Таким образом, на Исполнителе не лежит ответственность за неполное или недостоверное описание сведений о наличии (отсутствии) указанных выше зон и сервитутов, установленных на объекты оценки.

3. Исходная информация о количественных и качественных характеристиках объектов оценки, предоставленная в Перечне, предоставлена на дату настоящей оценки – 01 января 2023г. Любые изменения количественных и качественных характеристик объектов оценки, внесенные в ЕГРН после даты настоящей оценки – 01 января 2023 г., не учитываются при проведении настоящих работ.

4. При проведении государственной кадастровой оценки работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, исходят из допущения, что объекты оценки являются типичными и схожими с объектами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволяет проводить группировку. Иными словами, при определении кадастровой



стоимости не учитываются уникальные характеристики каждого конкретного объекта оценки, если данные характеристики не были отражены в Перечне объектов оценки.

5. Работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на объекты оценки. Объекты оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Работникам бюджетного учреждения, осуществляющим определение кадастровой стоимости, не вменяется в обязанность обоснование существующих прав на оцениваемое имущество и проведение их правовой экспертизы.

6. Отсутствие копий правоустанавливающих документов не оказывает влияния на точность и обоснованность результатов оценки для установления кадастровой стоимости в целях налогообложения и не может служить причиной признания результатов проведенной оценки недостоверными.

7. Согласно пункту 11 Методических указаний определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременения (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.

8. В соответствии с частью 2 статьи 12 Закона о кадастровой оценке сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с Методическими указаниями.

При определении значений семантических ценообразующих факторов для объектов оценки, каждый объект оценки был соотнесен с муниципальным образованием, в соответствии с законом об административно-территориальном устройстве Ханты-Мансийского автономного округа-Югры. Впоследствии объектам оценки присваивались значения семантических ценообразующих факторов того муниципального образования, в границах которого он расположен.



9. В перечне объектов оценки присутствуют объекты с отсутствующими или некорректными адресными характеристиками, что приводит к невозможности геопривязки. В качестве местоположения объектов использовались координаты, которые содержатся в графической части Перечня объектов оценки. В случае отсутствия информации о координатах в графической части Перечня объектов оценки, для ряда объектов оценки, местоположение уточняется на основании данных о кадастровом номере или адресной составляющей из открытых источников, в том числе публичной карты, а также карты панорамного вида (<http://maps.yandex.ru>, <https://www.google.ru/maps>). В соответствии с пунктом 56.1 Методических указаний при отсутствии информации о точном местоположении объекта оценки, местоположение установлено до уровня элемента улично-дорожной сети (улицы, проспекта, шоссе), при невозможности определения элемента улично-дорожной сети, привязка объектов осуществлялась к центроиду кадастрового квартала, в котором расположен объект оценки.

10. При расчете значений ценообразующих факторов объектов оценки, были использованы геоинформационные слои с предыдущих туров ГКО, данные предоставленные ОМС, а также данные из открытых источников, в том числе публичные карты, а также карты панорамного вида (<http://maps.yandex.ru>, <https://www.google.ru/maps>).

11. Согласно пункту 8 Методических указаний при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетное учреждение исходит из того, что использование такого объекта недвижимости в соответствии с его разрешенным использованием и назначением или наименованием может быть продолжено без нарушения требований земельного законодательства и законодательства в сфере градостроительной деятельности.

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется на основе того из определенных (установленных) для него видов использования, который позволяет использовать его наиболее эффективно, что приводит к максимизации его стоимости.

12. Работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, были предприняты меры по выявлению в границах



муниципальных образований (городских округов) аварийного и ветхого жилья. Были направлены запросы и получены ответы о наличии аварийного и ветхого жилья (представлены в Приложении 1 Исходные данные\5. Исходные данные для ЦФ\Аварийные (непригодные для проживания). На основании полученных ответов, при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, учитывалась принадлежность объекта оценки к аварийному (ветхому) жилью.

13. Для объектов оценки с видом объекта недвижимости «помещение» и «машино-место», имеющих привязку к основному строению, значения качественных характеристик определены исходя из характеристик родительского объекта.

14. Руководствуясь Рекомендациями по работе с перечнями объектов недвижимости с недостающими характеристиками, разработанными в целях проведения работ по наполнению ЕГРН сведениями о характеристиках объектов недвижимости, в том числе необходимых для определения их кадастровой стоимости, а также пунктом 25 Методических указаний, в котором говорится о необходимости учитывать полные сведения (полученные в том числе с привлечением уполномоченного органа) о характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости, Учреждением были уточнены характеристики в отношении некоторых объектов оценки содержащиеся в учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации. В соответствии с частью 9 статьи 12 Закона о кадастровой оценке в адрес Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре была направлена информация о выявленных ошибках в сведениях ЕГРН для рассмотрения в порядке, установленном статьей 61 Федерального закона № 218-ФЗ (представлены в Приложении 1 Исходные данные\2. Рез-ты сбора и обработки информации\2.4 Уточнение характеристик). Вместе с тем, имеющаяся в распоряжении Учреждения учетно-техническая документация об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации не содержит данные обо всех объектах оценки. В связи с чем, возможные ошибки и опечатки в качественных и количественных характеристиках в исходном Перечне объектов оценки не исправлялись.



15. Иные допущения, касающиеся информации об объектах оценки представлены по тексту Отчёта.

***1.8.3 Допущения, касающиеся информации об объектах недвижимости, представленных на рынке недвижимости, использованных в качестве объектов – аналогов, в том числе о количественных и качественных характеристиках таких объектов недвижимости***

1. Сбор рыночной информации об объектах-аналогах осуществлялся по объектам недвижимости, расположенным по всей территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

2. Оценка проведена из допущения, что цены предложений и сделок по объектам-аналогам действительны на дату оценки.

3. Определение стоимости объектов оценки проводится исходя из допущения, что их вид разрешенного использования соответствует разрешенному использованию объектов-аналогов.

4. При расчете значений ценообразующих факторов объектов-аналогов работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, для определения местоположения использовали геоинформационные системы, а также данные из открытых источников, в том числе, публичные карты.

5. Для описания исходной рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов, в случае идентификации кадастрового номера и отсутствия сведений о значениях ценообразующих факторов, производилось наследование характеристик объектов оценки объектам-аналогам. Отбор объектов оценки для наследования характеристик производился исходя из следующих критериев: кадастровый номер, адрес объекта-аналога, назначение объекта-аналога, площадь объекта-аналога.

6. Уточнение исходной рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов, в случае отсутствия сведений о значениях ценообразующих факторов, производилось с помощью публичной кадастровой карты ([www.pkk5.rosreestr.ru](http://www.pkk5.rosreestr.ru)), Яндекс Карт ([www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru)) и Google Карт ([www.google.ru/maps](http://www.google.ru/maps)), картографических материалов Дубль-Гис ([www.2gis.ru](http://www.2gis.ru)) и других открытых источников.



7. Учреждение не гарантирует неизменность сведений, полученных при сборе рыночной информации, с течением времени, и во всех возможных случаях сохраняются копии источников информации. Документы, удостоверяющие подлинность информации, представлены в виде файлов в формате PDF или ином не редактируемом формате, обеспечивающем возможность ознакомления с информацией, содержащейся в документе, при помощи общедоступных программных продуктов (в соответствии с Указаниями). В то же время рыночная информация, собранная Исполнителем из источников, достоверность которых может быть доказана, считается правдивой для целей проведения государственной кадастровой оценки.

8. В ходе получения рыночной информации Учреждение не несет ответственности за факторы, которые скрыты и влияют каким-либо образом на цену объекта оценки. На Учреждении не лежит ответственность по поиску таких факторов.

#### ***1.8.4 Допущения, касающиеся группировки объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке***

В соответствии с пунктом 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, могут быть объединены в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости.

Группировка объектов недвижимости должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и быть основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости.



Таблица 8 Количество объектов оценки в размере групп.

№ группы	Наименование сегмента	Количество объектов, шт.
1	Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	532 436
2	Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)	235 907
3	Объекты, предназначенные для хранения транспорта	108 800
4	Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	25 029
5	Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	14 387
6	Административные и бытовые объекты	8 081
7	Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	41 747
8	Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	6 600
9	Прочие объекты	11 193
10	Сооружения	292 230
	Итого:	1 276 410

1. Группировка объектов недвижимости подлежащих кадастровой оценке проведена на основании данных содержащихся в Перечне объектов оценки и ценообразующих факторов.

2. Группировка объектов недвижимости производилась исходя из вида, назначения, наименования, основной характеристики объекта недвижимости.

3. При группировке объектов недвижимости, в случае противоречивости исходной информации, определение группы производилось с учетом исходной информации в приведенной последовательности: вид объекта, назначение объекта, наименование объекта, неформализованное описание, количество надземных этажей, площадь объекта, протяженность, глубина, высота.

4. При группировке объектов недвижимости, учитывалась комплексная информация разного уровня и в каждом конкретном случае принималось решение в зависимости от объёма и характера предоставленной в Перечне информации.

5. Согласно Методическим указаниям объекты недвижимости разделены на 10 основных групп, соответствующих сегментации рынка недвижимости.



При группировке объектов недвижимости, в случае противоречивости и (или) недостаточности исходной информации, определение группы производилось исходя из следующих допущений:

1. При группировке объектов недвижимости Учреждение руководствовалось информацией о наименовании, назначении, неформализованном описании, а также описанием местоположения, количестве надземных этажей и площади, которые являются основными учетными характеристиками объекта недвижимости, позволяющими отнести объекты недвижимости к функциональным группам и подгруппам объектов оценки;

2. При принятии решений Учреждение руководствовалось комплексной информацией разного уровня и в каждом конкретном случае принимали решение в зависимости от объема и характера предоставленной информации;

3. Источником информации о количественных и качественных характеристиках объектов оценки является представленный Перечень объектов оценки;

4. В случае противоречивости информации одного уровня (например, назначения объекта оценки и адреса объекта оценки – информация 2 уровня), во внимание принималась информация более низкого уровня (например, наименование объекта – информация 3 уровня);

5. Группировка объектов оценки по признаку «Вид объекта», при наличии противоречивых сведений была проведена следующим образом: объект с классифицирующим признаком «Здание», но имеющий описательную характеристику «Распределительный газопровод низкого давления», при группировке отнесен к подгруппе 1012 «Сети газораспределительные», объект с признаком «Сооружение» и наименованием «Жилой дом» был отнесен в подгруппу 0202 «Дома индивидуальные», что не является ошибкой;

6. Поскольку наименование объекта определяет конкретное использование такого объекта, то те из указанных зданий и помещений, на которые у Учреждения отсутствует уточнение характеристик «назначение» и «наименование», для целей настоящей оценки принято относить к подгруппам согласно наименованию (пример: объектом оценки является объект с наименованием «квартира», а назначение





«нежилое», то объект недвижимости был отнесен к подгруппам 0101 или 0208 в зависимости от этажности здания, в котором расположено помещение);

7. В случае отсутствия наименования у объекта оценки, Учреждение руководствовалось сведениями, содержащимися в неформализованном описании об объекте. (пример: объект оценки - здание с назначением нежилое, но имеющее адресную характеристику: «Северо-западная коммунальная зона, ГСК "Апир", 80», отнесен в подгруппу 0303 «Гаражные кооперативы» (сблокированные индивидуальные гаражи));

8. В случае если объектом оценки является гараж, не находящейся в составе гаражно-строительного кооператива, но расположенный на одной территории с компактно установленными рядом друг с другом гаражами, Учреждение относило такой объект в группу 0303 «Гаражные кооперативы»;

9. Многофункциональные здания относились в ту или иную группу по признаку превалирования помещений исходя из наименования объекта, его местоположения и т.п. (например, здание с наименованием «Административно-бытовой и производственный корпус» относилось в подгруппу 0704 «Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв. м» ввиду того, что данное здание является частью промышленного комплекса);

10. В случае наличия противоречивой информации наименования, назначения помещения назначению здания, информация о назначении здания не учитывалась. (пример: объектом оценки является помещение с наименованием «квартира» и назначением «жилое», но объект оценки расположен в здании с наименованием «жилой дом» или назначением «нежилое», то объект недвижимости был отнесен к подгруппам 0101 или 0208 в зависимости от этажности здания, в котором расположено помещение);

11. В случае, если объект оценки имеет связь (является родительским объектом) как минимум с тремя жилыми помещениями и при этом имеет назначение «жилое» или «нежилое», то объект был отнесен в группу средней и многоэтажной застройки подгруппы 0101 (многоквартирные жилые дома этажностью выше 5



этажей) или 0208 (малоэтажная многоквартирная жилая застройка, высотой до 4 этажей);

12. При группировке ОНС, в случае наличия противоречивых характеристик у объекта оценки, решение об отнесении объекта к той или иной группе/подгруппе принималось по совокупности характеристик: проектное назначение объекта, тип и значение основного параметра, адрес;

13. В случае если объектом оценки является дом, расположенный на территории садового участка, Оценщик, относил такой объект в подгруппу 0202 (жилые дома индивидуальные) или 0206 (Домики садовые (летние домики)), в зависимости от назначения объекта недвижимости к примеру объектам оценки с назначением «жилое, жилое строение» присваивался код подгруппы 0202, соответственно для «нежилых» – код 0206.

Для ряда объектов оценки, имеющих противоречивые и (или) недостаточные сведения, данные характеристики уточнялись на основании данных о кадастровом номере и адресной характеристике с использованием: публичной кадастровой карты (<https://pkk5.rosreestr.ru>), Яндекс карты (<http://yandex.ru>), 2ГИС, реформа ЖКХ и другими общедоступными информационными ресурсами.

Кроме того, согласно пункту 6 статьи 12 Закона о кадастровой оценке, Учреждением был осуществлен сбор дополнительной, а также уточняющей информации о характеристиках объектов оценки, содержащейся в архивах учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации.

Также при группировке объектов оценки Учреждением был принят во внимание приказ Департамента финансов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 18 ноября 2022 г. № 23-нп «Об утверждении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год».

Объекты с назначением нежилое имеющие наименования «Хозяйственные блоки, хозяйственные постройки, корпуса и т.п. (за исключением хоз. построек, предназначенных для личного подсобного хозяйства), были отнесены в подгруппы 0603 и 0723 согласно технико-планировочным решениям, полученным из учетно-



технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации.

Установлено также наличие в Перечне объектов, имеющих назначение «нежилое» и не имеющих сведений о наименовании, либо имеющих наименование «Нежилое здание», «помещение» и т.п.

В связи с обширным толкованием понятий «нежилое здание» и «нежилое помещение» определение кадастровой стоимости Учреждение осуществляло на основе следующих допущений:

1. Зданиям, сооружениям, объектам незавершенного строительства с назначением «нежилое» и без наименования, либо с наименованием «нежилое здание», «сооружение», «ОНС» согласно Приложению № 2 к Методическим указаниям устанавливалась подгруппа 0900 «Прочие объекты», кроме того в данную функциональную подгруппу Учреждением отнесены объекты, отнесение которых к другим группам невозможно (например, вид объекта недвижимости – сооружение, назначение – отсутствует, наименование – земельный участок);

2. Помещениям с назначением «нежилое» и без наименования, либо с наименованием «нежилое помещение», «помещение» и т.п. присваивалась та же подгруппа из Приложения № 2 к Методическим указаниям, что и зданию с назначением «нежилое» или сооружению, в которых расположены такие помещения. (Пример: в случае если нежилое помещение расположено в нежилом здании с наименованием «Административно бытовой корпус», помещение было отнесено к подгруппе 0603, как и для всего здания);

3. Помещениям с назначением «нежилое» и без наименования, расположенные в нежилых зданиях, сведения о виде использования которых отсутствуют, присваивалась подгруппа 0414 «Нежилые помещения, помещения общего пользования, входящие в состав нежилых зданий»;

4. Помещениям с назначением «нежилое» и без наименования, расположенные в зданиях с назначением «жилое», «многоквартирный дом», присваивалась подгруппа 0107 «Нежилые помещения, помещения общего пользования, входящие в состав многоквартирного жилого дома»;



5. Помещениям, не имеющим сведения о родительском объекте, присваивалась функциональная подгруппа исходя из наименования, назначения, адресных характеристик, основного типа застройки на территории расположения объектов оценки;

6. При наличии информации об использовании нежилых помещений для хранения личного автотранспорта, расположенных в многоквартирных домах, такие помещения относятся в группы: «Помещения в многоквартирных домах, используемые под паркинги» - 0304.

Подробное описание допущений приведены при описании соответствующих групп.

Иные допущения, касающиеся информации об объектах оценки представлены по тексту Отчета.

#### ***1.8.5 Допущения, касающиеся присвоения кода ФИАС (КЛАДР)***

1. Распределение объектов недвижимости по населенным пунктам и муниципальным образованиям, осуществляется на основе кодов федеральной информационной адресной системы (ФИАС), ранее классификатора адресов России (КЛАДР). Объектами классификации в ФИАС (КЛАДР) являются отдельные элементы почтовых адресов, называемые в дальнейшем адресными объектами: регионы, районы, города, поселки городского типа, сельские населенные пункты, улицы, дома и квартиры. Для целей настоящего отчета принято допущение, что код ФИАС (КЛАДР) является необходимым и достаточным с точностью до уровня «Населенный пункт» (коды, которые имеют третий или четвертый уровни классификации)<sup>2</sup> для сельских населенных пунктов и для городских населенных пунктов. Для части объектов недвижимости, установление кода ФИАС (КЛАДР) до определённого муниципального образования невозможно (например, линейные объекты большой протяженности). Для таких объектов считалось достаточным в

---

<sup>2</sup>Третий уровень классификации включает:

- города и поселки городского типа (рабочие, курортные и дачные поселки) регионального и районного подчинения;  
- сельсоветы (сельские округа, сельские администрации, волости и т.п.).

Четвертый уровень классификации включает:

- города и поселки городского типа, подчиненные администрациям городов третьего уровня;  
- сельские населенные пункты (села, деревни, хутора, аулы и т.п., входящие в состав сельсоветов или подчиненные администрациям районов (городов, поселков городского типа));  
- садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ), расположенные на межселенной территории муниципального района или в границах сельского поселения.



случае возможности установление кода ФИАС (КЛАДР) до уровня района, а в случае невозможности – до уровня субъекта РФ.

2. В Перечне объектов оценки встречаются несоответствия описания местоположения объектов недвижимости и кадастрового номера. В случае подобного несоответствия, а также отсутствия уточняющих сведений о местоположении данных объектов, за основу для городских населенных пунктов принималась совокупность таких факторов как кадастровый квартал, адрес, неформализованное описание адреса ОН, исходя из которого, определялось муниципальное образование или населенный пункт, в котором расположен объект, и проставлялся код КЛАДР. Для сельских населенных пунктов код ФИАС (КЛАДР) проставлялся на основе кадастрового квартала для тех объектов, у которых он был некорректный. Если код ФИАС (КЛАДР) был изначально корректен, он был оставлен таким, каким он был в ЕГРН.

#### ***1.8.6 Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости***

1. Визуальный осмотр объектов оценки не проводился.
2. В соответствии с пунктом 3 Методических указаний при определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости.
3. При определении кадастровой стоимости объект оценки недвижимости оценивается исходя из допущения о продолжении сложившегося фактического использования такого объекта недвижимости.
4. При отсутствии информации о годе постройки и годе ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, определение его физического износа производилось исходя из среднего срока экономической жизни объекта оценки и в данном случае износ принимался на уровне 50% (среднее между 0 и 100%).
5. Для ОНС, у которых по данным ЕГРН отсутствовала информация о степени готовности в процентах, в расчетах использовалась степень готовности равная 50%.



6. При отсутствии информации об основной характеристике объекта, соответствующей его назначению (линия электропередач – протяженность) при наличии информации характеристики с аналогичной единицей измерения, учитывался данный параметр, в противном случае, параметр объекта принимался равным 1.

7. В случае перечисления у объекта оценки более одного вида материала ограждающих конструкций, в качестве основного материала стен принимался первый в списке, за исключением материала стен с формулировкой «стены», где в качестве основного материала принимался второй в списке (например, стены, деревянные, для расчетов принимается материал стен - деревянные).

8. В случае отсутствия в Перечне объектов оценки сведений о материале стен, материал стен таких объектов определялся как наиболее часто встречающийся в подгруппе.

9. Часть характеристик «количество надземных этажей», «количество подземных этажей» и «местоположение в ОН (описание)», в Перечне объектов оценки не имели количественных обозначений, информация содержалась в текстовом формате. Текстовые данные, которые можно перевести в цифровые значения в сведениях «количество надземных этажей», «количество подземных этажей» и «местоположение в ОН (описание)», были переведены. Кадастровая стоимость объектов с переменной этажностью рассчитывались исходя из максимальной этажности.

10. Кадастровая стоимость объектов оценки у которых отсутствовала этажность, определялась из допущения, что объект является одноэтажным, за исключением объектов оценки, отнесенных к 1 функциональной группе, для них количество надземных этажей принималось равным четыре этажа.

11. Ввиду наличия достаточной рыночной информации в отношении объектов группы 1 «Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)» (подгрупп «Ханты-Мансийск», «Менее 50 000», «Более 100 000» и «от 50 000 до 100 000»), определение кадастровой стоимости объектов, вошедших в эти подгруппы осуществлялся методом построения статистических моделей.



12. В связи с недостаточностью информации об объектах аналогах по остальным видам объектов недвижимости, расчет кадастровой стоимости осуществлялся путем определения их рыночной стоимости с использованием затратного подхода.

13. Для ряда ценообразующих факторов сведения о значениях факторов взяты из результатов предыдущего тура оценки либо из открытых источников.

14. Расчет значений ценообразующих факторов объектов оценки выполнялся с помощью специального программного обеспечения.

15. Оценочное зонирование в полном объеме проводилось только в отношении группы 1 «Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)» (подгрупп «Ханты-Мансийск», «Менее 50 000», «Более 100 000» и «от 50 000 до 100 000»), по которым существует достаточная рыночная информация.

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

17. Отличие удельных показателей средних рыночных цен в расчете на единицу, в том числе площади, объема типовых объектов, расположенных в различных ценовых зонах, составляет более 10%.

18. В случае расположения объекта оценки на территории сельского населенного пункта, работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, делалось допущение того что, сельский населенный пункт, как правило является не большим по площади и однородным по социально-экономическим параметрам, то таким объектам присваивались равнозначные (равновеликие) значения ценообразующих факторов при достаточности информации.

19. Для определения стоимости Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel, а также специализированные программные продукты, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с общепринятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями.



20. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

21. В процессе промежуточных и итоговых расчетов использовались округления, предусмотренные параметрами используемого программного продукта. Округления производилось по правилам математики.

### ***1.8.7 Допущения, касающиеся моделей определения кадастровой стоимости***

1. Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов оценки осуществлялось с использованием специального программного обеспечения по расчёту кадастровой стоимости объектов недвижимости «Автоматизированная система оценки недвижимости» (Далее - ПК «ГКР»). Программный комплекс разработан специалистами компании ООО «Группа комплексных решений», город Нижний-Новгород. ПК «ГКР» является независимым Windows-приложением и поддерживает работу с системой управления базами данных (СУБД) PostgreSQL.

2. Моделирование на основе рыночных данных проводилось с соблюдением установленных Методическими указаниями требований к виду и качеству моделей.

3. Кодирование значений ценообразующих факторов объектов оценки и объектов аналогов в ПК «ГКР» производится для представления значений качественных факторов в числовой форме. Кодирование выбранного фактора может происходить в ручном или автоматическом режиме. При построении списка значений фактора просматриваются значения данного фактора, как объектов оценки, так и объектов аналогов.

4. Расчет меток осуществляется в ПК «ГКР».

5. Обучающая, контрольная выборка формируется в ПК «ГКР». Из совокупной выборки объектов-аналогов формируется обучающая выборка, на которой строятся модели, и контрольная выборка, на которой проверяется качество построенных моделей.





6. Модель обладает приемлемым качеством, если ее показатели качества находятся в пределах, указанных в ниже следующей таблице (данные критерии рассчитываются в ПК «ГКР»):

Таблица 9 Критерии качества модели

№ п/п	Критерии качества модели	Обучающая выборка	Контрольная выборка
1	Средняя относительная погрешность оценки	$\leq 25\%$	Увеличение в 1.5 раза, но не более 30%
2	Коэффициент детерминации	$\geq 0.7$	$\geq 0.6$
3	Среднеквадратичная ошибка	$\leq 20\%$	$\leq 25\%$
4	Коэффициент дисперсии (COD)	20	20
5	Ценовой дифференциал (PRD)	1.2	1.2
6	Отношение суммы невязок к средней стоимости	$\leq 15\%$	Увеличение в 2 раза, но не более 20%

7. При определении значений ценообразующих факторов для объектов оценки, работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, руководствовались следующим: в случае, если объект оценки расположен на территории городского населенного пункта, расчет значений ценообразующих факторов выполнялся в автоматизированном режиме с использованием графического модуля «Картография» ПК «ГКР».

8. Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости предполагает моделирование в рамках функциональной группы на основе рассчитанных удельных показателей кадастровой стоимости. Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости основывается на сравнительном подходе.

9. Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости предполагает определение кадастровой стоимости произведением средневзвешенного значения удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки соответствующего назначения, определенного с учетом местоположения, на его площадь.

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

11. При определении кадастровой стоимости железнодорожных путей, допускаем, что они являются электрифицированными.



12. При определении кадастровой стоимости пешеходных мостов, отнесенных к подгруппе 1025, в случае отсутствия данных о площади (площади застройки) объекта оценки и при наличии данных о его протяженности, площадь (площадь застройки) была определена исходя из минимальной нормативной ширины пешеходных мостов, в соответствии с «СП 35.13330.2011. Свод правил. Мосты и трубы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.03-84\*» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №822):

- для объектов, расположенных в районах автономного округа - 2,25м;
- для объектов, расположенных в городах округа – 3 м.

13. При определении кадастровой стоимости автомобильных мостов, отнесенных к подгруппе 1025, в случае отсутствия данных о площади (площади застройки) объекта оценки и при наличии данных о его протяженности, площадь (площадь застройки) была определена исходя из минимальной нормативной ширины безбалластного мостового полотна, в соответствии с «СП 35.13330.2011. Свод правил. Мосты и трубы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.03-84\*» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №822) - 3,20 м.

14. При определении кадастровой стоимости объектов оценки, отнесенных к подгруппе 1044 высота обвалования принята равной 1 м, согласно данным опубликованным в работе «Проектирование строительства эксплуатационной скважины на нефть на Приобском месторождении»<sup>3</sup>.

15. При определении затратным подходом кадастровой стоимости сооружения с кадастровым номером 86:14:0101009:1358 и наименованием «аттракцион "Колесо обозрения"», отнесенного к подгруппе 0827, базовая стоимость строительства была определена как средняя стоимость строительства аналогичных объектов по данным предложений на открытом рынке (Приложение 1 Исходные данные\6.Результаты сбора информации о рынке ОН).

16. Кадастровая стоимость помещений, которые по данным Перечня объектов оценки расположены в сооружении, но в соответствии с информацией, отраженной



в учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации являются зданием, определена как для здания.

17. При определении кадастровой стоимости сооружений трибун, отнесенных к подгруппе 0808, в рамках затратного подхода использован аналог ruO3.07.000.0070 справочная стоимость которого приведена из расчета на 1 место. Поскольку данные о количестве мест на трибунах (объектах оценки), за исключением объекта недвижимости с кадастровым номером 86:12:0000000:393 отсутствуют, расчет произведен из допущения, что на 1 место приходится 1 кв.м. сооружения.

18. Алгоритм определения кадастровой стоимости моделированием на базе УПКС приведен в пункте 2.6.4.2 настоящего отчета.

#### ***1.8.8 Допущения, касающиеся результатов определения кадастровой стоимости***

1. Все полученные результаты округляются до двух знаков после запятой (т.е. до копеек). Округление до двух знаков после запятой обосновано тем, что удельные показатели кадастровой стоимости и кадастровая стоимость — это денежные единицы, максимальная дифференциация которых отображается в копейках (т.е. в двух знаках после запятой).

2. При проверке полученных результатов оценки, учитывались данные об уровне рыночных цен.

Прочие допущения, использованные в рамках работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, приведены далее в тексте Отчета.

## **II. РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА**

### ***2.1 Анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость), информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости***

В соответствии с пунктом 26 Методических указаний для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости бюджетным учреждением осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, а также



анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на их стоимость, в том числе:

1) информации о факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, в том числе об экономических, социальных, экологических (далее - информация о внешней среде объектов недвижимости);

2) информации о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений);

3) информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке.

Анализ основных экономических, социальных, политических, экологических и других показателей Российской Федерации необходим для выявления тенденции и перспективы рынка недвижимости. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на рынок недвижимости, а также состояние, основные показатели и основные направления развития строительной отрасли.

### **2.1.1 Социально-экономическое состояние Российской Федерации**

Рынок недвижимости любого государства чувствителен к изменениям основных социально-экономических показателей, среди которых можно назвать темпы роста ВВП, состояние рынка труда, индекс деловой активности, индикаторы инфляции, уровень ставок и другие.

Основные экономические и социальные показатели Российской Федерации в 2022 году согласно данным Федеральной службы государственной статистики в сопоставимых ценах представлены в таблицах ниже.

*Таблица 10 Основные социально-экономические показатели*

	2022 г.	В % к 2021 г.	Справочно 2021 г. в % к 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	151 455,6	97,9	105,6
Реальные располагаемые денежные доходы		99,0	103,2

По данным Росстата номинальный объем ВВП в 2022 году составил 151 455,6 млрд руб. Индекс его физического объема относительно 2021 года – 97,9%, индекс-дефлятор – 114,3%.



На снижение ВВП (-2,1%) сказалось сокращение индекса физического объема добавленной стоимости в следующих отраслях:

- оптовая и розничная торговля;
- водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений;
- обрабатывающие производства;
- транспортировка и хранение.

Вместе с тем часть отраслей показала рост индекса физического объема добавленной стоимости:

- сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство;
- строительство;
- гостиницы и рестораны;
- государственное управление;
- информация и связь;
- добыча полезных ископаемых.

Рост индекса-дефлятора ВВП (+14,3%) обусловлен:

– ростом мировых цен на энергоресурсы, в частности: увеличением индексов-дефляторов валовой добавленной стоимости в добывающих производствах, обрабатывающих производствах;

– ростом цен на жилую недвижимость на вторичном рынке, что привело к увеличению индекса-дефлятора валовой добавленной стоимости отрасли «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом»;

– увеличением индекса-дефлятора валовой добавленной стоимости отрасли «Оптовая и розничная торговля» – сложилось преимущественно за счет роста цен оптовой торговли, в частности, торговли твердым, жидким и газообразным топливом;

– ростом цен на строительные материалы;

– ростом средней заработной платы на одного работника, в частности: увеличением индексов-дефляторов валовой добавленной стоимости в здравоохранении и образовании;

– ростом тарифов на грузовые и пассажирские перевозки.

Динамика ВВП в 2022 г. по сравнению с 2021 г. характеризовалась сокращением физического объема основных компонентов ВВП.

Расходы на конечное потребление снизились на 0,6% за счет расходов домашних хозяйств (-1,8%) в результате сокращения спроса на непродовольственные товары. Расходы на конечное потребление сектора государственного управления выросли на 2,8% за счет коллективных услуг.



Валовое накопление сократилось на 3,2% за счет снижения прироста материальных оборотных средств. Рост валового накопления основного капитала и ценностей составил 5,2%.

Структура основных компонентов ВВП в 2022 году относительно 2021 года сместилась в сторону увеличения доли чистого экспорта (с 9,3% до 12,8%) за счет существенного превышения цен экспортируемых топливно-энергетических продуктов над ценами импорта. Доля внутреннего конечного спроса сократилась: расходов на конечное потребление – с 67,3% до 65,0%, валового накопления – с 23,4% до 22,2%.

В структуре ВВП по источникам доходов в 2022 г. относительно 2021 г. доля оплаты труда снизилась с 40,1% до 39,6%, доля чистых налогов на производство и импорт в ВВП сократилась с 10,0% до 8,2% за счет налогов на продукты и импорт. Доля валовой прибыли возросла с 49,9% до 52,2%.<sup>4</sup>

Таблица 11 Основные социально-экономические показатели

	2022 г.	В % к 2021 г.	Декабрь 2022 г.	В % к	
				декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей реальная	64 191	112,6	88 468	112,6	140,1
		99,0		100,6	139,0

Таблица 12 Основные социально-экономические показатели

	Январь 2023 г.	В % к		Справочно январь 2022 г. в % к	
		январю 2022 г.	декабрю 2022 г.	январю 2021 г.	декабрю 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		95,7	110,6	105,6	112,8
Индекс промышленного производства		95,7	110,9	107,5	113,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	8 850,9	106,1	41,3	101,7	42,2
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	102,7	82,8	173,4	67,0	128,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5 555,0	95,4	102,3	102,9	101,3
в том числе железнодорожного транспорта	2 637,3	100,6	100,7	97,8	98,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	42 512,5	89,5	117,1	105,6	120,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	12 627,5	101,2	104,3	110,9	105,7
Индекс потребительских цен		111,9	100,8	108,4	100,8
Индекс цен производителей		96,7	99,2	128,5	100,8

<sup>4</sup> Росстат представляет первую оценку ВВП за 2022 год <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/198546>



	Январь 2023 г.	В % к		Справочно январь 2022 г. в % к	
		январю 2022 г.	декабрю 2022 г.	январю 2021 г.	декабрю 2021 г.
промышленных товаров					
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,0	86,2	101,1	72,6	99,6
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	72,6	101,4	28,0	97,8

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию России.

В целом, по сравнению с 2021 годом макроэкономические показатели 2022 года ухудшились. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий этих отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Правительство принимает и выполняет комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. В частности, в начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 6%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Как видим, происходит структурная перестройка экономики, требующая времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали



продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости строительно-монтажных работ, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке<sup>5</sup>.

### ***2.1.2 Общая характеристика Ханты-Мансийского автономного округа – Югры***

Ханты-Мансийский автономный округ образован в 1930 году. Ранее входил в Уральскую область. Первое название региона – Остяко-Вогульский национальный округ. Своё нынешнее название — Ханты-Мансийский автономный округ — Югра получил в 2003 году. В настоящее время Ханты-Мансийский автономный округ – Югра - это самостоятельный субъект Российской Федерации.

---

<sup>5</sup> Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости <https://statielt.ru/>





Рисунок 7 Районы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Ханты-Мансийского автономного округа — Югры и порядке его изменения», Административным центром Ханты-Мансийского автономного округа - Югра является город Ханты-Мансийск, субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы:

9 муниципальных районов (Кондинский, Ханты-Мансийский, Сургутский, Нижневартовский, Березовский, Белоярский, Октябрьский, Нефтеюганский, Советский);

13 городских округов (г. Сургут, г. Нижневартовск, г. Ханты-Мансийск, г. Нягань, г. Урай, г. Пыть-Ях, г. Лангепас, г. Когалым, г. Радужный, г. Мегион, г. Нефтеюганск, г. Покачи, г. Югорск);

26 городских поселений (Белоярский, Березово, Игрим, Кондинское, Куминский, Луговой, Междуреченский, Мортка, Пойковский, Излучинск, Новоаганск, Октябрьское, Андра, Приобье, Талинка, Зеленоборск, Таежный, Агириш, Коммунистический, Пионерский, Советский, Малиновский, Белый Яр, Барсово, Федоровский, Лянтор);

57 сельских поселений (Верхнеказымский, Казым, Лыхма, Полноват, Сорум, Сосновка, Саранпауль, Приполярный, Светлый, Хулимсунт, Леуши, Мулымья, Шугур, Болчары, Половинка, Салым, Сентябрьский, Каркатеевы, Куть-Ях, Лемпино,



Усть-Юган, Сингапай, Аган, Ларьяк, Ваховск, Покур, Вата, Зайцева Речка, Карымкары, Малый Атлым, Перегребное, Сергино, Шеркалы, Каменное, Уньюган, Алябьевский, Солнечный, Локосово, Русскинская, Сытомино, Нижнесортымский, Лямина, Тундрино, Угут, Ульт-Ягун, Горноправдинск, Цингалы, Кедровый, Красноленинский, Луговской, Согом, Нялинское, Кышик, Селярово, Сибирский, Выкатной, Шапша).



Рисунок 8 Географическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры



Таблица 13 Районы и города окружного значения<sup>6</sup>

№	Муниципальные районы	Площадь, км <sup>2</sup>	Население, чел. (2023 г.)	Административный центр
1	Белоярский район	41 646	28 798	город Белоярский
2	Берёзовский район	88 100	22 690	посёлок Берёзово
3	Кондинский район	54 627	30 495	пгт. Междуреченский
4	Нефтеюганский район	24 444	47 014	город Нефтеюганск
5	Нижневартовский район	117 312	38 507	город Нижневартовск
6	Октябрьский район	24 502	32 050	пгт Октябрьское
7	Советский район	29 940	46 585	город Советский
8	Сургутский район	104 997	127 611	город Сургут
9	Ханты-Мансийский район	46 064	18 866	город Ханты-Мансийск
10	город Белоярский	72	20 016	
11	город Когалым	153	62 494	
12	город Лангепас	59	43 407	
13	город Лянтор	87	41 726	
14	город Мегион	85	59 174	
15	город Нефтеюганск	154	124 989	
16	город Нижневартовск	271	287 095	
17	город Нягань	941	63 054	
18	город Покачи	22	16 201	
19	город Пыть-Ях	64	40 253	
20	город Радужный	169	44 635	
21	город Советский	389	31 171	
22	город Сургут	354	406 938	
23	город Урай	54	41 141	
24	город Ханты-Мансийск	338	109 745	
25	город Югорск	328	38 611	

*Географическое положение. Климат.*

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра расположен в средней части России и занимает центральную часть Западно-Сибирской равнины. Его территория раскинулась с запада на восток почти на 1 400 км, с севера на юг – на 900 км. Протяженность границ составляет 4 733 км. Округ занимает площадь 534,8 тыс. кв. км.

Автономный округ граничит одновременно с шестью субъектами Российской Федерации (Ямало-Ненецким автономным округом, Красноярским краем, Томской областью, Тюменской областью, Свердловской областью и Республикой Коми).

<sup>6</sup> Значения округлены для лучшего восприятия пользователем Отчета.

Источник информации База данных показателей муниципальных образований Федеральной службы государственной статистики <https://gks.ru/>.

Приведены в Приложении 1 Исходные данные\2.Рез-ты сбора и обработки информации и Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ.



Расположен в зоне таежных лесов и болот.

Белоярский и Берёзовский районы относятся к районам Крайнего Севера.

Вся остальная территория Ханты-Мансийского автономного округа – Югры приравнена к районам Крайнего Севера.

Климат округа умеренный континентальный, характеризующийся быстрой сменой погодных условий, особенно осенью и весной, а также в течение суток. На формирование климата существенное влияние оказывает защищённость территории с запада Уральским хребтом, а также открытость с севера, способствующая беспрепятственному проникновению холодных арктических масс. Немаловажную роль играет равнинный характер местности с большим количеством рек, озёр и болот. Зима суровая и продолжительная с устойчивым снежным покровом, лето короткое и сравнительно тёплое. Средняя температура января по округу колеблется в пределах - 18-24°C. Наиболее низкие температуры воздуха (до -60-62°C) были зарегистрированы в долине реки Вах в Нижневартовском районе. Самый тёплый месяц июль характеризуется средними температурами от 15.0°C (на северо-западе) до 18.4°C (на юго-востоке). Абсолютный максимум достигает 36°C. Высота снежного покрова от 50 до 80 см. Максимум осадков приходится на тёплое время года. Переувлажнение, низкие температуры, поздневесенние, летние и раннеосенние заморозки - всё это сдерживает выращивание большинства сельскохозяйственных культур.

### *Рельеф*

Рельеф представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Выделяются возвышенные равнины (150-301 м), низменные (100-150 м), а также низины (менее 100 м). В поймах Оби и Иртыша абсолютные высоты составляют 10-50 м. Для уральской части округа характерен среднегорный рельеф. Протяженность горной области составляет 450 км при ширине 30-45 км. Максимальные высоты: г. Народная, 1894 м (Приполярный Урал) и г. Педы, 1010 м (Северный Урал).

### *Флора*

Растительность представлена сообществами лесов, болот, лугов, водоёмов, горных тундр. Лесистость территории округа составляет 52,1%. Доминирует зона средней тайги. Она представлена темнохвойными, светлохвойными,



мелколиственными и смешанными лесами. В них произрастают ель, кедр, лиственница, пихта, сосна. К поймам рек, низинам приурочена луговая растительность. В северных районах распространены лишайниковые сообщества, используемые в качестве оленьих пастбищ. Леса и болота богаты плодово-пищевыми видами растительности: клюквой, брусникой, черникой, голубикой, смородиной, морошкой, малиной, шиповником, черёмухой, рябиной.

#### *Фауна*

Животный мир: лисица, песец, белка, соболь, куница, горноста́й, колонок, хорь, норка, ласка, выдра, заяц, крот, бурундук, дикий северный олень, лось и др. Птица: гуси, казарки, глухари, тетерева, рябчики, куропатки, утки, кулики. В водоёмах обитает 42 вида рыб, в том числе высокоценные промысловые – осётр, стерлядь, нельма, муксун, чир (шокур), пелядь (сырок), сиг (пыжьян), сосьвинская сельдь (тугун).

#### *Реки*

На территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры насчитывается более 2 тыс. больших и малых рек общей протяжённостью 172 тыс. км. Главные реки ХМАО – Обь (3650 км.) и Иртыш (3580 км.) – одни из крупнейших рек России.

Треть территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры занимают болота, преимущественно верхового и переходного типа. В окружении болот и лесов расположено около 290 тыс. озёр площадью более 1 га.

#### *Полезные ископаемые*

Ханты-Мансийский автономный округ - Югра располагает огромным природно-ресурсным потенциалом, является основным нефтегазоносным регионом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Природный капитал является одной из главных составляющих устойчивого развития территории, он служит фундаментом экономического роста и повышения благосостояния населения.

Ханты-Мансийский автономный округ - Югра занимает лидирующие позиции субъектов РФ по объёму промышленного производства, производству электроэнергии, добыче нефти и газа, объёму инвестиций в основной капитал



ведется добыча нефти. На данный момент в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре добыто более 10 млрд. тонн нефти с начала освоения нефтегазоносной провинции Западной Сибири. По разведанным запасам углеводородного сырья, возможностям добычи, состоянию производственной инфраструктуры и рентабельности освоения автономный округ остается на ближайшие десятилетия основной стратегической ресурсной базой углеводородного сырья России.

На территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры открыто 475 нефтяных и газовых месторождений.

Богатство региона составляют также залежи коренного и россыпного золота, прогнозные запасы рудных формаций которого оцениваются в 220 т. На прилегающей к Уралу части автономного округа обнаружены залежи железных руд, а также проявления бокситов, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала и др. Ведётся промышленная разработка месторождений жильного кварца, горного хрусталя и пьезокварца. Качество названных видов сырья одно из самых высоких в мире. Известны месторождения бурого и каменного угля, расчётные запасы которого оцениваются в 4 600 и 970 млн. т. соответственно.

Имеются месторождения декоративного камня, кирпично-керамзитовых глин, строительных песков, песчано-гравийной смеси, ценного агрохимического сырья - сапропеля, неисчисляемые запасы торфа. Огромны ресурсы пресных, минеральных и термальных подземных вод, которые используются пока незначительно. Разведаны и утверждены эксплуатационные запасы минеральных (йодобромных) вод.

### *Транспорт*

Транспортный комплекс Ханты-Мансийского автономного округа – Югры представляет собой совокупность автомобильного, воздушного, железнодорожного, водного транспорта и включает в себя: сеть автомобильных дорог различного значения – федерального, регионального или межмуниципального, местного и частные автомобильные дороги; железные дороги и водные пути; железнодорожные станции и вокзалы; автовокзалы; аэропорты и вертолетные площадки; речпорты и пристани; различные организации, осуществляющие деятельность по транспортировке пассажиров и грузов и функционированию транспортного



комплекса.

На территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры функционируют 10 аэропортов, 2 самолетно - посадочные площадки и более 120 вертолетных площадок, осуществляющих прием и отправку пассажиров и грузов как по внутриокружным, так и по магистральным маршрутам. Три аэропорта в городах Сургут, Нижневартовск и Ханты-Мансийск имеют статус международных и обеспечивают более 80% всех пассажирских и грузовых авиаперевозок в автономном округе. Доля воздушного транспорта составляет более 4 процентов в общем пассажирообороте.

#### *Воздушный транспорт*

Крупными предприятиями Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в сфере аэропортовой деятельности являются: ОАО «Аэропорт Сургут» (г. Сургут) и ОАО «Нижневартовскавиа» (г. Нижневартовск); средним: ОАО «Юграавиа» (г. Ханты-Мансийск); малыми: ООО «Международный Аэропорт Когалым» (г. Когалым), ООО «Аэропорт «Советский» (г. Советский), ОАО «Аэропорт Белоярский» (г.Белоярский); к микропредприятиям относятся ОАО «Аэропорт Урай» (г.Урай), ОАО «Аэропорт-Нягань» (г. Нягань) и ЗАО «Кондаавиа» (п.г.т.Кондинское). В настоящее время в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре работает около 20 авиакомпаний, среди которых наиболее значительными по объемам работ, выполняемых в регионе, являются ПАО «Авиакомпания «ЮТэйр» (пассажирские авиаперевозки, авиационные работы), ОАО «Нижневартовскавиа» (местные пассажирские авиаперевозки, авиационные работы) и ООО АП «Газпром авиа» (авиационные работы). Гражданская авиация регулярно выполняет рейсы более чем по 50 межрегиональным и 10 зарубежным направлениям. Ежегодный объем обслуживаемых пассажиров в аэропортах Ханты-Мансийского автономного округа – Югры составляет более 1 млн. человек, а грузовых перевозок - около 20 тыс. тонн. Основной задачей воздушного транспорта Ханты-Мансийского автономного округа – Югры является повышение доступности авиаперевозок для населения (развитие авиационной подвижности).

#### *Речной транспорт*

Главными судоходными водными артериями являются Обь и Иртыш,



связывающие населенные пункты Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с крупными сибирскими городами (Омск, Тобольск, Салехард, Томск, Новосибирск). По внутренним водным путям, протяженность которых составляет 5608 км, 3736 км, из которых это боковые и малые реки, ежегодно перевозится более 300 тыс. пассажиров. В навигационный период (5,5 месяцев) водный транспорт на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры является одним из основных видов транспортной деятельности, обеспечивающих пассажирские перевозки и доставку грузов различного характера. В 2015 году на водных путях Ханты-Мансийского автономного округа – Югры функционировало 24 регулярных линии. Протяженность межмуниципальных и внутрирайонных маршрутов составляет от 50 до 600 км. Перевозка пассажиров осуществляется 28 скоростными и водоизмещающими пассажирскими судами. По речным путям ежегодно перевозятся миллионы тонн грузов. Водный транспорт Обь-Иртышского бассейна является существенным дополнением железнодорожного транспорта. С его помощью с мая по октябрь осуществляют доставку промышленной продукции, товаров и горюче-смазочных материалов речные суда: сухогрузные, нефтеналивные баржи и танкеры, грузоподъемностью до 3000 тонн.

### ***2.1.3 Основные социально-экономические показатели Ханты-Мансийского автономного округа – Югры***

В целом полученные результаты социально-экономических показателей говорят о позитивной динамике социально-экономического развития округа. Так, объем инвестиций в основной капитал составил 1 трлн 329,4 млрд рублей (125,8 % к уровню 2021 года), фонд оплаты труда работников организаций — 858,4 млрд рублей (113,9 % к уровню 2021 года). Среднегодовая численность населения выросла до 1 млн 722,1 тыс. человек (101,6 % к уровню 2021 года). Снизился уровень безработицы — по методологии Международной организации труда в регионе он составляет 2 %.

Важно отметить, что несмотря на неблагоприятную эпидемиологическую обстановку в 2020 и 2021 годах в регионе удалось сохранить позитивную динамику продолжительности жизни. На 2022 год она составляла 75,4 года.

По итогам 2022 года автономный округ расположился на 4 месте рейтинга





социально-экономического положения регионов набрав 75,929 баллов, уступив лишь г. Москве, г. Санкт-Петербургу и Республике Татарстан.<sup>7</sup>

Основные макроэкономическими показатели, которые говорят о социально-экономическом положении Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в 2022 году приведены в таблице:

Таблица 14 Основные экономические и социальные показатели

Основные экономические и социальные показатели	Январь-декабрь 2022г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно январь-декабрь 2021г. в % к январю-декабрю 2020г.
Индекс промышленного производства		102,6	102,0
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	414 327,3	94,5	103,8
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	877 841	97,7	90,4
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	2 151,3	91,0	95,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	509 203,0	94,7	107,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	148 815,6	105,1	119,2
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		108,6	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода <sup>1)</sup>		109,2	172,9
Индекс цен производителей на сельскохозяйственную продукцию, реализованную сельскохозяйственными организациями, на конец периода		115,0	103,1
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		112,9	103,9
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		152,5	108,5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника			
номинальная, рублей	93 816	113,7	106,0
реальная		104,6	101,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек			

<sup>7</sup> Рейтинг социально-экономического положения регионов по итогам 2022 г. <https://riarating.ru/infografika/20230515/630241787.html>



### Инвестиции

В автономном округе сформирована комплексная система правового и институционального сопровождения инвестиционной деятельности, благодаря которой он несколько лет подряд входит в группу регионов - лидеров Национального рейтинга состояния инвестиционного климата субъектов Российской Федерации (2022 год - 6-я позиция, 2021 год - 6-я позиция, 2020 год - 14-я позиция). По объему инвестиций в основной капитал и на душу населения за 2022 год регион среди субъектов РФ занял 3-ю и 4-ю позицию соответственно.

Таблица 15 Показатели инвестиционной деятельности

Вид деятельности	2021	2022
Объем инвестиций в основной капитал, млрд рублей	1 056,9	1 329,4
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	101,0	110,3
Структура инвестиции по основным видам деятельности (без субъектов малого предпринимательства), %		
добыча полезных ископаемых	83,1	86,0
обрабатывающие производства	1,5	1,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	2,2	1,2
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,2	0,3
строительство	3,5	2,6
транспортировка и хранение	3,0	3,3
деятельность в области информации и связи	0,4	0,3
социальная сфера	2,0	2,3
сфера услуг	4,0	2,4
прочие	0,1	0,1
Структура инвестиций по источникам финансирования (без субъектов малого предпринимательства), %, в том числе:		
собственные средства предприятий	87,0	87,9
привлеченные средства	13,0	12,1
доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций, %	4,2	3,0



## Промышленное производство

Таблица 16 Показатели промышленного производства

Показатели	2021	2022
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, млрд рублей	5 683,6	6 653,0
Индекс физического объема промышленного производства, %	102,0	102,6

За 2022 год в автономном округе добыто 223, 1 млн тонн нефти (2021 год - 215,8)<sup>8</sup> С начала разработки нефтяных месторождений (1964 год) по состоянию на 1 января 2023 года накопленная добыча нефти - 12 565,4 млн тонн. Доля автономного округа в общероссийской добыче нефти по итогам 2022 года - 41, 7 %.

Объем эксплуатационного бурения в 2022 году составил 18,5 млн м, что на 5,7 % больше, чем в 2021 году. В эксплуатацию введены 4 392 новые добывающие скважины, что на 0,6 % больше, чем в 2021 году, эксплуатационное бурение велось на 145 лицензионных участках, более 50,0 % всех объемов работ сосредоточено на 11 месторождениях. В пробную эксплуатацию введено 1 месторождение «Тауровское».

В 2022 году добыча (извлечено) попутного нефтяного и природного газа в автономном округе составила 33,2 млрд куб. м (2021 год - 33,5 млрд куб. м).<sup>9</sup> Из них попутного нефтяного газа добыто 32,4 млрд куб. м (уровень использования - 95,8 %), природного газа- 0,8 млрд куб.м.<sup>10</sup>

Предприятиями электроэнергетики автономного округа произведено 84,8 млрд кВтч электроэнергии, что на 2,5 % больше, чем в 2021 году.

Таблица 17 Производство продукции нефтегазоперерабатывающих организаций

Показатели	Ед. измерения	2021	2022	Темп, %
Бензин автомобильный	тыс. тонн	1 235	1 478	119,7
Дизельное топливо	тыс. тонн	1 485	1 523	102,6
ШФЛУ	тыс. тонн	5 380	5 485	102,0
Сжиженный газ	тыс. тонн	1 783	1 703	95,5
Керосин авиационный	тыс. тонн	237	216	91,1

<sup>8</sup> По данным автономного учреждения автономного округа «Научно-аналитический центр рационального недропользования им. В.И. Шпильмана»

<sup>9</sup> По данным автономного учреждения автономного округа «Научно-аналитический центр рационального недропользования им. В.И. Шпильмана»

<sup>10</sup> По данным Департамента недропользования и природных ресурсов автономного округа



В структуре производства обрабатывающего сектора промышленности доля производства нефтепродуктов по итогам 2022 года составила 91 %. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду экономической деятельности «производство нефтепродуктов» в 2022 году составил 909,3 млрд рублей<sup>11</sup>.

Организации лесопромышленного комплекса в структуре производства обрабатывающего сектора занимают 1,1 %. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду экономической деятельности «обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели» в 2022 году составил 11,0 млрд рублей.

В структуре производства обрабатывающего сектора промышленности на предприятия по выпуску пищевых продуктов и напитков приходится 0,6 %. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности «производство пищевых продуктов» и «производство напитков» в 2022 году составил 6,8 млрд рублей. Среди продуктов молочной отрасли по итогам 2022 года относительно 2021 года увеличился объем производства молока жидкого обработанного на 4,6 %. В мясной отрасли пищевой промышленности увеличилось производство мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы на 4,6 %. Увеличены объемы производства кондитерских изделий на 4,7 % к 2021 году.

### Строительство

Таблица 18 Показатели деятельности «Строительство»

Показатели	2021	2022
Объем работ, выполненных собственными силами, млрд рублей	400,9	414,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв.м общей площади	898,2	877,8
Введено в действие общей площади жилых домов на 1 000 человек населения, кв.м.	530,0	509,9

Специфика Ханты-Мансийского автономного округа – определяется тем, что два его района относятся к Крайнему Северу, а остальная территория приравнена к

<sup>11</sup> Социально-экономическое положение Тюменской области в январе-декабре 2022 года: Стат. доклад/ Управление Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу. - Т., 2022



районам Крайнего Севера. Вторая особенность Югры – присутствие в его экономике вертикально интегрированных нефтяных компаний, таких как «Газпром», «Лукойл», «Роснефть» и др., что говорит о большой доле корпоративного строительства, не регулируемого округом в полной мере.

Именно по этому основной объем работ по виду деятельности «Строительство» приходится на производственные объекты. В 2022 году введены в действие следующие основные производственные мощности<sup>12</sup>:

- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше - 170,0 км и напряжением до 35 кВ-90,9 км;
- компрессорные станции на магистральных газопроводах, газовых промыслах и подземных хранилищах газа -120,0 МВт;
- нефтеемкости -40,0 тыс. куб. м;
- антенно-мачтовые сооружения для сотовой связи -28 штук;
- башни сотовой связи -18 штук;
- волоконно-оптические линии связи (передачи) -17,9 км;
- торговые предприятия с общим объемом торговой площади 14,3 тыс. кв.м;
- помещения для птицы - 7,5 тыс. единиц;
- мосты-1 ед.

Что касается жилищного строительства, то основным инструментом по улучшению жилищных условий населения, создания условий для развития жилищного строительства, поставленных Президентом Российской Федерации, Правительством Ханты-Мансийского автономного округа – Югры является реализация государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие жилищной сферы», утвержденная постановлением Правительства автономного округа от 31 октября 2021 года № 476-п.

Государственная программа направлена на обеспечение доступным и комфортным жильем жителей автономного округа путем оказания государственных услуг в части обеспечения отдельных категорий граждан жилыми помещениями, предоставления субсидий для приобретения и/или строительства жилых

<sup>12</sup> Социально-экономическое положение Тюменской области в январе-декабре 2022 года: Стат. доклад/ Управление Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, ХантыМансийскому автономному округу Югре и Ямала-Ненецкому автономному округу. - Т., 2023



помещений, содействия развитию рынка недвижимости, в том числе развитию системы ипотечного кредитования.

В рамках государственной программы реализуется 2 региональных проекта «Жилье» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», нацеленных на переселение граждан в благоустроенные жилые помещения из аварийного жилищного фонда, в том числе признанного таковым до 1 января 2017 года.

В рамках государственной программы осуществляется реализация и финансирование мероприятий 3-х подпрограмм.

- Подпрограмма I «Комплексное развитие территорий»;

- Подпрограмма II «Создание условий для обеспечения жилыми помещениями граждан»;

- Подпрограмма III «Обеспечение реализации государственной программы».

По итогам 2022 года выполнены работы по внесению изменений в материалы обоснования схемы, актуализация картографического материала, внесение изменений в постановление Правительства автономного округа от 26.12.2014 № 506-п «Об утверждении схемы территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» и по совершенствованию региональной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, комплексная модернизация существующих ИСОГД МО, обеспечивающая их функционирование в режиме интеграции данных в автоматизированную систему регионального уровня.

Принято 4 решения по 4 объектам в виде приказов о подготовке документации по планировке территории, на которой предусматривается размещение объектов регионального значения и объектов, расположенных на территории двух и более муниципальных образований.

Выдано 5 отказов в принятии решений о разработке документации по планировке территории, на которой предусматривается размещение объектов регионального значения и объектов, расположенных на территории двух и более муниципальных образований.



Обеспечено утверждение 14 приказов документации по планировке территории для размещения 16 объектов регионального значения и линейных объектов, расположенных на территории двух и более муниципальных образований.

В рамках оказания государственных услуг по выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более муниципальных образований, подготовлено и выдано 2 разрешения на строительство.

В рамках осуществления полномочий в сфере недропользования предоставлены государственные услуги по выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов капитального строительства, строительство или реконструкция которых осуществляется на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием недр (за исключением работ, связанных с использованием участками недр местного значения), в том числе:

- подготовлено и выдано 1231 разрешение на строительство;
- выдано 205 отказов в выдаче разрешения на строительство;
- подготовлено и выдано 191 разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- выдано 26 отказов в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию<sup>13</sup>.

Реализация мероприятий в сфере градостроительной деятельности направлена на достижение показателя: «Объем ввода жилья», установленного государственной программой, значение которого планируется по итогам 2022 года – 868,0 тыс. кв. м, что составит 100% к плановому показателю на год.

Введено в эксплуатацию 877,8 тыс. кв. м общей площади жилых домов, доля индивидуального жилищного строительства - 26,3 % введенного жилья.

Общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на 1 жителя автономного округа, на 1 января 2023 года составила 21,6 кв. м (2021 год- 21,5 кв. м).

На 1 января 2023 года в автономном округе построены 7 наемных домов коммерческого использования в городах Нефтеюганск (1), Нижневартовск (1),

<sup>13</sup> Отчет о результатах деятельности департамента строительства и жилищно-коммунального комплекса Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2022 год



Ханты-Мансийск (2), Сургут (3) общей площадью 49,4 тыс. кв. м (1 172 меблированные квартиры) и 5 наемных домов социального использования в городах Сургут, Пыть-Ях, Советский, Радужный, Нижневартовск общей площадью 46,4 тыс. кв. м (1 083 квартиры).

Среди субъектов РФ регион занимает 4-ю позицию по объему работ, выполненных по виду деятельности «строительство» на душу населения, с номиналом в 240,6 тыс. рублей.

Основным фактором ценообразования в строительстве безусловно является уровень цен на строительные материалы.

Так, индекс потребительских цен на стройматериалы в Югре в 2021 году составлял 107,55 % к предыдущему году, в 2022-м – 107,41 %. При этом к концу первого квартала 2022 года рост стоимости строительных и отделочных материалов составил от 10 до 40 %, соответственно, что привело к удорожанию индивидуального жилищного строительства и многоквартирного строительства.

Анализ ежемесячных показателей цен за 2022 год позволяет сделать вывод, что на текущий момент инфляция на рынке стройматериалов скорректировала траекторию после достижения пиков в начале 2022 года. Сегодня можно говорить, что цены вернулись на докризисный уровень, по некоторым видам стройматериалов наблюдается их снижение.<sup>14</sup>

Ниже приведен мониторинг цен на строительные материалы в муниципальных образованиях Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 1 января 2023 года.

<sup>14</sup> <https://fedpress.ru/news/86/economy/3221429>





Таблица 19 Мониторинг цен на строительные материалы в муниципальных образованиях автономного округа (на 1 января 2023 года)<sup>15</sup>

Муниципальное образование	Цемент без добавок	Цемент с добавками	Цемент тарированный без добавок	Стекло листовое Флоат-стекло М1, бесцветное 4мм	Стекло листовое с низкоэмиссионным мягким покрытием, не закаливаемое, 4 мм	Каменная вата для фасада 75 кг/м. куб.
Белоярский район						
Березовский район						
г. Когалым	10 840,00	8 600,00	564,50			9 772,25
г. Лангепас	10 010,00		500,00			7 643,75
г. Мегион		11 400,00			980,00	14 500,00
г. Нефтеюганск	10 060,00		535,00			9 572,09
г. Нижневартовск						9 764,17
г. Нягань	7 650,00	8 500,00	536,75			10 323,25
г. Покачи						
г. Пыть-Ях			550,00			10 360,00
г. Радужный						
г. Сургут	9 275,00	9 100,00	498,40			7 354,38
г. Урай	10 250,00		460,00			
г. Ханты-Мансийск	9 999,00		499,00			7 300,00
г. Югорск	7 950,00	9 900,00	472,00			9 495,67
Кондинский район						
Нефтеюганский район						
Нижневартовский район	10 220,00		597,50			
Октябрьский район	7 800,00		600,00			
Советский район	9 770,00	9 100,00	591,33	795,00		10 820,00
Сургутский район	10 776,00	11 370,00	529,50			9 291,00
Ханты-Мансийский район						
Единицы измерения	тонна	тонна	50 кг	кв.м.	кв.м.	м.куб.
Средняя по Югре	9 666,32	9 917,50	528,15	795	980	9 417,24

<sup>15</sup> <https://racugra.ru/archives/9095>



*Таблица 20 Мониторинг цен на строительные материалы в муниципальных образованиях автономного округа (на 1 января 2023 года)*

Муниципальное образование	Экструдированный пенополистирол для фундамента 20 кг/м. куб. 100 мм	Вспененный пенополистирол для фасада 30 кг/м. куб.	Стекловата для частного использования 23 кг/м. куб.	Кирпич керамический рядовой полнотелый 1НФ (марка М125, М150)	Кирпич лицевой пустотелый 1НФ (М150)	Кирпич рядовой пустотелый 1НФ (М150)
Белоярский район						
Березовский район						
г. Когалым	9 812,67	10 906,25	3 174,38	59,47	48,99	38,95
г. Лангепас	11 536,11	8 950,00	2 640,50	36,85	40,00	30,70
г. Мегион	11 150,00	12 860,00	7 800,00	51,00		61,00
г. Нефтеюганск	10 649,75	9 585,75	4 473,05	40,92	41,80	37,00
г. Нижневартовск	10 953,65	10 271,10	5 448,09	35,21	33,10	28,57
г. Нягань	9 217,86	5 677,14	5 499,75	47,67	52,33	42,33
г. Покачи						
г. Пыть-Ях	10 000,00		3 800,00	48,00		38,00
г. Радужный						
г. Сургут	9 267,05	10 528,85	3 678,78	34,10	38,50	33,10
г. Урай				37,00	82,00	37,00
г. Ханты-Мансийск		9 693,00	2 848,00	39,45	46,50	54,50
г. Югорск	10 909,72	9 600,00		20,80	35,00	24,30
Кондинский район						
Нефтеюганский район						
Нижневартовский район	11 511,00	9 073,17	2 100,00	38,85	51,30	30,70
Октябрьский район	9 044,00	10 512,00	3 750,00	40,20	45,00	68,00
Советский район	13 083,00	11 365,30		26,55	40,26	27,13
Сургутский район	9 459,43	12 950,17	5 828,73	41,50	37,00	40,00
Ханты-Мансийский район						
<i>Единицы измерения</i>	<i>м.куб.</i>	<i>м.куб.</i>	<i>м.куб.</i>	<i>шт.</i>	<i>шт.</i>	<i>шт.</i>
<i>Средняя по Югре</i>	<i>10 101,89</i>	<i>9 571,99</i>	<i>4 623,90</i>	<i>37,06</i>	<i>43,66</i>	<i>36,99</i>



*Таблица 21 Мониторинг цен на строительные материалы в муниципальных образованиях автономного округа (на 1 января 2023 года)*

Муниципальное образование	Газобетонные блоки марка по плотности D500	Песок природный средний класс II	Щебень фракции 5-10, 5-20 (твердые породы)	Щебень фракции 4-8 (твердые породы)	Щебень фракции 20-40, 40-70 (мягкие породы)	Гидроизоляция битумная рулонная	Гидроизоляция битумно-полимерная рулонная
Белоярский район							
Березовский район							
г. Когалым	12 741,50	4 133,71	9 594,77	6 400,10	6 316,37	313,75	373,00
г. Лангепас	7 900,00		6 013,00			156,75	93,50
г. Мегион					4 270,00	340,00	380,00
г. Нефтеюганск	9 638,50	5 603,00	6 013,00			162,25	271,90
г. Нижневартовск	9 641,06	5 269,30	7 364,47			49,85	324,20
г. Нягань	9 307,50		5 986,00			71,48	280,77
г. Покачи							
г. Пыть-Ях	14 400,00					49,27	281,30
г. Радужный							
г. Сургут	7 900,00	5 219,44	5 338,40		4 724,45	201,03	247,20
г. Урай	10 250,00	2 200,00	3 750,00	3 750,00	3 750,00	160,50	172,00
г. Ханты-Мансийск	10 726,50		2 680,00		2 922,00	39,93	119,90
г. Югорск	10 450,00	390,00				150,00	
Кондинский район		450,00	3 082,00		3 151,00		
Нефтеюганский район							
Нижневартовский район	8 820,00	8 340,00	8 118,00			693,00	258,80
Октябрьский район	12 495,00	711,00	2 332,20	2 172,50		56,00	228,30
Советский район		633,00	1 888,50		2 220,00	65,70	
Сургутский район		3 644,13	4 435,00		2 021,00	187,24	160,00
Ханты-Мансийский район							
<i>Единицы измерения</i>	<i>м.куб.</i>	<i>м.куб.</i>	<i>м.куб.</i>	<i>м.куб.</i>	<i>м.куб.</i>	<i>кв.м.</i>	<i>кв.м.</i>
<i>Средняя по Югре</i>	<i>10 167,32</i>	<i>3 890,00</i>	<i>5 125,74</i>	<i>4 107,53</i>	<i>3 731,25</i>	<i>155,1</i>	<i>261,55</i>



Жилищно-коммунальный комплекс

Таблица 22 Показатели развития жилищно-коммунального комплекса

Показатели	2021	2022
Общая площадь жилых помещений, тыс.кв.м	36 807,2	37 372,6
Общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на 1 жителя тыс.кв.м	21,5	21,6

В автономном округе уровень комплексного благоустройства жилищного фонда одновременно с водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электрическими плитами составляет 85,5 %, при этом в городских поселениях -88,0 %, в сельских населенных пунктах -57,8 %.

Уровень газификации населения автономного округа, использующего природный газ и попутный нефтяной газ, определен в соответствии с требованиями приказа Министерства энергетики РФ<sup>16</sup>, составляет 85,3 %, что выше на 12,3 % среднего уровня газификации по РФ -73,0 %. В автономном округе газифицировано сетевым газом 82 населенных пункта и 115, 1 тыс. квартир и домовладений.

Жилищно-коммунальные услуги оказывают 512 организаций различных форм собственности, коммунальные услуги -209 организаций, из которых 62, 7 % -частной формы собственности.

Полностью завершен капитальный ремонт 406 многоквартирных домов.

В 2022 году индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по региону составили: с 1 января -0% (к декабрю 2021 года), с 1 июля -3,4 % для 88 муниципальных образований, до 5,4 % -для 7 муниципальных образований, свыше 5,4 %-для 1 муниципального образования, с 1 декабря 2022 года -9 % (к ноябрю 2022 года) для всех муниципальных образований автономного округа.

Фактически сложившаяся доля собственных расходов жителей автономного округа на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе на 31 декабря 2022 года -6,65 % (на 31 декабря 2021 года -6,69 %).<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Приказ Министерства энергетики Российской Федерации от 02.04.2019 №308 «Об утверждении Методики расчета показателей газификации»

<sup>17</sup> По данным Региональной службы по тарифам автономного округа



Таблица 23 Тарифы за пользование коммунальными услугами<sup>18</sup>

Муниципальное образование	Розничная цена на сжиженный газ, реализуемый населению, руб./кг.	Розничная цена на природный газ, реализуемый населению, руб./1000 м3
Белоярский район	н/д	н/д
г. Белоярский	н/д	6916,08
г. Когалым		5189,69
г. Лангепас	н/д	н/д
г. Лянтор	н/д	н/д
г. Мегион	62,89	4811,08
г. Нефтеюганск	н/д	6354,02
г. Нижневартовск	62,89	4981,61
г. Нягань	н/д	4904,17
г. Покачи	н/д	н/д
г. Пыть-Ях	н/д	7325,74
г. Радужный	н/д	н/д
г. Советский	62,89	5203,75
г. Сургут	62,89	5243,53-5414,65
г. Урай	62,89	5859,4
г. Ханты-Мансийск	62,89	7242,23
г. Югорск	62,89	5299,04
Кондинский район	н/д	н/д
Нефтеюганский район	н/д	н/д
Нижневартовский район	н/д	н/д
Октябрьский район	н/д	н/д
Советский район	н/д	н/д
Сургутский район	н/д	н/д
Ханты-Мансийский район	н/д	н/д

<sup>18</sup> <http://bptr.eias.admhmao.ru/>



*Таблица 24 Тарифы за пользование коммунальными услугами*

Муниципальное образование	Тариф на ГВС, компонент на тепловую энергию, одноставочный для населения, руб./Гкал	Тариф на ГВС, компонент на тепловую энергию, одноставочный для прочих групп потребления, руб./Гкал	Одноставочный тариф на водоотведение для населения, руб./м3	Одноставочный тариф на водоотведение для прочих групп потребления, руб./м3
Белоярский район	н/д	н/д	83,57	69,64-78,49
г. Белоярский	1 773,94	1 478,28	75,67	63,06
г. Когалым	2 100,43	1 750,36	55,51	42,26-56,06
г. Лангепас	2047,52-2231,8	1706,27-1859,83	33,37-64,79	27,81-140,9
г. Лянтор	2552,16-2732,81	2126,8-2277,34	80,35	66,96
г. Мегион	1726,88-1785,54	1439,07-1487,98	24,28-48,43	20,23-40,36
г. Нефтеюганск	2 079,00	1 732,50	31,34-64,22	26,12-53,52
г. Нижневартовск	1890,61-2019,77	1575,51-1683,14	55,98	46,65
г. Нягань	2572,39-2572,39	2 143,66	32,4-51,37	27-42,81
г. Покачи	1716,28-1870,74	1430,23-1558,95	73,09	60,91
г. Пыть-Ях	1154,08-2393,33	961,73-1994,44	45,14-100,43	37,62-90,33
г. Радужный	1440,59-1623,54	1200,49-1352,95	50,20	41,83
г. Советский	н/д	н/д	42,66-74,34	35,55-61,95
г. Сургут	1709,26-2158,57	1424,38-1798,81	59,86	19,15-78,49
г. Урай	2122,2-2299,52	1768,5-1916,27	74,87	62,39
г. Ханты-Мансийск	1593,94-2469,23	1328,28-2057,69	29,82-79,21	24,85-66,01
г. Югорск	2 456,80	2047,33-2047,33	61,50	51,25
Кондинский район	н/д	н/д	н/д	150,85
Нефтеюганский район	н/д	н/д	н/д	135,06-188,4
Нижневартовский район	н/д	9356,43-9356,43	н/д	69,62-363,86
Октябрьский район	н/д	н/д	н/д	78,49-147,48
Советский район	н/д	н/д	н/д	144,85
Сургутский район	3604,7-4089,76	2676,15-3408,13	83,57	69,62-559,43
Ханты-Мансийский район	н/д	н/д	н/д	135,06-188,4



*Таблица 25 Тарифы за пользование коммунальными услугами*

Муниципальное образование	Одноставочный тариф на тепловую энергию для населения, руб./Гкал	Одноставочный тариф на тепловую энергию для прочих групп потребления, руб./Гкал	Одноставочный тариф на питьевую воду (питьевое водоснабжение) для населения, руб./м3	Одноставочный тариф на питьевую воду (питьевое водоснабжение) для прочих групп потребления, руб./м3
Белоярский район	н/д	2 681,20	66,66	55-55-62,6
г. Белоярский	1 933,60	1 611,33-2151,72	78,53-95,48	65,44-79,57
г. Когалым	2 100,43	813,16-2486,11	48,76	40,63-272,85
г. Лангепас	2 231,80	1795,93-3077,01	49,69-63,32	41,41-445,92
г. Лянтор	2 732,81	2 277,34	62,66	52,22
г. Мегион	1 946,23	1 621,86	32,1-52,37	26,75-43,64
г. Нефтеюганск	2 079,00	1732,5-2328,25	36-53,24	30-44,37
г. Нижневартовск	2 019,77	947,73-2836,13	41,65-51,59	34,71-42,99
г. Нягань	1 655,04	1379,2-3226,73	31,67-57,01	27,99-47,51
г. Покачи	1 870,74	1558,95-2886	54,40	54,4-212,77
г. Пыть-Ях	1 428,83	961,73-2328,25	58,42-110,62	39,26-92,18
г. Радужный	1 623,54	1091,2-2654,5	79,44	66,20
г. Советский	2 483,68	1440,19-2413,31	н/д	42,98-48,51
г. Сургут	931,78	776,48-11690,57	24,82-62,56	20,68-400,69
г. Урай	2 299,52	1916,27-2549,51	62,75	52,29-130,45
г. Ханты-Мансийск	1 615,87	1322,18-2865,31	35,71-67,87	29,76-69,93
г. Югорск	2 456,80	2043,59-2047,33	58,01	48,34
Кондинский район	н/д	3 817,98	н/д	130,45-211,43
Нефтеюганский район	н/д	2 328,25	н/д	н/д
Нижневартовский район	н/д	1309,9-9356,43	н/д	182,24-559,23
Октябрьский район	н/д	2 411,66	н/д	130,45-248,43
Советский район	2 483,68	2069,73-2973,07	64,06-84,72	39,42-220,02
Сургутский район	н/д	2080,74-2681,2	н/д	54,37-188,64
Ханты-Мансийский район	5 092,93	2080,74-4949,03	н/д	206,45230,12



### Малое и среднее предпринимательство

Таблица 26 Показатели развития малого и среднего предпринимательства

Показатели	2021	2022
Количество субъектов малого и среднего предпринимательства, единиц, из них:	59 400	59 715
юридических лиц	19 040	18 348
индивидуальных предпринимателей	40 360	41 367
Численность занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей, тыс. человек	243,0	264,9
Зарегистрировано в качестве плательщиков налога на профессиональный доход на конец периода, человек	34 015	52 921
Объем налоговых отчислений, поступивших в консолидированный бюджет автономного округа по налогу на профессиональный доход, млн рублей	82,6	137,6

В 2022 году субъектам малого и среднего предпринимательства предоставлено 2 405 финансовых мер поддержки в форме микрозаймов, поручительств (гарантий), грантов на реализацию социальных проектов, грантов молодым предпринимателям в возрасте до 25 лет включительно, компенсации банковской процентной ставки и лизинговых платежей, компенсации затрат на аренду (субаренду) нежилых помещений, приобретение оборудования, оплату коммунальных платежей, другие компенсационные выплаты

Общий объем средств, направленных на предоставление финансовой поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, составил более 4,8 млрд рублей (2021 год - 2,8 млрд рублей), в том числе 578,5 млн рублей из бюджета автономного округа (2021 год - 394,4 млн рублей).

На фоне пандемии Covid-19 все правовые и экономические рычаги были направлены на поддержку малого и среднего бизнеса, пострадавшего от распространения коронавирусной инфекции, а также незащищенных слоев населения.





*Таблица 27 Меры поддержки, предоставляемые в рамках государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие экономического потенциала»*

№	Наименование меры поддержки	Описание меры поддержки	Ссылка на нормативный правовой акт
1 Государственная поддержка юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, физических лиц - производителей товаров, работ, услуг, некоммерческих организаций, не являющихся государственными учреждениями			
1.1	Финансовая поддержка субъектам МСП в виде компенсации процентной ставки по кредитным договорам	Финансовая поддержка в форме компенсации банковской процентной ставки предоставляется Фондом поддержки предпринимательства Югры «Мой Бизнес» по кредитным договорам в размере до 70%, исчисляемых от суммы фактически уплаченных процентов по кредитному договору. Максимальная сумма компенсации банковской процентной ставки одному субъекту МСП, «самозанятым гражданам» не может превышать 1 000 000 рублей (включительно) в финансовом году	Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 31.10.2021 № 483-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие экономического потенциала» <a href="https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/">https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/</a>
1.2	Финансовая поддержка субъектам МСП в виде компенсации части затрат по уплате лизинговых платежей и первоначальному взносу по договорам финансовой аренды (лизинга)	Финансовая поддержка в форме компенсации лизинговых платежей и затрат по первоначальному взносу по договорам финансовой аренды (лизинга) предоставляется Фондом поддержки предпринимательства Югры «Мой Бизнес» в размере до 70%, исчисляемых от суммы фактически уплаченных платежей. Максимальная сумма компенсации лизинговых платежей и затрат по первоначальному взносу одному субъекту МСП, «самозанятым гражданам» не может превышать 1 000 000 рублей (включительно) в финансовом году	Порядок предоставления финансовой поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимися индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» Фонда поддержки предпринимательства Югры «Мой Бизнес» <a href="https://бизнесюгры.рф/upload/suppot-documents/dop-soc-support/Порядок%20предоставления%20финансовой%20поддержки%20субъектам%20и%20физическим%20лицам.pdf">https://бизнесюгры.рф/upload/suppot-documents/dop-soc-support/Порядок%20предоставления%20финансовой%20поддержки%20субъектам%20и%20физическим%20лицам.pdf</a>
1.3	Финансовая поддержка субъектам МСП, осуществляющим экспортную деятельность	Финансовая поддержка предоставляется Фондом поддержки предпринимательства Югры «Мой Бизнес» субъектам МСП – экспортерам, направленная на стимулирование их экспортной деятельности в условиях внешнего санкционного давления. В целях их мотивации по выходу на новые рынки и сохранению объемов экспорта в регионе, в том числе несырьевого сектора экономики	<a href="https://бизнесюгры.рф/upload/suppot-documents/dop-soc-support/Порядок%20предоставления%20финансовой%20поддержки%20субъектам%20и%20физическим%20лицам.pdf">https://бизнесюгры.рф/upload/suppot-documents/dop-soc-support/Порядок%20предоставления%20финансовой%20поддержки%20субъектам%20и%20физическим%20лицам.pdf</a>
1.4	Финансовая поддержка	Финансовая поддержка в форме компенсации затрат на приобретение	Постановление Правительства Ханты-



№	Наименование меры поддержки	Описание меры поддержки	Ссылка на нормативный правовой акт
	<p>субъектам МСП в рамках мероприятий по «выращиванию» субъектов МСП</p>	<p>оборудования и программного обеспечения, предоставляется Фондом поддержки предпринимательства Югры «Мой Бизнес» субъектам МСП производственного сектора, направленных на повышение уровня технологической готовности, модернизацию предприятий в рамках мероприятий по «выращиванию»</p>	<p>Мансийского автономного округа – Югры от 31.10.2021 № 483-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие экономического потенциала»  <a href="https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/">https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/</a>                      Порядок предоставления финансовой поддержки инновационным субъектам малого и среднего предпринимательства и субъектам малого и среднего предпринимательства в рамках мероприятий по «выращиванию» Фонда поддержки предпринимательства Югры «Мой Бизнес»  <a href="https://бизнесюгры.рф/upload/suppot-documents/fin/Порядок%20предоставления%20финансовой%20поддержки%20субъектам%20и%20физическим%20лицам%20(выращивание).pdf">https://бизнесюгры.рф/upload/suppot-documents/fin/Порядок%20предоставления%20финансовой%20поддержки%20субъектам%20и%20физическим%20лицам%20(выращивание).pdf</a></p>
1.5	<p>Финансовая поддержка в форме микрозаймов субъектам МСП и самозанятым гражданам</p>	<p>Финансовая поддержка в форме микрозаймов предоставляется Фондом «Югорская региональная микрокредитная компания», процентные ставки по которым носят льготный характер (до 9% годовых), сроком до 3 лет, на любые бизнес-цели</p>	<p>Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 31.10.2021 № 483-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие экономического потенциала»  <a href="https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/">https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/</a>                      Правила предоставления микрозаймов</p>



№	Наименование меры поддержки	Описание меры поддержки	Ссылка на нормативный правовой акт
			<p>Фонда «Югорская региональная микрофинансовая компания»  <a href="https://fundmicro86.ru/upload/Правила%20предоставления%20микрозаймов%20от%2006%20марта%202023%20г.pdf">https://fundmicro86.ru/upload/Правила%20предоставления%20микрозаймов%20от%2006%20марта%202023%20г.pdf</a></p>
1.6	<p>Финансовая поддержка в форме поручительства субъектам МСП и самозанятым гражданам</p>	<p>Финансовая поддержка в форме поручительства предоставляется Фондом содействия кредитованию малого и среднего бизнеса «Югорская региональная гарантийная организация» (региональной гарантийной организации) в целях обеспечения банковского кредита. Размер одного поручительства не может превышать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% от суммы обязательств субъекта по договору, обеспечиваемому поручительством Фонда, в случае наличия в структуре обеспечения исполнения обязательств по договору, обеспечиваемому поручительством Фонда, залога товаров в обороте;</li> <li>- 70% от суммы обязательств субъекта по договору, обеспечиваемому поручительством Фонда, в остальных случаях;</li> <li>- 80% от суммы обязательств субъекта по договору, обеспечиваемому поручительством Фонда, при введении режима повышенной готовности или режима чрезвычайной ситуации;</li> <li>- 95% от суммы обязательств субъекта по договору, обеспечиваемому поручительством Фонда, при условии, что стоимость прав на объекты интеллектуальной собственности, принадлежащих субъекту, подтвержденная отчетом о проведении независимой оценки, превышает размер запрошенного поручительства.</li> </ul>	<p>Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 31.10.2021 № 483-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие экономического потенциала»  <a href="https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/">https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/</a></p> <p>Порядок формирования и использования гарантийного капитала Фонда содействия кредитованию малого и среднего бизнеса «Югорская региональная гарантийная организация»  <a href="https://sb-ugra.ru/upload/New%20Folder/Порядок%20формирования%20и%20использования%20гарантийного%20капитала_2023.pdf">https://sb-ugra.ru/upload/New%20Folder/Порядок%20формирования%20и%20использования%20гарантийного%20капитала_2023.pdf</a></p>
1.7	<p>Информационно-консультационная поддержка субъектов МСП и самозанятых граждан, в том числе по вопросам правового обеспечения, развития</p>	<p>Информационно-консультационная поддержка, в том числе по вопросам правового обеспечения, развития бизнеса, а также содействие: в популяризации продукции субъекта малого и среднего предпринимательства: Создание и разработка сайта, продвижение групп в социальных сетях, таргетированная реклама. Размещение информации об СМСП в сервисах: Яндекс Карты, Google Карты и другие популярные</p>	<p>Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 31.10.2021 № 483-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие экономического</p>



№	Наименование меры поддержки	Описание меры поддержки	Ссылка на нормативный правовой акт
	бизнеса	каталоги; в размещении субъекта малого и среднего предпринимательства на электронных торговых площадках «Авито», «Wildberries», «Udemy.com».	потенциала» <a href="https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/">https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/</a> Порядок предоставления информационно-консультационных мер поддержки (услуг) Фонда поддержки предпринимательства Югры «Мой Бизнес»
1.8	Образовательная поддержка	Предусматривает организацию и проведение безвозмездных образовательных мероприятий для субъектов МСП, направленных на повышение квалификации, в том числе сотрудников субъекта МСП, в форме семинаров, вебинаров, мастер-классов, курсов.	Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 31.10.2021 № 483-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие экономического потенциала» <a href="https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/">https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/</a>
1.9	Комплексные услуги	1) Консультация по вопросам франчайзинга, содействие по разработке франшизы и франчайзингового предложения; 2) Консультация по вопросам маркетинга, проведение исследования по анализу территории, формированию портрета населения и оценке бизнеса; 3) Консультация по вопросам продвижения бизнеса, содействие в популяризации продукции субъектов малого и среднего предпринимательства; 4) Консультация по вопросам продвижения в социальных сетях, содействие по продвижению товаров и услуг, формированию позитивного имиджа предприятия в социальных сетях; 5) Консультация по финансовым и бухгалтерским вопросам, содействие по организации финансовой деятельности и ведению бухгалтерской	Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 31.10.2021 № 483-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие экономического потенциала» <a href="https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/">https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/</a>



№	Наименование меры поддержки	Описание меры поддержки	Ссылка на нормативный правовой акт
		<p>отчетности;</p> <p>6) Консультации по правовым вопросам, проведение юридических консультаций по правовым вопросам для субъектов малого и среднего предпринимательства;</p> <p>7) Консультация по вопросам трудового законодательства, проведение экспертных консультаций по трудовому законодательству для субъектов малого и среднего предпринимательства;</p> <p>8) Проведение скоринговой оценки, разработка индивидуальной карты развития (мероприятия по «выращиванию» субъектов МСП).</p>	
1.10	Поддержка экспорта	<p>Содействие субъектам МСП в выводе продукции на внешние рынки и заключении экспортных контрактов, включая:</p> <p>1) содействие в поиске и подборе иностранного покупателя;</p> <p>2) обеспечение доступа субъектов МСП к запросам иностранных покупателей на товары (работы, услуги);</p> <p>3) организация и проведение двусторонних бизнес-встреч с потенциальными партнерами и представителями органов государственной власти иностранных государств;</p> <p>4) организация участия субъектов МСП в международных выставочно-ярмарочных и конгрессных мероприятиях на территории Российской Федерации и за рубежом, в международных и межрегиональных бизнес-миссиях;</p> <p>5) содействие в размещение субъектов МСП на международных электронных торговых площадках;</p> <p>6) оказание помощи в формировании и продвижении экспортного предложения, в том числе в подготовке, переводе на иностранный язык (языки) презентационных материалов в электронном виде, распространении указанных материалов, переводе на иностранный язык официальных интернет-ресурсов субъектов малого и среднего предпринимательства;</p> <p>7) повышение компетенций в сфере экспортной деятельности.</p>	<p>Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 31.10.2021 № 483-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие экономического потенциала»</p> <p><a href="https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/">https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/</a></p>



№	Наименование меры поддержки	Описание меры поддержки	Ссылка на нормативный правовой акт
1.11	Поддержка самозанятых граждан	Самозанятым гражданам обеспечено предоставление комплекса информационно-консультационных и образовательных услуг организациями инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства и федеральными институтами развития (центрами компетенций) в офлайн- и онлайн-форматах	Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 31.10.2021 № 483-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие экономического потенциала» <a href="https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/">https://depeconom.admhmao.ru/dokumenty/hmao/6779510/</a>
2 Государственная поддержка муниципальных образований автономного округа			
2.1.	Финансовая поддержка субъектам МСП, осуществляющим социально значимые (приоритетные) виды деятельности в муниципальных образованиях	Финансовая поддержка субъектам МСП предоставляется по одному или нескольким из следующих направлений по возмещению части затрат: 1. На аренду (субаренду) нежилых помещений. Возмещению подлежат фактически произведенные и документально подтвержденные затраты субъектов МСП по договорам аренды (субаренды) нежилых помещений (без учета коммунальных услуг) в размере не более 50% от общего объема затрат и не более 300 тыс. рублей в год. 2. На приобретение нового оборудования (основных средств) и лицензионных программных продуктов. Возмещению подлежат фактически произведенные и документально подтвержденные затраты субъектов МСП на оборудование, произведенное (изготовленное) в течение 24 месяцев, предшествующих дате подачи заявки, на основные средства и лицензионные программные продукты в размере не более 80% от общего объема затрат и не более 500 тыс. рублей в год. 3. На оплату коммунальных услуг нежилых помещений. Возмещению подлежат фактически произведенные и документально подтвержденные затраты субъектов МСП на оплату услуг по теплоснабжению, газоснабжению (поставка газа), водоснабжению,	Порядок предоставления финансовых мер поддержки утверждается муниципальными правовыми актами



№	Наименование меры поддержки	Описание меры поддержки	Ссылка на нормативный правовой акт
		<p>энергоснабжению, вывозу твердых коммунальных отходов в соответствии с заключенными договорами на предоставление соответствующих услуг по нежилым помещениям, используемым в целях осуществления предпринимательской деятельности, в размере не более 80% от общего объема затрат и не более 200 тыс. рублей в год.</p> <p>4. На обязательную сертификацию произведенной продукции. Возмещению подлежат фактически произведенные и документально подтвержденные затраты субъектов МСП по договорам на оказание услуг (выполнение работ) по сертификации продукции в размере не более 80% от общего объема затрат и не более 100 тыс. рублей в год.</p>	
2.2.		<p>На территории муниципальных образований автономного округа, включенной в перечень районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей с ограниченными сроками завоза грузов (продукции), утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2000 года № 402, дополнительные направления по возмещению части затрат:</p> <p>5. На приобретение и (или) доставку кормов для сельскохозяйственных животных и птицы;</p> <p>6. На приобретение и (или) доставку муки для производства хлеба и хлебобулочных изделий.</p> <p>Возмещению подлежат фактически произведенные и документально подтвержденные затраты субъектов МСП в размере не более 80% от общего объема затрат и не более 300 тыс. рублей в год.</p>	<p>Порядок предоставления финансовых мер поддержки утверждается муниципальными правовыми актами</p>
2.3.	<p>Финансовая поддержка субъектам МСП, впервые зарегистрированным и действующим менее одного года</p>	<p>Финансовая поддержки субъектам МСП, впервые зарегистрированным и действующим менее одного года, осуществляющим социально значимые (приоритетные) виды деятельности в муниципальных образованиях, предоставляется по одному или нескольким из следующих направлений возмещения части затрат:</p> <p>на государственную регистрацию юридического лица и индивидуального предпринимателя;</p>	<p>Порядок предоставления финансовых мер поддержки утверждается муниципальными правовыми актами</p>



№	Наименование меры поддержки	Описание меры поддержки	Ссылка на нормативный правовой акт
		<p>на аренду (субаренду) нежилых помещений; на оплату коммунальных услуг нежилых помещений; на приобретение основных средств (оборудование, оргтехника); на приобретение инвентаря производственного назначения; на рекламу; на выплаты по передаче прав на франшизу (паушальный взнос); на ремонтные работы в нежилых помещениях, выполняемые при подготовке помещений к эксплуатации. Возмещению подлежат фактически произведенные и документально подтвержденные затраты субъектов МСП в размере не более 80% от общего объема затрат и не более 300 тыс. рублей в год.</p>	





## Бюджетная система

Таблица 28 Основные параметры консолидированного бюджета автономного округа

Показатели	2021	2022
Доходы консолидированного бюджета автономного округа (без учета доходов территориальных внебюджетных фондов), млрд рублей	336,8	368,0
Структура доходной части консолидированного бюджета автономного округа:	100,0	100,0
налоговые доходы, в процентах от общей суммы доходов бюджета	88,0	80,7
неналоговых доходов, в процентах от общей суммы доходов бюджета	5,2	6,4
безвозмездных поступлений, в процентах от общей суммы доходов бюджета	6,8	12,9
Расходы консолидированного бюджета автономного округа (без учета доходов территориальных внебюджетных фондов), млрд рублей	339,0	382,0
Дефицит (-), профицит (+)	-2,2	-14,0

От общего объема расходов консолидированного бюджета автономного округа 67,6 % направлено на развитие здравоохранения, образования, социальной политики, культуры, физкультуры и спорта. В абсолютной сумме -258,2 млрд рублей.

В целях стимулирования деловой активности и повышения инвестиционной привлекательности на поддержку отраслей экономики регион направил 84,8 млрд рублей, что составляет 22,2 % от общих расходов консолидированного бюджета автономного округа.

Все установленные приоритеты, в том числе обозначенные указами Президента РФ, а также все социальные обязательства перед жителями автономного округа выполнены в полном объеме.

## Демография

По итогам 2022 года автономный округ вошел в число субъектов-лидеров Российской Федерации с наилучшими показателями:

- по коэффициенту рождаемости - 10-я позиция с показателем 11, 1 на 1000 населения (РФ -9,0 на 1000 населения);
- по коэффициенту естественного прироста населения - 6-я позиция с показателем 4,6 на 1000 населения (РФ-убыль 4,1 на 1000 населения);



– по коэффициенту смертности - 5-я позиция с показателем 6,5 на 1000 населения (РФ - 13,1 на 1000 населения).

Таблица 29 Показатели демографической ситуации

Показатели	2021	2022
Численность постоянного населения (среднегодовая), тыс. чел.	1 694,9	1 722,1
Ожидаемая продолжительность жизни при рождении, лет		
Автономный округ	72,01	75,4
Российская Федерация	70,06	72,76
Численность родившихся, чел.	19 737	18 991
Численность умерших, чел.	14 440	11 175
Естественный прирост населения, чел.	5 297	7 816
Миграционный прирост населения, чел.	9 332	8 023

#### Уровень жизни населения

В 2022 году объем денежных доходов населения сложился в размере 1 297, 7 млрд рублей и увеличился на 11,9 % по сравнению с 2021 годом.

Таблица 30 Показатели уровня жизни населения

Показатели	2021	2022
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, рублей	57 012,4	62 796,0
Реальные денежные доходы населения, %	100,6	103,1
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата 1 работника, рублей	85 446,8	97 485,9
Реальная начисленная заработная плата 1 работника, в процентах к предыдущему году	102,3	104,7
Средний размер дохода пенсионера, рублей	25 089,2	28 361,3
Реальный размер дохода пенсионера, %	102,2	104,1
Численность населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, в процентах от общей численности населения	8,2	7,3

По уровню благосостояния и размеру средней заработной платы автономный округ входит в тройку лидеров по УрФО, а также в десятку лидеров рейтинга субъектов Российской Федерации по качеству жизни населения, проводимого экспертами Рейтингового агентства «РИА Рейтинг».



### Потребительский рынок

В структуре покупок югорчан преобладает доля непродовольственных товаров, в общем обороте розничной торговли она составила 52,0 % против 48,0 % продовольствия.

Оборот розничной торговли автономного округа на 98,9 % формировался в торговых объектах, 1, 1 % - на розничных рынках.

Обеспеченность населения автономного округа стационарными торговыми объектами - 1 196 кв. м на 1 тыс. жителей, что почти в 2 раза выше минимального норматива (640 кв. м на 1 тыс. жителей). На долю торговых объектов современных форм (свыше 300 кв. м) приходится 81,0 % торговой площади. Доля торговых сетей, реализующих продовольственные товары в торговой площади, -51,0 %.

Индекс потребительских цен в декабре 2022 года к декабрю 2021 года составил 107,1 % (РФ - 111,9 %).

Таблица 31 Показатели потребительского рынка

Показатели	2021	2022
Оборот розничной торговли, млрд рублей	489,8	509,2
Индекс физического объема, %	107,1	94,7
Оборот розничной торговли на 1 жителя, тыс. рублей	289,0	295,7

Проводится еженедельный мониторинг средних розничных цен на 24 наименования отдельных видов социально значимых продовольственных товаров первой необходимости во всех 22 муниципальных образованиях автономного округа. Актуальная информация о ценах доступна на сайтах «Мониторинг ЮГРА» (<http://monitoring.admhmao.ru/documents/#>) в разделе «Мониторинг цен на отдельные виды социально значимых продовольственных товаров первой необходимости и жизненно необходимые и важнейшие лекарственные средства» и Департамента экономического развития автономного округа (<https://depeconom.admhmao.ru/>) в разделе «Деятельность -Цены».

По результатам информационно-аналитического наблюдения ценовые тенденции на рынке продовольственных товаров автономного округа соответствуют общероссийским, необоснованного повышения цен не выявлено.



В целях предупреждения превышения тарифов утвержден План мероприятий по недопущению необоснованного роста платежей граждан за коммунальные услуги и услуги, касающиеся обслуживания жилищного фонда, на 2022 год.<sup>19</sup>

В целях недопущения необоснованного превышения тарифов в автономном округе ежемесячно осуществляется мониторинг платы граждан за коммунальные услуги во всех муниципальных образованиях в формате электронного шаблона OREP.KU.MONTHLY по Единой информационной аналитической системе.

В 2022 году необоснованного роста тарифов, а также превышения установленного уровня платы граждан не выявлено.

#### ***2.1.4 Информация об экологической ситуации в Ханты-Мансийском автономном округе – Югра***

Состояние воздушного бассейна Югры определяется выбросами загрязняющих веществ от объектов нефтегазодобывающего комплекса (факелов для сжигания попутного нефтяного газа, газотурбинных и газопоршневых станций, труб печей), расположенных на лицензионных участках недр за пределами населенных пунктов. На долю указанных источников приходится 90,5 % от общего объема выбросов стационарными источниками.

За последние 10 лет объемы выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух сокращены на 47,7 %.

Концентрация нефтепродуктов во всех крупных реках осталась на уровне 2020 года: нефтепродуктов - 0,5-0,8 предельной допустимой концентрации (далее ПДК), хлоридов 0,04-0,09 ПДК, что подтверждается данными Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды.

Создана эффективная система государственного экологического надзора с применением космических технологий и беспилотных летательных аппаратов. Регион является лидером в УрФО по возмещению вреда, причиненного лесному

<sup>19</sup> Распоряжение Правительства автономного округа от 3 декабря 2021 года № 666-рп «Об одобрении предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на 2022 2023 годы и утверждении плана мероприятий по недопущению необоснованного роста платежей граждан за коммунальные услуги и услуги, касающиеся обслуживания жилищного фонда, в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре на 2022 год»



фонду.<sup>20</sup> Общая сумма предъявленных штрафов за нарушения природоохранного законодательства, составила 71,9 млн рублей, из которых оплачено (с учетом ранее предъявленных) 234,0 млн рублей.

Таблица 32 Показатели, характеризующие состояние окружающей среды

Показатели	2021	2022
Общая площадь участков, загрязненных нефтью, нефтепродуктами, подтоварной водой территорий и водных объектов автономного округа, га	1 929,6	1 657,54
Аварийность на нефтепромысловых трубопроводах:		
количество аварийных отказов (инцидентов), единиц	942	2 697
площадь загрязнения, га	84,7	90,32
Выбросы загрязняющих веществ в атмосферу от стационарных источников, тыс. тонн	1 231,14	1 231,14
Количество ликвидируемых мест несанкционированного складирования отходов, единиц	240	438
Доля твердых коммунальных отходов, направленных на утилизацию, в общем объеме образованных твердых коммунальных отходов, %	0,7	0,8
Общая площадь выполненных лесовосстановительных работ, тыс. га	33,79	32,12
Протяженность очищенной прибрежной полосы водных объектов, км	342,9	318,1

За 2022 год в автономном округе ликвидировано 438 мест несанкционированного складирования отходов на площади 74,2 га, в том числе 320 мест на землях населенных пунктов.

Очищена прибрежная территория водных объектов протяженностью 318,1 км с вовлечением в мероприятия 28,4 тыс. человек волонтерского движения.

В 2022 году нефтяными компаниями, осуществляющими хозяйственную деятельность в автономном округе, для компенсационных мероприятий в реки Обь-Иртышского рыбохозяйственного района выпущено 3,003 млн шт. сибирского осетра (в 2021 году - 3,80 млн шт.), 12,30 млн шт. муксуна (в 2021 году - 13,42 млн шт.), 6,45 млн шт. чира (в 2021 году - 1,81 млн шт.) и 94,80 млн шт. пеляди (в 2021 году - 220,74 млн шт.).

<sup>20</sup> По данным Департамента лесного хозяйства по Уральскому федеральному округу



*Меры обеспечения экологической безопасности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в области реализации портфеля проектов «Экология»*

В целях снижения негативного воздействия на окружающую среду и в целях реализации пункта 7 Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 Ханты-Мансийским автономным округом – Югрой утвержден паспорт портфеля проектов «Экология», в который на данный момент входят 5 региональных проектов: «Чистая страна», «Комплексная система обращения с твердыми коммунальными отходами», «Сохранение биологического разнообразия и развитие экологического туризма», «Сохранение уникальных водных объектов», «Сохранение лесов». Срок реализации проектов: 2019-2024 годы.

В рамках государственной программы проводится комплексная биолого-географической экспедиция территории государственного природного комплексного заказника регионального значения «Местыгъеганский» Нижневартовского района. В настоящее время проводятся анализ и систематизация архивных материалов по редким и исчезающим видам растений и животных по территории района исследования, о состоянии биоразнообразия и изменении условий обитания (произрастания), существующих методических рекомендаций по проведению экологического мониторинга.

Также проводится работа по определению местоположения береговых линий (границ водных объектов) в границах муниципальных образований: Урай, г.п.Агириш, с.п.Ларьяк, с.п.Приполярный, с.п.Полноват, с.п. Цингалы.

Организованы исследования дна, берегов, состояния и режима использования водоохраных зон и изменений морфометрических особенностей водных объектов или их частей в пределах реки Иртыш в районе берегоукрепительного сооружения г. Ханты-Мансийска.

Информация о реализации государственной программы размещена на официальном сайте Природнадзора Югры [www.prirodnadzor.admhmao.ru](http://www.prirodnadzor.admhmao.ru) в разделе «Программы в области охраны окружающей среды».

*Региональный проект «Комплексная система обращения с ТКО»*

Реализация проекта направлена на увеличение к 2024 году доли направленных на утилизацию отходов, выделенных в результате отдельного накопления и



обработки (сортировки), в общей массе образованных твердых коммунальных отходов, до 1,2 %, и доли твердых коммунальных отходов, направленных на обработку (сортировку), в общей массе образованных твердых коммунальных отходов, до 13,8 %.

С целью достижения установленных показателей проектом предусмотрено создание и ввод в эксплуатацию пяти комплексных межмуниципальных полигонов твердых бытовых отходов (далее – КМП) (общей мощностью 590 тыс. тонн) путем заключения концессионных соглашений для городов:

Нефтеюганск и Пыть-Ях, поселения Нефтеюганского района (мощность 90 тыс. тонн (ежегодно), срок ввода в эксплуатацию – 2021 год);

Нижневартовск, Мегион, поселений Нижневартовского района (мощность 180 тыс. тонн (ежегодно), срок ввода в эксплуатацию – 2023 год);

Сургут, Когалым, поселений Сургутского района мощность 235 тыс. тонн (ежегодно), срок ввода в эксплуатацию – 2024 год;

Нягань, поселения Октябрьского района (мощность 35 тыс. тонн (ежегодно), срок ввода в эксплуатацию – 2023 год);

Ханты-Мансийск, поселения Ханты-Мансийского района (мощность 50 тыс. тонн (ежегодно), срок ввода в эксплуатацию – 2024 год).

Мероприятия и финансирование регионального проекта включены в государственную программу автономного округа «Экологическая безопасность», утвержденную постановлением Правительства автономного округа от 27.12.2021 № 595-п.

КМП для городов Нефтеюганск, Пыть-Ях, поселений Нефтеюганского района: 18 декабря 2017 года между Правительством автономного округа и ООО «Ресурсосбережение ХМАО», (переименовано в ООО «Ситиматик-Югра») заключено концессионное соглашение о строительстве и эксплуатации в Нефтеюганском районе комплексного межмуниципального полигона для размещения, обезвреживания и обработки твердых коммунальных отходов для городов Нефтеюганска и Пыть-Яха, поселений Нефтеюганского района.

КМП для городов Нижневартовск, Мегион и поселений Нижневартовского района: 13 февраля 2020 года заключено концессионное соглашение с



ООО «Нижневартовское экологическое объединение» на создание и эксплуатацию комплексного межмуниципального полигона твердых коммунальных отходов для Нижневартовска, Мегиона и поселений Нижневартовского района. Между автономным округом и концессионером заключен договор аренды земельного участка, для строительства и дальнейшей эксплуатации объекта. В настоящее время концессионером разрабатывается проектно-сметная документация.

КМП для городов Сургута, Когалым, поселений Сургутского района: 23 сентября 2021 года заключено концессионное соглашение с ООО «Сургутское экологическое объединение» на создание и эксплуатацию комплексного межмуниципального полигона твердых коммунальных отходов для городов Сургута, Когалыма, поселений Сургутского района.

КМП для города Нягани, поселений Октябрьского района: 29 сентября 2020 года заключено концессионное соглашение с ООО «Комплекс переработки отходов «Югра» на создание и эксплуатацию комплексного межмуниципального полигона твердых коммунальных отходов для города Нягани, поселений Октябрьского района. Концессионером Заключен договор аренды земельного участка, необходимого для создания КМП, с Депимуществом Югры.

КМП для города Ханты-Мансийск, поселений Ханты-Мансийского района: 4 декабря 2020 года заключено концессионное соглашение с ООО «Комплекс переработки отходов «Югра» на создание и эксплуатацию комплексного межмуниципального полигона твердых коммунальных отходов для города Ханты-Мансийск и поселений Ханты-Мансийского района.

Начата работа по заключению между автономным округом и концессионером договора аренды земельного участка для строительства и дальнейшей эксплуатации объекта.

#### *Региональный проект «Сохранение лесов»*

Федеральным проектом «Сохранение лесов» до автономного округа доведены следующие показатели:

- обеспечить отношение площади лесовосстановления и лесоразведения к площади вырубленных и погибших лесных насаждений с 58,8% до 100% к 2024 году;





- осуществить лесовосстановительные мероприятия на площади 144,8 тыс.га к концу 2024 года;

- обеспечить количество выращенного посадочного материала лесных растений в размере 4,5 млн. штук ежегодно;

- увеличить запас семян лесных растений для лесовосстановления с 0,05 тонн до 0,09 тонн.

Мероприятия регионального проекта включены в государственную программу «Воспроизводство и использование природных ресурсов», утвержденную постановлением Правительства автономного округа от 5 октября 2018 года № 345-П.

В настоящее время проводятся работы по оснащению учреждений, выполняющих мероприятия по воспроизводству лесов, лесопожарной и специализированной техникой и оборудованием для проведения комплекса мероприятий по лесовосстановлению и лесоразведению. На сегодняшний день заключено 11 договоров на поставку оборудования общей стоимостью 82209,3 тыс. рублей.

На настоящий момент лесовосстановительные мероприятия проведены на площади 31 682,78 гектаров, в т.ч. «компенсационное» лесовосстановление на площади 3 116,37 гектаров.

#### *Региональный проект «Чистая страна»*

Реализация проекта предусматривает ликвидацию всех выявленных на 1 января 2018 года на территории автономного округа несанкционированных свалок в границах городов.

В настоящее время региональным проектом предусмотрена рекультивация двух объектов:

Полигон утилизации твердых бытовых отходов пгт. Федоровский Сургутского района.

Рекультивация полигона была завершена в 2020 году.

Свалка твердых бытовых отходов на 8-км автодороги Нефтеюганск-Сургут.

Рекультивация запланирована в период с 2022 по 2024 год в соответствии с Соглашением с Министерством природных ресурсов и экологии РФ о реализации



регионального проекта «Чистая страна» на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

В настоящее время получено положительное заключение государственной экологической экспертизы на проектно-сметную документацию на рекультивацию объекта накопленного вреда, а также проверка достоверности определения сметной стоимости проекта.

В соответствии с Планом мероприятий регионального проекта в начале 2022 года будет определена порядная организация для проведения работ по рекультивации земельного участка.

В 2024 году планируется завершить работы по рекультивации земельного участка, на котором расположена свалка твердых бытовых отходов на 8-км автодороги Нефтеюганск-Сургут.

*Региональный проект «Сохранение биологического разнообразия и развитие экологического туризма»*

Федеральным проектом «Сохранение биологического разнообразия и развитие экологического туризма» показатели до автономного округа не доведены, проект реализуется по инициативе Правительства Югры.

Реализация проекта предусматривает создание 3 особо охраняемых природных территорий регионального значения общей площадью 4 372,8 га (памятники природы «Реполовский кедровый бор», «Тундринский кедровый бор», «Ягельный»). Срок реализации 2022-2024 годы.

Создание новых особо охраняемых природных территорий позволит поддержать численность редких и находящихся под угрозой исчезновения видов животных на текущем уровне, увеличить количество посетителей особо охраняемых природных территориях.

Также в региональный проект включено мероприятие по восстановлению популяции Сибирского осетра. Реализация мероприятия осуществляется путем проведения предприятиями-природопользователями компенсационных мероприятий по искусственному воспроизводству водных биологических ресурсов за счет собственных средств через экологические программы и соглашения о сотрудничестве между Правительством автономного округа и крупными нефтяными организациями.



В соглашения о сотрудничестве между Правительством автономного округа и предприятиями-природопользователями включены обязательства хозяйствующих субъектов по реализации компенсационных мероприятий по искусственному воспроизводству водных биологических ресурсов, путем приоритетного выпуска в водные объекты Югры ценных и особо ценных видов рыб (осетр, нельма, муксун, чир, стерлядь).

#### *Прием деклараций о воздействии на окружающую среду*

Природнадзор Югры осуществляет функцию по приему деклараций о воздействии на окружающую среду в отношении объектов II категории, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, за исключением объектов, подлежащих федеральному государственному экологическому надзору.

### **2.1.5 Анализ рынка объектов капитального строительства Обзор состояния рынка недвижимости (в целом)**

В данном исследовании мы анализируем сведения об объектах недвижимости, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, предлагаемых к продаже в 2022 году.

В рамках настоящего анализа рынка недвижимости, средние цены рассчитываются как средневзвешенные, т.е. как суммарная стоимость объектов, деленная на суммарную их площадь.

Для анализа из исходной выборки объектов недвижимости предложенных к продаже, были удалены объекты, удельный показатель стоимости предложения которых, в разрезе муниципальных образований и назначения экспонируемого объекта, более чем на 3 величины стандартного отклонения отличался от средней цены.

Согласно статистическому анализу, при нормировании из базы убирается не более 5% объектов недвижимости. Ошибка средней цены вычисляется с доверительной вероятностью 95%.

Анализ данных по малонаполненным группам, где в разрезе муниципальных образований представлено менее 3 объектов, не производится, данные по таким объектам приводятся справочно.



Анализ цен в зависимости от местоположения вакантных объектов внутри муниципальных образований выполнялся по объектам, адрес которых является полным.

Таблица 33 Обзор состояния рынка недвижимости (в целом)

Тип недвижимости	Магазины <sup>21</sup>		Торгово-развлекательная недвижимость		Торгово-офисная недвижимость		Офисная недвижимость	
	2022 год	2022 год	2022 год	2022 год	2022 год	2022 год	2022 год	2022 год
Период	I полугодие	II полугодие	I полугодие	II полугодие	I полугодие	II полугодие	I полугодие	II полугодие
	Объем предложения по количеству объектов в экспозиции, шт.	296		64		228		248
144		152	25	39	144	152	25	39
-		6%	-	56%	-	6%	-	56%
Объем бюджета предложений, млн. руб.	3 232		1 841		4 188		2 504	
	1 568	1 664	903	938	1 568	1 664	903	938
	-	6%	-	4%	-	6%	-	4%
Средний бюджет предложения, млн. руб.	10,92		30,09		18,06		9,88	
	10,89	10,95	36,13	24,05	10,89	10,95	36,13	24,05
	-	1%	-	-33%	-	1%	-	-33%
Средневзвешенная цена предложения, руб./м <sup>2</sup>	47 112		37 506		49 805		34 360	
	49 290	44 934	41 066	33 947	49 290	44 934	41 066	33 947
	-	-9%	-	-17%	-	-9%	-	-17%
Объем предложения по площади в экспозиции, м <sup>2</sup>	68 846		49 622		82 985		74 026	
	31 808	37 038	21 995	27 627	31 808	37 038	21 995	27 627
	-	16%	-	26%	-	16%	-	26%
Средняя площадь объекта, м <sup>2</sup>	232,5		794		362,5		288,5	
	221	244	880	708	221	244	880	708
	-	10%	-	-20%	-	10%	-	-20%

<sup>21</sup> за исключением киосков, павильонов, ларьков



Таблица 34 Обзор состояния рынка недвижимости (в целом)

Тип недвижимости	Производственная, производственно-складская и административно-производственная недвижимость		Складская недвижимость	
	2022 год			
Период	I полугодие	II полугодие	I полугодие	II полугодие
Объем предложения по количеству объектов в экспозиции, шт.	54		30	
	36	18	36	18
	-	-50%	-	-50%
Объем бюджета предложений, млн. руб.	1 128		255	
	444	684	444	684
	-	6%	-	6%
Средний бюджет предложения, млн. руб.	25,17		8,92	
	12,33	38,0	12,33	38,0
	-	208%	-	208%
Средневзвешенная цена предложения, руб./м <sup>2</sup>	16 757		9 435	
	12 593	20 921	12 593	20 921
	-	66%	-	66%
Объем предложения по площади в экспозиции, м <sup>2</sup>	67 952		26 893	
	35 258	32 694	35 258	32 694
	-	-7%	-	-7%
Средняя площадь объекта, м <sup>2</sup>	1 397,5		947,9	
	979	1 816	979	1 816
	-	85%	-	85%



### *Основные тенденции рынка сегмента торговой недвижимости*

Несмотря на то, что в конце 2021 года - начале 2022 года сегмент торговой недвижимости стабилизировался после ковидных ограничений, тем не менее к после начала СВО 24 февраля 2022, рынок недвижимости претерпел большие изменения.

Падения курса рубля на протяжении I полугодия 2022 г., волатильность пары доллар-рубли и доллар-евро, запустило цепочку падения макроэкономических и микроэкономических показателей.

Согласно представленному выше анализу социально-экономических показателей Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (раздел 2.1.4 Отчета), оборот розничной торговли в округе снизился по отношению к предшествующему году и составил 509 203 млн.руб.

Однако, в большей степени на трудности в сегменте торговой недвижимости повлияло прекращение работы и приостановка продаж зарубежной продукции на территории России из-за западных санкций, введенных на фоне специальной военной операции.

Особенно остро эта проблема коснулась крупных торговых центров, поскольку собственники торговых центров заключают соглашения с крупными ритейлерами, предусматривающие комбинированные ставки, когда сочетаются фиксированная базовая величина аренды, которая как правило составляет малую долю от общей арендной ставки, и процент с товарооборота торговой точки.

Поэтому первую половину года рынок находился в состоянии острой неопределенности, игроки рынка оценивали ситуацию и пытались сформировать план действий и дальнейшего развития.

Высвободившиеся торговые площади, подтолкнули участников рынка к реформированию торговых центров, и расширению торговых представительств отечественных брендов.

Так, на фоне ухода части иностранных брендов с российского рынка изменилась и стратегии развития магазинов российских ритейлеров, расширивших свою территориальную экспансию и увеличивших свою долю рынка в нишах, в которых конкуренция с иностранными игроками являлась минимальной.



Следует заметить, что избежать более пессимистичного сценария удалось, в том числе, за счет высокого уровня доходов населения, который позволяет держать потребительскую активность на приемлемом уровне. Согласно результатам исследования РИА, г. Сургут, в котором расположено наибольшее количество крупных торговых центров округа, расположился на пятом месте рейтинга российских городов по уровню зарплат с показателем 94,2 тыс.руб. на I полугодие 2022г., что на 13% выше аналогичного показателя 2021 г.<sup>22</sup>

Вместе с тем, финансовые ресурсы потребителей будут находится в отрицательной зоне, так с начала года реальная заработная плата по результатам года снизилась на 1% относительно данных 2021 г.

Как следствие динамика потребительского спроса в I полугодии 2022 г. также отрицательна, траты населения снизились на 0,2%.<sup>23</sup>

В связи с тем, что рынок недвижимости развивается циклично, а циклы определяются деловой активностью основных игроков рынка, ожидать рецессии на рынке торговой недвижимости в ближайшей перспективе не стоит, поскольку объем вакантных объектов на рынке превышает спрос.

Очевидно, что в связи с ситуацией на рынке недвижимости, спад объема ввода на рынке торговых площадей будет носить отлагательный характер, так как, как мы видим, девелоперы завершают проекты с высокой степенью готовности, тем не менее проекты, которые финансово выгодно заморозить, приостановлены до восстановления активности торговых операторов.

### *Анализ структуры предложения*

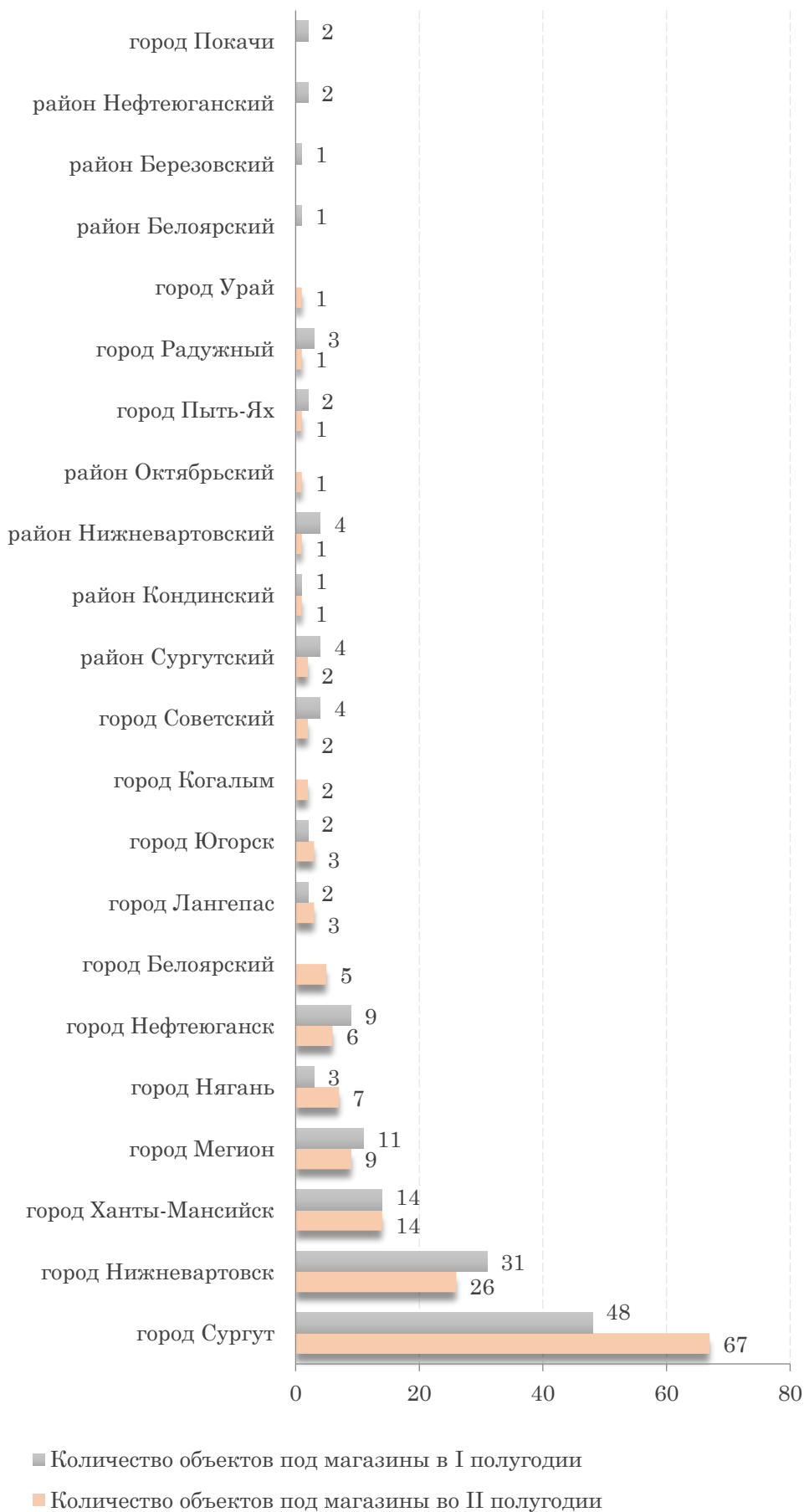
#### *Магазины*

В структуре торговой недвижимости, относящейся к сегменту магазинов, расположенных на территории автономного округа, г. Сургут занимает основную долю – 15,2%, что составляет 22,9% от общего объема площадей торговых объектов, расположенных на территории автономного округа.

Аналогичная тенденция отмечается и в экспонированном объеме предложений, где основная доля объектов расположена в г. Сургуте – 38,8%.

<sup>22</sup> <https://riarating.ru/infografika/20220926/630230247.html>

<sup>23</sup> <https://riarating.ru/infografika/20220912/630229249.html>







### *Торгово-развлекательная недвижимость*

По итогам I полугодия 2022 г. экспонируемый объем на рынке торгово-развлекательных объектов составил 64 предложений.

Торгово-развлекательная недвижимость – это единственный «торговый» сегмент, в котором количество предложений за полугодие не превысило 100 объектов, а также сегмент, где лидером по экспонируемому объему является не г. Сургут.

Лидером по объему предложения в группе торгово-развлекательных объектов, по итогам года также является г. Сургут, где было представлено максимальное количество – 16 предложений.

Согласно данным аналитического отчета эксперта по торговой недвижимости «Магазин магазинов», в 2019 году обеспеченность населения г. Сургута качественными торговыми центрами достигла 475 м<sup>2</sup> на 1 000 жителей, что позволило ему занять третье место в рейтинге по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов с населением 300-500 тыс. человек.

При этом нормативная обеспеченность стационарными торговыми объектами, на которых реализуются непродовольственные и продовольственные товары, должна составлять 744 м<sup>2</sup> на 1 000 жителей г. Сургута, которая включает в себя помимо площадей, занятых торговыми центрами, так же сегмент магазинов «у дома», которые расположены на первых этажах жилых домов, а также в их непосредственной близости.

В 2022 году, в по информации отраженной в итогах социально-экономического развития муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2022 год, обеспеченность жителей города торговыми площадями превышает среднеокружной уровень в 1,5 раза.



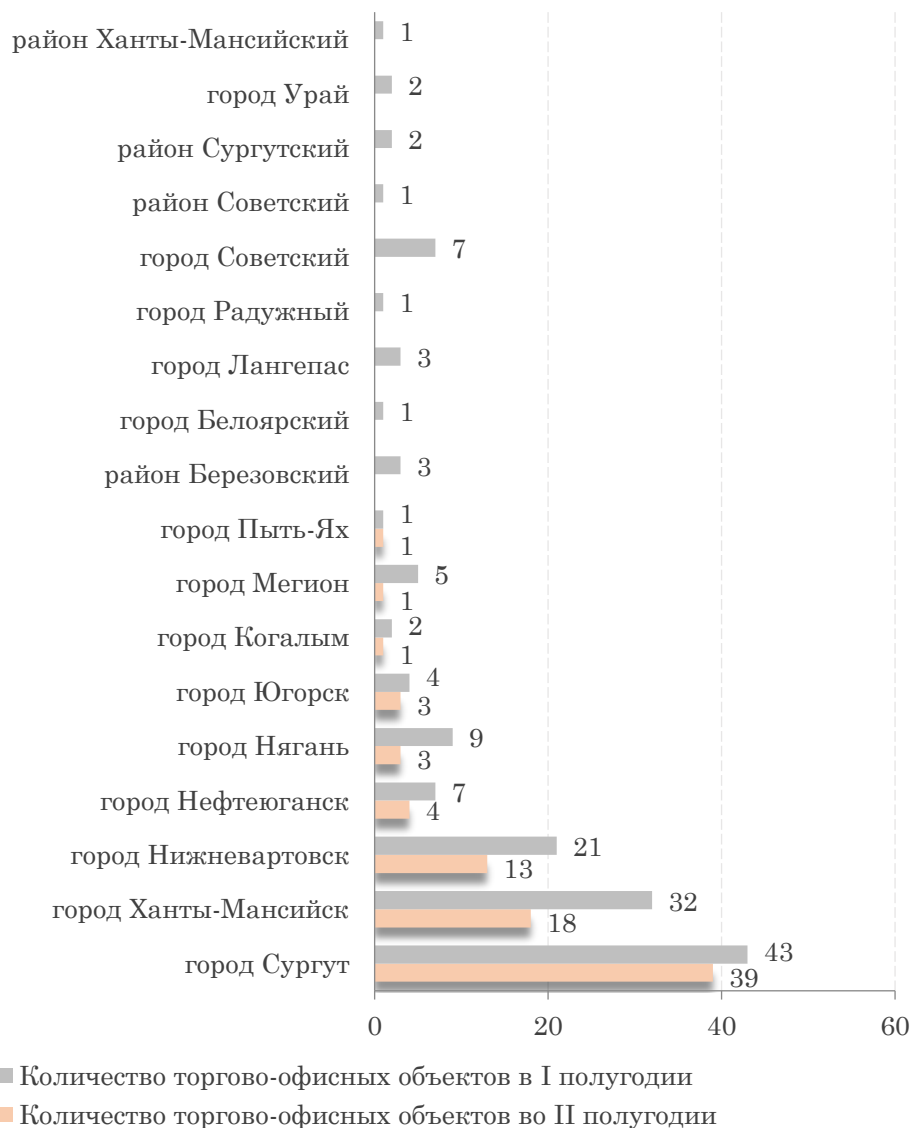
### Торгово-офисная недвижимость

По итогам II полугодия 2022 г. экспонируемый объем в сегменте торгово-офисной недвижимости показал снижение на 43% относительно предыдущего периода и составил 83 предложения.

Средняя площадь лотов в экспозиции предложения в течении года оставалась практически неизменной и варьировалась от 369 м<sup>2</sup> в I полугодии, до 356 м<sup>2</sup> во II полугодии.

В I полугодии был представлен к продаже торгово-офисный центр с наибольшей площадью в 10 000 м<sup>2</sup>, и наибольшей запрашиваемой стоимостью – 800 млн.руб., расположенный в г. Сургуте, представляющий собой 6-ти этажное здание, с автостоянкой на 77 мест в цокольном этаже.

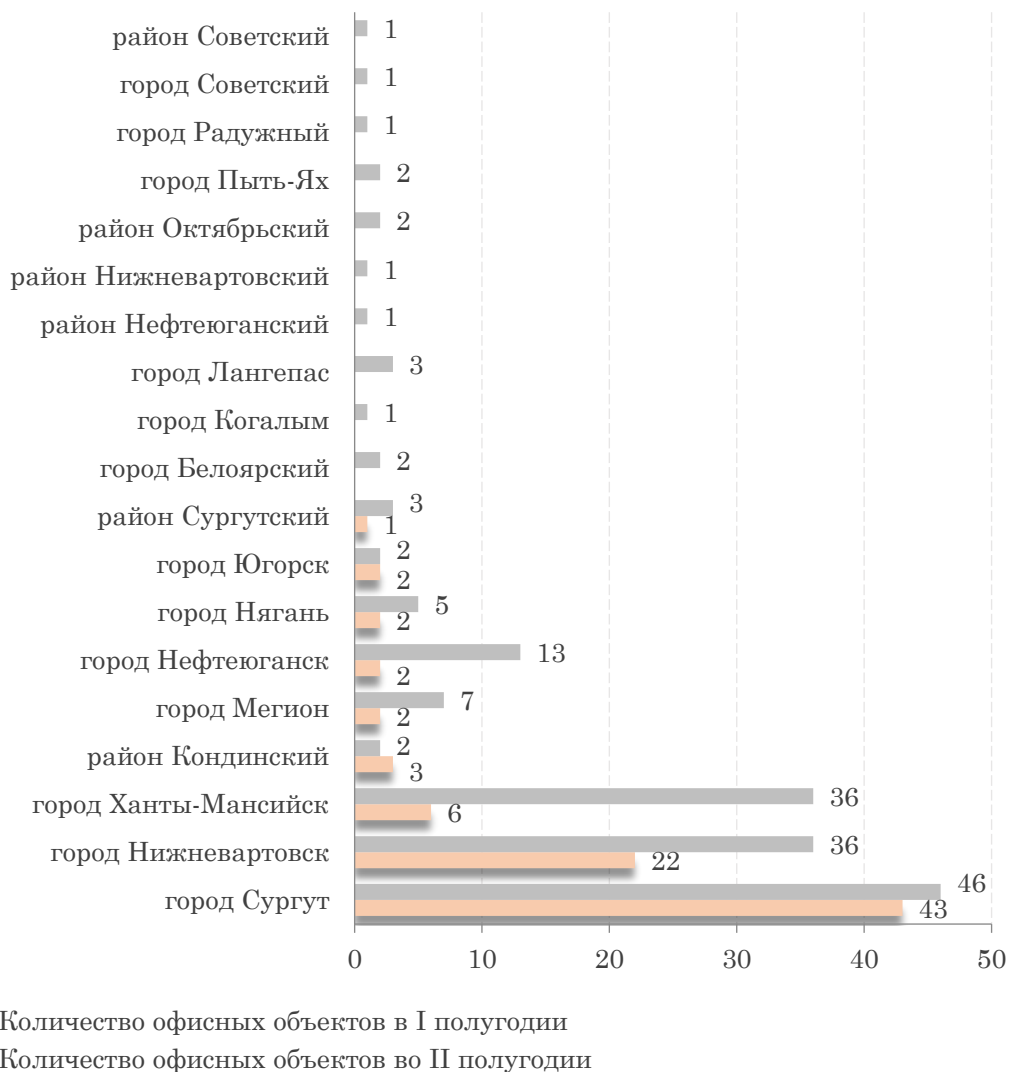
В завершении года бюджет торгово-офисных объектов в среднем составил 16,91 млн.руб. за лот, таким образом по отношению к I полугодию 2022 г. бюджет предложения показал снижение на 12 %.



### Офисная недвижимость

Несмотря на то, что офисная недвижимость занимает наибольшую долю в структуре коммерческой недвижимости – 26,3%, качество офисных площадей не отвечает требованиям, предъявляемым инвесторами.

Так как г. Ханты-Мансийск является административным центром Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, именно здесь сосредоточены офисы всех уровней власти. По этой причине крупные корпорации, осуществляющие свою деятельность на территории автономного округа, также стремятся расположить свои офисы на территории города. Данный факт в совокупности с дефицитом свободной для застройки земли, поскольку треть города занято лесами, привел к нехватке вакантных качественных офисных площадей. Так, в I полугодии из 36 предложений, 25 объектов расположены в жилых домах, что соответствует классу D.



### *Производственно-складская недвижимость*

По итогам II полугодия 2022 г. экспонируемый объем в сегменте производственно-складской недвижимости составил 18 предложений, и показал снижение данного показателя на 50% относительно предыдущего периода.

Поскольку модель социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа является ресурсно-сырьевой, базовым сектором экономики является нефтегазодобывающая промышленность.

Нефтегазодобывающие предприятия редко являются участниками рынка. Так как ликвидное имущество предприятий не участвует в обороте, а используется для собственных нужд, потребность в увеличении площадных мощностей и расширении географии объектов, реализуется посредством инвестирования в их строительство.

Другие отрасли производственного сектора слаборазвиты.



Данные факты объясняют низкий спрос на производственно-складские площади, и незначительный объем вакантных площадей, который составляет менее 1% от общего количества объектов, расположенных на территории автономного округа.



#### Складская недвижимость

В I полугодии 2022 г. было зафиксировано сокращение вакантных площадей более чем в два раза, относительно 2021 года.

Позитивная тенденция сокращения вакантных площадей объясняется возросшим спросом на складские помещения, и смещение интересов собственников складских помещений на арендный рынок.

Примечательно, что основная доля экспонируемых объектов приходится на г. Нижневартовск – 47%, при занимаемой им доли в общем объеме складских объектов, расположенных на территории автономного округа – 8%.



## *Анализ цены предложения в зависимости от местоположения*

### *Магазины*

По итогам I полугодия 2022 г. максимальная средневзвешенная цена квадратного метра объектов, предложенных к продаже под размещение магазина, установилась на уровне 108 229 руб./м<sup>2</sup> в г. Нефтеюганске, где в I квартале также зафиксированная максимальная стоимость – 221 484 руб./м<sup>2</sup>.

В Нижневартовском районе наблюдается наибольшее отклонение максимальной стоимости квадратного метра от минимальной – 2 176%.

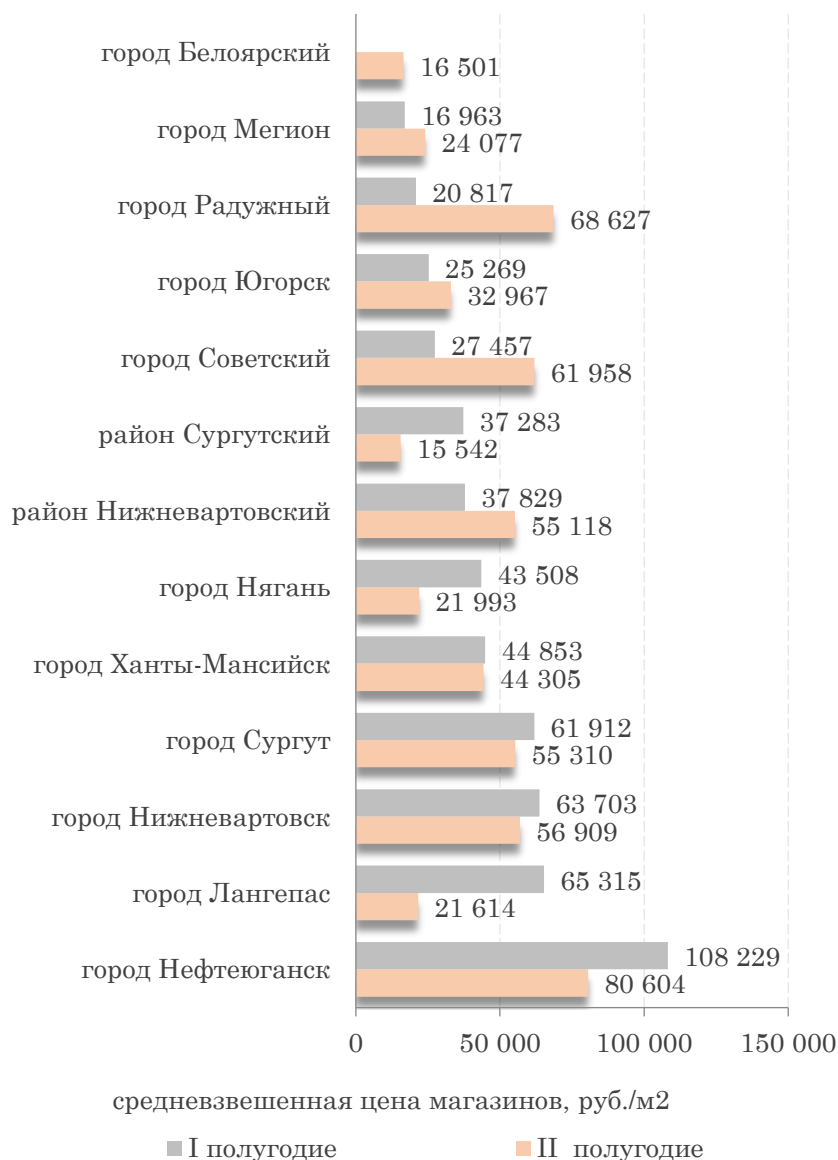
Такая разница объясняется территориальным распределением предложения, от которого зависит ликвидность недвижимости: максимальная цена в размере 58 596 руб./м<sup>2</sup> зафиксирована в пгт. Излучинск, численность городского населения которого на 01.01.2023 составляет 21 717 человек<sup>24</sup>, минимальная цена – 2 575 руб./м<sup>2</sup> в пгт. Новооганск, с численностью населения вдвое меньше.

Тем не менее, минимальная средневзвешенная цена квадратного метра установилась на уровне 15 542 руб./м<sup>2</sup> в Сургутском районе.

Наиболее стабильным в 2022 году показал себя рынок недвижимости г. Ханты-Мансийска, где отклонение средневзвешенной цены по итогам II полугодия к предыдущему периоду составило всего -1%. Что обусловлено стабильным объемом экспонируемого предложения, а также незначительным изменением предельных значений цен.

Максимальный рост цен зафиксирован в г. Советский – 126% и г. Радужный – 230%, в связи с выходом из оборота объектов с низкой стоимостью: разница между минимальными значениями цен в г. Советский в I и II полугодии составила 391%.

<sup>24</sup> База данных показателей муниципальных образований Федеральной службы государственной статистики <https://gks.ru/>



Местоположение является важнейшим фактором ценообразования объекта недвижимости, поскольку рассматривает недвижимость с различных сторон и по сути является комплексом факторов. Данный фактор характеризует объект недвижимости относительно расположения административно-делового или культурного центра, объектов социальной инфраструктуры, транспортной доступности, экологической обстановки, а также архитектурной среды. Степень взаимосвязи и влияния вышеуказанных факторов на формирование стоимости объектов недвижимости, а также статус престижности местоположения, зависит от назначения объекта.

Город Сургут, является городом с наибольшей численностью населения, который территориально делится на пять районов:



Таблица 35 Показатели стоимости коммерческой недвижимости г. Сургут

Район г. Сургута	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I	II	I	II	I	II
	полугодие		полугодие		полугодие	
Восточный	20 028	55 814	98 413	136 119	73 321	48 302
Северный жилой	35 000	20 833	124 096	115 403	65 672	66 963
Северный промышленный	8 889	-	47 059	-	24 715	-
Северо-восточный жилой	34 375	25 349	100 331	83 333	50 008	58 126
Центральный	34 667	28 624	109 589	131 868	56 097	51 480

Наиболее устойчивым к конъюнктуре рынка недвижимости показал себя Северный район г. Сургута, где уровень цен почти не изменился и прирост составил 2%.

На текущий момент Северный район является наиболее привлекательным для инвестора за счет большого количества реализующихся проектов строительства жилых комплексов, которые предполагают расположение на 1-2 этажах жилых домов коммерческих помещений, идеально подходящих для размещения объектов street-retail<sup>25</sup>. Уровень цен в районе сдерживается процентом готовности этих объектов, которые находятся не в завершающейся стадии строительства. В ситуации общей экономической нестабильности только экономически независимые инвесторы, имеющие прочный запас активов, могут позволить себе приобрести недвижимость в строящемся объекте, не имея возможности получать доход от ее эксплуатации.

Так, во II полугодии 25% вакантных площадей района расположены в функционирующих корпусах жилого комплекса «Новые ключи», уровень цен таких помещений начинается от 93 000 руб./м<sup>2</sup>.

Город Ханты-Мансийск, как административный центр ХМАО-Югры, так же был проанализирован исходя из местоположения экспонируемых предложений относительно районов города.

Наибольшее количество предложений представлено в Центральном районе, где в течении года цены на недвижимость колебались от минимального значения 22 862 руб./м<sup>2</sup>, до максимального - 99 245 руб./м<sup>2</sup>. Такой диапазон объясняется

<sup>25</sup> street-retail – это «уличные продажи», под ними понимаются используемые для торговли помещения, находящиеся на первых этажах домов, имеющие отдельный выход на улицу и витрину.





неоднородностью расположения экспонируемых лотов относительно красной линии, а также удаленностью от главных артерий города: ул. Энгельса, ул. Мира, ул. Чехова, где располагаются основные коммерческие объекты Центрального района.

В зависимости от целевой аудитории магазина, определяется его расположение относительно районов города. Например, магазин «Перекресток» размещает свои торговые точки в районе с достаточным количеством населения или в районе активной деятельности, где уровень дохода потенциальных клиентов равен среднему или превышает его.<sup>26</sup> Что объясняет расположение супермаркетов «Перекресток» в торговых центрах «Небо» и «Сатурн». Во II полугодии объект с наибольшей удельной стоимостью в размере 89 130 руб./м<sup>2</sup> расположен в районе ТЦ «Сатурн», который обеспечивает ему стабильный пешеходный трафик.

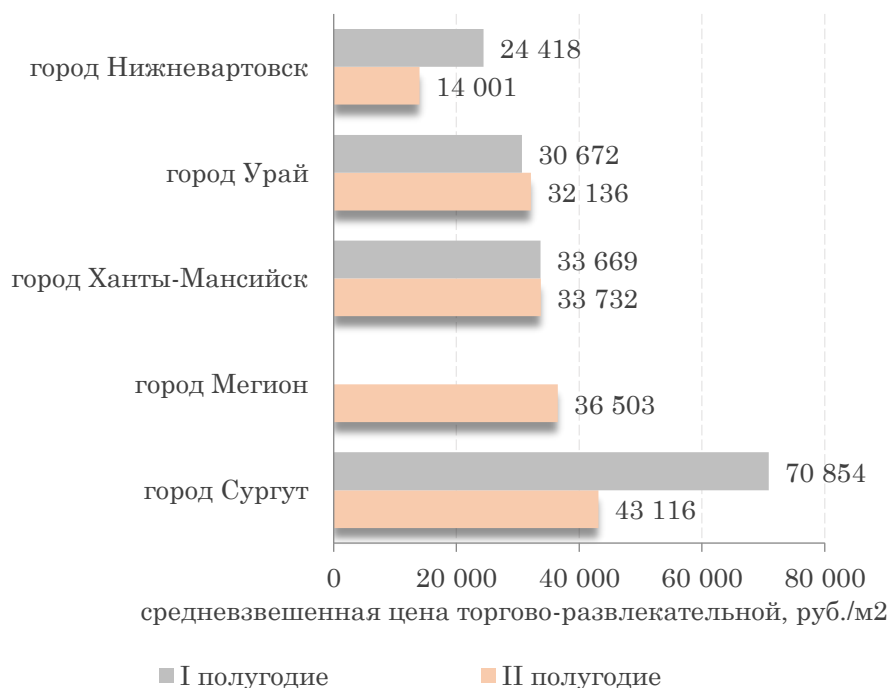
#### *Торгово-развлекательная недвижимость*

Во II полугодии 2022 г. объем экспонируемого предложения торгово-развлекательных объектов вырос на 56% относительно I полугодия 2022 г.

Неизменными лидерами по объему предложений остаются г. Сургут и г. Ханты-Мансийск, где представлено больше 25% от общего объема предложений.

Более 50% вакантных торгово-развлекательных площадей расположены в многоквартирных домах, что сужает спектр ведения возможных видов деятельности, поскольку большинство досуговых заведений стремится разместиться в торгово-развлекательных центрах, или в помещениях с высотой потолков от 3 м., что во многом диктуется требованиями безопасности.

<sup>26</sup> <https://topfranchise.ru/products/franshiza-produktovogo-magazina-perekrestok/>



В I полугодии в данном сегменте к продаже было представлено пять торгово-развлекательных центров, три из которых расположены в г. Сургуте, и по одному в г. Нефтеюганске, г. Нижневартовске.

Максимальное снижение цены предложения с начала года - 43% зафиксировано в г. Нижневартовске, где в завершении полугодия средневзвешенная цена торгово-развлекательных объектов составила всего 14 001 руб./м<sup>2</sup>, а минимальная цена квадратного метра установилась на уровне 5 046 руб./м<sup>2</sup>.

Объекты, выпадающие из среднего диапазона цен по муниципальным образованиям, как правило, обладают какими-то особенностями. В случае резкого отрицательного отклонения цены от средневзвешенного значения по группе, можно предположить, что существуют причины, снижающие ликвидность объекта, которые делают его не конкурентоспособным на рынке недвижимости, что вынуждает собственника снижать запрашиваемую стоимость.

К примеру, низкая стоимость вышеупомянутого объекта с минимальной удельной стоимостью 5 046 руб./м<sup>2</sup> в г. Нижневартовске, определяется его характеристиками: это бывшее здание столовой площадью 5 232 м<sup>2</sup>, 1989 года постройки, которое на протяжении нескольких лет не эксплуатируется и нуждается в капитальном ремонте.



Во II полугодии в сравнении с предыдущим периодом в г. Сургуте средневзвешенная цена квадратного метра торгово-развлекательных объектов снизилась на 39%. Что явилось следствием присутствия на рынке недвижимости во II полугодии объектов большой площадью, которые согласно закону рынка, имеют низкий удельный показатель – 18 386 руб./м<sup>2</sup> и 25 523 руб./ м<sup>2</sup>.

Центральный район занимает 38% экспонируемого предложения г. Сургута. Именно в Центральном районе во II полугодии зафиксирована максимальная цена квадратного метра в размере 139 535 руб./м<sup>2</sup>, что на 29% выше максимальной цены аналогичных объектов, представленных в полугодии 2022 г.

Таблица 36 Показатели стоимости коммерческой недвижимости г. Сургут

Район г. Сургута	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I	II	I	II	I	II
	полугодие	полугодие	полугодие	полугодие	полугодие	полугодие
Восточный	37 371	18 386	37 371	50 000	37 371	20 473
Северный жилой	71 930	52 000	71 930	71 928	71 930	65 254
Северный промышленный	-	25 523	-	25 523	-	25 523
Центральный	87 647	139 535	108 303	139 535	89 760	139 535

Равные доли в объеме рынка торгово-развлекательных площадей г. Ханты-Мансийска занимают Гидронамыв, Нагорный и Центральный районы – по 21%.

Максимальное изменение средневзвешенной цены наблюдается в Нагорном районе – 67%, где максимальная цена квадратного метра во II полугодии составила 125 000 руб./м<sup>2</sup>.

Средняя стоимость вакантных площадей Центрального района во II полугодии также увеличилась на 29%.

В обоих случаях рост средних удельных показателей связан с увеличением экспонируемого объема и включением в торговый оборот объектов недвижимости с более качественными характеристиками.



Таблица 37 Показатели стоимости коммерческой недвижимости г. Ханты-Мансийск

Район г. Ханты-Мансийска	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I полугодие	II полугодие	I полугодие	II полугодие	I полугодие	II полугодие
Гидронамыв	60 800	-	71 760	-	62 830	-
Долина роз	-	57 245	-	57 245	-	57 245
Нагорный	11 611	11 611	11 611	125 000	11 611	19 426
ОМК	-	18 667	-	18 667	-	18 667
Учхоз	-	31 902	-	75 901	-	42 652
Центральный	33 496	62 855	71 693	62 855	48 660	62 855
ЦРМ	-	58 309	-	58 309	-	58 309

### Торгово-офисная недвижимость

В группе объектов торгово-офисного назначения, лидерами по количеству предложения неизменно остаются г. Сургут – 82 предложения, г. Ханты-Мансийск – 50 предложений, г. Нижневартовск – 34 предложения.

Разница между средней стоимостью квадратного метра вакантных площадей г. Сургута и г. Ханты-Мансийска в I полугодии составила всего 1%, во II полугодии эта разница достигла 40%, в пользу г. Ханты-Мансийска.

По итогам полугодия в г. Ханты-Мансийске установилась максимальная средневзвешенная стоимость торгово-офисных площадей – 69 462 руб./м<sup>2</sup>.

Минимальный удельный показатель средней стоимости объектов торгово-офисной недвижимости зафиксирован во II полугодии в г. Мегионе – 11 521 руб./м<sup>2</sup>.

Таким образом, разница между минимальным и максимальным значением средней стоимости вакантных площадей по округу составила 503%.

При сравнении средневзвешенной цены торгово-офисных объектов в разрезе муниципальных образований, можно отметить изменение цен в г. Нягани, средняя цена в котором по итогам года выросла на 67%. При этом объем экспонированных объектов в г. Нягани во II полугодии снизился втрое, что вполне соотносится с общей тенденцией уменьшения вакантных торгово-офисных площадей на рынке недвижимости во II полугодии.

В целом география данного сегмента во II полугодии претерпела значительные изменения, если в I полугодии на рынке недвижимости торгово-офисного сегмента было представлено 18 муниципальных образований, в том числе 8 из них с количеством предложений менее 3, то во второй половине года исчезновение с



рынка недвижимости этих объектов и отсутствие вакантных помещений в Березовском районе, г. Лангепасе и г. Советском, привело к сужению рынка до центральной части округа.

По итогам года в сегменте торгово-офисных объектов г. Сургута, динамика роста наблюдается у объектов, расположенных в Восточном районе – 71%, и объектов, расположенных в Северо-восточном жилом районе – 50%, а также в Северном промышленном районе – 38%.

Таблица 38 Показатели стоимости коммерческой недвижимости г. Сургут

Район г. Сургута	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I	II	I	II	I	II
	полугодие		полугодие		полугодие	
Восточный	25 243	27 850	55 340	89 730	35 275	60 346
Северный жилой	51 429	28 800	74 667	100 178	73 146	42 214
Северный промышленный	18 935	40 000	81 918	50 708	34 450	47 706
Северо-восточный жилой	25 591	29 000	105 740	69 697	36 466	54 665
Центральный	28 630	37 842	115 385	87 407	73 395	60 374

Стабильно высокий уровень цен показывает Центральный район, это связано с тем, что в отличие от других районов он не имеет выраженной производственной зоны, куда попадают экспонируемые объекты, снижая общий уровень цен. Данный факт также объясняется высоким уровнем развития инфраструктуры, а также удобным территориальным расположением относительно значимых объектов города.

Минимальная средневзвешенная цена квадратного метра в I квартале 2020 г. установилась на уровне 34 450 руб./м<sup>2</sup> в Северном промышленном районе, основную площадь которого занимают объекты производственного назначения.

Значительный объем вакантных площадей Северного жилого района расположен за Тюменским трактом, возле железной дороги, что влияет на формирование средней стоимости квадратного метра торгово-офисных площадей района, где во второй половине года зафиксирована минимальная средняя цена – 42 214 руб./м<sup>2</sup>.

На протяжении года Центральный район г. Ханты-Мансийска является лидером как по объему вакантных площадей, на его долю приходится 29% от общего



объема экспонируемого предложения торгово-офисных объектов города, так и по удельному показателю стоимости, который во II полугодии вырос на 42% относительно предыдущего квартала и составил 111 284 руб./м<sup>2</sup>. Центральный район является самым дорогим районом города, наименование района говорит само за себя: центр города, развитая инфраструктура, удобная логистика - все составляющие для благополучного района.

Ощутимое снижение цен наблюдается в Нагорном районе, экспозиция которого во II полугодии существенно снизилась и представлена двумя объектами: помещением в подвальном вход в которое организован со двора, что снижает его пропускную способность, а также здание площадью 1 376 м<sup>2</sup>, расположенное на второстепенной улице в производственной зоне.

Таблица 39 Показатели стоимости коммерческой недвижимости г. Ханты-Мансийск

Район г. Ханты-Мансийска	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I	II	I	II	I	II
	полугодие	полугодие	полугодие	полугодие	полугодие	полугодие
Гидронамыв	51 546	69 513	83 914	49 485	74 643	91 590
Долина роз	57 245	56 872	57 245	57 692	57 245	60 500
Микрорайон	33 867	17 410	92 282	36 000	42 924	28 107
Нагорный	37 346	11 628	101 471	27 381	70 259	12 619
ОМК	21 544	-	21 544	-	21 544	-
САМАРОВО	44 118	-	52 632	-	45 443	-
Учхоз	-	28 824	-	28 824	-	28 824
Центральный	57 426	58 056	115 523	115 000	78 344	111 284
ЦРМ	75 000	59 570	75 000	59 570	75 000	59 570

#### Производственно-складская недвижимость

В данном сегменте рынка только два муниципальных образования имеют развитый рынок производственно-складских объектов: г. Нижневартовск и г. Сургут.

По итогам I полугодия основная доля вакантных площадей производственного назначения располагается на территории г. Нижневартовска – 44,4%. Именно в г. Нижневартовске представлен к продаже объект с наибольшим удельным показателем рыночной стоимости – 49 539 руб./ м<sup>2</sup>. Помимо того, что объект был введен в эксплуатацию в 2019 г. такая стоимость объясняется его характеристиками. Здание оборудовано собственной котельной, промышленными тепловентиляторами,



автоматическими подъемными воротами, трехступенчатой грязезащитой входной группы, что несомненно выделяет его на рынке недвижимости, так как лишь 6,3%<sup>27</sup> производственно-складских объектов, расположенных на территории автономного округа, были возведены позднее 2010 г., ранее же возведенные объекты в основной своей массе не имеют такого технического оснащения.

Если рассматривать все муниципальные образования, в том числе с малонаполненными группами, то можно заключить, что минимальная цена квадратного метра зафиксирована у объекта, расположенного в Кондинском районе – 1 563 руб./м<sup>2</sup>, где также наблюдается минимальное отклонение стоимости квадратного метра по объектам, представленным к продаже.



<sup>27</sup> Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке



### Складская недвижимость

Для объектов складского сегмента характерна децентрализация внутри муниципального образования, это связано как с ограничением передвижения тяжелогрузов по городским дорогам, так и с тем, что железнодорожные ветки, как правило, проходят по окраинам населенных пунктов. Возможность осуществлять разгрузку и складирование вблизи железнодорожного сообщения является несомненным плюсом как складских, так и производственных объектов, поскольку сокращает затраты на логистику.

Помимо расположения складских объектов и наличия собственного железнодорожного тупика на земельном участке, еще одним ценообразующим фактором является наличие отопления.

Разница цен в рамках одного муниципального образования так же объясняется конструктивными особенностями и капиталностью складской недвижимости.

Здания ангарного типа возводятся по быстровозводимой технологии, которая является самым дешевым и быстрым способом строительства на данный момент. Данный факт объясняет относительно небольшую стоимость объектов ангарного типа, представленных к продаже на территории автономного округа.

Как и в случае с производственными площадями, складские объекты, в том числе здания ангарного типа, в основном создаются девелоперами под заказчиков, с чем связан незначительный объем экспонируемого предложения, который часто носит спекулятивный характер.

Таблица 40 Показатели стоимости складской недвижимости

Муниципальное образование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>	Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>	Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>
город Нижневартовск	8	8 673	71 579	16 781
город Пыть-Ях	1	13 772	13 772	13 772
город Сургут	2	5 705	31 579	17 455
город Ханты-Мансийск	1	6 119	6 119	6 119
район Нижневартовский	2	2 544	3 674	3 024
район Сургутский	1	32 182	32 182	32 182





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

### Определение ценообразующих факторов

На основе анализа рынка недвижимости выявлено влияние ценообразующих факторов, оказывающее влияние на стоимость объекта недвижимости.

Источником информации для обоснования ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа, послужили цены предложений с учетом внесения корректировок, учитывающих изменения величины цены сделки, цены предложения по объектам недвижимости в течение определенного периода. Перечень источников информации представлены в пункте 1.5.2.

Таблица 41 Обоснование ценообразующих факторов

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Обоснование использования
1	Кадастровый квартал	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
2	Вид объекта недвижимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
3	Номер группы	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
4	Сегмент	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
5	Код подгруппы	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
6	Код расчёта вида использования	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
7	Код ВРИ	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
8	Вид использования объекта недвижимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.



9	Источник информации о виде использования объекта недвижимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
10	Площадь, кв.м	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
11	Дата присвоения кадастрового номера	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
12	Наименование объекта	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
13	Назначение сооружения	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
14	Назначение здания	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
15	Назначение помещения	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
16	Вид жилого помещения	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
17	Вид жилого помещения специализированного жилищного фонда	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
18	Виды разрешённого использования	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
19	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположен ОН	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
20	Кадастровый номер квартиры, в которой находится помещение	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
21	Нежилое помещение - общее имущество в многоквартирном доме	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
22	Нежилое помещение - помещение вспомогательного использования	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для



		описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
23	Сведения о правах	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
24	Год завершения строительства	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
25	Год ввода в эксплуатацию	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
26	Кадастровые номера помещений в объекте недвижимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
27	Кадастровые номера машино-мест в объекте недвижимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
28	Количество этажей (в том числе подземных)	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
29	Количество подземных этажей	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
30	Наименование родительского объекта	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
31	Адрес (текст)	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
32	Код ФИАС	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
33	Код ОКАТО	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
34	Код КЛАДР	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
35	Код ОКТМО	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.



36	Код региона	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
37	Почтовый индекс	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
38	Тип района	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
39	Наименование района	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
40	Тип муниципального образования (города)	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
41	Наименование муниципального образования (города)	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
42	Тип городского района	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
43	Наименование городского района	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
44	Тип сельсовета	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
45	Наименование сельсовета	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
46	Тип населённого пункта	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
47	Наименование населённого пункта	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
48	Тип улицы	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
49	Наименование улицы	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для



		описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
50	Тип дома	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
51	Номер дома	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
52	Тип корпуса	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
53	Номер корпуса	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
54	Тип строения	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
55	Номер строения	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
56	Тип квартиры	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
57	Номер квартиры	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
58	Иное описание адреса	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
59	Неформализованное описание адреса	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
60	Номер комнаты в квартире	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
61	Местоположение в ОН (описание)	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
62	Основные характеристики (описание)	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.



63	Материал наружных стен	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
64	Кадастровые номера ЗУ, в пределах которых расположен данный ОН	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
65	Кадастровые номера ОН, из которых образован данный объект недвижимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
66	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
67	Назначение единого недвижимого комплекса	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
68	Наименование единого недвижимого комплекса	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
69	Кадастровый номер предприятия как имущественного комплекса	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
70	Назначение предприятия как имущественного комплекса	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
71	Наименование предприятия как имущественного комплекса	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
72	Культурное наследие (описание)	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
73	Степень готовности в процентах	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
74	Кадастровая стоимость предыдущего тура	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
75	Дата определения кадастровой стоимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
76	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для



		описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
77	Дата утверждения кадастровой стоимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
78	Дата начала применения кадастровой стоимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
79	Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
80	Дата начала применения кадастровой стоимости в соответствии с ФЗ от 3 июля 2016 г. N 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
81	Тип документа об утверждении кадастровой стоимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
82	Наименование документа об утверждении кадастровой стоимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
83	Серия документа об утверждении кадастровой стоимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
84	Номер документа об утверждении кадастровой стоимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
85	Дата документа об утверждении кадастровой стоимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
86	Организация, выдавшая документ об утверждении кадастровой стоимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
87	Особые отметки о документе об утверждении кадастровой стоимости	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.
88	Год начала нормативного срока службы	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние



89	_Расстояние до школы	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние
90	_Расстояние до детских садов	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние
91	_Расстояние до медицинских учреждений	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние
92	_Расстояние до общественно-деловых зон	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние
93	_Расстояние до остановки общественного транспорта	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние
94	_Теплоснабжение	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние
95	_Водоснабжение	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние
96	_Газоснабжение	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние
97	_Расстояние до административного центра МО	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние
98	_Расстояние до грузовой пристани	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние
99	_Расстояние до водных объектов	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние





100	_Расстояние до основных дорог города	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние
101	_Электроснабжение	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние
102	_Площадь	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние
103	_Аварийность	Согласно пункту 26.3 Методических указаний для зданий, помещений, сооружений, ОНС, машино-мест обязательному рассмотрению на предмет влияния на кадастровую стоимость подлежат сведения нахождении объекта недвижимости в ветхом или аварийном состоянии. Безусловно данный фактор снижает привлекательность и эксплуатационные характеристики объекта оценки, в связи с чем учтен при расчетах.
104	_Высота	Используется в рамках затратного подхода
105	_Глубина	Используется в рамках затратного подхода
106	_Глубина залегания	Используется в рамках затратного подхода
107	_Год ввода в эксплуатацию	Используется в рамках затратного подхода
108	_Год завершения строительства	Используется в рамках затратного подхода
109	_Год начала нормативного срока службы	Используется в рамках затратного подхода
110	_Группа капитальности	Используется в рамках затратного подхода
111	_Группа капитальности ОА	Используется в рамках затратного подхода
112	_Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположен ОН	Используется в рамках затратного подхода
113	_Класс конструктивной системы	Используется в рамках затратного подхода
114	_Класс конструктивной системы ОА	Используется в рамках затратного подхода
115	_Код подгруппы здания или сооружения, в котором расположен ОН	Используется в рамках затратного подхода
116	_Количество надземных этажей	Используется в рамках затратного подхода
117	_Количество подземных этажей	Используется в рамках затратного подхода
118	_Материал наружных стен	Используется в рамках затратного подхода
119	_Объем	Используется в рамках затратного подхода
120	_Площадь застройки	Используется в рамках затратного подхода



121	_ПлощадьОА	Используется в рамках затратного подхода
122	_Подвальный этаж	Используется в рамках затратного подхода
123	_Принадлежность к ТЭК	Используется в рамках затратного подхода
124	_Протяженность	Используется в рамках затратного подхода
125	_Срок экономической жизни	Используется в рамках затратного подхода
126	_Степень готовности	Согласно пункту 46.9 Методических указаний при оценке ОНС необходимо учитывать процент готовности ОНС.
127	_Строительный объем ОА	Используется в рамках затратного подхода
128	_Строительный объем ОО	Используется в рамках затратного подхода
129	_Численность населения	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние
130	_Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) за 2022 г.	Используется в рамках затратного подхода. Используется при расчете экономического устаревания в рамках затратного подхода. Обоснование использования фактора приведено в разделе 2.6.3 Отчета
131	_Муниципальное образование	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектам недвижимости, расположенным в различных муниципальных образованиях, что обусловлено социально-экономическими показателями муниципальных образований.

При дальнейшем построении моделей оценивалось адекватное влияние ценообразующих факторов (например, снижение УПКС с увеличением расстояния), а также степень их влияния на стоимость объектов в рамках выбранных для анализа статистических моделей.

*Определение ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости*

Описание факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости, приведены в описании моделей по соответствующим расчетным группам.

*Сбор рыночной информации*

Сбор рыночной информации, осуществлялся по объектам недвижимости, расположенным в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре.

В качестве рыночной ценовой информации были использованы цены предложения (купля-продажа).

При сборе рыночной информации из источников в обязательном порядке



учитывалось наличие следующих данных:

- тип объекта недвижимости (здание, помещение, единый недвижимый комплекс, земельный участок);
- тип рыночной информации (сделка, предложение);
- дата объявления;
- текст объявления;
- наименование и номер источника;
- общая площадь;
- год постройки/год ввода в эксплуатацию (для квартир);
- материал стен (для квартир);
- цена предложения.

Дополнительно для каждого объекта уточнялось местоположение.

Собранная рыночная информация была проверена на наличие дублей в разных источниках. При дублировании информации в источниках о ценах сделок и ценах предложений, предпочтение отдавалось информации о ценах сделок. При дублировании информации в источниках о ценах предложений, предпочтение отдавалось источниками с наиболее полными характеристиками и датой ближе к дате оценки.

При анализе информации осуществлялась проверка информации по следующим критериям:

- правильность собранной рыночной информации;
- достоверность собранной рыночной информации;
- полнота собранной рыночной информации;
- проверка правильности собранной рыночной информации;
- проверка собранной рыночной информации на грамматические или фактологические ошибки.

Проверка достоверности собранной рыночной информации:

- проверка существования указанных источников информации;
- проверка на достоверность информации о местоположении объекта;
- проверка на непротиворечивость данных об объекте (одинаковая размерность, правильность соотношений между ценообразующими факторами);



- проверка даты объявления на актуальность.

В соответствии с пунктом 26.4 Методических указаний вся собранная рыночная информация должна быть структурирована единообразно. При проведении анализа рынка недвижимости в отношении объектов недвижимости, по которым анализируются рыночные цены, возможно проведение кодировки, которая складывается из их характеристик объекта с обязательным указанием:

- группы (подгруппы) ОКС согласно Приложению № 2 к Методическим указаниям;
- кода субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект недвижимости;
- кода муниципального образования, в котором расположен объект недвижимости;
- даты подачи объявления и (или) совершения сделки (ДД.ММ.ГГГГ);
- порядкового номера объекта недвижимости.

Собранная исходная рыночная информация, в разрезе групп и источников информации в формате скриншотов, фотообразов, баз данных и т. п. представлена в электронном виде в Приложении 1 Исходные данные\6.Результаты сбора информации о рынке ОН\Рыночные данные.

Для анализа рыночной информации в городских населенных пунктах, объекты недвижимости, у которых известна рыночная цена (стоимость), были нанесены на цифровые тематические карты. Цифровые слои с нанесенными объектами недвижимости, у которых известна рыночная цена (стоимость), приведены в Приложении 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ.

#### *Сбор информации о значениях ценообразующих факторов*

В соответствии с частью 2 статьи 12 Закона о кадастровой оценке сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с Методическими указаниями. В соответствии с пунктом 28 Методических указаний источниками информации о значениях ценообразующих факторов могут служить в том числе:

- 1) данные, имеющиеся в распоряжении организаций, подведомственным органам исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органам



муниципальных образований;

2) 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;

3) адресные цифровые планы и цифровые тематические карты;

4) архивы органов и организаций технической инвентаризации;

5) иные источники информации, представленные в информационных системах.

На основании сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости и примерного перечня ценообразующих факторов, приведенных в Приложении 3 к Методическим указаниям составлен перечень ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Информация о ценообразующих факторах собиралась в графическом и семантическом видах. Графические ценообразующие факторы стоимости определялись на основе цифровых тематических карт.

В графическом виде собиралась информация о ценообразующих факторах, которые могут иметь разные значения в границах муниципального образования.

В семантическом виде собиралась информация о ценообразующих факторах, которые не имеют графического выражения.

Таким образом, собрана информация о следующих ценообразующих факторах:

Таблица 42 Перечень ценообразующих факторов

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Вид (графический/семантический)
1	Кадастровый квартал	Семантический
2	Вид объекта недвижимости	Семантический
3	Номер группы	Семантический
4	Сегмент	Семантический
5	Код подгруппы	Семантический
6	Код расчёта вида использования	Семантический
7	Код ВРИ	Семантический
8	Вид использования объекта недвижимости	Семантический
9	Источник информации о виде использования объекта недвижимости	Семантический



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Вид (графический/семантический)
10	Площадь, кв.м	Семантический
11	Дата присвоения кадастрового номера	Семантический
12	Наименование объекта	Семантический
13	Назначение сооружения	Семантический
14	Назначение здания	Семантический
15	Назначение помещения	Семантический
16	Вид жилого помещения	Семантический
17	Вид жилого помещения специализированного жилищного фонда	Семантический
18	Виды разрешённого использования	Семантический
19	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположен ОН	Семантический
20	Кадастровый номер квартиры, в которой находится помещение	Семантический
21	Нежилое помещение - общее имущество в многоквартирном доме	Семантический
22	Нежилое помещение - помещение вспомогательного использования	Семантический
23	Сведения о правах	Семантический
24	Год завершения строительства	Семантический
25	Год ввода в эксплуатацию	Семантический
26	Кадастровые номера помещений в объекте недвижимости	Семантический
27	Кадастровые номера машино-мест в объекте недвижимости	Семантический
28	Количество этажей (в том числе подземных)	Семантический
29	Количество подземных этажей	Семантический
30	Наименование родительского объекта	Семантический
31	Адрес (текст)	Семантический
32	Код ФИАС	Семантический
33	Код ОКАТО	Семантический
34	Код КЛАДР	Семантический
35	Код ОКТМО	Семантический
36	Код региона	Семантический
37	Почтовый индекс	Семантический
38	Тип района	Семантический
39	Наименование района	Семантический
40	Тип муниципального образования (города)	Семантический
41	Наименование муниципального образования (города)	Семантический
42	Тип городского района	Семантический
43	Наименование городского района	Семантический
44	Тип сельсовета	Семантический
45	Наименование сельсовета	Семантический
46	Тип населённого пункта	Семантический



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Вид (графический/семантический)
47	Наименование населённого пункта	Семантический
48	Тип улицы	Семантический
49	Наименование улицы	Семантический
50	Тип дома	Семантический
51	Номер дома	Семантический
52	Тип корпуса	Семантический
53	Номер корпуса	Семантический
54	Тип строения	Семантический
55	Номер строения	Семантический
56	Тип квартиры	Семантический
57	Номер квартиры	Семантический
58	Иное описание адреса	Семантический
59	Неформализованное описание адреса	Семантический
60	Номер комнаты в квартире	Семантический
61	Местоположение в ОН (описание)	Семантический
62	Основные характеристики (описание)	Семантический
63	Материал наружных стен	Семантический
64	Кадастровые номера ЗУ, в пределах которых расположен данный ОН	Семантический
65	Кадастровые номера ОН, из которых образован данный объект недвижимости	Семантический
66	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса	Семантический
67	Назначение единого недвижимого комплекса	Семантический
68	Наименование единого недвижимого комплекса	Семантический



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Вид (графический/семантический)
69	Кадастровый номер предприятия как имущественного комплекса	Семантический
70	Назначение предприятия как имущественного комплекса	Семантический
71	Наименование предприятия как имущественного комплекса	Семантический
72	Культурное наследие (описание)	Семантический
73	Степень готовности в процентах	Семантический
74	Кадастровая стоимость предыдущего тура	Семантический
75	Дата определения кадастровой стоимости	Семантический
76	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН	Семантический
77	Дата утверждения кадастровой стоимости	Семантический
78	Дата начала применения кадастровой стоимости	Семантический
79	Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости	Семантический
80	Дата начала применения кадастровой стоимости в соответствии с ФЗ от 3 июля 2016 г. N 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	Семантический
81	Тип документа об утверждении кадастровой стоимости	Семантический
82	Наименование документа об утверждении кадастровой стоимости	Семантический
83	Серия документа об утверждении кадастровой стоимости	Семантический
84	Номер документа об утверждении кадастровой стоимости	Семантический
85	Дата документа об утверждении кадастровой стоимости	Семантический
86	Организация, выдавшая документ об утверждении кадастровой стоимости	Семантический
87	Особые отметки о документе об утверждении кадастровой стоимости	Семантический
88	_ Год начала нормативного срока службы	Семантический
89	_ Расстояние до школы	Графический





№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Вид (графический/семантический)
90	_Расстояние до детских садов	Графический
91	_Расстояние до медицинских учреждений	Графический
92	_Расстояние до общественно-деловых зон	Графический
93	_Расстояние до остановки общественного транспорта	Графический
94	_Теплоснабжение	Графический/Семантический
95	_Водоснабжение	Графический/Семантический
96	_Газоснабжение	Графический/Семантический
97	_Расстояние до административного центра МО	Графический
98	_Расстояние до грузовой пристани	Графический
99	_Расстояние до водных объектов	Графический
100	_Расстояние до основных дорог города	Графический
101	_Электроснабжение	Графический/Семантический
102	_Площадь	Семантический
103	_Аварийность	Семантический
104	_Высота	Семантический
105	_Глубина	Семантический
106	_Глубина залегания	Семантический
107	_Год ввода в эксплуатацию	Семантический
108	_Год завершения строительства	Семантический
109	_Год начала нормативного срока службы	Семантический
110	_Группа капитальности	Семантический
111	_Группа капитальности ОА	Семантический
112	_Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположен ОН	Семантический
113	_Класс конструктивной системы	Семантический
114	_Класс конструктивной системы ОА	Семантический



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Вид (графический/семантический)
115	_Код подгруппы здания или сооружения, в котором расположен ОН	Семантический
116	_Количество надземных этажей	Семантический
117	_Количество подземных этажей	Семантический
118	_Материал наружных стен	Семантический
119	_Объем	Семантический
120	_Площадь застройки	Семантический
121	_Площадь ОА	Семантический
122	_Подвальный этаж	Семантический
123	_Принадлежность к ТЭК	Семантический
124	_Протяженность	Семантический
125	_Срок экономической жизни	Семантический
126	_Степень готовности	Семантический
127	_Строительный объем ОА	Семантический
128	_Строительный объем ОО	Семантический
129	_Численность населения	Семантический
130	_Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) за 2022 г.	Семантический
131	_Муниципальное образование	Семантический

### *Создание слоев цифровых тематических карт*

В соответствии с пунктом 29 Методических указаний результатом собранной информации о ценообразующих факторах являются сведения, представленные в семантическом и графическом виде. Графические ценообразующие факторы стоимости определяются на основе цифровых тематических карт. Основой для формирования цифровых тематических карт являются дежурные кадастровые карты.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона №218-ФЗ дежурные кадастровые карты – кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении единого государственного реестра недвижимости.

В соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.03.2016 г. №145 «Об утверждении состава сведений, содержащихся в кадастровых картах» на публичных кадастровых картах воспроизводятся следующие общедоступные сведения ЕГРН:

- 1) границы единиц кадастрового деления;



- 2) государственная граница Российской Федерации;
- 3) границы между субъектами Российской Федерации;
- 4) границы муниципальных образований;
- 5) границы населенных пунктов;
- 6) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 7) границы территориальных зон;
- 8) границы особых экономических зон;
- 9) границы земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;
- 10) границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 11) границы территорий опережающего социально-экономического развития;
- 12) границы зон территориального развития в Российской Федерации;
- 13) границы игорных зон;
- 14) границы лесничеств;
- 15) границы лесопарков;
- 16) границы особо охраняемых природных территорий;
- 17) границы охотничьих угодий;
- 18) границы водных объектов;
- 19) границы земельных участков (актуальные, временные);
- 20) контуры зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства (актуальные, временные);
- 21) номера единиц кадастрового деления;
- 22) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс);
- 23) кадастровые номера земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов;
- 24) категория земель, к которой отнесен земельный участок;



25) сведения о форме собственности на земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (частная собственность, собственность публично-правовых образований);

26) кадастровая стоимость земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

27) площадь земельных участков и зданий, основные характеристики сооружений и их значения, основные характеристики объектов незавершенного строительства и их проектируемые значения;

28) разрешенное использование земельных участков, зданий, сооружений;

29) назначение зданий, сооружений, проектируемое назначение объектов незавершенного строительства;

30) реестровые номера границ объектов реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границами между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов);

31) дополнительные сведения, состав которых определен Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 5 статьи 12 Федерального закона №218-ФЗ.

На дежурных кадастровых картах воспроизводятся сведения, указанные в пп.1-30, 32 п.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.03.2016 г. №145 «Об утверждении состава сведений, содержащихся в кадастровых картах», а также следующие сведения, внесенные в ЕГРН:

- номера контуров границ земельных участков (если границы таких земельных участков представляют собой совокупность нескольких замкнутых контуров);
- границы и учетные номера частей земельных участков;



– границы и учетные номера частей зданий, сооружений (если части указанных объектов недвижимости имеют контур на земельном участке).

В соответствии с Порядком формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, утвержденным Приказом № П/0283, перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке состоит из графической и текстовой части. 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).

Текстовая часть перечня включает общие сведения о формируемом перечне и сведения о количественных и качественных характеристиках объектов



недвижимости. Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости включают сведения, предусмотренные частями 4 и 5 статьи 8 Федерального закона №218-ФЗ, за исключением сведений, указанных в пунктах 4, 5, 7, 20, 25 части 4 и в пунктах 19, 20, 22, 23 части 5 указанной статьи.

Так как графическая часть перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, содержит информацию, которая воспроизводится на дежурных кадастровых картах, в качестве основы для формирования цифровых тематических карт использовалась графическая часть перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Созданные слои цифровых тематических карт представлены в электронном виде в Приложении 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ\ЦТК.

### ***2.1.7 Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости***

Сбор рыночной информации об объектах-аналогах осуществлялся по всем объектам недвижимости по всей территории ХМАО. Анализ полноты и качества собранной информации об объектах аналогах позволяет сделать вывод о том, что количество объектов аналогов недостаточно для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости во всех группах, кроме Группы 1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)».

В соответствии с пунктом 44.1 Методических указаний сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

Таким образом, в рамках настоящей оценки не выявлены ограничения в применении методов сравнительного подхода с использованием достаточной и достоверной информации о продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки, по следующим группам:

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

Метод УПКС в соответствии с Методическими указаниями применяется для групп (подгрупп) объектов недвижимости, схожих с группами (подгруппами)



объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена на основе построения статистических моделей, 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.

Алгоритм определения кадастровой стоимости моделированием на базе УПКС приведен в пункте 2.6.4.2. настоящего Отчета.

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

В соответствии с частью 2 статьи 12 Закона о кадастровой оценке сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с Методическими указаниями.

В соответствии с пунктом 33 Методических указаний в процессе определения кадастровой стоимости проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

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

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



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

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

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

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

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

В основу оценочного зонирования территории положено значение удельной рыночной цены в расчете на 1 кв. м площади. Зонирование проводилось с помощью инструментальной геоинформационной системы (ГИС) MapInfo. При составлении ценового зонирования были использованы следующие данные:

- 1) административно-территориальное деление;
- 2) сведения о ценах предложений о продаже квартир.

В результате анализа рынка недвижимости на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, установлено, что рыночной информации для проведения оценочного зонирования достаточно только в отношении жилых помещений, отнесенных к 1 группе «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)».

При выборе типового объекта учитывался тот факт, что не все характеристики, влияющие на стоимость, возможно, установить по объектам оценки. Таким образом, при определении кадастровой стоимости невозможно учесть уникальные





характеристики каждого конкретного объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены в перечне объектов оценки.

Выбор физических и иных характеристик типового объекта недвижимости (в том числе местоположение в границах ценовой зоны, вид использования, площадь, расположение относительно транспортных коммуникаций, степень подключения к объектам инженерной инфраструктуры, а также другие его характеристики) обоснован и описан с учетом состояния рынка на основе рыночной информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории. Характеристики типового объекта определялись как наиболее часто встречающиеся на рынке.

Характеристики типового объекта в 1 группе «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»:

площадь 25-50 кв.м.

наличие коммуникаций – электроснабжение, теплоснабжение.

Ценовое зонирование выполнено в разрезе муниципальных образований и городских округов.

Таблица 43 Ценовые зоны

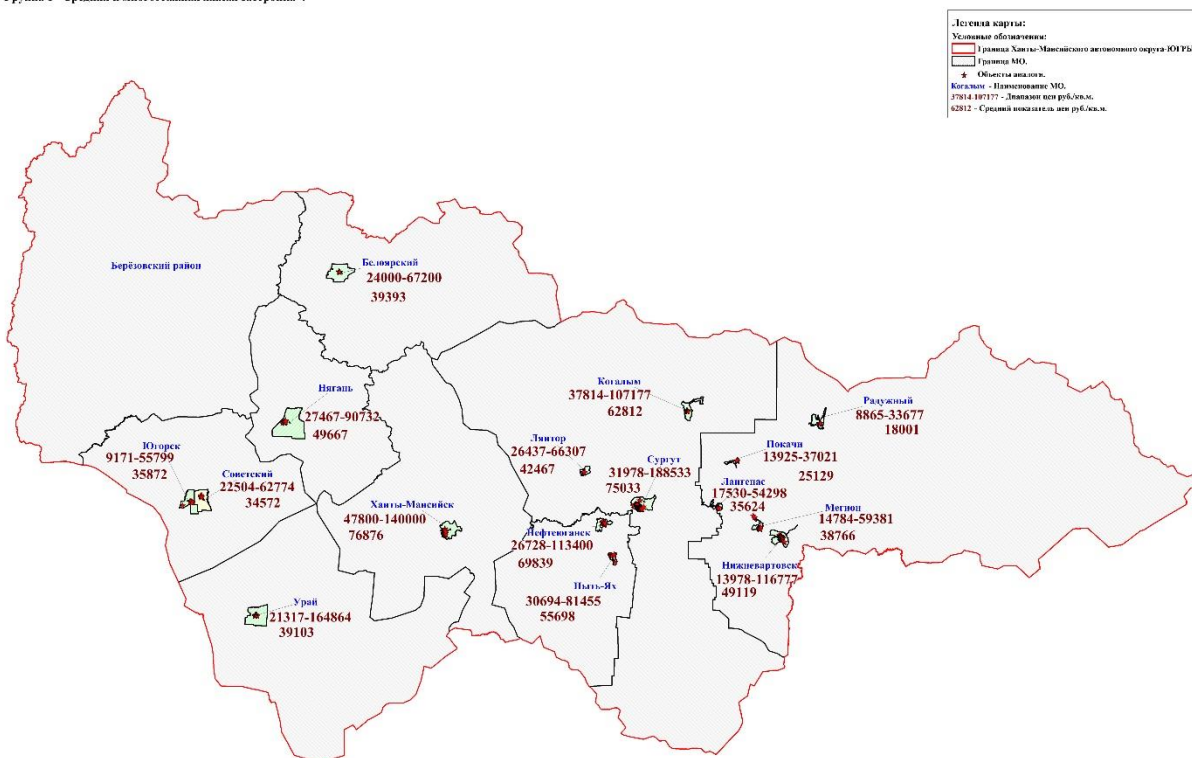
№ пп	Наименование зоны	Минимальное значение, руб./ кв.м.	Максимальное значение, руб./ кв.м	Среднее значение, руб./ кв.м
1	Ханты-Мансийск	47 800	140000	76 876
2	г. Сургут	31 978	188533	75 033
3	г. Нефтеюганск	26 728	113400	69 839
4	г. Когалым	37 814	107177	62 812
5	Нефтеюганский р-он	40 957	87360	61 146
6	Сургутский р-он	16 099	92842	58 182
7	г. Пыть-Ях	30 694	81455	55 698
8	г. Нягань	27 467	90732	49 667
9	г. Нижневартовск	13 978	116777	49 119
10	Ханты-Мансийский р-он	37 112	48783	44 354
11	г. Лянтор	26 437	66307	42 467
12	Белоярский	24 000	67200	39 393
13	г. Урай	21 317	164864	39 103
14	г. Мегион	14 784	59381	38 766
15	Октябрьский р-он	21 051	87380	36 500
16	г. Югорск	9 171	55799	35 872
17	г. Лангепас	17 530	54298	35 624



18	Советский р-он	19 402	64562	35 175
19	Нижневартовский р-он	9 255	60000	34 996
20	г. Советский	22 504	62774	34 572
21	Березовский р-он	14 090	52739	31 242
22	Кондинский р-он	17 120	44571	30 485
23	г. Покачи	13 925	37021	25 129
24	г. Радужный	8 865	33677	18 001
25	Белоярский р-он	нет данных для анализа		

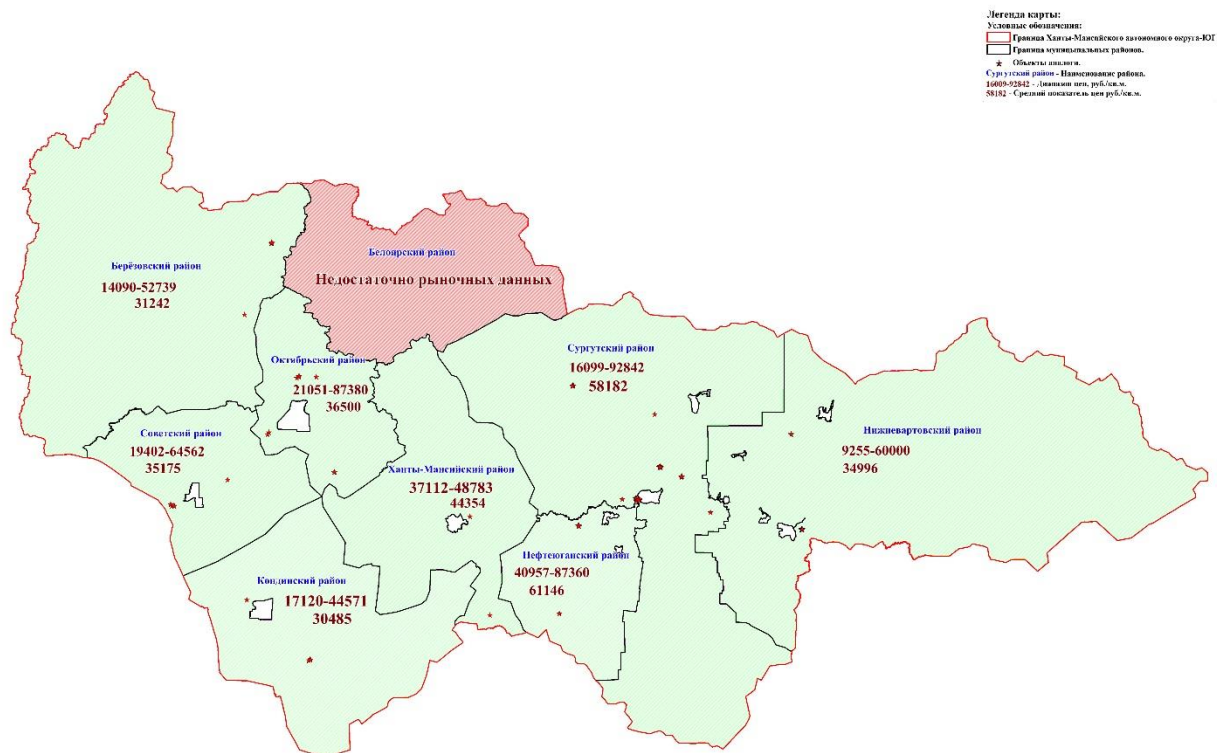
По результатам оценочного зонирования были составлены цифровые тематические карты (схемы) ценовых зон и установлены удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади объекта недвижимости (представлены в электронном виде в Приложении 2 Определение КС ОН\2.Результаты оценочного зонирования\Ценовое зонирование).

Оценочное зонирование Ханты-Мансийского автономного округа-ЮГРЫ в разрезе городов  
Группа 1 "Средняя и многоквартирная жилая застройка".





Оценочное зонирование Ханты-Мансийского автономного округа-ЮГРА в разрезе муниципальных районов  
Группа 1 "Средняя и многоэтажная жилищная застройка".



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

В соответствии с п. 2 Указаний определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетное учреждение исходит из того, что использование такого объекта недвижимости в соответствии с его разрешенным использованием и назначением может быть продолжено без нарушения требований законодательства.

Определение кадастровой стоимость объекта недвижимости осуществляется на основе того из определенных (установленных) для него видов использования, который позволяет использовать его наиболее эффективно, что приводит к максимизации его стоимости (п. 8 Указаний).

Кроме того, определение кадастровой стоимости должно осуществляться на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем иных объектов



недвижимости. Земельный участок характеризуется его назначением (категорией и (или) разрешенным использованием), а также видом осуществляемой на нем деятельности (п. 9, п.10 Указаний).

Сегментация объектов недвижимости, подлежащих ГКО была проведена с учетом фактического разрешенного использования, технических характеристик объектов недвижимости, определяемых на основании вида объекта, его назначения и наименования.

Согласно п. 2 и п.44 Указаний применение методов массовой оценки для целей Указаний предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости. Группировка объектов недвижимости является одним из мероприятий определения кадастровой стоимости (п.15 Указаний).

При этом исходя из п.44 и п.55 Указаний для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы (при необходимости).

В соответствии с п.56.1 коды для зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, позволяющие для целей Указаний разделить объекты на основные группы (подгруппы), приведены в приложении № 2 к Указаниям.

Приведенные для целей Указаний в приложении № 2 к Указаниям коды групп (подгрупп) добавляются самостоятельно с обязательным указанием присвоенной группы (подгруппы) и расшифровки вида использования.

Код объекта присваивается согласно следующему правилу:

XX:YYY:ZZZZ...ТТ, где:

XX:УУУ - сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) - обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Указаний, который определяется на основе вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположены сооружения, ОНС, здания или расположенные в них помещения, машино-места, в соответствии с приложением № 1 к Указаниям;

ZZZZ - обязательный номер подгруппы, назначаемый для целей Указаний в соответствии с приложением № 2 к Указаниям;

ТТ - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

При проведении группировки зданий, сооружений, ОНС, помещений и



машино-мест следует разделять в отдельные подгруппы объекты недвижимости, строительство которых завершено, и ОНС, а также объекты, точное место нахождения которых установлено, и объекты, точное место нахождения которых невозможно установить.

Все объекты были сгруппированы в соответствии с кодами расчета видов использования земельных участков на котором расположено здание, сооружение, ОНС, помещение, машино-место на 14 основных сегментов в соответствии с приложением № 1 Указаний:

- 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».

### **2.3.1 Описание объектов оценки**

В соответствии с Распоряжением от 20.12.2021 № 13-Р-3159 в адрес БУ «Центр имущественных отношений» Депимущества Югры был направлен перечень объектов недвижимости в отношении всех учтенных по состоянию на 01.01.2023 года в ЕГРН на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства.

В рамках настоящего Отчёта определяется кадастровая стоимость всех учтенных в ЕГРН зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного



строительства, на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по состоянию на 01.01.2023 г.:

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

Группа 2 Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы);

Группа 3 Объекты, предназначенные для хранения транспорта;

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

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

Группа 6 Административные и бытовые объекты;

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

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

Группа 9 Прочие объекты;

Группа 10 Сооружения.

Перечень объектов недвижимости на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры содержит 1 276 410 объектов недвижимости.

Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в разрезе групп по объектам недвижимости представлено в таблице ниже.

Таблица 44 Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, по сегментам

Номер группы	Наименование сегмента	Количество объектов по сегменту
Группа 1	Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	532 436
Группа 2	Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)	235 907



Номер группы	Наименование сегмента	Количество объектов по сегменту
Группа 3	Объекты, предназначенные для хранения транспорта	108 800
Группа 4	Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	25 029
Группа 5	Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	14 387
Группа 6	Административные и бытовые объекты	8 081
Группа 7	Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	41 747
Группа 8	Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	6 600
Группа 9	Прочие объекты	11 193
Группа 10	Сооружения	292 230
Итого		1 276 410

Полный перечень объектов оценки представлен в Приложении 1 Исходные данные\3.Сведения об ОН, содержащихся в перечне.

### **2.3.2 Группировка объектов оценки**

Согласно пункту 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости.

Согласно пункту 56 Методических указаний группировка объектов недвижимости должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и быть основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости.

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов недвижимости к соответствующим группам (подгруппам).

Объекты недвижимости, строительство которых не завершено, не могут быть



отнесены к одной группе с объектами недвижимости, строительство которых завершено.

Не допускается отнесение одного объекта недвижимости к двум и более группам (подгруппам).

Рекомендуемые коды для зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, позволяющие разбить объекты на основные группы (подгруппы), приведены в Приложении № 2 к Методическим указаниям.

Функциональные группы в соответствии с Приложением № 2 к Методическим указаниям:

- Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки);
- Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы);
- Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта;
- Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения;
- Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения;
- Группа 6. Административные и бытовые объекты;
- Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений;
- Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты;
- Группа 9. Прочие объекты;
- Группа 10. Сооружения.

В соответствии с п.56.1 Методических указаний объекту недвижимости присваивается код объекта согласно следующему правилу:

ХХ:УУУ:ZZZZ...ТТ, где:

ХХ:УУУ - сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) -





обязательный к указанию код расчета вида использования в соответствии с Приложением № 1 к Методическим указаниям;

ZZZZ - обязательный номер подгруппы, назначаемый в соответствии с Приложением № 2 к Методическим указаниям;

ТТ - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

Сегментирование и группировка первого и второго уровней (ХХ:УУУ) обязательна к указанию для всех зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест.

По результатам обработки Перечня объектов оценки выявлены объекты, отнесение которых к определенной группе (подгруппе), содержащейся в Методических указаниях, не представляется возможным. Учреждением были добавлены подгруппы, расшифровка всех функциональных групп и подгрупп приведена ниже:

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

В группу отнесены объекты оценки, которые представляют собой многоквартирные жилые дома высотой от 4 этажей и выше, а также помещения многоквартирного дома (согласно пункту 5.1.1. Свода правил по проектированию и строительству «Малоэтажной жилой застройкой принята застройка домами высотой до 3-этажей включительно).

В случае переменной этажности многоквартирного дома принято решение присваивать подгруппу по максимальной этажности объекта.

Многоквартирным жилым домам и жилым помещениям, расположенным в этих домах, присвоена подгруппа 0101.

Помещениям, которые по своему наименованию или при его отсутствии относятся к общему имуществу жилого дома, присвоена подгруппа 0107. В данную подгруппу отнесены нежилые помещения, расположенные в МКД (средне- и многоэтажной жилой застройки), являющиеся в том числе, общим имуществом (помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные



площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование) ).

Нежилые помещения, расположенные в МКД средне - и многоэтажной жилой застройки, наименование которых, позволяет отнести их к той или иной группе, прогруппированы в соответствии с методическими указаниями. (Например, «Помещения в многоквартирных домах, используемые под паркинги», отнесены в группу – 0304).

*Функциональная группа 2 «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)»*

В группу отнесены объекты оценки, которые в наибольшей степени представляют собой индивидуальные жилые дома, многоквартирные жилые дома высотой до 3 этажей включительно, помещения многоквартирных домов, летние душевые и туалеты, а также дачи и садовые дома.

К подгруппе 0202 отнесены все здания, имеющие в соответствии с данными Перечня назначение «жилое», а также «жилое строение», расположенные на садовых земельных участках, здания, имеющие назначение «жилое» или «многоквартирный дом», состоящие по совокупности из нескольких квартир, а также здания с наименованиями: Индивидуальное жилое строительство, садовый дом, жилой дом, квартира и жилой блокированной застройки.

0204 - Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности и т.д.) В данную подгруппу отнесены объекты, содержащиеся в Перечне с наименованием либо адресной характеристикой «Коттедж».

0206 - Садовые дома. В данную подгруппу отнесены объекты, садовые, дачные дома, основные строения, с назначением «нежилое», расположенные на территориях садовых товариществ.

0208 - Многоквартирные дома малоэтажной жилой застройки. В данную подгруппу отнесены жилые дома, пригодные для постоянного проживания, высотой



до 4 этажей, включая мансардный, разделенные на квартиры, с местами общего пользования, не попадающие в группу 1 объектов по этажности.

Нежилые помещения, расположенные в МКД малоэтажной жилой застройки, которые, исходя из наименования возможно отнести, например, к торговой/коммерческой деятельности, отнесены к подгруппе 0401/0402 соответственно.

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

К подгруппе 0301 отнесены открытые автостоянки автомобилей (покрытые площадки и проезды), стоянки служебного транспорта, охраняемые стоянки, стоянки индивидуального транспорта

К подгруппе 0302 отнесены объекты оценки с наименованием: «Индивидуальный гараж», «нежилое помещение индивидуального гаража», гаражи, не входящие в состав гаражных кооперативов в большей степени расположенные на земельных участках, предназначенных для строительства индивидуальных жилых домов, садовых и дачных домов и т.п.

К подгруппе 0303 отнесены объекты оценки, расположенные в гаражных кооперативах, в наименовании или в адресе которых присутствует слово «бокс», гаражи, гаражные ряды, комплексы, также сюда отнесены скопления гаражей.

К подгруппе 0304 отнесены объекты оценки с наименованием: «Машино-место», «Стояночное место», «Закрытая/теплая стоянка», «Подземный гараж», «Нежилое помещение автостоянки» и т.п., объекты, в адресе которых указан номер машино-места, парковочного места.

Кроме того, в данную подгруппу относили объекты оценки с наименованием «гаражи» являющимися родительскими объектами для машино-мест.

К подгруппе 0305 отнесены помещения и здания гаражей для служебного автотранспорта, теплые стоянки легковых автомобилей, гаражи для нескольких легковых автомобилей.

К подгруппе 0306 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов».



К подгруппе 0307 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «гаражи (Пождепо), водолазно-спасательные станции, теплые стоянка для спецтехники, стоянки автопогрузчиков и гаражи для тракторно-моторной техники».

К подгруппе 0308 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Лодочные станции».

К подгруппе 0309 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Потребительские лодочно-гаражные кооперативы, лодочные гаражи, боксы для маломерных судов»

К подгруппе 0310 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Эллинги для хранения судов на водолазно-спасательной станции, павильоны (для хранения инвентаря и лодок) с буфетом, гаражи маломерных судов, ангары для речных судов»

К подгруппе 0311 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Вертодромы, стоянка МИ – 8, посадочные площадки (места стоянки вертолетов)»

К подгруппе 0312 отнесены производственные, ведомственные гаражи без разделения на грузовые и легковые автомобили.

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

К подгруппе 0400 отнесены объекты оценки оказывающие услуги, но не осуществляющие торговые операции, например:

- Бюро ритуальных услуг;
- Типографии;
- Интернет-кафе.

К подгруппе 0401 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «магазины, кафе-магазины, магазины с пекарней» и т.д. (за исключением киосков, павильонов, ларьков) площадью до 250 кв.м.

К подгруппе 0402 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «магазины, кафе-магазины, магазины с пекарней» и т.д. (за



исключением киосков, павильонов, ларьков) от 250 кв.м.

К подгруппе 0403 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Торговые центры, офисы-магазины, административно-торговые комплексы, торговые дома, торгово-досуговые и развлекательные центры».

К подгруппе 0404 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Рынки».

К подгруппе 0405 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Торговые павильоны, остановка-павильон, мини магазин с остановкой, киоски и ларьки».

К подгруппе 0406 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, авто газозаправочные станции (АГЗС), топливозаправочный пункт».

К подгруппе 0407 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Мойки».

К подгруппе 0408 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Автосалоны, Дилерские центры, Авто-центры, Тех. Центры и выставочные центры автосалонов».

К подгруппе 0409 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Рестораны».

К подгруппе 0410 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Кафе, производственные столовые, пищеблоки, столовые, кухни, кухни-столовые» 750 кв. м. и более.

К подгруппе 0411 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Кафе, производственные столовые, пищеблоки, столовые, кухни, кухни-столовые» до 750 кв. м.

К подгруппе 0412 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Летние кафе, закусочные, шашлычные».

К подгруппе 0414 отнесены нежилые помещения, помещения общего пользования, входящие в состав нежилых зданий.

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



К подгруппе 0501 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «гостиницы».

К подгруппе 0505 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой ««Дома для гостей», «Дома гостиничного типа для временного проживания», «дома коттеджного типа».

К подгруппе 0506 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой ««Мотели»».

К подгруппе 0507 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Общежития, "Вахта-40", Комплекс УНИМО, жилой комплекс, дома для временного проживания и перевахтовки. Домик обходчика, гостевые дома» и т.д.

К подгруппе 0508 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Пансионаты».

К подгруппе 0509 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Дома туристические, «здания рыбацких домов, дома для отдыха, не жилые здания, расположенные на территории баз отдыха».

К подгруппе 0510 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой ««Лагеря» для активного отдыха детей.

К подгруппе 0511 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Центры реабилитации, оздоровительные центры», профилактории», санатории».

К подгруппе 0512 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Отрядные домики, домик «Вигвам»».

К подгруппе 0514 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Спальные корпуса пансионатов».

К подгруппе 0516 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Спальные корпуса санаториев».

К подгруппе 0517 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Авто кемпинговый комплекс», «Авто кемпинг», «Кемпинг», «Стоянка вагон городка».

*Функциональная группа б. Административные и бытовые объекты»*



К подгруппе 0601 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Банки, кассы, отделения банков».

К подгруппе 0602 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Бизнес центры и деловые центры».

К подгруппе 0603 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Административно-бытовые корпуса (АБК), конторы, офисы, бытовые помещения и корпуса, административные здания и здание служб».

К подгруппе 0604 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Административные корпуса заводов, Заводоуправления».

К подгруппе 0605 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Лабораторные корпуса, строительные лаборатории, инженерно-лабораторные корпуса, химлаборатории».

К подгруппе 0606 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Участковые пункты полиции, посты ГИБДД, ГОВД, РОВД и отделения полиции».

К подгруппе 0607 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Контрольно-пропускные пункты (КПП и ПП), проходные, сторожки» площадью более 100 кв. м.

К подгруппе 0608 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Отделения почтовой связи, почтово-доставочные отделения, блок боксы узлов связи, здания баз связи, дома связи».

К подгруппе 0609 отнесен объект оценки с наименованием «Таможенный пост».

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

К подгруппе 0700 отнесены объекты оценки производственного назначения с наименованием либо адресной характеристикой «Отделение главного механика, ОГМ, здание дома ПДУ, ОАО "Славнефть-Мегионнефтегаз", расширение базы ОРСА» и т.п.

К подгруппе 0701 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Производственные, производственно-складские и



административно-производственные здания» площадью до 100 кв. м., а также если объектами оценки являлись здания либо помещения, то в данную группу относили объекты с наименованием «пилорама и лесопильный цех».

К подгруппе 0702 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Здания линейно-диспетчерских служб, пункты контрольно-диспетчерские, операторные, пункты управления».

К подгруппе 0703 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Контрольно-пропускные пункты, проходные, сторожки» площадью до 100 кв. м.

К подгруппе 0704 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания» площадью более 100 кв. м., а также в случае, если объектами оценки являлись здания либо помещения, то в данную группу относили объекты с наименованием «пилорама и лесопильный цех».

К подгруппе 0705 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Теплицы, птичники, зверофермы, теплые птичники, коровники, свинарники, фермерские хозяйства».

К подгруппе 0706 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Трансформаторные подстанции, блочные трансформаторные подстанции, БТНС, распределительные устройства, РУ и ЗРУ (закрытое), распределительные пункты, щитовые».

К подгруппе 0707 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Электростанции, подстанции ПС 220, электростанции БЭС-630, дизельные станции, ОРУ, блочные газо-поршневые электростанции».

К подгруппе 0708 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Энергоблоки, здания ПЭБ, тепловые энергоблоки».

К подгруппе 0709 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Центральные тепловые пункты ЦТП, теплоцентрали».

К подгруппе 0710 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Котельные, бойлерные, теплогенераторные и производственные печи для обогрева».





К подгруппе 0711 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Теплопункты, здания теплоузлов, ИТП (индивидуальный тепловой пункт)».

К подгруппе 0712 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Здания сушильных цехов, камеры сушки древесины, сушилки, шишко-сушилки, сушилка-пилорама, мельницы».

К подгруппе 0713 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Газораспределительные станции, ГРС, АГРС, газораспределительные подстанции».

К подгруппе 0714 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Газорегуляторные пункты (ГРП), Газораспределительные пункты, Залы и пункты редуцирования и одоризации газа».

К подгруппе 0715 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Насосные станции, насосные над артскважинами, насосные станции II подъема, канализационные насосные станции, насосные станции противопожарного водоснабжения, пенонасосные, станции компрессорные, насосные метанольного хозяйства, кустовые насосные станции, насосные ГСМ, ДНС».

К подгруппе 0716 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Узлы водопровода, станции подготовки питьевой воды, блок-боксы водоподготовки, станции хозпроизводственного и противопожарного водоснабжения».

К подгруппе 0717 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Водозаборные узлы, сооружения, водокачки»

К подгруппе 0718 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Здания узлов замера воды, узлы учета сточных вод».

К подгруппе 0719 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Здания над артезианской скважиной, блок-боксы над скважиной, помещения скважин, павильоны под артскважины, узлы учета». Кроме того, в данной подгруппе содержатся объекты оценки с видом «здания» и наименованиями «Артскважина и скважина» (согласно технической документации в сведениях о



вышеуказанных объектах содержится ошибка, а именно не верно указана характеристика «вид объекта недвижимости».

К подгруппе 0720 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры».

К подгруппе 0721 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Автоматические телефонные станции (АТС), отделения узлов электросвязи, АТС с переговорными пунктами».

К подгруппе 0722 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Ремонтно-механическая мастерская, РММ, ремонтные корпуса, ремонтные цеха, мастерские за исключением мелко бытового ремонта».

К подгруппе 0723 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Склады, хранилища, теплые и холодные склады, а также хозяйственные блоки, корпуса и постройки» за исключением построек, расположенных на садовых земельных участках.

К подгруппе 0724 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Канализационные очистные сооружения, водоочистные комплексы, Станции биологической очистки стоков, Блок-бокс хлоратрной и воздухопроводов, станции обезжелезивания, решетки очистных сооружений» и прочие сооружения.

К подгруппе 0725 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Весовая, автовесы, весы автомобильные».

К подгруппе 0726 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Железнодорожная весовая, весовой путь, система вагонных весов».

К подгруппе 0727 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Ангары, Арочные здания АРИ, арочные склады».

К подгруппе 0728 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Холодильники, склад – холодильник, ледник, холодильные компрессорная и холодильные камеры».

К подгруппе 0730 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Гаражи с мастерскими, автосервисы, станции и участки



технического обслуживания, автомастерские, шиномонтажные мастерские, профилактории обслуживания транспорта, центры технического контроля автомобилей, строения по ремонту автомобилей».

К подгруппе 0731 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «ДОКи, ангары для самолетов и вертолетов».

К подгруппе 0732 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Гаражи для дрезин, боксы для тепловоза, локомотивное депо, тепляки и укрытия для обогрева тепловоза».

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

К подгруппе 0800 отнесены социальные центры такие как:

«Центр семейного воспитания, Центр помощи детям, Центр социального обслуживания населения, Центр семейного воспитания» и т.п.

К подгруппе 0801 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Помещение для ветосмотра собак, Ветеринарная служба, Ветеринарный пункт, Ветлечебница, Зооветцентр».

К подгруппе 0802 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Питомники, гостиницы и приюты для животных».

К подгруппе 0803 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Вольеры, мини зоопарки, красные уголки».

К подгруппе 0804 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Музеи».

К подгруппе 0805 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Памятники, монументы, Стеллы, обелиски, мемориальный комплекс, Панно, Архитектурно-скульптурные композиции, Скульптуры».

К подгруппе 0806 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Спортивный комплекс, спортивно-оздоровительные центры и комплексы, дворцы спорта, Физкультурно-оздоровительные комплексы, лыжные и горнолыжные базы и трассы, Культурно-спортивный комплекс, манежи, универсальные спортивные площадки».



К подгруппе 0807 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Спортзал, Спорт зал, Спортклуб, Зал единоборств, Шахматный и теннисный клубы».

К подгруппе 0808 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Трибуна, Стадион, футбольные поля, баскетбольные и волейбольные площадки».

К подгруппе 0809 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Теннисные корты».

К подгруппе 0810 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Тир и стрельбища».

К подгруппе 0811 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Фитнес-центры».

К подгруппе 0812 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Ледовые дворцы и арены, Хоккейные корты, крытые хоккейные корты, крытые катки».

К подгруппе 0813 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Бассейны».

К подгруппе 0814 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Яхт-клубы».

К подгруппе 0815 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки».

К подгруппе 0816 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни».

К подгруппе 0818 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Кинотеатры».

К подгруппе 0819 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Радиотелевизионные станции, радио - релейные станции, ближний и дальний привод радиомаяков, обзорный радиолокатор аэродромный, совмещенный с автоматическим радиопеленгатором, телецентры».

К подгруппе 0820 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной



характеристикой «Дома культуры, культурно-досуговые центры, здания сельских домов культуры, художественные галереи, клубы, дом колхозника, Концертно-театральные центры, дома творчества, выставочные комплексы, центры развлечений».

К подгруппе 0821 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Детские сады, ясли, ясли-сады».

К подгруппе 0822 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ-интернатов».

К подгруппе 0823 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Колледжи, училища профессионально-технические и ремесленные, техникумы, училища».

К подгруппе 0824 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Академии, институты образовательные, подготовительные отделения высших учебных заведений, университеты».

К подгруппе 0825 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты, ФАПы».

К подгруппе 0826 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Крематории».

К подгруппе 0827 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Аттракционы».

К подгруппе 0829 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Прачечная, дом быта, комбинат бытового обслуживания, химчистка-прачечная, парикмахерская, молочная кухня, салон красоты».

К подгруппе 0830 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Бани (общественные), банные комплексы, сауны, банно – прачечные комплексы, душевые и раздевалки».

К подгруппе 0831 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Туалеты (общественные)».



К подгруппе 0832 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Патологоанатомический корпус, морги, бюро судебно-медицинской экспертизы».

К подгруппе 0833 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Центры для проживания детей, интернаты, МУ "Центр помощи детям, оставшимся без попечения родителей, Детский дом».

К подгруппе 0834 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Изолятор временного содержания, Спецприёмник, Барак камерный, Медвытрезвитель».

К подгруппе 0835 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Штаб охраны, штаб с помещением для обыска, этапный карантин, здание дежурного участка колонии поселения».

К подгруппе 0836 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Казармы».

К подгруппе 0838 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Проектные институты».

К подгруппе 0839 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Ихтиологический пункт».

К подгруппе 0841 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Административные здания государственных учреждений управления, здания администраций, министерств, судов, прокуратуры», так же включены объекты Банка России.

К подгруппе 0842 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Дом для одиноких престарелых, интернат малой вместимости для граждан пожилого возраста и инвалидов, спальные корпуса».

К подгруппе 0844 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Автовокзалы».

К подгруппе 0845 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Здание аэропорта, здание аэровокзала, здание служебно-пассажирское, Перрон, Вертолетный вокзал».

К подгруппе 0846 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной



характеристикой «Речпорт».

К подгруппе 0847 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Вокзалы железнодорожные».

К подгруппе 0848 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Станции, высокие и низкие пассажирские платформы, перроны».

К подгруппе 0850 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Вокзалы речные».

К подгруппе 0851 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Автостанции, остановочные комплексы и павильоны, пассажирские станции, автобусные остановки».

К подгруппе 0852 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Багажное отделение».

*Функциональная группа 9. «Прочие объекты»*

К подгруппе 0900 относились объекты оценки, в случае если не было возможности определения той или иной подгруппы. К примеру объектом оценки являются нежилые здания со следующими наименованиями: нежилое, здание, основное строение, участок, садовый участок, сооружение, здания общего назначения и т.д.

Так же в данную группу относили нежилые здания без наименования.

К подгруппе 0901 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Укрытия противопожарные и противорадиационные, убежища, бомбоубежище, защитные сооружения, объекты гражданской обороны».

К подгруппе 0902 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Погреб».

К подгруппе 0903 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Подвалы».

К подгруппе 0904 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Стайка, бани, хоз. постройки, теплицы (ЛПХ), лабазы, пристрой, сараи» и т.д.

К подгруппе 0905 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Санитарные пропускники».



К подгруппе 0906 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Метеостанции»

К подгруппе 0907 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Вспомогательный корпус, вспомогательный блок, Блок вспомогательных помещений» и т.д.

*Функциональная группа 10. «Сооружения»*

К подгруппе 1002 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Водонапорные башни, башни, смотровые вышки, учебные башни, сторожевые вышки».

К подгруппе 1003 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Антенно-мачтовые установки, радиомачты, башни сотовой связи, прожекторные мачты, радиорелейные мачты, антенные опоры, мачты связи, телевышки, радиобашни» и т.д.

К подгруппе 1004 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Беседки».

К подгруппе 1005 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Грузовые причалы, причалы, причальные стенки, набережные».

К подгруппе 1006 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Крановые, крытые, кабельные, открытые эстакады, эстакада повышенного пути, эстакада химических реактивов, эстакада с кран-балкой» и т.д.

К подгруппе 1007 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «ГСМ, резервуары, емкости, цистерны, септики, сепараторы», так же в данную подгруппу отнесены склады ГСМ и парки резервуаров в случае если основной характеристикой был объем.

К подгруппе 1008 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Бункеры».

К подгруппе 1009 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Навесы и укрытия».

К подгруппе 1010 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Кабельные каналы, линии электропередач».

К подгруппе 1011 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной





характеристикой «Линии электропередач воздушные, электроснабжение и электроосвещение, светофорное хозяйство», также были отнесены объекты, включающие в себя и кабельные и воздушные.

К подгруппе 1012 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Сети газоснабжения, газопроводы низкого и высокого давления в том числе и на месторождениях, подводящие и магистральные сети газоснабжения».

К подгруппе 1013 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Шлюзы, берегоукрепительные и берегозащитные сооружения, дамбы, плотины».

К подгруппе 1014 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Напорные канализационные коллекторы, ливневые коллекторы, самотечные канализационные коллекторы, внеплощадочные канализационные коллекторы, центральные коллекторы высоконапорного водовода».

К подгруппе 1015 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Сети теплоснабжения, тепловые сети, трубопровод тепловых сетей, тепло магистраль, теплотрассы».

К подгруппе 1016 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Водопроводы Симанской воды, водоводы, сети хозяйственного питьевого водопровода, высоконапорные и низконапорные водоводы, магистральные сети водопровода, сети холодного и горячего водоснабжения» и т.д.

К подгруппе 1017 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Сети канализации, ливневая, дренажная хозяйственно - бытовая канализации, водоотведение, напорная и наружная канализация».

К подгруппе 1018 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Фонтаны».

К подгруппе 1019 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Градирни».

К подгруппе 1020 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Инженерные сети, благоустройство» с характеристикой протяженность, так же в данную подгруппу отнесены сети, имеющие несколько целевых видов использования, пример:



- Сети тепловодоснабжения (ТВС);
- Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения;
- Водопроводные и канализационные сети и т.д.

К подгруппе 1022 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Железнодорожные пути, железнодорожные тупики, подъездные пути, повышенные пути и подкрановые пути».

К подгруппе 1024 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Тоннели».

К подгруппе 1025 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Дорожно - мостовое хозяйство, мосты автодорожные, путепроводы, наплавные мосты, пешеходные мосты, эстакадные мосты, металлические и железобетонные мосты».

К подгруппе 1026 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Кабельные канализации связи, сети телефонизации, сети сигнализации, радиофикации и видеонаблюдения, сети контроля и автоматизации, кабельная канализация».

К подгруппе 1027 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Продуктопроводы, магистральные нефтегазопроводы, нефтепроводы межпромысловые, газопроводы межпоселковые, резервные нитки магистральных нефтепроводов».

К подгруппе 1028 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Переходы надземные».

К подгруппе 1029 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Переходы подземные».

К подгруппе 1030 отнесены прочие сооружения и сооружения вспомогательного назначения, отнесение которых к другим подгруппам невозможно.

К подгруппе 1031 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Проезды и площадки, автодороги, ж/д переезды, вертолетные площадки, промышленные площадки», а также благоустройство с характеристиками



площадь или площадь застройки.

К подгруппе 1032 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Выгреба, ямы, ямы смотровые».

К подгруппе 1033 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Артезианские и водозаборные скважины», назначение которых коммунальное хозяйство (хоз. питьевые) и промышленное (забор воды из пласта). Кроме того, в данную подгруппу отнесены объекты в наименованиях у которых встречались следующие аббревиатуры:

- Скважина № 4-ВЗ;
- Скважина № 87 А.

К подгруппе 1034 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Колодцы газовые, питьевые, канализационные, тепловые, источники нецентрализованного водоснабжения».

К подгруппе 1035 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Биопруды, пожарные водоемы».

К подгруппе 1036 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Ограждения и заборы».

К подгруппе 1037 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Радиальный отстойник, грязеотстойник, грязеотстойник с маслоуловителем, отстойник воды, первичные и вторичные отстойники».

По результатам обработки Перечня выявлены объекты, отнести которые к определенной группе (подгруппе), содержащейся в Методических указаниях, не представляется возможным (либо затруднительно). Исполнителем были добавлены следующие подгруппы:

К подгруппе 1038 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «скважины эксплуатационные, разведочные, газовые, вертикальные, одноствольные, контрольные наблюдательные, шурфы, фонтанная арматура, основания скважин, нагнетательные и т.д., за исключением артезианских и водозаборных скважин».

К подгруппе 1039 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Скотомогильники и биотермические ямы».



К подгруппе 1040 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Солерастворный узел».

К подгруппе 1041 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Нефтеборные сети, нефтепроводы, нефтеборные коллекторы и факельные линии, нефтегазопроводы, за исключением магистральных трубопроводов, отнесенных к подгруппе 1027.

К подгруппе 1042 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Телемеханизация и площадки телемеханизации».

К подгруппе 1043 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Электрохимзащита, станции катодной и анодной защиты».

К подгруппе 1044 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Полигоны ТБО, полигоны ЖБК, полигоны промышленных отходов, шламоборники и отстойники шлама, полигоны утилизации нефтешламов и отходов».

К подгруппе 1045 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Фундаменты, постаменты, пандусы, откосы».

К подгруппе 1046 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Пешеходно-коммуникационные галереи, галерея над бункерные, соединительная галерея, галерея подачи заполнителей, переходная галерея».

К подгруппе 1047 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Дымовые трубы, свечи, факельные установки, факельное хозяйство и факелы».

К подгруппе 1048 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Земельные участки, карьеры, котлованы, намывные территории, загоны, пляжи».

К подгруппе 1049 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Иловые площадки и карты, илосборник, песковые площадки и карты».

К подгруппе 1050 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Нефтеловушки, маслотовушки, бензоуловители, фильтр-грязеуловители».



К подгруппе 1051 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Каналы, канавы, трассы, подводный переход».

К подгруппе 1052 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Технологические трубопроводы, сети пожаротушения установки азотного пожаротушения, сети технологические, маслостоки, маслопроводы, трубопроводы межцеховые технологические газопровод, пенопроводы, сухо и, конденсаторопроводы, сети пожарной сигнализации, пескопроводы» и т.д.

К подгруппе 1053 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Кусты скважин, обустройство кустов скважин, система обеспечения добычи нефти, площадки кустов».

К подгруппе 1054 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Детские площадки, роллер парки, спортивные площадки, универсальные детские дворовые площадки, детские игровые городки, полосы препятствий».

К подгруппе 1055 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Тамбуры, лестницы, этажерки, крыльца, входные элементы, парадный сход».

К подгруппе 1056 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Навозохранилища, битумохранилища, мазутоохранилища, глинозапасники».

К подгруппе 1057 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Подъемники, канатные дороги».

К подгруппе 1058 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Узлы и пункты учета нефти, блоки контроля качества нефти, блоки измерительно – регулирующие, блоки учета газа, здания замера газа».

К подгруппе 1059 отнесены сооружения и объекты незавершенные строительством с наименованием либо адресной характеристикой «Пилорамы, лесопильный цех».

К подгруппе 1060 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Плодово-ягодные сады, ДКР, скверы, парки».

К подгруппе 1061 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной



характеристикой «Камеры, лотки, поддоны, теплодымокамеры».

К подгруппе 1062 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Установки предварительного сброса пластовой воды (УПСПВ), нагреватели устьевые, Блок гребенок, ППД и машинный зал, а также иные установки, и агрегаты».

К подгруппе 1063 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Центрального пункта сбора нефти, пункты слива и налива нефти, приемно-сливные устройства».

К подгруппе 1064 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Дробильно-сортировочные комплексы».

К подгруппе 1065 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Здания погрузо-разгрузочных работ, цеха отгрузки, мостовые краны, поворотные краны, козловые краны и кран - балки».

К подгруппе 1066 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Битумоплавильные установки, здания бетонно-смесительного узлов, асфальтобетонные заводы, бетонно-растворные узлы, комплексы асфальтосмесительные, пункты налива битума».

К подгруппе 1067 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Камеры управления задвижками, камеры пожигдранта, боксы для электрозадвижек, узлы переключения кранов, узлы запорной арматуры, колонки, оголовки».

К подгруппе 1068 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой ««Вагончики, тепляки, контейнеры, фургоны, бытовки, переездные будки, посты чистильщиков, табельные, пункты обогрева персонала».

К подгруппе 1069 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой ««Автодромы и учебно- тренировочные полигоны».

К подгруппе 1070 отнесены объекты оценки с наименованием либо адресной характеристикой «Опорные пункты бригады».

Результаты группировки были направлены в администрации муниципальных образований для проверки корректности отнесения объектов в ту или иную группу. Группировка объектов может не соответствовать характеристикам ЕГРН, что может



быть связано с появлением уточняющих характеристик объектов, либо требования переноса части объектов в другую группу, полученных от администраций муниципальных образований по результатам проверки.

Копии писем представлены в Приложении 1 Исходные данные\2.Рез-ты сбора и обработки информации\2.2 Согласование перечня.

Описание объектов оценки отнесенных в соответствующие группы (подгруппы) приведено в Приложении 2 Определение КС ОН\3.Результаты группировки ОН.

Иные допущения, касающиеся информации об объектах оценки представлены по тексту Отчета.



Таблица 45 Подгруппы функциональных групп

Наименование функциональной группы	Подгруппа	Наименование подгруппы
1 группа. Многоквартирные дома (дома средне - и много-этажной жилой застройки)	0101	Многоквартирные дома экономичного класса (с преобладанием малогабаритных квартир)
	0107	Нежилые помещения, помещения общего пользования входящие в состав многоквартирного жилого дома
2 группа. Дома мало-этажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, мало-этажные блокированные (таунхаусы)	0202	Дома индивидуальные
	0204	Коттеджи (дома индивидуальные повышенной и т.д.)
	0206	Садовые дома
	0207	Туалеты, летние душевые
	0208	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка, высотой до 4 этажей, включая мансардный
3 группа. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	0301	Открытые автостоянки автомобилей (покрытые площадки и проезды)
	0302	Гаражи индивидуальные, отдельно стоящие
	0303	Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)
	0304	Паркинги
	0305	Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей
	0306	Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов
	0307	Гаражи производственные, ведомственные для спецтехники, включая гаражи, депо пожарных машин
	0308	Открытые стоянки водного транспорта
	0309	Гаражи индивидуальные водного транспорта (эллинги)
	0310	Гаражи производственные, ведомственные для водного транспорта (эллинги)
	0311	Открытые стоянки воздушного транспорта
	0312	Гаражи, отнесение которых к прочим группам не представляется возможным
4 группа. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для	0401	Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков
	0402	Магазины 250 и более кв. м





оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	0403	Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы	
	0404	Рынки	
	0405	Торговые киоски, павильоны, ларьки	
	0406	Автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС)	
	0407	Автомойки	
	0408	Автосалоны	
	0409	Рестораны	
	0410	Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни-столовые 750 кв. м (75 человек) и более	
	0411	Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)	
	0412	Летние кафе	
	0414	Нежилые помещения, помещения общего пользования, входящие в состав нежилых зданий	
	5 группа. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно - оздоровительного значения	0501	Гостиницы: класс 2* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы
		0505	Гостиницы, объекты коттеджного типа
0506		Мотели	
0507		Общежития	
0508		Пансионаты	
0509		Базы отдыха	
0510		Пионерские лагеря	
0511		Санатории, оздоровительный комплекс профилактории	
0512		Здания барачного типа, летние домики пансионатов и санаториев	
0514		Спальные корпуса пансионатов	
0516	Спальные корпуса санаториев		



	0517	Кемпинги
6 группа. Административные и бытовые объекты	0601	Банки
	0602	Бизнес-центры
	0603	Бытовые, административно-бытовые здания
	0604	Административные корпуса заводов.
	0605	Лабораторные корпуса
	0606	Отделения полиции
	0607	Контрольно-пропускные пункты, проходные 100 кв. м и более
	0608	Отделения связи, почта
	0609	Таможни
7 группа. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	0700	
	0701	Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью до 100 кв. м
	0702	Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте)
	0703	Контрольно-пропускные пункты, проходные менее 100 кв. м
	0704	Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв. м
	0705	Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства
	0706	Трансформаторные подстанции
	0707	Электроподстанции, ОРУ
	0708	Энергоблоки
	0709	Центральная тепловая станция (ЦТП), теплоэлектроцентраль (ТЭЦ)
	0710	Котельные
	0711	Здания тепловых пунктов
	0712	Сушилки, мельницы, вспомогательные объекты
0713	Станции газораспределительные и газорегуляторные	



	0714	Пункты газораспределительные и газорегуляторные
	0715	Насосные станции
	0716	Водопроводные станции
	0717	Водозаборные узлы и сооружения
	0718	Водомерные узлы
	0719	Павильоны над скважинами
	0720	Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры
	0721	Автоматические телефонные станции (АТС)
	0722	Мастерские
	0723	Складские здания, кроме ангаров
	0724	Здания очистных сооружений
	0725	Весовые автомобильные
	0726	Весовые железнодорожные
	0727	Здания ангарного типа
	0728	Холодильники
	0730	Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы, пункты ТО и профилактории автомобильные
	0731	Ангары для самолетов, вертолетов и других летательных аппаратов
	0732	Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные
8 группа. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты	0801	Ветеринарные объекты
	0802	Питомники, гостиницы для животных
	0803	Зоопарк (вольеры, строения для содержания животных)
	0804	Музеи
	0805	Памятники архитектурные, монументы
	0806	Спортивные комплексы



0807	Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы
0808	Стадионы, трибуны
0809	Теннисные корты
0810	Тиры
0811	Фитнес-центры
0812	Крытые катки
0813	Бассейны для плавания
0814	Яхт-клубы
0815	Архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки
0816	Костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни
0818	Кинотеатры
0819	Киностудии
0820	Выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно-досуговые центры, мюзик-холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки
0821	Детские сады, ясли, ясли-сады
0822	Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ-интернатов
0823	колледжи, училища профессионально-технические и ремесленные, техникумы, училища
0824	Академии, институты образовательные, подготовительные отделения высших учебных заведений, университеты
0825	Больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты
0826	Крематории
0827	Комплексы аттракционов отдельно стоящие
0829	Объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни
0830	Бани общественные от 150 кв. м, до 1000 кв. м (до 100 человек), душевые и раздевалки,



		банные комплексы 1000 кв. м (на 100 человек) и более
	0831	Туалеты общественные
	0832	Морги
	0833	Интернаты
	0834	Изоляторы
	0835	Исправительные заведения
	0836	Казармы
	0838	Проектные институты, конструкторские бюро
	0839	Научно-исследовательские институты
	0841	Административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, министерств, судов, прокуратуры
	0842	Дома престарелых
	0844	Автовокзалы
	0845	Аэропорты (аэровокзалы), аэродромы
	0846	Порты (вокзалы)
	0847	Вокзалы железнодорожные
	0848	Станции железнодорожные
	0850	Вокзалы речные
	0851	Станции автобусные, троллейбусные, трамвайные, лодочные
	0852	Прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживания пассажиров, обработки их багажа
9 группа. Прочие объекты	0900	
	0901	Объекты гражданской обороны
	0902	Погреба
	0903	Подвалы
	0904	Сараи



	0905	Санитарные пропускники
	0906	Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы
	0907	Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно
10 группа. Сооружения	1002	Башни
	1003	Мачтовые сооружения, опоры, вышки
	1004	Беседки
	1005	Гидротехнические сооружения: набережные
	1006	Эстакады
	1007	Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны, сепараторы
	1008	Бункеры
	1009	Навесы
	1010	Линии электропередач кабельные
	1011	Линии электропередач воздушные
	1012	Сети газораспределительные
	1013	Гидротехнические сооружения, за исключением мостов, пирсов, причалов, набережных
	1014	Сети канализационные, тоннельные коллекторы
	1015	Сети тепловые
	1016	Сети водопроводные
	1017	Сети канализационные без коллекторов
	1018	Фонтаны
	1019	Градирни
	1020	Сети инженерные технологические
	1022	Железнодорожные пути
	1024	Тоннели
	1025	Мосты



	1026	Сооружения связи линейно-кабельные
	1027	Сети трубопроводы магистральные
	1028	Переходы надземные
	1029	Переходы подземные
	1030	Прочие сооружения и сооружения вспомогательного назначения, отнесение которых к другим подгруппам невозможно
	1031	Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия
	1032	Силосная траншея, яма
	1033	Скважина артезианская
	1034	Колодец
	1035	Водоемы и пруды
	1036	Ограждение
	1037	Отстойник канализационный
	1038	Нефтяные, газовые скважины, месторождения, приямки
	1039	Скотомогильники, биотермические ямы
	1040	Солерастворный узел
	1041	Нефтегазопроводы и нефтесборные сети, коллекторы
	1042	Телемеханика, площадки телемеханизации
	1043	Электрохимзащита, станции катодной и анодной защиты
	1044	ТБО, кладбища, шламоотвалы, солеотвалы, полигон промышленных и бытовых отходов
	1045	Фундаменты, постаменты, пандусы, откосы
	1046	Галереи 14 объектов
	1047	Дымовые трубы, свечи, факельные установки, факельное хозяйство и факелы
	1048	Земельные участки, карьеры, котлованы, намывные территории, загоны, пляжи
	1049	Иловая площадка/карта
	1050	Нефтеловушки, маслотовушки



1051	Каналы, канавы, трассы, подводный переход,
1052	Технологические трубопроводы, маслопроводы, пенопроводы, сухо и , конденсаторопроводы, сети пожарной сигнализации
1053	Куст скважин, обустройство куста скважин, Система обеспечения добычи нефти
1054	Детская площадка/спорт площадка (не являющейся частью спорт школы комплексов залов)
1055	Лестницы, этажерки, крыльца, тамбуры и прочие входные группы
1056	Навозохранилища, битумохранилища, мазутоохранилища, глинозапасники
1057	Подъемники, канатные дороги
1058	Газовые и нефтяные замерные установки, установки учет нефти
1059	Пилорамы, лесопильный цех
1060	Плодово-ягодные сады, ДКР, скверы, парки
1061	Камеры, лотки, поддоны, Теплодымокамеры
1062	Установки предварительного сброса пластовой воды (УПСВ), нагреватели устьевые, Блок гребенок, ППД и машинный зал и иные установки и агрегаты, УГС
1063	Центрального пункта сбора нефти, пункты слива и налива нефти, приемно-сливные устройства
1064	Дробильно-сортировочные комплексы
1065	Кран-балки, узлы погрузки, разгрузки отгрузки и перегрузки
1066	Асфальтосмесительные и битумные установки, бетонные узлы
1067	Гидранты, колонки, оголовки, задвижки, крановые узлы
1068	Вагончики, тепляки, контейнеры, фургоны, бытовки, переездные будки, посты чистильщиков, табельные, пункты обогрева персонала
1069	Автодром и учебно- тренировочный полигон
1070	Опорный пункт бригады





Таблица 46 Наименование сформированных подгрупп по функциональным группам

Наименование функциональной группы	1 уровень группировки	2 уровень группировки	3 уровень группировки	4 уровень группировки	5 уровень группировки	Подгруппа
1 группа. Многоквартирные дома (дома средне - и много-этажной жилой застройки)	ОЗС	Местоположение определено	ГНП	Менее 50 000	СП	0101
					ЗП	
					УПКС	
				50 000 – 100 000	СП	
					ЗП	
					УПКС	
				Более 100 000	СП	
					ЗП	
					УПКС	
		СНП	-	-	-	
Ханты-Мансийск	СП					
	ЗП					
	УПКС					
Местоположение не определено	-	-	-	-	0101	
	-	-	-	-	0107	
ОНС	-	-	-	-	0101,0107	
2 группа. Дома мало-этажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, мало-этажные блокированные (таунхаусы)	ОЗС	-	-	-	-	0201-0208
	ОНС	-	-	-	-	0201-0208
	УПКС	-	-	-	-	0201-0208
	Индексация	-	-	-	-	0201-0208
Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	ОЗС	-	-	-	-	0301-0312
	ОНС	-	-	-	-	0301-0312
	УПКС	-	-	-	-	0301-0312
	Индексация	-	-	-	-	0301-0312



Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	ОЗС	-	-	-	-	0401-0414
	ОНС	-	-	-	-	0401-0414
	УПКС	-	-	-	-	0401-0414
	Индексация	-	-	-	-	0401-0414
Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	ОЗС	-	-	-	-	0501-0517
	ОНС	-	-	-	-	0501-0517
	УПКС	-	-	-	-	0501-0517
	Индексация	-	-	-	-	0501-0517
Группа 6. Административные и бытовые объекты	ОЗС	-	-	-	-	0601-0609
	ОНС	-	-	-	-	0601-0609
	УПКС	-	-	-	-	0601-0609
	Индексация	-	-	-	-	0601-0609
Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	ОЗС	-	-	-	-	0700-0732
	ОНС	-	-	-	-	0700-0732
	УПКС	-	-	-	-	0700-0732
	Индексация	-	-	-	-	0700-0732
Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	ОЗС	-	-	-	-	0801-0852
	ОНС	-	-	-	-	0801-0852
	УПКС	-	-	-	-	0801-0852
	Индексация	-	-	-	-	0801-0852
Группа 9. Прочие объекты	ОЗС	-	-	-	-	0900-0907
	ОНС	-	-	-	-	0900-0907
	УПКС	-	-	-	-	0900-0907
	Индексация	-	-	-	-	0900-0907
Группа 10. Сооружения	ОЗС	-	-	-	-	1002-1070
	УПКС	-	-	-	-	1002-1070
	Индексация	-	-	-	-	1002-1070



#### ***2.4 Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями***

В соответствии с частью 2 статьи 12 Закона о кадастровой оценке сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с Методическими указаниями.

В соответствии с пунктом 15 Методических указаний определение кадастровой стоимости включает в себя сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.

В соответствии с пунктом 27 Методических указаний примерный перечень ценообразующих факторов приведен в Приложении № 3 к Методическим указаниям. Данные факторы были проанализированы на соответствие рынку объектов недвижимости. По результатам анализа принято решение отказаться от использования ряда ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, приведено в таблице ниже.



Таблица 47 Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения, идентификатор	Сведения об использовании фактора	Обоснование отказа от использования	Источник информации
<i>Земельные участки</i>					
	Общие сведения			Указанные факторы могут быть использованы для определения кадастровой стоимости земельных участков. В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства – здания, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, данные факторы не использовались при проведении государственной кадастровой оценки.	-
1	Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования		Не используется		
2	Площадь земельного участка	кв.м.	Не используется		
3	Вид использования		Не используется		
4	Коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС)	пог.м	Не используется		
5	Наличие обременений (ограничений) земельного участка		Не используется		
6	Характеристики застройки земельного участка		Не используется		
	Дополнительные характеристики сегмента «Сельскохозяйственное использование»		Не используется		
7	Вид угодий		Не используется		
8	Нормативная урожайность	ц/га	Не используется		
9	Гранулометрический состав почв (механический состав)		Не используется		
10	Каменистость почв		Не используется		
11	Засоление почв		Не используется		
12	Солонцеватость почв		Не используется		
13	Солонцы по мощности надсолонцового горизонта		Не используется		
14	Карбонатность почв		Не используется		
15	Уплотнение почв		Не используется		
16	Переувлажнение		Не используется		



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения, идентификатор	Сведения об использовании фактора	Обоснование отказа от использования	Источник информации
17	Наличие неудобств (степень изрезанности рельефом)		Не используется		
18	Пестрота почвенного покрова		Не используется		
19	Удаленность от рынков сбыта	км	Не используется		
<i>Здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места</i>					
	Общие сведения				
20	Назначение		Не используется	Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства. Используется для группировки объектов капитального строительства как источник значений для факторов: «Назначение сооружения», «Назначение здания», «Назначение помещения».	Перечень объектов оценки; Данные учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации; Яндекс Карты ( <a href="http://www.maps.yandex.ru">www.maps.yandex.ru</a> ); Google Карт ( <a href="http://www.google.ru/maps">www.google.ru/maps</a> ).
21	Наименование		Не используется	Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства. Используется для группировки объектов капитального строительства. Используется как источник значений для фактора: «Наименование объекта».	Перечень объектов оценки; Данные учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации; Яндекс Карты ( <a href="http://www.maps.yandex.ru">www.maps.yandex.ru</a> ); Google Карт ( <a href="http://www.google.ru/maps">www.google.ru/maps</a> ).
22	Вид использования		Не используется	Данный фактор не использовался по причине	-



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения, идентификатор	Сведения об использовании фактора	Обоснование отказа от использования	Источник информации
				отсутствия информации в Перечне объектов оценки.	
23	Площадь, основная характеристика (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота)	м, кв.м, куб.м	Не используется	Служит источником информации для значений других факторов. Обоснование использования приведено в разделе Отчета 2.1.5 Анализ рынка объектов капитального строительства Используется как источник значений для факторов: «_Площадь», «_Протяженность», «_Глубина», «_Объем», «_Высота», «_Площадь застройки».	Перечень объектов оценки Данные учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации
24	Плотность застройки земельного участка		Не используется	В Перечне объектов оценки не по всем объектам содержатся сведения о земельном участке, в границах которого расположен ОКС, поэтому определить плотность застройки земельного участка по всем объектам невозможно. Поскольку согласно статье 4 Закона о кадастровой оценке, государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, данный фактор не учитывался.	-
25	Плотность застроенности земельного участка		Не используется	В Перечне объектов оценки не по всем объектам содержатся сведения о земельном участке, в границах которого расположен ОКС, поэтому определить плотность застроенности земельного участка по всем объектам невозможно. Поскольку согласно статье 4 Закона о кадастровой оценке, государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, данный фактор не учитывался.	-
26	Количество надземных этажей		Не используется	Данный фактор оказывает влияние на формирование стоимости объектов капитального	Перечень объектов оценки;



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения, идентификатор	Сведения об использовании фактора	Обоснование отказа от использования	Источник информации
				строительства, рассчитанных затратным подходом, использован в случае наличия данной информации в перечне объектов оценки. А также, используется для группировки объектов капитального строительства. Данный фактор не использован, так как используется как источник значений для факторов: «Количество этажей (в том числе подземных)», «Количество подземных этажей», «_Подвальный этаж» «_Количество надземных этажей», «_Количество подземных этажей».	Данные учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации; Яндекс Карты (www.maps.yandex.ru); Google Карт (www.google.ru/maps).
27	Количество подземных этажей		Не используется	Данный фактор не использован, так как учтен в факторах «Количество этажей (в том числе подземных)», «_Подвальный этаж» «_Количество надземных этажей», «_Количество подземных этажей».	Перечень объектов оценки; Данные учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации; Яндекс Карты (www.maps.yandex.ru); Google Карт (www.google.ru/maps).
28	Этажность		Не используется	Данный фактор не использован, так как учтен в факторах «Количество этажей (в том числе подземных)», «Количество подземных этажей», «_Подвальный этаж» «_Количество надземных этажей», «_Количество подземных этажей».	-
29	Этаж расположения		Не используется	Данный фактор использован в случае наличия данной информации в перечне объектов оценки. Согласно пункту 46.8 Методических указаний в рамках затратного подхода при определении кадастровой стоимости помещений, машино-	



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения, идентификатор	Сведения об использовании фактора	Обоснование отказа от использования	Источник информации
				мест, расположенных в подвальных этажах зданий, вводится соответствующая корректировка. Используемые названия фактора: « Подвал».	
30	Материал основных несущих конструкций		Не используется	Данный фактор использован в случае наличия данной информации в перечне объектов оценки. Используемые названия фактора: «_Материал наружных стен», «_Класс конструктивной системы».	Перечень объектов оценки; Данные учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации; Яндекс Карты (www.maps.yandex.ru); Google Карт (www.google.ru/maps).
31	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство)		Не используется	Данный фактор использован в случае наличия данной информации в перечне объектов оценки. Также используемое название фактора: «_Год начала нормативного срока службы»	Перечень объектов оценки; Данные учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации
32	Дата проведения капитального ремонта (реконструкции)		Не используется	Данный фактор не использовался по причине отсутствия информации в Перечне объектов оценки	-
33	Дата проведения осмотра		Не используется	Данный фактор не использовался по причине отсутствия информации в Перечне объектов оценки.	-





№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения, идентификатор	Сведения об использовании фактора	Обоснование отказа от использования	Источник информации
34	Капитальность объекта		Не используется	Данный фактор использован в случае наличия данной информации в перечне объектов оценки. Используемые названия фактора: «_Группа капитальности».	Перечень объектов оценки; Данные учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации
35	Планировка		Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о ценообразующем факторе по объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.	-
36	Наличие обременений (ограничений) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест		Не используется	В соответствии с пунктом 11 Методических указаний определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости.	-
	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, м	Не использовался	В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства – здания, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценки.	-
38	Линия застройки зданий, сооружений	первая (не первая)	Не использовался	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о ценообразующем факторе по объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.	-



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения, идентификатор	Сведения об использовании фактора	Обоснование отказа от использования	Источник информации
39	Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее)	км, м	Не использовался	В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства – здания, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценки.	-
40	Расположение земельного участка, относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее)	км, м	Не использовался	В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства – здания, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценки.	-
41	Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (грузовая, пассажирская, смешенного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая)	км, м	Не использовался	В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства – здания, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценки.	-
	Сведения об инженерной инфраструктуре				
42	Категория, проектная мощность линейного объекта		Не использовался	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о ценообразующем факторе по объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. Однако при определении кадастровой стоимости сооружений в рамках затратного подхода, при подборе аналогов учитывалось наличие информации о их мощностях, содержащейся в «Наименовании объекта», «Назначении сооружения», а также в адресной составляющей.	-
43	Класс линейного объекта		Не использовался	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о	-



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения, идентификатор	Сведения об использовании фактора	Обоснование отказа от использования	Источник информации
				ценообразующем факторе по объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.	
44	Расположение земельного участка относительно линий электропередач	км	Не использовался	В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства – здания, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценки.	-
45	Протяженность земельных участков под линейными объектами	км	Не использовался	В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства – здания, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценки.	-
46	Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов	км	Не использовался	В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства – здания, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценки.	-
47	Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка		Не использовался	Так как в рамках сравнительного подхода определяется кадастровая стоимость жилых помещений в средне- и многоэтажных многоквартирных жилых домах, в которых присутствуют все центральные коммуникации, данный фактор не использовался.	-
	Прочие сведения				
48	Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам)	руб./чел.	Не использовался	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался.	-



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения, идентификатор	Сведения об использовании фактора	Обоснование отказа от использования	Источник информации
49	Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам)	руб./чел.	Не использовался	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался.	-
50	Наличие в сельском населенном пункте магазина		Не использовался	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался.	-
51	Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы		Не использовался	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался.	-
52	Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых	км	Не использовался	В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства – здания, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценки.	-
53	Зоны особого режима использования в границах земельных участков		Не использовался	В Перечне объектов оценки не по всем объектам содержатся сведения о земельном участке, в границах которого расположен ОКС, в связи с чем в целях единства методологии определения кадастровой стоимости, данный фактор не учитывался.	-
54	Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне	км	Не использовался	В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства – здания, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценки.	-
55	Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров),	км	Не использовался	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов	-



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения, идентификатор	Сведения об использовании фактора	Обоснование отказа от использования	Источник информации
	положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости			капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался.	
56	Наименование и расстояние от объекта до локального центра ( - ов), отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости	км	Не использовался	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался.	-



## ***2.5 Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями***

При проведении государственной кадастровой оценки работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, были использованы ценообразующие факторы, не предусмотренные Методическими указаниями. На основе информации, содержащейся в источниках использованных для сбора значений факторов, было принято решение об использовании дополнительных факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости, не предусмотренных Методическими указаниями. Решение о применении данных факторов и включении их в расчетную модель принималось на основании анализа принципов и правил, заложенных в методах статистического (регрессионного) моделирования.

Ниже приведен перечень ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями.



*Таблица 48 Ценообразующие факторы, не предусмотренные Методическими указаниями*

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование ценообразующего фактора</b>	<b>Единицы измерения</b>	<b>Обоснование использования</b>	<b>Источник информации</b>
1	Кадастровый квартал	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
2	Вид объекта недвижимости	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
3	Номер группы	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
4	Сегмент	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
5	Код подгруппы	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
6	Код расчёта вида использования	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для	Перечень объектов



			описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	
7	Код ВРИ	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
8	Вид использования объекта недвижимости	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
9	Источник информации о виде использования объекта недвижимости	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
10	Площадь, кв.м	кв.м	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
11	Дата присвоения кадастрового номера	дата	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
12	Наименование объекта	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для	Перечень объектов





			описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	
13	Назначение сооружения	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
14	Назначение здания	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
15	Назначение помещения	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
16	Вид жилого помещения	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
17	Вид жилого помещения специализированного жилищного фонда	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
18	Виды разрешённого использования	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для	Перечень объектов



			описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	
19	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположен ОН	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
20	Кадастровый номер квартиры, в которой находится помещение	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
21	Нежилое помещение - общее имущество в многоквартирном доме	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
22	Нежилое помещение - помещение вспомогательного использования	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
23	Сведения о правах	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
24	Год завершения строительства	дата	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для	Перечень объектов



			описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	
25	Год ввода в эксплуатацию	дата	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
26	Кадастровые номера помещений в объекте недвижимости	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
27	Кадастровые номера машино-мест в объекте недвижимости	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
28	Количество этажей (в том числе подземных)	Число, текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
29	Количество подземных этажей	Число, текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
30	Наименование родительского объекта	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для	Перечень объектов



			описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	
31	Адрес (текст)	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
32	Код ФИАС	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
33	Код ОКАТО	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
34	Код КЛАДР	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
35	Код ОКТМО	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
36	Код региона	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для	Перечень объектов



			описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	
37	Почтовый индекс	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
38	Тип района	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
39	Наименование района	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
40	Тип муниципального образования (города)	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
41	Наименование муниципального образования (города)	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
42	Тип городского района	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для	Перечень объектов



			описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	
43	Наименование городского района	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
44	Тип сельсовета	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
45	Наименование сельсовета	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
46	Тип населённого пункта	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
47	Наименование населённого пункта	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
48	Тип улицы	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для	Перечень объектов



			описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	
49	Наименование улицы	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
50	Тип дома	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
51	Номер дома	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
52	Тип корпуса	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
53	Номер корпуса	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
54	Тип строения	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для	Перечень объектов



			описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	
55	Номер строения	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
56	Тип квартиры	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
57	Номер квартиры	число	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
58	Иное описание адреса	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
59	Неформализованное описание адреса	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
60	Номер комнаты в квартире	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для	Перечень объектов





			описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	
61	Местоположение в ОН (описание)	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
62	Основные характеристики (описание)	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
63	Материал наружных стен	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
64	Кадастровые номера ЗУ, в пределах которых расположен данный ОН	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
65	Кадастровые номера ОН, из которых образован данный объект недвижимости	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
66	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для	Перечень объектов



			описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	
67	Назначение единого недвижимого комплекса	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
68	Наименование единого недвижимого комплекса	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
69	Кадастровый номер предприятия как имущественного комплекса	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
70	Назначение предприятия как имущественного комплекса	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
71	Наименование предприятия как имущественного комплекса	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
72	Культурное наследие (описание)	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для	Перечень объектов



			описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	
73	Степень готовности в процентах	%	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
74	Кадастровая стоимость предыдущего тура	число	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
75	Дата определения кадастровой стоимости	дата	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
76	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН	дата	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
77	Дата утверждения кадастровой стоимости	дата	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
78	Дата начала применения кадастровой стоимости	дата	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для	Перечень объектов



			описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	
79	Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости	дата	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
80	Дата начала применения кадастровой стоимости в соответствии с ФЗ от 3 июля 2016 г. N 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	дата	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
81	Тип документа об утверждении кадастровой стоимости	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
82	Наименование документа об утверждении кадастровой стоимости	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
83	Серия документа об утверждении кадастровой стоимости	число	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов



84	Номер документа об утверждении кадастровой стоимости	число	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
85	Дата документа об утверждении кадастровой стоимости	дата	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
86	Организация, выдавшая документ об утверждении кадастровой стоимости	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
87	Особые отметки о документе об утверждении кадастровой стоимости	текст	Характеристики, содержащиеся в Перечне объектов. Служат источником информации для описания объектов оценки, для определения значений других факторов.	Перечень объектов
88	_Год начала нормативного срока службы	год	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние	Перечень объектов
89	_Расстояние до школы	м.	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ	Графическая часть Перечня объектов оценки Цифровые тематические карты Приложение 1 Исходные



			текстов объявлений подтверждает данное влияние	данные\5.Исходные данные для ЦФ\ЦТК
90	_Расстояние до детских садов	м.	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние	Графическая часть Перечня объектов оценки  Цифровые тематические карты Приложение 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ\ЦТК
91	_Расстояние до медицинских учреждений	м.	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние	Графическая часть Перечня объектов оценки  Цифровые тематические карты Приложение 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ\ЦТК
92	_Расстояние до общественно-деловых зон	м.	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние	Графическая часть Перечня объектов оценки  Цифровые тематические карты Приложение 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ\ЦТК
93	_Расстояние до остановки общественного транспорта	м.	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние	Графическая часть Перечня объектов оценки  Цифровые тематические карты Приложение 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ\ЦТК
94	_Теплоснабжение	да/нет	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ	Графическая часть Перечня объектов оценки  Цифровые тематические карты Приложение 1 Исходные



			текстов объявлений подтверждает данное влияние	данные\5.Исходные данные для ЦФ\ЦТК
95	_Водоснабжение	да/нет	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние	Графическая часть Перечня объектов оценки  Цифровые тематические карты Приложение 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ\ЦТК
96	_Газоснабжение	да/нет	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние	Графическая часть Перечня объектов оценки  Цифровые тематические карты Приложение 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ\ЦТК
97	_Расстояние до административного центра МО	м.	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние	Графическая часть Перечня объектов оценки  Цифровые тематические карты Приложение 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ\ЦТК
98	_Расстояние до грузовой пристани	м.	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние	Графическая часть Перечня объектов оценки  Цифровые тематические карты Приложение 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ\ЦТК
99	_Расстояние до водных объектов	м.	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ	Графическая часть Перечня объектов оценки  Цифровые тематические карты Приложение 1 Исходные



			текстов объявлений подтверждает данное влияние	данные\5.Исходные данные для ЦФ\ЦТК
100	_Расстояние до основных дорог города	м.	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние	Графическая часть Перечня объектов оценки  Цифровые тематические карты Приложение 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ\ЦТК
101	_Электроснабжение	да/нет	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние	Графическая часть Перечня объектов оценки  Цифровые тематические карты Приложение 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ\ЦТК
102	_Площадь	кв.м	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние	Перечень объектов
103	_Аварийность	да / (пусто)	Согласно пункту 26.3 Методических указаний для зданий, помещений, сооружений, ОНС, машино-мест обязательному рассмотрению на предмет влияния на кадастровую стоимость подлежат сведения нахождения объекта недвижимости в ветхом или аварийном состоянии. Безусловно данный фактор снижает привлекательность и эксплуатационные характеристики объекта оценки, в связи с чем учтен при расчетах.	Перечень объектов





104	_Высота	м.	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов
105	_Глубина	м.	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов
106	_Глубина залегания	м.	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов
107	_Год ввода в эксплуатацию	дата	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов
108	_Год завершения строительства	дата	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов
109	_Год начала нормативного срока службы	дата	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов
110	_Группа капитальности	I, II, III, IV, V	Используется в рамках затратного подхода	Справочник «КО-ИНВЕСТ»
111	_Группа капитальности ОА	I, II, III, IV, V	Используется в рамках затратного подхода	Справочник «КО-ИНВЕСТ»
112	_Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположен ОН	текст	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов
113	_Класс конструктивной системы	КС-1, КС-1а, КС-2, КС-3, КС-4, КС-5, КС-6, КС-6а, КС-6б, КС-7, КС-8, КС-9, КС-10, КС-11, КС-12, КС-13, КС-14	Используется в рамках затратного подхода	Справочник «КО-ИНВЕСТ»
114	_Класс конструктивной системы ОА	КС-1, КС-1а, КС-2, КС-3, КС-4, КС-5, КС-6, КС-6а, КС-6б, КС-7, КС-8, КС-9, КС-10, КС-11, КС-12, КС-13, КС-14	Используется в рамках затратного подхода	Справочник «КО-ИНВЕСТ»
115	_Код подгруппы здания или сооружения, в котором расположен ОН	текст	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов
116	_Количество надземных этажей	Число	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов
117	_Количество подземных этажей	Число	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов
118	_Материал наружных стен	текст	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов



119	_Объем	куб.м	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов
120	_Площадь застройки	кв.м	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов
121	_ПлощадьОА	кв.м.	Используется в рамках затратного подхода	Справочник «КО-ИНВЕСТ»
122	_Подвальный этаж	число	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов
123	_Принадлежность к ТЭК	да / (пусто)	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов оценки
124	_Протяженность	м.	Используется в рамках затратного подхода	Перечень объектов
125	_Срок экономической жизни	число	Используется в рамках затратного подхода	Методические указания
126	_Степень готовности	%	Согласно пункту 46.9 Методических указаний при оценке ОНС необходимо учитывать процент готовности ОНС.	Перечень объектов оценки
127	_Строительный объем ОА	куб.м	Используется в рамках затратного подхода	Справочник «КО-ИНВЕСТ»
128	_Строительный объем ОО	куб.м	Используется в рамках затратного подхода	Расчетное значение
129	_Численность населения	чел.	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектов от указанного ценообразующего фактора. Семантический анализ текстов объявлений подтверждает данное влияние	База данных показателей муниципальных образований Федеральной службы государственной статистики <a href="https://gks.ru/">https://gks.ru/</a>  Приложение 1 Исходные данные\2.Рез-ты сбора и обработки информации и Исходные
130	_Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого	руб.	Используется в рамках затратного подхода. Используется при расчете экономического устаревания в рамках затратного подхода.	База данных показателей муниципальных образований Федеральной службы государственной статистики <a href="https://gks.ru/">https://gks.ru/</a>



	предпринимательства) за 2022 г.		Обоснование использования фактора приведено в разделе 2.6.3 Отчета	Приложении 1 Исходные данные\2.Рез-ты сбора и обработки информации и Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ
131	Муниципальное образование	Белоярский район Березовский район г. Белоярский г. Когалым г. Лангепас г. Лянтор г. Мегион г. Нефтеюганск г. Нижневартовск г. Нягань г. Покачи г. Пыть-Ях г. Радужный г. Советский г. Сургут г. Урай г. Ханты-Мансийск г. Югорск Кондинский район Нефтеюганский район Нижневартовский район Октябрьский район Советский район Сургутский район Ханты-Мансийский район	В ходе анализа рынка выявлена зависимость стоимости схожих по своим характеристикам объектам недвижимости, расположенным в различных муниципальных образованиях, что обусловлено социально-экономическими показателями муниципальных образований.	Перечень объектов оценки



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

### **2.6.1 Применимость подходов к оценке и обоснование выбора методов оценки**

В соответствии с пунктом 3 Методических указаний при определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости.

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке (совокупность методов (последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке), объединенных общей методологией): затратного, сравнительного или доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования 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.

В соответствии с пунктом 44 Методических указаний кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в рамках каждой из групп (подгрупп), при этом в рамках одной группы (подгруппы) должны быть использованы одни и те же подходы и методы.

Основными подходами, используемыми при определении кадастровой стоимости, являются: сравнительный, доходный и затратный подход.

Рекомендации по применимости подходов к оценке при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки приведены в Приложении №6 Методических указаний и в следующей таблице.



Таблица 49 Рекомендации по применимости подходов в соответствии с приложением №6 Методических указаний

Группа	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Объекты капитального строительства			
1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	1	2,3	2,3
2. Дома малоэтажной жилой застройки (до 3-х этажей включительно), в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), садовые дома	1	2,3	2,3
3. Объекты транспорта, за исключением линейных объектов и сооружений	1	2,3	2,3
4. Торговые, торгово-сервисные и торгово-развлекательные объекты, объекты общепита, заправочные станции	1	2,3	2,3
5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	1	2,3	2,3
6. Административные и бытовые объекты	1	2,3	2,3
7. Объекты производственного, производственно-складского и складского назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	1	2,3	2,3
8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные объекты	1	2,3	2,3
9. Прочие объекты	1	2,3	2,3
10. Сооружения	1	2,3	2,3

1, 2, 3 – ранговые показатели приемлемости подходов. Ранг 1 – наиболее весомый подход, ранг 3 – наименее весомый подход.

В соответствии с пунктом 48 Методических указаний в случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости, использование которых должно быть обосновано.

В следующей таблице приведены выбранные для каждой группы (подгруппы) подходы и методы, использованные при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости.



Таблица 50 Способы (методы) расчета в рамках доходного, сравнительного и затратного подходов, использованные для определения кадастровой стоимости объектов оценки

Подход	Метод	Функциональная группа	Подгруппа
Сравнительный	Метод статистического моделирования	1 группа	0101
	Метод эталонного объекта	-	Не применялся
	Метод индексации прошлых результатов	-	Не применялся
	Метод моделирования на основе УПКС	1-10 группа	Все подгруппы функциональных групп
Доходный	Метод капитализации доходов	-	Не применялся
	Метод дисконтирования денежных потоков	-	Не применялся
Затратный	Метод затрат на замещение	1-10 группа	Все подгруппы функциональных групп
Индивидуальный расчет	Метод индексации объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной, кадастровая стоимость которых была оспорена	1-10 группа	Все подгруппы функциональных групп

### 2.6.2 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.

Использование доходного подхода возможно, 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, группировка, 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 отказа от использования подхода*

Реализация техник доходного подхода осуществляется путем капитализации или дисконтирования чистого операционного дохода, связанного с использованием объектов недвижимости.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования. При прямой капитализации осуществляется анализ и оценка чистого операционного дохода текущего года использования актива при условии, что актив находится в стадии генерации типичных доходов, и коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость, а в методе дисконтирования денежных потоков – прогноз ежегодного чистого операционного дохода в процессе использования актива, расчет ставки дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов. Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентами их преобразования в текущую стоимость.

В связи с тем, что объектами оценки в данном случае выступают объекты капитального строительства без учета прав на земельные участки, на которых они расположены, расчеты в рамках доходного подхода будут являться косвенными (объект капитального строительства не может генерировать доход самостоятельно в отрыве от земельного участка), принято решение отказаться от его применения во избежание искажения итогового результата.

### **2.6.3 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 применяется в тех случаях, когда существует информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.



Рассматриваемый подход к оценке стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом износа и устареваний объекта оценки. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен.

Исходя из вышеизложенного, применение затратного подхода возможно, а для части объектов, не представленных на открытом рынке недвижимости, затратный подход является единственным методом, позволяющим определить их кадастровую стоимость.

В рамках настоящего Отчета были рассчитаны затратным подходом объекты, относящиеся к следующим к 1-10 функциональным группам.

Моделирование в рамках затратного подхода основано на определении зависимости 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

Группы (подгруппы) объектов оценки, кадастровая стоимость которых определяется затратным подходом, разделяются исходя из видов использования объектов недвижимости с разбивкой объектов по классу конструктивных систем.

Существует четыре основных метода оценки при затратном подходе: сметный, индексный, поэлементный и стоимости сравнительной единицы.

Метод количественного анализа основан на оценке объекта на основе полной сметы затрат на его воспроизводство. Например, стоимость строительства определяется суммированием всех затрат на возведение или установку составных частей строения, но необходимо учитывать косвенные и прямые затраты. Для того, чтобы применить данный метод, потребуется составление перечня всех материалов и оборудования, подсчета трудовых затрат, необходимых для установки каждого элемента, учета косвенных, накладных расходов и прибыли застройщика. Могут возникать ошибки при применении метода количественного анализа, вследствие неправильного подбора данных о стоимости единиц сравнения в строениях, не соответствующих типу объекта оценки. Этот метод





достаточно трудоемок, его применение основано на составлении перечня всех материалов и оборудования, подсчете необходимых для установки каждого элемента трудовых затрат, что требует привлечения квалифицированных сметчиков.

Индексный метод заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества методом умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки.

Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Правительством РФ и периодически публикуются в печати.

Метод стоимости укрупненных элементов заключается в оценке имущества на основе величины стоимости создания его основных элементов. В методе используются данные о стоимости различных элементов, т. е. составных частей здания или сооружения – поэлементные затраты.

Расчет поэлементных затрат включает в себя разбивку здания на составные части, установление величины средних затрат на эти части.

Метод сравнительной стоимости единицы – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогов. Сущность метода заключается в том, что для объекта, который будет оцениваться, подбирают объект-аналог, который будет очень схож с оцениваемым практически по всем характеристикам, используемым материалам и технологии его изготовления. Стоимость единицы измерения объекта-аналога умножается на число единиц оцениваемого объекта недвижимости.

Исходя из качества и объема полученной информации и на основании исходных данных, был осуществлен расчет затрат на замещение объектов недвижимости методом сравнительной единицы.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 м<sup>2</sup> полезной площади, 1 м<sup>3</sup> строительного объема, 1 п.м., 1 км и т. п.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта.

Расчет стоимости объектов оценки производился по формуле:

$$C = Z_{в/з} \times (1 - (1 - I_{физ.}) \times (1 - I_{фун.}) \times (1 - I_{эк.})),$$

где:

C – кадастровая стоимость объекта оценки, руб.;



$Z_{в/з}$  – затраты, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, руб.;

$I_{физ.}$  – физический износ, %;

$I_{фун.}$  – функциональное устаревание, %;

$I_{эк.}$  – внешнее (экономическое) устаревание, %.

*Описание алгоритма определения кадастровой стоимости затратным подходом*

Для проведения расчетов объектов оценки использовались Справочники Укрупненных показателей стоимости строительства «КО-ИНВЕСТ» (далее – справочник «КО-ИНВЕСТ»), а также Справочник укрупненных показателей стоимости строительства «Объекты топливно-энергетического комплекса в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» (далее – справочник ТЭК).

В ходе расчета стоимости оцениваемых объектов были использованы следующие справочники «КО-ИНВЕСТ»:

– ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019 г.;

– ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019 г.;

– СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019 г.;

– СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019 г.;

– ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019 г.;



– **ПРОМЫШЛЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ.** Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019 г.;

– **ОБЪЕКТЫ АРХИТЕКТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.** Укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ. В уровне цен на 01.01.2015 г., для условий выполнения работ в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2015.;

– **БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ.** Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019 г.;

– **ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА.** Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019 г.;

– **МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ.** Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019 г.

Предоставленная в справочниках информация предназначена для использования при определении стоимости замещения оцениваемых объектов в рамках затратного подхода.

При подготовке справочников «КО-ИНВЕСТ» использована проектно-сметная документация, укрупненные показатели стоимости, а также результаты расчетов индексов цен в строительстве.

Информационной основой для справочника ТЭК послужили сведения, предоставленные нефтедобывающими компаниями.

Формат, использованный в данных справочниках, предусматривает, что табличная информация в основных разделах содержит как технические описания, так и стоимостные показатели в уровне цен Ханты-Мансийского автономного округа и Московской области,



приведенные на единицу измерения основной характеристики объекта недвижимости, дифференцированные по типу проектных решений.

По данным составителей справочника «КО-ИНВЕСТ»: «Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000».

В справочных показателях стоимости справочника «КО-ИНВЕСТ» учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- сметная прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- усредненная величина доначислений к стоимости от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 1, 7-10, 12 глав сводного сметного расчета, а также непредвиденные работы и затраты.

В состав доначислений к стоимости прямых затрат, учитывающих непредвиденные работы и затраты включены:

- предварительная планировка площадки строительства и очистка от мусора территории застройки;
- благоустройство прилегающей территории в пределах участка, предусмотренного нормами проектирования (за исключением затрат на устройство тех элементов благоустройства);
- временные здания и сооружения;
- дополнительные затраты при производстве строительного-монтажных работ в зимнее время;
- затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;
- средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;



- затраты на проведение пусконаладочных работ;
- содержание службы заказчика, строительный контроль;
- проектные работы; изыскательские работы;
- авторский надзор; экспертиза предпроектной и проектной документации;
- разработка тендерной документации;
- сумма резерва средств на непредвиденные работы и затраты.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Стоимостные показатели справочников не учитывают налог на добавленную стоимость, а также затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочников, величина затрат на замещение объекта оценки определяется в соответствии с конструктивными решениями объекта капитального строительства с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

При расчете с помощью справочников «КО-ИНВЕСТ» определялся класс конструктивных систем в соответствии с данными таблиц, приведенных в использованном справочнике.



Таблица 51 Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Здания		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1А
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6А
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		Класс конструктивной системы
нерудных и бетона		КС-8
монолитного железобетона		КС-9
сборного железобетона		КС-10
конструкционной стали		КС-11
стальных труб		КС-12
древесины		КС-13
кабелей и проводов		КС-14
благоустройство прилегающей территории (озеленение)		КС-15

Источник: «Справочник КО-ИНВЕСТ»

В Перечне объектов оценки приведена информация о материале стен. На основании этой информации, в соответствии с Приложением № 4 к Методическим указаниям, объектам оценки, содержащим данные о материале стен, был назначен класс конструктивной системы.



Таблица 52 Соотношение материала стен, группы капитальности и класса конструктивной системы в соответствии с Приложением № 4 к Методическим указаниям

Код поля	Основной материал	Класс конструктивной системы	Группа капитальности
61001000000	Стены	-	-
61001001000	Каменные	КС-1	I и (или) II
61001001001	Кирпичные	КС-1	I
61001001002	Кирпичные облегченные	КС-1	III
61001001003	Из природного камня	КС-1	I
61001002000	Деревянные	КС-7	IV
61001002001	Рубленые	КС-7	IV
61001002002	Каркасно-засыпные	КС-7_2	V
61001002003	Каркасно-обшивные	КС-7_2	V
61001002004	Сборно-щитовые	КС-7_2	V
61001002005	Дощатые	КС-7_3	V
61001002006	Деревянный каркас без обшивки	КС-7_4	IV
61001003000	Смешанные	КС-3	II, III
61001003001	Каменные и деревянные	КС-1	II, III
61001003002	Каменные и бетонные	КС-1	I и (или) II
61001004000	Легкие из местных материалов	КС-3	III
61001005000	Из прочих материалов	КС-3	III и (или) IV
61001006000	Бетонные	КС-3	I и (или) II
61001006001	Монолитные	КС-3	I и (или) II
61001006002	Из мелких бетонных блоков	КС-3	I и (или) II
61001006003	Из легкобетонных панелей	КС-3	II
61001007000	Железобетонные	КС-3	I и (или) II
61001007001	Крупнопанельные	КС-3	I и (или) II
61001007002	Каркасно-панельные	КС-3	II и (или) III
61001007003	Монолитные	КС-3	I и (или) II
61001007004	Крупноблочные	КС-3	I и (или) II



Код поля	Основной материал	Класс конструктивной системы	Группа капитальности
61001007005	Из унифицированных железобетонных элементов	КС-3	I и (или) II
61001007006	Из железобетонных сегментов	КС-3	I и (или) II
61001008000	Шлакобетонные	КС-3	III
61001009000	Металлические	КС-6	III, IV, V
61001999000	Иное	-	-

В связи с тем, что классы конструктивных систем (далее – класс КС), приведенные в справочнике «КО-ИНВЕСТ» частично не соответствуют классам КС, приведенным в Приложении № 4 к Методическим указаниям, было произведено сопоставление классов КС и групп капитальности исходя из конструктивных элементов зданий.

Ниже в таблице представлено описание конструктивных элементов зданий по группам капитальности.

Таблица 53 Описание конструктивных элементов зданий по группам капитальности

Конструктивные элементы здания	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные				Деревянные стулья или каменные столбы	Глинобитные, грунтовые
Стены	Кирпичные, из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные	Каменные облегченные из всех видов кирпича и легких камней		Деревянные рубленые и брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные)	Щитовые и каркасно-засыпные сырцовые саманные и глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные
Перекрытия	Железобетонные			Смешанные (металлические и деревянные заполнения)	Деревянные	
Кровля	Железные, асбестоцементные, черепичные					

Источник: Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС), утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 13 августа 1971 г.

#### Определения класса качества

Качественные параметры здания соответствующего типа в соответствии с классами качества для УПСС (КО-ИНВЕСТ):





- MINIMUM (M) (малобюджетный)<sup>28</sup>;
- ECONOM (E) (экономичный);
- STANDARD (S) (средний);
- PREMIUM (P) (улучшенный);
- DE LUXE (L) (люкс).

Группировка зданий в зависимости от класса качества производится по классификатору наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем. Классификаторы приведены в справочнике отдельно для зданий разного функционального назначения. Авторы Справочника не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, поскольку их применение обусловлено инженерно-геологическими условиями строительства. Материал, используемых в каркасах перекрытий, также является признаком конструктивной схемы здания и не относится к качественному параметру.

Для определения класса качества по предлагаемым УПСС классификаторам, было определено наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом здании. Класс качества здания определяется тем классом, по которому набирается наибольшее количество признаков в процентах от общего количества позиций в классе.

#### *Выбор аналогов*

Согласно группировкам, принятым в использованном справочнике, были определены конструктивная система и класс качества оцениваемых объектов. Таким образом, выбор объектов-аналогов был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичным оцениваемым объектам функциональным назначением.

Допущение:

В случае отсутствия объектов аналогов УПСС (КО-ИНВЕСТ), с классом конструктивной системы объекта оценки, к расчетам принимался объект аналог, наиболее сопоставимый с оцениваемым. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента объекта аналога справочника КО-ИНВЕСТ, стоимость оцениваемого

<sup>28</sup> Указанный класс качества появился в сборниках Ко-Инвест 2014 г.



элемента корректировалась с применением данных Приложения к изданиям КО-ИНВЕСТ 2019 года «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», а также при помощи вычитания из базовой стоимости стоимостных показателей по основным конструктивным элементам здания и/или системам инженерного оборудования.

При определении аналога для расчета подгрупп функциональной группы 10, учитывались ценообразующие качественные характеристики объектов оценки, которые были указаны в наименовании и назначении объекта оценки.

#### *Определение строительного объема зданий*

Поскольку в справочнике «КО-ИНВЕСТ» единицами измерения стоимости объектов аналогов являются в том числе куб.м, а в предоставленном Перечне объектов оценки отсутствует информация о строительном объеме оцениваемых зданий, строительный объем был рассчитан индивидуально для каждого объекта исходя из значения его площади и количества этажей.

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки  $\pm 0.00$  (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем определяют в пределах ограничивающих наружных поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и других надстроек, начиная с отметки чистого пола надземной и подземной частей общественного здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, козырьков, портиков, балконов, террас, объема проездов и пространства под общественным зданием на опорах (в чистоте), проветриваемых подполий и подпольных каналов<sup>29</sup>.

Поскольку для перехода от общей площади, приведенной в исходной информации (Перечне объектов оценки), к площади по наружным обмерам необходимо применить коэффициент, учитывающий толщину ограждающих конструкций, а доля объема толщины стен и пола подвала, несоразмерно мала в общем строительном объеме зданий, расчет строительного объема произведен из допущения о том, что представленные в Перечне объектов оценки значения площади являются значениями общей площади объектов по внешнему обмеру.

<sup>29</sup> СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009



Общий строительный объем можно рассчитать по формуле:

$$V = S_n \times h_n + S_p \times h_p,$$

где:

$S_n$  – площадь надземных этажей;

$S_p$  – площадь подземных этажей;

$h_n$  – высота надземного этажа;

$h_p$  – высота подземного этажа.

Так же, строительный объем зданий рассчитан из допущения, что площадь части здания ниже отметки поверхности земли равна площади застройки надземной части.

Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.

Высота этажа определялась в рамках оцениваемой группы объектов в соответствии с действующими нормативными актами, регулирующими проектирование, строительство и эксплуатацию объектов данного назначения.

Допускаем, что при определении строительного объема объектов оценки с мансардой, при их расчете строительный объем мансарды учитывался как половина строительного объема этажа.



Таблица 54 Нормы высоты помещений

Подгруппа	Высота этажа без перекрытия, м	Высота подвала, м	Источник информации
0100	2,87	2,10	Среднее значение по группе 1
0101	2,70	2,10	СП 54.13330-2022 «Здания жилые многоквартирные», п.5.12 (для подвала п. 5.11)
0102	2,70	2,10	СП 54.13330-2022 «Здания жилые многоквартирные», п.5.12 (для подвала п. 5.11)
0103	3,00	2,10	СП 54.13330-2022 «Здания жилые многоквартирные» (для подвала п. 5.11); СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; «Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)», п.3
0104	3,00	2,10	СП 54.13330-2022 «Здания жилые многоквартирные» (для подвала п. 5.11); СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; «Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)», п.3
0105	3,00	2,10	СП 54.13330-2022 «Здания жилые многоквартирные» (для подвала п. 5.11); СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; «Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)», п.3
0106	3,00	2,10	СП 54.13330-2022 «Здания жилые многоквартирные» (для подвала п. 5.11); СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; «Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)», п.3
0107	2,70	2,10	СП 54.13330-2022 «Здания жилые многоквартирные», п.5.12 (для подвала п. 5.11)
0200	2,61	2,07	Среднее значение по группе 2
0201	3,00	2,10	СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные»; «Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)», п.3 (для подвала СП 54.13330-2022 «Здания жилые многоквартирные» п. 5.11)
0202	2,70	2,10	СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные» п. 6.2
0203	2,70	2,10	СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные»; «Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)», п.3 (для подвала СП 54.13330-2022 «Здания жилые многоквартирные» п. 5.11)
0204	3,00	2,10	СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные»; «Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)», п.3 (для подвала СП 54.13330-2022 «Здания жилые многоквартирные» п. 5.11)
0206	2,20	2,00	СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения», п. 7.3



0207	2,00	2,00	СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения», п. 7.3
0208	2,70	2,10	СП 54.13330-2022 «Здания жилые многоквартирные», п.5.12 (для подвала п. 5.11)
0300	3,11	1,94	Среднее значение по группе 3
0301	2,20	2,00	СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей», п.5.1.20; Пособие для проектирования «Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам» М: АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ» 1998 г. п. 3.1 (для подвала п. 3.1)
0302	2,40	2,00	СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей», п.5.1.20; Пособие для проектирования «Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам» М: АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ» 1998 г. п. 3.1 (для подвала п. 3.1)
0303	2,40	2,00	СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей», п.5.1.20; Пособие для проектирования «Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам» М: АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ» 1998 г. п. 3.1 (для подвала п. 3.1)
0304	2,20	2,20	СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей», п.5.1.20; Пособие для проектирования «Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам» М: АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ» 1998 г. п. 3.1 (для подвала п. 3.1)
0305	2,40	2,00	СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей», п.5.1.20; Пособие для проектирования «Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам» М: АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ» 1998 г. п. 3.1 (для подвала п. 3.1)
0306	4,20	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания», п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0307	4,50	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания», п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0308	-	-	-
0309	4,20	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания», п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0310	4,20	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания», п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0311	-	-	-
0312	2,40	2,00	СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей», п.5.1.20; Пособие для проектирования «Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам» М: АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ» 1998 г. п. 3.1 (для подвала п. 3.1)
0400	3,04	2,20	Среднее значение по группе 4
0401	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0402	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)



0403	4,45	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73); СП 332.1325800.2017 «Спортивные сооружения. Правила проектирования», п. 6.1; СП 309.132580.02017 «Здания театрально-зрелищные», п. 6.2.6.4; Общие здания. Увеличенные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», п. 3.11
0404	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0405	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0406	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0407	3,60	2,20	ОНТП 01-91, РД 3107938-0176-91 Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта, Приложение 2 Таб.8 (для подвала СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0408	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0409	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0410	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73); СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3
0411	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0412	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0413	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0414	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0500	2,82	2,20	Среднее значение по группе 5
0501	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73); СП 54.13330.2022 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов», п.5.12
0502	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73); СП 54.13330.2022 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов», п.5.12
0503	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73); СП 54.13330.2022 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов», п.5.12
0504	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73); СП 54.13330.2022 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов», п.5.12
0505	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73); СП 54.13330.2022 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов», п.5.12
0506	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73); СП 54.13330.2022 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов», п.5.12
0507	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73)



0508	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73); СП 54.13330.2022 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов», п.5.12
0509	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73), СНиП II-Л.19-62 «Учреждения отдыха. Нормы проектирования» п.3.8
0510	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0511	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0512	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73)
0513	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0514	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0515	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0516	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0517	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73); СП 54.13330.2022 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов», п.5.12
0600	2,80	2,20	Среднее значение по группе 6
0601	3,30	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73), ВНП 001-95/Банк России «Здания учреждений Центрального банка Российской Федерации» п.3.1, учетно-техническая документация об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации
0602	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0603	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0604	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0605	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0606	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0607	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0608	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0609	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0700	3,32	2,00	Среднее значение по группе 7



0701	2,20	1,80	СП 56.13330.2021 «Производственные здания», п. 5.1.1 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0702	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0703	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0704	3,20	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания», п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0705	2,40	1,80	СП 106.13330.2012 «Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и сооружения», п.5.3 (для подвала п. 5.5)
0706	4,20	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания», п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0707	3,20	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания», п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0708	3,20	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания», п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0709	3,20	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания», п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0710	3,20	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания», п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0711	4,20	3,60	СП 41-101-95 «Проектирование тепловых пунктов», п.2.21; стандарт ОАО РАО «ЕЭС России» СТО 17330282.27060003-2008 «Тепловые пункты и тепловые сети», п.5.24
0712	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0713	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0714	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0715	3,20	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания», п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0716	3,20	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания», п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0717	2,70	1,80	СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», п.15.7; СП 56.13330.2021 «Производственные здания» (для подвала Приложение А, п. А.1); СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3
0718	2,70	1,80	СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», п.15.7; СП 56.13330.2021 «Производственные здания» (для подвала Приложение А, п. А.1); СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3
0719	2,20	1,80	СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», п.8.8; СП 56.13330.2021 «Производственные здания» (для подвала Приложение А, п. А.1), п 5.1.1 ;
0720	3,20	1,80	СП 56.13330.2021 «Производственные здания», п. 5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)





0721	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0722	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0723	4,00	1,80	СП 56.13330.2021 «Производственные здания» (для подвала Приложение А, п. А.1); Классификация складских зданий «Складские помещения класса С»
0724	3,20	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания», п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0725	4,20	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания», п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0726	4,80	2,10	СП 120.13330.2012 «Метрополитены» п.5.15.1.8, п.5.15.1.11, табл.5.28 (для подвала п. 5.4.1.4.)
0727	3,20	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания» п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0728	4,20	2,20	СП 109.13330.2012 «Холодильники», п.5.4 (для подвала СП 56.13330.2022 «Производственные здания» Приложение А, п. А.1)
0729	4,20	1,80	СП 56.13330.2022 «Производственные здания», п.5.1.2 (для подвала Приложение А, п. А.1)
0730	3,60	2,20	ОНТП 01-91, РД 3107938-0176-91 Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта, Приложение 2 Таб.8 (для подвала СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0731	4,20	2,20	ВНТП 11-85 «Ведомственные нормы технологического проектирования авиационно-технических баз в аэропортах», Прил.3 (для подвала СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0732	5,50	2,10	СП 120.13330.2012 «Метрополитены», СП 98.13330.2012 «Трамвайные и троллейбусные линии», п. 9.16 (для подвала п. 5.4.1.4.)
0800	3,33	2,20	Минимальное значение по группе 8
0801	2,70	2,20	РД-АПК 1.10.07.01 «Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов», п.5.5.6, СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0802	2,70	2,20	РД-АПК 1.10.07.01 «Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов», п.5.5.6, СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0803	2,70	2,20	РД-АПК 1.10.07.01 «Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов», п.5.5.6 (для подвала СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0804	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)



0805	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0806	5,73	2,20	СП 332.1325800.2017 «Спортивные сооружения. Правила проектирования», п. 6.2, табл. 3 (для подвала СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. СНиП 41-01-2003» п.10.12)
0807	4,00	2,20	СП 332.1325800.2017 «Спортивные сооружения. Правила проектирования», п. 6.2, табл. 3 (для подвала СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. СНиП 41-01-2003» п.10.12)
0808	3,00	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0809	9,14	2,20	СП 332.1325800.2017 «Спортивные сооружения. Правила проектирования», п. 6.2, табл. 3 (для подвала СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. СНиП 41-01-2003» п.10.12)
0810	2,50	2,20	Приказ от 24 декабря 2019 г. №862/пр об утверждении изменения № 1 к СП 332.1325800.2017 «Спортивные сооружения. Правила проектирования», п. 6.5.8 (для подвала СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. СНиП 41-01-2003» п.10.12)
0811	4,00	2,20	СП 332.1325800.2017 «Спортивные сооружения. Правила проектирования», п. 6.2, табл. 3 (для подвала СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. СНиП 41-01-2003» п.10.12)
0812	6,00	2,20	СП 332.1325800.2017 «Спортивные сооружения. Правила проектирования», п. 6.1 (для подвала СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. СНиП 41-01-2003» п.10.12)
0813	4,20	2,20	СП 31-113-2004 «Бассейны для плавания», п.4.1.2; СП 158.13330.2014, «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования», таб.6.3 (для подвала СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0814	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0815	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0816	3,00	2,50	МДС 31-9.2003 «Православные храмы и комплексы. Пособие по проектированию и строительству (к СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов»)), стр. 42
0817	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0818	3,30	2,20	СП 309.132580.02017 «Здания театрально-зрелищные», п. 6.2.-6.4 (для подвала п. 7.13-7.14, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0819	3,30	2,20	СП 309.132580.02017 «Здания театрально-зрелищные», п. 6.2.-6.4 (для подвала п. 7.13-7.14, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)



0820	3,30	2,20	СП 309.132580.02017 «Здания театрально-зрелищные», п. 6.2.-6.4 (для подвала п. 7.13-7.14, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0821	3,00	2,20	СП 252.1325800.2016 «Здания дошкольных образовательных организаций», п. 7.1.12 (для подвала п. 7.1.12, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0822	3,30	2,20	СП 251.1325800.2016 (22.11.2019) «Здания общеобразовательных организаций» п. 7.1.12 (для подвала п. 7.1.14, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0823	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0824	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0825	3,00	2,40	СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования» таб.6.3 (для подвала п. 6.3.4)
0826	2,50	2,20	МДС 31-10.2004 «По планировке и содержанию зданий, сооружений и комплексов похоронного назначения» п. 8.21 (для подвала п. 7.1.12, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0827	2,40	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73)
0828	5,40	2,20	СП 31-113-2004 «Бассейны для плавания» п.4.1.2 (для подвала п. 7.1.12, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0829	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0830	3,30	1,80	Методические рекомендации по проектированию бань и банно-оздоровительных комплексов, утв. Приказом Комитета РФ по муниц.хоз-ву от 30.12.1993 г. №88 (для подвала п. 4.16)
0831	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0832	3,00	2,20	«Правила по устройству и эксплуатации помещений патологоанатомических отделений и моргов (патогистологических и судебно-гистологических лабораторий) лечебно-профилактических и судебно-медицинских учреждений, институтов и учебных заведений» (утв. Минздравом СССР 20.03.1964 №468-64), п. 16 (для подвала СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0833	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73)
0834	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73)
0835	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73)
0836	2,80	2,20	ВСН 35-94 «Общевойсковые здания», п. 2.2.3 (для подвала СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0837	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0838	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0839	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)



0840	3,00	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73)
0841	3,00	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0842	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73)
0843	2,70	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.27 (для подвала п. 5.73)
0844	3,60	2,20	МДС 32-1.2000 «Проектирование вокзалов», п.5.6.3 (для подвала СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0845	3,60	2,20	МДС 32-1.2000 «Проектирование вокзалов», п.5.6.3 (для подвала СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0846	3,60	2,20	МДС 32-1.2000 «Проектирование вокзалов», п.5.6.3 (для подвала СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0847	3,60	2,20	МДС 32-1.2000 «Проектирование вокзалов», п.5.6.3 (для подвала СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0848	3,60	2,20	МДС 32-1.2000 «Проектирование вокзалов», п.5.6.3 (для подвала СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0849	4,00	2,10	СП 120.13330.2012 «Метрополитены», п. 4.1.6 (для подвала п. 5.4.1.4.)
0850	3,60	2,20	МДС 32-1.2000 «Проектирование вокзалов», п.5.6.3 (для подвала СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0851	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания» (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0852	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0900	2,25	2,09	Среднее значение по группе 9
0901	2,15	2,20	СП 88.13330.2014 «Защитные сооружения гражданской обороны», п.5.2.2 (для подвала СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0902	1,60	1,60	СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения», п. 7.3
0903	2,20	2,20	СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п.4.26 (для подвала п. 5.73); СП 43.13330.2012 «Сооружения промышленных предприятий», п.5.2.2
0904	2,00	2,00	СНиП 31-04-2001 «Складские здания», п.5.7; СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения», п.7.3
0905	2,40	2,20	РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов, п.5.5.6 (для подвала СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)

*Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры  
«Центр имущественных отношений»*



0906	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)
0907	2,70	2,20	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», п.4.3 (для подвала п. 3.3, СП 118.13330.2022 «Общественные здания» п. 5.73)



Справочниками «КО-ИНВЕСТ» и справочником ТЭЖ предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально – экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

*Коэффициенты (поправки), используемые при расчетах с помощью справочников «КО-ИНВЕСТ»*

*Поправка, учитывающая региональные условия строительства*

Поскольку стоимость строительства объектов аналогов для объектов оценки в подгруппе 0805 и 0816 функциональной группы 8 «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты», приведена для условий строительства в Московской области, необходимо применить региональный коэффициент.

Региональный коэффициент пересчета стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий на 01.01.2015 г. применен согласно данным справочника «КО-ИНВЕСТ».

*Таблица 55 Регионально-экономические коэффициенты стоимости реставрационно-восстановительных работ по типам объектов архитектурного наследия*

Класс конструктивной системы	Региональный коэффициент
КС-1	1,062
КС-3	1,062
КС-7	1,052



Экономические районы, края, области	Реставрация				
	КСр-1	КСр-2	КСр-7	КСр-8	КСр-11
	Класс конструктивных систем				
	КСр-1	КСр-2	КСр-7	КСр-8	КСр-11
Пензенская область	0,854	0,863	0,850	0,841	0,839
Пермский край	0,830	0,830	0,818	0,816	0,819
Республика Башкортостан	0,799	0,792	0,784	0,784	0,790
Республика Марий Эл	0,806	0,769	0,718	0,752	0,701
Республика Мордовия	0,670	0,669	0,632	0,628	0,593
Республика Татарстан	0,942	0,972	0,994	0,953	0,976
Самарская область	0,736	0,716	0,701	0,698	0,677
Саратовская область	0,745	0,771	0,746	0,716	0,678
Удмуртская Республика	0,941	0,942	0,938	0,945	0,960
Ульяновская область	0,766	0,790	0,786	0,753	0,748
Чувашская Республика	0,870	0,899	0,886	0,864	0,862
<b>Уральский федеральный округ</b>					
Курганская область	0,725	0,724	0,697	0,691	0,666
Свердловская область	0,857	0,896	0,906	0,865	0,882
Тюменская область (южнее 60-параллели)	1,062	1,068	1,052	1,065	1,076
Тюменская область (севернее 60-параллели)	1,062	1,068	1,052	1,065	1,076
Челябинская область	0,959	0,982	0,986	0,969	0,995
<b>Сибирский федеральный округ</b>					
Алтайский край	0,674	0,671	0,645	0,630	0,604
Забайкальский край	0,969	0,954	0,908	0,943	0,928
Иркутская область (южнее 60-параллели)	0,874	0,879	0,859	0,865	0,879
Иркутская область (севернее 60-параллели)	0,874	0,879	0,859	0,865	0,879
Кемеровская область	0,818	0,868	0,864	0,821	0,837
Красноярский край (южнее 60-параллели)	1,090	1,156	1,158	1,112	1,126
Красноярский край (севернее 60-параллели)	1,090	1,156	1,158	1,112	1,126
Новосибирская область	0,763	0,801	0,818	0,762	0,763
Омская область	0,936	1,001	1,041	0,969	1,006
Республика Алтай	0,625	0,625	0,607	0,593	0,579
Республика Бурятия	0,920	0,924	0,893	0,896	0,891
Республика Тыва	0,689	0,707	0,700	0,667	0,668
Республика Хакасия	0,846	0,854	0,856	0,848	0,856
Томская область (южнее 60-параллели)	0,850	0,842	0,829	0,843	0,865
<b>Дальневосточный федеральный округ</b>					
Амурская область	1,132	1,193	1,208	1,159	1,205
Еврейская автономная область	0,838	0,885	0,910	0,861	0,899
Камчатский край (южнее 55-параллели)	1,476	1,479	1,441	1,459	1,414
Камчатский край (севернее 55-параллели)	1,476	1,479	1,441	1,459	1,414
Магаданская область (южнее Полярного круга)	1,963	2,052	2,036	2,023	2,065
Приморский край	1,005	0,996	0,943	0,974	0,941
Республика Саха (Якутия)	1,913	1,954	1,900	1,955	1,975
Сахалинская область	1,528	1,520	1,506	1,537	1,563
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	0,991	1,033	1,032	0,997	1,017
Хабаровский край (севернее 55-параллели)	0,991	1,033	1,032	0,997	1,017
Республика Крым	0,740	0,751	0,739	0,705	0,650
г. Севастополь	0,747	0,758	0,745	0,710	0,652

144

4.

Источник: Справочник «КО-ИНВЕСТ»

Данная поправка применена к базовой стоимости объектов-аналогов и не выделена отдельно в расчетной части.



*Поправка на разницу в техническом решении конструктивного элемента*

В случае, если техническое решение конструктивного элемента (материал стен/перекрытий) оцениваемого объекта существенно отличается от технического решения того же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента ( $C_o$ ) рассчитывается на основании стоимостных коэффициентов, публикуемых в отдельном унифицированном Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» (Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»), по формуле:

$$C_o = C_c \times \frac{\varphi_o}{\varphi_c},$$

где:

$C_o$  и  $C_c$  – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения;

$\varphi_o$  и  $\varphi_c$  – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

*Таблица 56 Стоимостные коэффициенты для корректировки стоимости наружных стен*

№ п/п	Характеристика конструкции стен	Стоимостной коэффициент
1	Кирпичные	1,25
2	Шлакобетонные блоки	0,65
3	Легкобетонные панели	1,11
4	Пенобетонные блоки	0,70
5	Монолитный железобетон	1,27
6	Стены из трехслойных панелей с обшивкой из стальных профилированных листов с утеплителем	0,61
7	Стены из профилированного листа	0,35
8	Рубленные из бревен	1,00
9	Каркасные из бруса	0,23

Источник: Справочник «КО-ИНВЕСТ»

*Таблица 57 Стоимостные коэффициенты для корректировки стоимости перекрытий*

№ п/п	Характеристика конструкции стен	Стоимостной коэффициент
1	Деревянные с укладкой по рубленным стенам	1,55
2	Деревянные с укладкой по не рубленным стенам	1,37
3	Из сборных железобетонных плит	1,52
4	Из монолитного железобетона	1,69

Источник: Справочник «КО-ИНВЕСТ»





Данная поправка применена к базовой стоимости объектов-аналогов и не выделена отдельно в расчетной части.

#### *Поправка на разницу в высоте этажа*

Поправка на различие в высоте этажа для не жилых зданий (руб./куб. м на здание в целом) определяется по формуле:

$$Ch = (Цпер + Цпол + 0,6 \times Цкарк) \times ((ha - ho)/ho),$$

где:

Цпер, Цпол, Цкарк — удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»);

ho, ha — средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Данная поправка применена к базовой стоимости объектов-аналогов и не выделена отдельно в расчетной части.

#### *Поправка на наличие подвалов*

Показатели стоимости подвалов учитывают стены подвала, фундамент и пол подвала.

В случае, когда для объекта оценки с подвалом выбран объект-аналог без подвала, для корректного учета стоимости подвала необходимо произвести следующие действия:

1. Из показателей стоимости здания-аналога без подвала следует вычесть стоимость фундамента (удельный показатель стоимости фундамента на куб. м. × на объем здания-аналога);

2. Добавить стоимость подвала, согласно параметрам оцениваемого объекта (удельный показатель стоимости подвала на куб. м. × на объем подвала оцениваемого здания).

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».



Таблица 58 Стоимость строительства подвала

Строительный объем подвала, куб.м	Сметная стоимость строительства подвала, руб./куб.м
>300	15 914
300-900	12 463
900-1800	10 892
1800-2700	10 078
2700-4500	9 600
свыше 4500	9 386

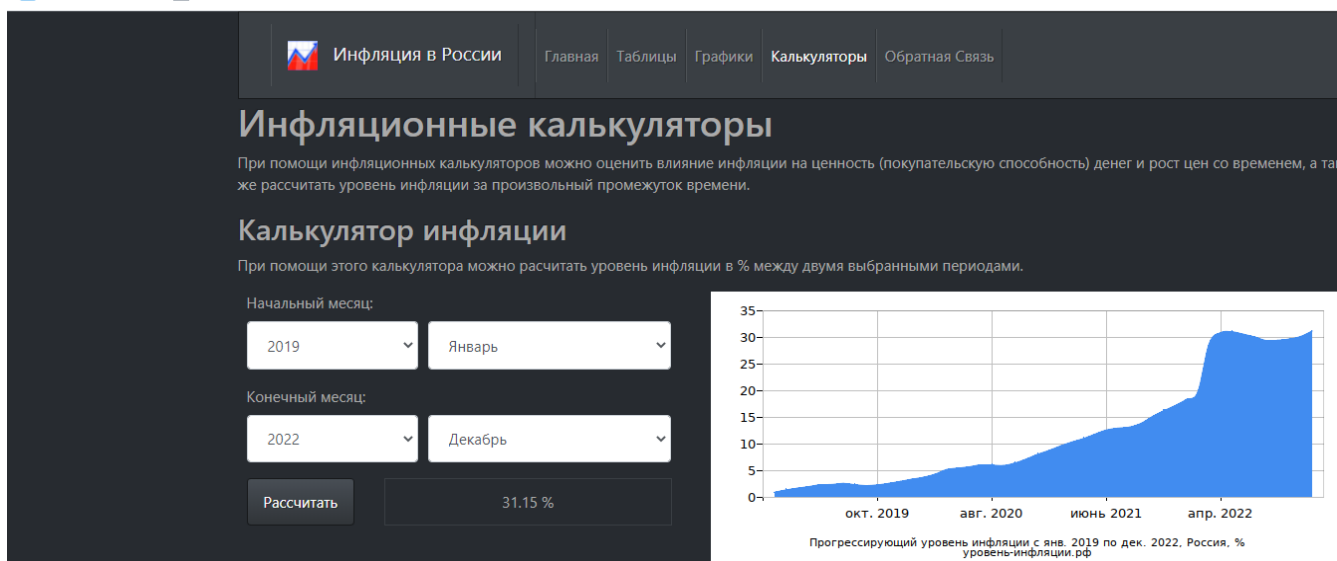
Источник: Справочник «КО-ИНВЕСТ»

Поправка, учитывающая изменение цен на дату издания справочников «КО-ИНВЕСТ» (поправка на дату).

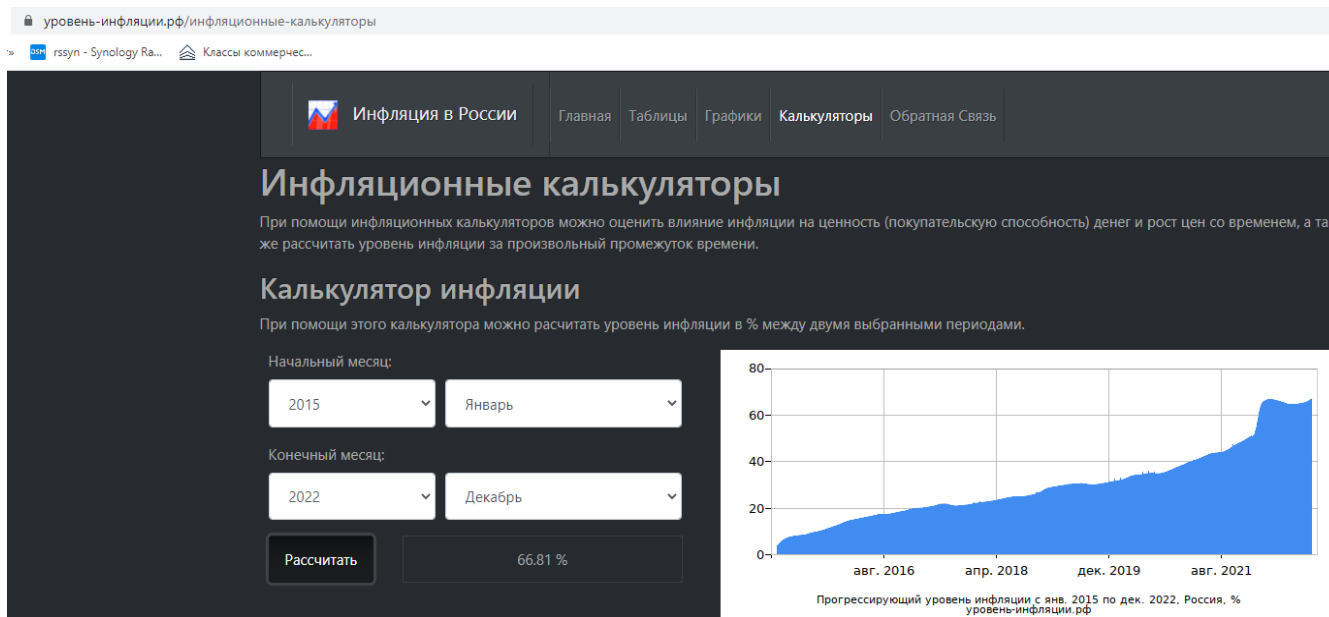
Поскольку в расчетах использован справочники «КО-ИНВЕСТ» в уровне цен на 01.01.2015 г. и 01.01.2019 г., в расчетах должна дополнительно применяться корректировка перехода от цен, определенных в справочниках, к ценам по состоянию на дату оценки (01.01.2023 г.), данная поправка определяется на основании данных об уровне инфляции.

уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы

gssyn - Synology Ra... Классы коммерчес...



Источник: Калькуляторы для расчета уровня инфляции и оценки изменения покупательской способности рубля.  
<https://уровень-инфляции.рф>



Калькуляторы для расчета уровня инфляции и оценки изменения покупательской способности рубля. <https://уровень-инфляции.рф>

Таблица 59 Индексы цен относительно даты подготовки справочника и региональные коэффициенты Ко-Инвест

Дата	Индекс цен
01.01.2019	1,3115
01.01.2015	1,6681

*Поправка, учитывающая изменение правила расчета площадей зданий, помещений и сооружений (поправка КО-ИНВЕСТ)*

В связи с вступлением в силу с 1 января 2021 года Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» изменены правила расчета площадей зданий, помещений и сооружений.

На основании нижеизложенного, для зданий и сооружений, поставленных на кадастровый учет с 01.01.2021 года, при использовании стоимостных показателей Справочников «КО-ИНВЕСТ», необходимо применять к стоимости объектов-аналогов коэффициент 0,9.



*Поправка на разницу в группе капитальности (поправка на группу капитальности)*

Поскольку при подборе аналога учитывался класс КС, при этом, как объекты-аналоги, так и объекты оценки при одном классе КС имеют различные группы капитальности, в расчетах была учтена поправка на группу капитальности.

Таблица 60 Индексы перехода от одной группы капитальности к другой для всех подгрупп кроме 0723, 0727, 0728

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Источник: Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС), утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 13 августа 1971 г.

Таблица 61 Индексы перехода от одной группы капитальности к другой для подгрупп 0723, 0727, 0728

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,98	0,92	0,77	0,71	1,00
II	1,02	1,00	0,94	0,78	0,73	1,02
III	1,09	1,06	1,00	0,84	0,78	1,09
IV	1,30	1,27	1,19	1,00	0,93	1,30
V	1,40	1,37	1,29	1,10	1,00	1,40
VI	1,00	0,98	0,92	0,77	0,71	1,00

Источник: Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС), утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 13 августа 1971 г.

*Поправка на разницу в объеме/площади (поправка на разницу в объеме, поправка на разницу в площади)*

В соответствии с правилами применения справочников «КО-ИНВЕСТ», в случае значительного различия строительных объемов объекта оценки и объекта аналога, к справочным показателям стоимости замещения вводится соответствующая поправка на объем:

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемыми зданиями и ближайшими параметрами из использованных справочников определяется с помощью



коэффициентов таблицы, приведенной ниже таблице:

Таблица 62 Коэффициент на различие в площади/объеме согласно рекомендациям справочников КО-ИНВЕСТ

Поправки			
на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	$K_0$	$S_0/S_{спр}$	$K_0$
0,29 - 0,10	1,22	0,25-0,49	1,2
0,49 - 0,30	1,2	0,5-0,85	1,1
0,71 - 0,50	1,16	0,86-1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16-1,5	0,95
1,31 - 2,00	0,87	> 1,51	0,93

Источник: Справочник «КО-ИНВЕСТ»

*Поправка на различие в сейсмичности (поправка на сейсмичность)*

Поправка на различие в сейсмичности вводится в случае, когда оцениваемое сооружение/здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике УПСС, с помощью коэффициентов, рекомендованных справочником «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 63 Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности согласно рекомендациям справочников КО-ИНВЕСТ

Сейсмичность в баллах	Коэффициент на различие сейсмичности
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: Справочник «КО-ИНВЕСТ»

Основываясь на комплекте карт общего сейсмического районирования территории Российской Федерации – ОСР-2016, выполненного в течение 2009-2015 гг., объекты оценки расположены в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов, не вошедших в список городов и населенных пунктов субъектов Российской Федерации, расположенных в сейсмоактивных районах.

Соответственно корректирующий коэффициент равен 1,0.<sup>30</sup>

<sup>30</sup> СПИСОК ГОРОДОВ И НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ субъектов Российской Федерации, расположенных в сейсмоактивных районах и характеризующихся сейсмической интенсивностью 6 и более баллов макросейсмической шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий и трех уровней сейсмической опасности – 10% (А), 5% (В) и 1% (С)



*Поправка на расположение помещения в подземном этаже (поправка на подвальный этаж)*

Согласно пункту 46.8 Методических указаний при оценке затратным подходом помещений, машино-мест в зданиях и сооружениях производится расчет кадастровой стоимости здания или сооружения, частью которого является помещение, машино-место, на основе доли площади, строительного объема, относящихся к данным помещениям, машино-местам, в общей площади, строительном объеме здания или сооружения. При этом в рамках затратного подхода дальнейшие корректировки на занимаемый этаж, не проводятся, за исключением помещений, машино-мест, расположенных в подвальных этажах зданий.

Таким образом, при расчете кадастровой стоимости помещений, расположенных в подвальном или цокольном этаже, были внесены следующие поправки:

*Таблица 64 Поправки на Этаж расположения помещения*

Этаж расположения	Торговые помещения 4 Группа	Офисные и общественные помещения 1,2,5,6,8,9 Группы	Складские и производственные помещения 3,7,10 Группы
Подземный	0,78	0,88	0,89
Цоколь	0,91	0,95	0,89

*Источник: информационно-аналитический портал Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт»*

*Коэффициенты (поправки), используемые при расчетах с помощью справочника «ТЭК»*

*Поправка, учитывающая региональные условия строительства объектов «ТЭК»  
(поправка ТЭК)*

Все укрупненные показатели стоимости строительства, содержащиеся в справочнике «ТЭК» приводятся для 1-й ценовой зоны.

Перечень ценовых зон, установлен в соответствии с Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 15.11.2019 № 432-п «О Перечне центров ценовых зон Ханты-Мансийского автономного округа – Югры для расчета индексов изменения сметной стоимости строительства».



Таблица 65 Перечень центров ценовых зон Ханты-Мансийского автономного округа – Югры для расчета индексов изменения сметной стоимости строительства

Ценовая зона	Центр ценовой зоны	Наименование муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
1	г. Нижневартовск	городские округа: г. Лангепас, г. Мегион, г. Нижневартовск, г. Покачи, г. Радужный; г.п. Излучинск, г.п. Новоаганск, с.п. Аган, с.п. Ларьяк, с.п. Ваховск, с.п. Покур, с.п. Вата, с.п. Зайцева Речка
2	г. Сургут	городские округа: г. Когалым, г. Нефтеюганск, г. Пыть-Ях, г. Сургут; г.п. Белый Яр, г.п. Барсово, г.п. Федоровский, г.п. Лянтор, с.п. Солнечный, с.п. Локосово, с.п. Рускинская, с.п. Сытомино, с.п. Нижнесорттымский, с.п. Лямина, с.п. Тундрино, с.п. Угут, с.п. Ульт-Ягун, г.п. Пойковский, с.п. Салым, с.п. Сентябрьский, с.п. Каркатеевы, с.п. Куть-Ях, с.п. Лемпино, с.п. Усть-Юган, с.п. Сингапай
3	г. Ханты-Мансийск	городской округ г. Ханты-Мансийск, с.п. Горноправдинск, с.п. Цингалы, с.п. Кедровый, с.п. Краснотенинский, с.п. Луговской, с.п. Согом, с.п. Нялинское, с.п. Кышик, с.п. Селиярово, с.п. Сибирский, с.п. Выкатной, с.п. Шапша
4	г. Урай	городские округа: г. Нягань, г. Урай, г. Югорск; г.п. Кондинское, г.п. Куминский, г.п. Луговой, г.п. Междуреченский, г.п. Мортка, с.п. Леуши, с.п. Мулымья, с.п. Шугур, с.п. Болчары, с.п. Половинка, г.п. Зеленоборск, г.п. Таежный, г.п. Агириш, г.п. Коммунистический, г.п. Пионерский, г.п. Советский, г.п. Малиновский, с.п. Алябьевский, г.п. Талинка, с.п. Каменное, с.п. Уньюган
5	г. Белоярский	г.п. Белоярский, с.п. Верхнеказымский, с.п. Казым, с.п. Лыхма, с.п. Полноват, с.п. Сорум, с.п. Сосновка, г.п. Березово, г.п. Игрим, с.п. Саранпауль, с.п. Приполярный, с.п. Светлый, с.п. Хулимсунт, г.п. Октябрьское, г.п. Андра, г.п. Приобье, с.п. Карымкары, с.п. Малый Атлым, с.п. Перегребное, с.п. Сергино, с.п. Шеркалы

Согласно справочнику «ТЭК», величина поправочного коэффициента к укрупненному показателю стоимости строительства составляет:



Таблица 66 Величина поправки, учитывающей региональные условия строительства объектов «ТЭК» (поправка ТЭК)

Муниципальное образование	Ценовая зона	Центр ценовой зоны	Величина территориального коэффициента
г. Когалым	2	г. Сургут	0,987
г. Лангепас	1	г. Нижневартовск	1,000
г. Мегион	1	г. Нижневартовск	1,000
г. Нефтеюганск	2	г. Сургут	0,987
г. Нижневартовск	1	г. Нижневартовск	1,000
г. Нягань	4	г. Урай	1,059
г. Покачи	1	г. Нижневартовск	1,000
г. Пыть-Ях	2	г. Сургут	0,987
г. Радужный	1	г. Нижневартовск	1,000
г. Сургут	2	г. Сургут	0,987
г. Урай	4	г. Урай	1,059
г. Ханты-Мансийск	3	г. Ханты-Мансийск	1,097
г. Югорск	4	г. Урай	1,059
Белоярский район	5	г. Белоярский	1,069
Березовский район	5	г. Белоярский	1,069
Кондинский район	4	г. Урай	1,059
Нефтеюганский район	2	г. Сургут	0,987
Нижневартовский район	1	г. Нижневартовск	1,000
Октябрьский район	5	г. Белоярский	1,069
Советский район	4	г. Урай	1,059
Сургутский район	2	г. Сургут	0,987
Ханты-Мансийский район	3	г. Ханты-Мансийск	1,097

#### Определение прибыли предпринимателя

В пункте 46.2 Методических указаний говорится о том, что затраты на замещение при определении кадастровой стоимости 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 аналогичного объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Источником затрат на финансирование создания объекта недвижимости в период строительства считаются собственные средства, если это соответствует обычным условиям строительства объекта недвижимости на соответствующем сегменте рынка объектов недвижимости. Предпринимательский доход (прибыль предпринимателя) рассчитывается





методом компенсации вмененных издержек (техниками доходного подхода) либо другими методами, отражающими превышение сложившихся рыночных цен над затратами на создание объекта недвижимости.

Формула для расчета прибыли предпринимателя может быть выражена следующим образом:

$$ПП = \sum_{i=1}^n \Delta_i * ((1 + Y)^{n-(i-0,5)} - 1) , \text{ где}$$

ПП - прибыль предпринимателя, %;

$\Delta_i$  - доля инвестиций в  $i$ -тый период в объект недвижимости (%);

$i$  - порядковый номер периода;

$n$  - количество периодов инвестирования (продолжительность строительства);

$Y$  - норма доходности (ставка наращения) для инвестиций в строительство (% в рассматриваемый период (месяц, квартал, год)).

Как видно в приведенной выше формуле прибыль предпринимателя зависит от трех параметров – ставки наращения, доли и продолжительности инвестиций в строительство.

Для определения продолжительности строительно-монтажных работ, а также других данных, были направлены запросы от 05.07.2021 № 13/01-Исх-10439 в администрации муниципальных районов, городских округов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Ответным письмом от администраций муниципальных районов, городских округов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры направлена информация о выданных разрешениях на строительство и разрешениях на ввод в эксплуатацию (Приложение 1 Исходные данные\5. Исходные данные для ЦФ\Прибыль предпринимателя).

Для анализа предоставленной информации о выданных разрешениях на строительство и разрешениях на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства недостаточно, в связи с чем работниками учреждения дополнительно был проведен сбор информации из открытых источников.

Для определения продолжительности строительно-монтажных работ (далее – СМР) была проанализирована информация о выданных с 2002 по 2021 годы разрешениях на строительство и разрешениях на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. На основе данных полученных в результате анализа выданных разрешений на строительство и



разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства для функциональных групп 1-8 были выявлены статистические зависимости продолжительности СМР от площади.

Поскольку в предоставленной и собранной информации отсутствуют объекты, отнесенные к 9 функциональной группе, а именно прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно, то для функциональной группы 9 зависимость продолжительности СМР от площади определялась на основе объектов, отнесенных к 1-8 функциональным группам.

В 10 функциональную группу отнесены сооружения, основной характеристики которых могут быть площадь, протяженность, объем, глубина, высота и др. В связи с тем, что в предоставленной и собранной информации имеются данные по сооружениям с такими основными характеристиками как площадь и протяженность, то для 10 функциональной группы зависимость продолжительности СМР определялась для каждого из этих параметров отдельно. Также имеются 2 сооружения с основной характеристикой объем, что недостаточно для построения зависимости продолжительности СМР от объема. Поэтому продолжительность СМР для сооружений с основной характеристикой объем принята как среднее значение продолжительности СМР данных 2 объектов в размере 9 мес.

На основе данных полученных в результате анализа выданных разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства были выявлены следующие статистические зависимости продолжительности СМР от площади (протяженности):

Таблица 67 Зависимости продолжительности СМР от основной характеристики

Группа	Параметр	Зависимость продолжительности СМР от основной характеристики	Ограничения модели	Величина достоверности аппроксимации
1	площадь	$5,2587e^{0,00008*S}$	24 887	0,7293
2	площадь	$1,7702e^{0,0002*S}$	10 898	0,7053
3	площадь	$2,4645e^{0,0008*S}$	2 330	0,7073
4	площадь	$7,6799e^{0,0003*S}$	6 278	0,7050
5	площадь	$5,857e^{0,00005*S}$	18 333	0,8008
6	площадь	$3,8593e^{0,0018*S}$	910	0,6051
7	площадь	$2,0915e^{0,0016*S}$	1 448	0,7080
8	площадь	$7,6338e^{0,0001*S}$	15 173	0,7192
9	площадь	$3,7891e^{0,0002*S}$	13 810	0,6807
10	протяженность	$2,888e^{0,0003*L}$	3 634	0,5310



Группа	Параметр	Зависимость продолжительности СМР от основной характеристики	Ограничения модели	Величина достоверности аппроксимации
10	площадь	$3,4054e^{0,0029*S}$	694	0,6305
10	объем	9 мес.		-

Так как качественные показатели построенных зависимостей соответствуют требованиям, предъявляемым в корреляционно-регрессионном анализе – теснота связи характеризуется как «заметная» и «высокая»:

Таблица 68 Качественная характеристика силы связи

Количественная мера тесноты связи	Качественная характеристика силы связи
0,1 - 0,3	Слабая
0,3 - 0,5	Умеренная
0,5 - 0,7	Заметная
0,7 - 0,9	Высокая
0,9 - 0,99	Весьма высокая

Определение зависимости продолжительности СМР от основной характеристики объекта капитального строительства приведено в файле «Продолжительность строительства» в Приложении 1 Исходные данные\5.Исходные данные для ЦФ\Прибыль предпринимателя.

Стоимость единицы объема строительства в справочнике «КО-Инвест» содержит стоимость как строительно-монтажных, так и проектно-изыскательских работ. Срок выполнения проектно-изыскательских работ (далее – ПИР) также зависит от вида объекта и объема выполняемых работ. В распоряжении Учреждения отсутствует какая-либо информация, подлежащая анализу на предмет фактических сроков ПИР, в связи с чем, продолжительность ПИР определена как 5% от срока СМР, в соответствии со средним значением подготовительного периода (без учета монтажа оборудования), определенного по СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

При построении графика инвестирования средств в строительство учитывалось равномерное (аннуитетное) распределение затрат для каждого из периодов ПИР и СМР.

Таким образом, величина затрат на ПИР принята на уровне 5% от общих затрат на строительство и распределена по графику инвестиций аннуитетными платежами, затраты



на СМР также учтены равномерными и составляют 95%.

#### Выбор ставки наращивания

Инвестор, при вкладывании средств в строительство объектов различного назначения, ожидает получить доходность не ниже уровня доходности альтернативных проектов. В данном отчете было принято решение использовать в качестве номинальной ставки наращивания ключевую ставку. На дату проведения оценки 01.01.2023 г. ключевая ставка составляла 7,5% годовых<sup>31</sup>.

Поскольку показатели затрат на строительство приведены для объектов, заканчиваемых строительным производством, указанная доходность, помимо чистой доходности инвестора (реальной доходности), включает в себя и инфляционную составляющую.

Доходность на вложенные инвестиции, учитывая использование данных справочников, приведенные к дате оценки (то есть, уже содержащие инфляцию за время строительства), корректнее считать в реальных деньгах, поэтому значение доходности альтернативных проектов было очищено от инфляции по формуле Фишера:

$$Y_r = \frac{Y - i}{1 + i},$$

где:

$Y_r$  – годовая реальная норма доходности инвестиций в строительство,

$Y$  – годовая номинальная (включающая инфляцию) норма доходности инвестиций в строительство,

$i$  – годовые темпы инфляции.

С учетом того факта, что расчет стоимости объектов проводится в номинальных ценах на дату оценки (влияние инфляции учтено в самой цене), необходимо учесть наращивание по реальной ставке сверх инфляции.

Как правило, общий срок реализации девелоперского проекта (срок проектирования, согласования и непосредственного строительства) не превышает 3 лет. В противном случае объекты недвижимости стараются строить в несколько очередей (исключение составляет возведение уникальных или особо сложных объектов). В связи с чем, использовались данные по инфляции за указанный срок:

<sup>31</sup> [https://cbr.ru/hd\\_base/keyrate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.01.2022&UniDbQuery.To=01.01.2023](https://cbr.ru/hd_base/keyrate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.01.2022&UniDbQuery.To=01.01.2023)



Таблица 69 Индексы инфляции

Период	Показатель	Источник
2023	6,00%	<a href="https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2023_2025/">https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2023_2025/</a>
2024	4,00%	
2025	4,00%	
Среднее значение	4,67%	-

$$Y_{\text{real}} = \frac{7,5\% - 4,67\%}{1 + 4,67\%} = 2,7\%$$

Таким образом, реальная годовая ставка наращивания для расчета величины предпринимательской прибыли методом компенсации вмененных издержек, рассчитанная с использованием формулы Фишера, составила 2,7%.

Итоговая формула для расчета прибыли предпринимателя принята согласно Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке. Определение величины прибыли предпринимателя осуществляется методом компенсации вмененных издержек. Для ПИР и СМР рассчитывается фактор реальной ставки наращивания на середину периода. Для удобства ниже приведена расчетная формула:

$$ПП = \sum_{i=1}^n \Delta_i * ((1 + Y)^{n/2} - 1)$$

При определении кадастровой стоимости объектов, рассчитанных посредством данных справочника ТЭК, величина прибыли предпринимателя не учитывается в связи со спецификой формирования цен объектов ТЭК.

Итоговые значения прибыли предпринимателя, выраженные в процентах от затрат на строительство объектов представлены в расчетной таблице определения стоимости в рамках затратного подхода в Приложении 2 Определение КС ОН\5. Сведения о способе определения КС для каждого объекта недвижимости.

#### *Определение накопленного износа и устареваний*

Износ и устаревания определяются снижением стоимости объекта недвижимости из-за воздействия различных факторов. Накопленный износ принято делить на три группы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.



Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в периоде эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональное устаревание является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Экономическое устаревание определяется, как изменение стоимости объекта вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, изменения окружения объекта, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

#### *Физический износ*

Физический износ строения (здания, сооружения) – это потеря стоимости за счет естественных процессов старения во время эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, то есть снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшение, способное отразиться на долговечности, надежности, удобстве и затратах эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта.

Физическое обветшание (износ) зданий может быть определено различными способами, большая часть из которых основана на сравнении с объектами-аналогами, чье физическое состояние известно.

В качестве одного из расчетных способов расчета физического износа принято использовать метод эффективного возраста по формуле:

$$\text{ФизИз} = \frac{\text{ЭфВ}}{\text{ЭкЖ}} K_m, \text{ где}$$

ФизИз - величина физического износа объекта;

ЭфВ - эффективный возраст объекта - хронологический возраст объекта недвижимости, откорректированный в соответствии с условиями эксплуатации этого объекта недвижимости;

ЭкЖ - срок экономической жизни объекта

$K_m$  - коэффициент типа объекта недвижимости.

Эффективный возраст объекта – возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст



основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. Таким образом, величина эффективного возраста принимается на основании информации о дате ввода в эксплуатацию объекта (конструктивного элемента), т.е. срока его хронологической жизни (действительного возраста).

Экономическая жизнь – это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

При расчете хронологического возраста объекта оценки в случае указанного года постройки и года ввода в эксплуатацию, принимаем год, наиболее приближенный к дате оценки.

В качестве срока экономической жизни принимается нормативный срок службы зданий в соответствии с группой капитальности, соответствующей классу конструктивной системы объекта недвижимости, в соответствии с информацией, отраженной в таблице ниже, на основании Приложения 9 Методических указаний:



Таблица 70 Нормативные сроки службы

Группа капитальности	Краткое описание объектов группы	Ориентировочный срок экономической жизни в нормальных условиях эксплуатации, лет
1	2	3
I	Капитальные или особо капитальные объекты с повышенным запасом надежности, прочности, долговечности - гидроэлектростанции, крупные основные производственные здания, крупные общественные, в том числе, административные и торговые комплексы, здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального искусства, стадионы, большие театры, высотные здания и сооружения (высотой более 75 м), большепролетные сооружения	150
II	Многоэтажные жилые здания, большая часть общественных и производственных зданий - объекты, выполненные из каменных (кирпичных, бетонных) материалов.	100
III	Жилые, общественные и производственные здания и сооружения, выполненные с применением металлических каркасов, облегченных каменных материалов и (или) специально обработанной древесины (клееный брус), здания жилищно-гражданского и производственного массового строительства	80
IV	Жилые, общественные и производственные здания и сооружения, выполненные из легких каменных блоков и (или) древесины, включая рубленые брусовые и утепленные каркасно-щитовые дома с деревянными или легкими металлическими каркасами, включая большепролетные ангары	50
V	Жилые, общественные и производственные здания и сооружения - легкие дощатые, каркасно-обшивные объекты (дачные домики, бани, здания ангарного типа, за исключением большепролетных ангаров, теплицы)	30
Прочие	Временные здания и сооружения (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны, беседки)	10





Таблица 71 Срок экономической жизни зданий, сооружений, учитываемый при определении физического износа при массовой оценке, для целей определения кадастровой стоимости

Наименование	Срок экономической жизни, лет
<b>ЗДАНИЯ</b>	
<b>Здания производственные и непроизводственные</b>	
Здания высотные (более 25 этажей), особо капитальные, каркасно-монолитные, повышенной прочности, фундамент - монолитная плита на свайном основании, стены - алюминиевые панели повышенной антикоррозионной защиты, перекрытия - железобетон, с облицовкой стилобата естественным камнем	250
Здания многоэтажные (более двух этажей), за исключением многоэтажных зданий типа этажерок специального технологического назначения (обогачительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и аналогичных производств); здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями с площадью пола свыше 5000 кв.м; здания гидроэлектростанций и гидроаккумулирующих электростанций бетонные и железобетонные: руслового несомещенного, совмещенного и бычкового типов, приплотинные, подземные здания гидроэлектростанций; здания приливных гидроэлектростанций	100
Здания двухэтажные всех назначений, кроме деревянных всех видов; здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями, с площадью пола до 5000 кв.м	83,3
Здания многоэтажные типа этажерок специального технологического назначения (обогачительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств); здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей с железобетонными, металлическими, деревянными и другими перекрытиями и покрытиями	58,8
Здания одноэтажные бескаркасные со стенами облегченной каменной кладки, с железобетонными, кирпичными и деревянными колоннами и столбами, с железобетонными, деревянными и другими перекрытиями; здания деревянные с брусчатыми или бревенчатыми рублеными стенами, одно-, двух- и более этажные	40
Здания деревянные, каркасные и щитовые, контейнерные, деревометаллические, каркасно-обшивные и панельные одно-, двух- и более этажные; здания глинобитные, сырцовые, саманные, камышитовые и другие аналогичные	20
Здания из пленочных материалов (воздухоопорные, пневмокаркасные, каркасные, шатровые)	10
<b>Сборно-разборные и передвижные здания</b>	
Здания сборно-разборные контейнерного исполнения, деревянные, каркасные, каркасно-панельные и панельные, щитовые и другие облегченные здания; телефонные кабины и будки Фрадкина	10,2
Каркасно-панельные и панельные с металлическим и деревянным каркасом с ограждающими конструкциями из железобетонных и	20



асбошиферных панелей; каркасно-панельные и панельные с металлическим и деревянным каркасом с ограждающими конструкциями из профилированного металлического листа; здания испытательных станций	
Здания передвижные: цельнометаллические	10
Здания передвижные: деревометаллические	8
Палатки-магазины, павильоны, кафе, закусочные, столовые из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные	15,2
Киоски и ларьки из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные	9,1
<i>Овоще- и фруктохранилища</i>	
Картофелеовощехранилища закромные с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны железобетонные, кирпичные и деревянные, покрытие железобетонное или асбестоцементные листы по деревянной обрешетке, кровля рулонная	28,6
Картофелеовощехранилища навальные с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля рулонная; картофелехранилища закромные и навальные с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля - асбестоцементные листы	32,3
Картофелеовощехранилища навальные с каменными стенами из штучных камней и блоков, колонны деревянные, покрытие - асбестоцементные листы по деревянной обрешетке	35,7
Лукохранилища закромные и беззакромные и фруктохранилища с холодильным оборудованием, стены каменные из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля рулонная	25
Лукохранилища беззакромные без холодильного оборудования, стены каменные из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля рулонная	26,3
Фруктохранилища без холодильного оборудования, стены каменные из штучных камней и блоков, колонны железобетонные или кирпичные, покрытие железобетонное, кровля рулонная	27,8
<i>Жилые здания</i>	
Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5-3,5 кирпича или кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные	142,9
Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5-2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; здания с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	125
Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия деревянные	100
Здания со стенами смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми	50
Здания сырцовые, сборно-щитовые, каркасно-засыпные, глинобитные, саманные	30,3
Здания каркасно-камышитовые и другие облегченные	15,2



СООРУЖЕНИЯ	
Нефтяные и газовые скважины	
Нефтяные, нагнетательные и контрольные скважины	14,9
Газовые и газоконденсатные скважины	12
Скважины подземных хранилищ газа, подземные хранилища нефти в отложениях калийной соли	50
Обвязочные трубопроводы и шлейфы скважин	12
<i>Гидротехнические сооружения</i>	
Плотины бетонные, железобетонные, каменные, земляные; тоннели, водосливы и водоприемники, отстойники, акведуки, лотки, дюкеры и водопроводящие сооружения, рыбопропускные и рыбозащитные сооружения, напорные трубопроводы и уравнильные резервуары; деривационные каналы, напорные бассейны гидроэлектростанций (ГЭС) и гидроаккумулирующая электростанция (ГАЭС); шлюзы судоходные и судоподъемники; дамбы, ограждающие земляные без облицовки	100
Берегоукрепительные и берегозащитные сооружения железобетонные, бетонные, каменные	29,9
Речные причальные сооружения деревянные: эстакады, ряжевые набережные, больверки	25
Гидротехнические сооружения деревянные (включая здания)	33,3
Каналы судоходные	153,8
Все виды регулировочных (выпрямительных) сооружений	10
Водохранилища при земляных плотинах	74,1
Водосбросы и водовыпуски при прудах: бетонные и железобетонные	50
Водосбросы и водовыпуски при прудах: деревянные	12,5
Выправительные сооружения фашинные и каменные	20
Гидротехнические внутрихозяйственные сооружения на каналах (шлюзы-регуляторы, мосты-водоводы, перепады, быстротеки, консольные перепады, дюкеры, в том числе стальные, акведуки, водосливы каменные, бетонные и железобетонные)	40
Гидротехнические сооружения на межхозяйственных и внутрихозяйственных каналах деревянные	12,5
Внутрихозяйственная и межхозяйственная оросительная сеть: каналы земляные без облицовки, каналы, облицованные камнем, бетоном и железобетоном; межхозяйственная и внутрихозяйственная водосборно-сбросная сеть из открытых земляных каналов; межхозяйственные и внутрихозяйственные коллекторно-дренажные каналы земляные без крепления	50
Внутрихозяйственная и межхозяйственная оросительная сеть: каналы из железобетонных лотков	25
Внутрихозяйственная и межхозяйственная оросительная сеть: каналы из асбестоцементных, стальных и полиэтиленовых труб	40
Закрытая коллекторно-дренажная сеть: каналы из асбестоцементных труб	40
Закрытая коллекторно-дренажная сеть: каналы из гончарных труб	62,5
Закрытая коллекторно-дренажная сеть: каналы из пластмассовых труб	30,3



Системы лиманного орошения	50
Отрегулированные реки - водоприемники, межхозяйственные, осушительные, магистральные и другие проводящие каналы земляные без крепления и с креплением плетнем, фашинами, досками; внутривозделные осушительные каналы земляные без крепления и с креплением плетнем, фашинами, досками и засевом трав в торфяных грунтах	50
Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: гончарный в минеральных грунтах	83,3
Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: гончарный в торфяных грунтах	71,4
Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: пластмассовый	40
Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: дощатый, хворостяной	14,9
Дренаж (горизонтальный) для осушения сельскохозяйственных земель: щелевой, кротовый	4
Морские причальные гравитационные сооружения из бетонных массивов	58,8
Морские причальные и берегоукрепительные сооружения: железобетонные, бетонные и каменные	50
Морские причальные и берегоукрепительные сооружения: металлические	43,5
Морские причальные и берегоукрепительные сооружения: деревянные	40
Оградительные сооружения: земляные, бетонные и железобетонные	90,9
Оградительные сооружения: металлические и деревянные	50
Каналы судоходные морские	142,9
Искусственно образованные портовые территории	500
Плотины и дамбы земляные (кроме плотин и дамб при крупных гидростанциях и прудах) и речные оградительные сооружения	76,9
Шлюзы судоходные деревянные и смешанной конструкции, а также плотины деревянные	50
Выправительные сооружения из рефулированного грунта с гравийным, щебеночным или тюфячным покрытием и фашинно-кольевые	10
Речные причальные сооружения: железобетонные, бетонные и каменные	62,5
Речные причальные сооружения: металлические	40
Водоприемные сооружения для открытых источников, включая крепление береговой полосы (для целей водоснабжения)	50
Наплавные лесозадерживающие, лесонаправляющие, оградительные и причальные сооружения: деревянные	4
Наплавные лесозадерживающие, лесонаправляющие, оградительные и причальные сооружения: металлические	10,4
Опоры наплавных сооружений: деревянные	10
Опоры наплавных сооружений: железобетонные	20
Плотины лесосплавные и мелиоративные, а также водозаборные, водосбросные сооружения деревянные	12
Лотки лесосплавные железобетонные	20
Прудовые рыбоводные сооружения	
Плотины земляные при прудах	50
Железобетонные водосбросы, водовыпуски и водоспуски при прудах	28,6



Железобетонные садки для хранения рыбы и рыбоуловители	25
Рыбосборные каналы при прудах	3
Железобетонные бассейны для содержания и выращивания рыбы	25
Линии из стеклопластиковых лотков или бассейнов для содержания и выращивания рыбы: железобетонные основания	25
Линии из стеклопластиковых лотков или бассейнов для содержания и выращивания рыбы: стеклопластиковые лотки	10
Линии из стеклопластиковых лотков или бассейнов для содержания и выращивания рыбы: здания или навесы	7,9
Верховины русловых прудов металлические с бетонным каркасом	20
Плавающие садковые линии для выращивания рыбы: понтоны металлические	10
Плавающие садковые линии для выращивания рыбы: садки из лотаксированной дели	3
Дамбы нагульных прудов без креплений	58,8
<i>Сооружения транспортного хозяйства, связи и других отраслей</i>	
Мосты железобетонные, бетонные и каменные всех видов и конструкций, а также трубы и лотки железобетонные, бетонные, каменные и чугунные	100
Мосты металлические	50
Мосты деревянные и металлические на деревянных опорах	20
Трубы и лотки деревянные	10
Трубы стальные гофрированные	58,8
Поддерживающие и защитные сооружения каменные, бетонные и железобетонные (противооползневые, противолавинные, противообвальные, подпорные, одевающие, улавливающие стены, галереи, селеспуски, полки, траншеи и др.)	58,8
Регуляционные и укрепительные сооружения мостов	40
Железнодорожные платформы железобетонные и каменные крытые	76,9
Железнодорожные платформы и грузовые площадки открытые, открытая строительная часть пунктов группировки на станциях стыкования переменного и постоянного тока, распределительных устройств, электростанций, тяговых и трансформаторных подстанций, асфальтобетонные, железобетонные и каменные	50
Железнодорожные платформы деревянные	20
Подкрановые пути	23,8
Эстакады льдопогрузочные деревянные	15,2
Эстакады каменные, бетонные и железобетонные, повышенные пути; эстакады сливные, наливные нефтеперерабатывающей и нефтехимической промышленности (металлические и железобетонные)	40
Эстакады морские нефтедобывающей промышленности (металлические и железобетонные)	20
Бункерные эстакады доменных цехов	30,3
Поворотные круги	50
Земляное полотно железных дорог	100



Верхнее строение пути железных дорог (балласт, шпалы, рельсы со скреплением, стрелочные переводы и другие элементы), железнодорожные пути метрополитена	20,8
Подъездные и другие железнодорожные пути предприятий	25
Железнодорожные пути узкой колеи	14,9
Копры эстакадные, башенные	25
Взрывные ямы ломоперерабатывающих цехов	10,1
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: цементобетонные	50
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: асфальтобетонные	31,3
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: черные щебеночные и черные гравийные	19,2
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: щебеночные, гравийные, грунтовые, стабилизированные вяжущими материалами и железобетонные	15,9
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: булыжные мостовые	12
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: грунтовые, улучшенные скелетными добавками и деревянно-лежневые с засыпкой	10
Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: деревянно-лежневые	10
Взлетно-посадочные полосы	23,3
Взлетные дорожки, места стоянок самолетов, перронные и предангарные площадки	25
Летное поле грунтовое	40
Дренажные, водоотводные и укрепительные сооружения земляного полотна железных дорог: деревянные и земляные	22,2
Дренажные, водоотводные и укрепительные сооружения земляного полотна железных дорог: каменные, бетонные и железобетонные	35,7
Гидроколонны	22,7
Флотационные установки с металлическими флотаторами	15,2
Резервуары для хранения дизельного топлива и смазочных материалов: металлические	35,7
Резервуары для хранения дизельного топлива и смазочных материалов: железобетонные	50
Резервуары для хранения нефтепродуктов: металлические	20
Резервуары и баки железобетонные в химической промышленности; силосы в цементной промышленности	27,8
Наземные и подземные емкости для сжиженных газов	27
Подземные емкости для слива тяжелых остатков	21,7
Пескораздаточные устройства	22,2
Шлакоуборочные устройства механизированные	18,2
Смотровые канавы	58,8
Постоянные снегозащитные заборы: железобетонные	30,3
Постоянные снегозащитные заборы: деревянные	15,9



Переносные снеговые щиты и колья	10,5
Перезеды	23,8
Подвесные дороги	40
Навигационные береговые знаки: металлические	50
Навигационные береговые знаки: железобетонные и каменные	62,5
Навигационные береговые знаки: деревянные	15,4
Плавающие буи и вехи (металлические)	12
Светотехнические и звукосигнальные устройства плавающих и береговых навигационных знаков	10
Трамвайные пути на каменных и железобетонных основаниях	76,9
Трамвайные пути на щебеночном основании с железобетонными шпалами	33,3
Трамвайные пути на щебеночном основании с деревянными шпалами	23,8
Трамвайные пути на песчаных основаниях	15,9
<i>Береговые судоподъемные сооружения (сливы, эллинги):</i>	
на железобетонном основании	55,6
на деревянном, свайно-балочном и балластно-шпальном основании	30,3
Плавающие доки морские: металлические, композитные	50
Плавающие доки морские: железобетонные	45,5
Плавающие доки речные и кормоподъемники	41,7
Сухие доки, наливные в эллингах, наливные доккамеры; наливные бассейны, полушлюзы	100
Продольные (наклонные) стапели, горизонтальные стапельные места в закрытых помещениях, открытые (горизонтальные) стапельные места	100
Акватории, котлованы станций безобмоточного размагничивания	100
Трансбордерные ямы для большого и малого трансбордера	58,8
Станции метрополитена, тоннели метрополитена, железнодорожные тоннели всех конструкций	500
Вестибюли метрополитена наземные	142,9
Пешеходные мосты и тоннели	83,3
Телефонная канализация (бетонная и асбестоцементная)	50
Антенны ультракоротких волн (УКВ) передающие	23,8
Антенны коротких волн и длинных, средних волн приемные и передающие, заземления	14,9
Антенны радиорелейных линий, уникальные коротковолновые и средневолновые антенны направленного действия	20
Антенны УКВ приемные для телевидения и ультракоротковолновые с частотной модуляцией (УКВ-ЧМ) вещания	10
Полноповоротные антенны спутниковой связи	12



Радиобашни стальные, кирпичные и железобетонные	58,8
Радиомачты стальные и мачты-антенны	50
Мачты деревянные	12
Уникальные радиотелевизионные башни: железобетонные	142,9
Уникальные радиотелевизионные башни: стальные	100
<i>Прочие сооружения</i>	
Метантенки и песколовки (с гидроэлеватором), аэротенки, отстойники (первичные и вторичные) горизонтальные с илоскребами, вертикальные и двухъярусные; флотаторы для очистки сточных вод железобетонные	50
Метантенки (с гидроэлеватором) металлические; аэротенки с подачей технического кислорода железобетонные; комплекс сооружений (железобетонных) для очистки сточных вод с песчаными фильтрами; комплекс сооружений (железобетонных) для очистки и доочистки сточных вод с аэрируемыми фильтрами	40
Биофильтры и аэрофильтры, песколовки (с гидроэлеваторами), отстойники (первичные и вторичные) кирпичные	14,9
Биофильтры и аэрофильтры железобетонные	20
Иловые площадки с естественным основанием	10
Иловые площадки с искусственным основанием	20
Песковые площадки с искусственным основанием	14,9
Поля орошения и поля фильтрации	20
Выпуски (канализационные): береговые	40
Выпуски (канализационные): русловые	20
Артезианские скважины: бесфильтровые	24,4
Артезианские скважины: фильтровые	14,9
Артезианские скважины: фильтровые, работающие в условиях агрессивной и минерализованной среды	8
Водоприемные сооружения для подземных источников (артезианские скважины); водоочистные установки для очистки поверхностных и подземных вод; компактные установки (КУ) для очистки сточных вод металлические; аэробные стабилизаторы, флотационные сгустители железобетонные	25
Комплекс очистных сооружений водопровода (баки затворные и растворные, смесители, камеры реакции, отстойники, осветлители со взвешенным осадком, фильтры, контактные осветлители), водоумягчители	50
Сооружения для аэрации воды: брызгальные бассейны железобетонные	40
Сооружения для аэрации воды: градирни железобетонные	30,3
Сооружения для аэрации воды: градирни деревянные	7
Сооружения для аэрации воды: градирни металлические	10
Сооружения для аэрации воды: градирни бетонные	14,9
Канализационные насосные станции заглубленные, совмещенные с приемными резервуарами	50





Нефтеловушки	14,9
Испарительные, башенные градирни - охладители: железобетонные конструкции	35,7
Испарительные, башенные градирни - охладители: металлические конструкции с алюминиевой или асбоцементной обшивкой	25
Оросители и конструкции из асбестоцемента или антисептированной древесины	16,7
Дымовые трубы: каменные и железобетонные	50
Металлические конструкции с алюминиевой или асбоцементной обшивкой	25
Резервуары чистой воды: железобетонные подземные с обвалованием	40
Резервуары чистой воды: кирпичные заземленные, металлические	30,3
Водонапорные башни: металлические	20
Водонапорные башни: кирпичные с металлическими резервуарами	40
Водонапорные башни: кирпичные и железобетонные с железобетонными резервуарами	50
Водонапорные башни: деревянные	10
Битумохранилища с железобетонными и металлическими резервуарами и вертикальные шламбассейны	40
Автозаправочные станции (включая здания и оборудование)	20
Специальные стенды	8
Подземные металлические емкости для хранения сжиженного газа для городского газоснабжения	45,5
Наземные газгольдеры и металлические емкости для хранения сжиженного газа на газораздаточных станциях	55,6
Угольные бункеры	50
Дюкеры стальные водопроводные, канализационные (с камерами)	25
Шеды и сараи для содержания зверей и скота	11,8
Навозохранилища и жижесборники из каменных материалов	25
Навозохранилища из глинощебеночных материалов и жижесборники деревянные, силосные траншеи и ямы	14,9
Коррекционные и сборные бассейны	23,8
Камеры твердения	50
Склады заполнителей, дробленых сырьевых материалов, гранулированного шлака клинкера	66,7
Колодцы: деревянные	14,9
Колодцы: кирпичные	30,3
Колодцы: железобетонные	58,8
Шпалеры на стойках из железобетона, металла и на кольях из дубовых и других твердых пород	20
Заборы (ограждения): каменные и металлические	47,6
Заборы (ограждения): железобетонные	30,3
Заборы (ограждения): деревянные на кирпичных и железобетонных столбах	25,6



Заборы (ограждения): прочие (деревянные на деревянных столбах, сетчатые)	25,6
Сооружения узла переработки хлыстов на нижних складах лесовозных дорог (эстакады, основания оборудования, накопители, спуски, бункерные галереи): деревянные	10,5
Сооружения узла переработки хлыстов на нижних складах лесовозных дорог (эстакады, основания оборудования, накопители, спуски, бункерные галереи): железобетонные	20
Бассейны при лесопильных цехах с вертикальными стенами из пластин: деревянные рубленые пожарные водоемы	14,9
Эстакады бревнотасок металлические, бассейны при лесопильных цехах с укрепленными откосами из железобетонных плит, бассейны железобетонные для гидротермической обработки фанерного сырья	25,6
Специализированные сооружения целлюлозно-бумажной промышленности: деревянные	23,8
Специализированные сооружения целлюлозно-бумажной промышленности: железобетонные	33,3
Асфальтовые площадки для временного хранения зерна: с песчаным или гравийным основанием	6,5
Асфальтовые площадки для временного хранения зерна: с бетонным основанием	14,9
Теплицы и парники	
Теплицы остекленные и пленочные с каркасом из стальных конструкций специальных профилей	28,6
Теплицы пленочные с каркасом из деревометаллических конструкций заводского изготовления	25
Теплицы облегченного типа построечного изготовления и сооружения утепленного грунта с деревянным каркасом и пленочным покрытием	5
Парники	12,5
<i>Сооружения парков культуры и отдыха и зоопарков</i>	
Зеленые театры, эстрады, музыкальные раковины, танцплощадки, читальни, павильоны	15,2
Цирки-шапито: брезентовое покрытие купола и боковин	2
Цирки-шапито: деревометаллические конструкции	10
Аттракционы всех видов	10
Вазы, скульптуры, декоративные урны	10
Фонтаны, бассейны	40
Прочие сооружения: площадки, дорожки, балюстрады, лестницы, стенды, витрины, вольеры, клетки, панно, картины	20
Спортивные сооружения	
Покрытия спортивных сооружений, полей и площадок: резино-битумные	31,3
Покрытия спортивных сооружений, полей и площадок: синтетические	15,4
Покрытия спортивных сооружений, полей и площадок: из спецсмеси и газонные	7,4
Лыжные трамплины: металлические и железобетонные	40
Лыжные трамплины: деревянные	15,2
Полузакрытые стрелковые тир, стрельбища, стенды и блиндажи: каменные и металлические	47,6



Полузакрытые стрелковые тир, стрельбища, стенды и блиндажи: железобетонные	30,3
Трибуны стадионов: деревянные	15,2
Трибуны стадионов: железобетонные, каменные и кирпичные	41,7
Трибуны стадионов: насыпные (земляные)	100
<i>Передающие устройства</i>	
Устройства электропередачи и связи	
Контактная сеть железных дорог на металлических и железобетонных опорах	50
Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: на железобетонных опорах	52,6
Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: на металлических опорах	38,5
Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: на деревянных опорах с металлическими или железобетонными пасынками	26,3
Трамвайная и троллейбусная контактная сеть: без опор	14,3
Троллейбусные линии козловых кранов на металлических и железобетонных опорах	52,6
Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ: на металлических или железобетонных опорах	33,3
Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ: на опорах из пропитанной древесины и непропитанной лиственницы	25
Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ: на опорах из непропитанной древесины	16,7
Воздушные линии электропередачи напряжением 35-220, 330 кВ и выше на металлических или железобетонных опорах	50
Воздушные линии электропередачи напряжением 35-220 кВ на деревянных опорах из пропитанной древесины и непропитанной лиственницы	30,3
Кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ: со свинцовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях; с алюминиевой оболочкой, проложенные в помещениях	50
Кабельные линии электропередачи со свинцовой оболочкой напряжением 6-10 кВ, проложенные под водой; кабельные линии электропередачи с алюминиевой оболочкой напряжением до 10 кВ, проложенные в земле	25
Кабельные линии электропередачи напряжением до 10 кВ с пластмассовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях; кабельные линии электропередачи напряжением 20-35 кВ со свинцовой оболочкой, проложенные под водой	20
Кабельные линии электропередачи напряжением 20-35 кВ со свинцовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях	33,3
Кабельные линии электропередачи напряжением 110-220 кВ маслонаполненные низкого, среднего и высокого давления, проложенные в земле, в помещениях и под водой	50
Кабельные линии связи с металлической оболочкой:	
в грунте	40
в канализации	50
Кабельные линии связи, подвешенные на опорах и проложенные по стенам зданий: с металлической оболочкой	20,8
Кабельные линии связи, подвешенные на опорах и проложенные по стенам зданий: с пластмассовой оболочкой	14,9



Кабельные линии связи с пластмассовой оболочкой: в грунте	17,9
Кабельные линии связи с пластмассовой оболочкой: в канализации	20
Кабельные линии радиофикации и сельской связи, проложенные парным кабелем с пластмассовой оболочкой	17,9
Воздушные линии связи	25
<i>Трубопроводы</i>	
Газопроводы: чугунные (с раструбами)	58,8
Газопроводы: стальные и сооружения из них (без учета оборудования газорегуляторных пунктов)	40
Газопроводы: из неметаллических труб	50
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): керамические	40
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): железобетонные и бетонные	20
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): асбоцементные	30,3
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): кирпичные	14,9
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): чугунные	50
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): стальные	25
Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и другим оборудованием), включая водоводы: асбоцементные, стальные	20
Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и другим оборудованием), включая водоводы: чугунные	58,8
Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и другим оборудованием), включая водоводы: железобетонные	30,3
Илопроводы: чугунные	50
Илопроводы: стальные	20
Илопроводы: асбоцементные	30,3
Трубопроводы для нефтепродуктов: металлические	35,7
Трубопроводы для нефтепродуктов: железобетонные	50
Межцеховые трубопроводы на эстакадах и в тоннелях отраслей промышленности:	
химических волокон, содовой, лакокрасочной, азотной, органического синтеза, горной химии и основной химии	23,8
прочих отраслей химической промышленности	17,2
Трубопроводы (межцеховые) общезаводского хозяйства технологические	12
хозяйства технологические	
Трубопроводы агрессивных сточных вод	14,9
Трубопроводы тепловых сетей стальные, работающие в условиях непроходных тоннелей, с воздушным зазором (подвесная изоляция)	25
Внутрицеховые трубопроводы технологические в химической промышленности	16,4
Цементопроводы	8
Устройство для очистки стрелочных переводов от снега и пневматическая почта	10,8



Коэффициент типа объекта недвижимости характеризует для целей кадастровой оценки предельное состояние объекта недвижимости, при котором его дальнейшая эксплуатация без проведения работ капитального характера запрещена, и принимается равным:

- для жилых объектов недвижимости - 0,7;
- для прочих объектов недвижимости - 0,6.

Для объектов строительства срок экономической жизни можно приравнять к нормативному сроку службы – периоду времени, на протяжении которого здание может беспрепятственно эксплуатироваться.

С точки зрения эксплуатационных характеристик объекта его функционирование (работа людей в здании) без проведения неотложных ремонтных работ капитального характера разрешено или возможно только до накопления 60% износа.

Далее, при накоплении износа зданием от 61 до 80% состояние конструктивных элементов становится недопустимым, ветхим. По требованиям указанных нормативов пребывание людей в здании опасно, требуются неотложные ремонтные мероприятия по предотвращению аварий (крепи, разгрузки конструкций и т.п.), а также проведение комплексного капитального ремонта. Однако следует отметить, что при достижении износа 60% здания продолжают эксплуатироваться, и постановка на капитальный ремонт происходит не сразу. Но, как показывает практика, эксплуатация объектов с износом 80% невозможна.

Таким образом, расчет построен в предположении эксплуатации до середины диапазона 61-80% - 70% физического износа, классифицируемого как ветхое.

Следует отметить возможность установления связи между амортизацией объекта и его физическим износом – при достижении 100% амортизации объект не может быть изношен более 70%.

Учитывая все вышесказанное, а также основываясь на алгоритме расчета физического износа, отраженного в Методических указаниях, а также данных Методики определения физического износа гражданских зданий, расчет производится по следующему алгоритму:

- 1) для объектов оценки с расчетным физическим износом от 0 до 60%, износ принимается равным расчетной величине;
- 2) для объектов оценки с расчетным физическим износом от 60 до 100%, износ



принимается равным 60%;

3) для объектов оценки с расчетным физическим износом свыше 100%, износ принимается равным 70%;

4) для объектов оценки, для которых отсутствуют сведения о годе постройки, как следствие, отсутствуют данные для расчета величины физического износа, износ определяется как среднее значение для диапазона физического износа - 50%;

5) для объектов оценки, являющиеся аварийными или непригодными для проживания, а также объектов, расположенных в таких зданиях, износ принимается равным 81%.

Ниже в таблице представлена классификация состояний в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий.



*Таблица 72 Классификация состояний в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий*

Для взаимосвязи качественного и количественного состояний объектов может быть применена «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.		СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.	
Состояние	Описание	Состояние	Описание
I – хорошее (< 20%)	Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует.	Исправное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности
II - удовлетворительное (21% - 40%)	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.	Работоспособное	Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается
III - неудовлетворительное (41% - 60%)	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.	Ограниченно работоспособное	Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации
IV – ветхое (61% - 80%)	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности	Недопустимое	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности



Для взаимосвязи качественного и количественного состояний объектов может быть применена «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.		СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.	
Состояние	Описание	Состояние	Описание
	пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуются неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов.		и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)
V - негодное (81%-100%)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)





### *Функциональное устаревание*

К устранимому функциональному устареванию относятся потери стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Устранимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его исправления.

Устранимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Неустраняемое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть;
- недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно («сверхулучшениями»).

Функциональное устаревание в рамках настоящей работы не определялось. При расчете затрат на создание используются в подавляющем большинстве современные аналоги затрат, объемно-пространственные показатели объектов формируются с учетом современных норм, возможные сверхулучшения у объектов не учитываются. Таким образом, можно говорить об «автоматическом» учете большей части функционального устаревания, даже в случае его наличия у реального объекта. Оставшейся частью, связанной с избыточными издержками будущих периодов можно пренебречь, ввиду ограниченности срока действия результатов настоящей оценки - в силу закона, кадастровая оценка проводится не чаще, чем раз в три года и не реже, чем раз в пять лет, что соответствует межремонтному периоду косметического ремонта. Возможные избыточные затраты при косметическом ремонте, связанные с функциональными недостатками объекта, небольшую величину затрат на косметический ремонт по сравнению со стоимостью создания объекта, дисконтирование (приведение к текущим ценам) будущих затрат и пр., позволяют пренебречь возможной частью функционального устаревания, не учтенной при расчете затрат на создание объекта.

### *Экономическое устаревание*

Методы экономического устаревания объектов недвижимости при определении



кадастровой стоимости делятся на следующие группы:

- по соотношению показателей смоделированных (на основании данных о продажах) затрат на создание новых объектов к показателям затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости строительства;
- метод капитализации потери дохода, относящейся к внешним условиям;
- по соотношению стоимости объекта оценки, определенной сравнительным и (или) доходным подходом, к величине затрат на замещение объекта оценки с учетом физического износа и функционального устаревания;
- метод коллективной экспертной оценки;
- по соотношению цен на объекты недвижимости;
- метод индивидуальной экспертной оценки;
- по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости;
- по коэффициенту эластичности спроса;
- по значению скидки на торг.

Ниже приведены данные о применении различных формул расчета в методах определения экономического устаревания объектов недвижимости для всех групп объектов недвижимости при проведении работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости в 2010–2016 годах, опубликованные в статье «Практика применения методов расчета экономического устаревания в определении кадастровой стоимости недвижимости» А.В. Пылаева, О.В. Кольченко.<sup>32</sup>

<sup>32</sup> <https://cyberleninka.ru/article/n/praktika-primeneniya-metodov-rascheta-ekonomicheskogo-ustarevaniya-v-opredelenii-kadastrovoy-stoimosti-nedvizhimosti/viewer>



Таблица 73 Применение различных формул расчета в методах определения экономического устаревания (ЭУ) объектов недвижимости для всех

Метод определения экономического устаревания	Расчетные формулы и пояснения
<p>I. По соотношению показателей смоделированных (на основании данных о продажах) затрат на создание новых объектов к показателям затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости строительства</p>	<p><math>ЭУ = 1 - ПЗ / ПЗ_{Мед}</math>,  где <math>ПЗ</math> – показатель смоделированных затрат, рассчитываемый по формуле:  <math>ПЗ = [(1 - СП) \times K_y \times СЦ_{ЕОН} \times П_{зд} - СЦ_з \times П_{зв}] / КИ_з \times П_{зд}</math>,  где <math>СП</math> – скидка на цену предложения;  <math>K_y</math> – коэффициент стоимости улучшений на участке, учитывающий, что, помимо основного строения, на участке, как правило, присутствуют элементы благоустройства и озеленения, ограждения, подсобные строения, оцениваемые как самостоятельные объекты. Этот коэффициент также содержит величину предпринимательской прибыли, относимой на улучшения;  <math>СЦ_{ЕОН}</math> – средняя цена единого объекта недвижимости в районе, где расположен объект оценки, р./кв. м;  <math>П_{зд}</math> – площадь зданий/помещений, кв. м;  <math>СЦ_з</math> – средняя цена земли в районе, где расположен объект оценки, включающая долю прибыли предпринимателя, относящуюся к участку, р./кв. м;  <math>П_{зв}</math> – площадь земельного участка, кв. м;  <math>КИ_з</math> – коэффициент износа здания  <math>ПЗ_{Мед}</math> – медианное значение показателей затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости строительства.</p>
<p>II. Метод капитализации потери дохода, относящейся к внешним условиям</p>	<p><math>ПЗ = [(1 - СП) \times K_y \times СЦ_{ЕОН} \times П_{зд} - СЦ_з \times П_{зв}] / КИ_з \times П_{зд}</math>,  где <math>СК</math> – ставка капитализации для улучшений оцениваемого объекта  Метод предполагает сравнение доходов двух объектов, один из которых подвергается негативным факторам внешнего воздействия.  <math>ЭУ = (СД_{ЭУ} - СД) / СД_{ЭУ}</math>,  где <math>СД_{ЭУ}</math> – ставка доходности при наличии экономического устаревания;  <math>СД</math> – ставка доходности на сегменте рынка с отсутствием экономического устаревания.</p>
<p>III. По соотношению стоимости объекта оценки, определенной сравнительным и (или) доходным подходом, к величине затрат на замещение объекта оценки с учетом физического износа и функционального устаревания</p>	<p><math>ЭУ = (СД_{ЭУ} - СД) / СД_{ЭУ}</math>,  где <math>РС</math> – стоимость объекта оценки, определенная сравнительным и (или) доходным подходом;  <math>С</math> – затраты на замещение объекта оценки;</p>



	<p><i>ФИ</i> – физический износ объекта оценки; <i>ФУ</i> – функциональное устаревание объекта оценки.</p>
IV. Метод коллективной экспертной оценки	<p>Значение экономического устаревания взято из Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород</p> <p>Для определения экономического устаревания было выделено несколько групп факторов, представленных ниже.</p> <p>1 группа. Факторы государственного регулирования рынка недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;</li><li>– налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью;</li><li>– отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.</li></ul> <p>2 группа. Общеэкономическая ситуация:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– производство национального дохода;</li><li>– объем промышленного производства;</li><li>– занятость трудоспособного населения;</li><li>– ставки доходности финансовых активов;</li><li>– платежный баланс страны;</li><li>– состояние торгового баланса;</li><li>– притоки капитала;</li><li>– оттоки капитала;</li><li>– рост доходов населения;</li><li>– индекс потребительских цен;</li></ul> <p>3 группа. Микроэкономическая ситуация:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– экономическое развитие региона;</li><li>– диверсификация занятости работоспособного населения;</li><li>– экономические перспективы развития региона;</li><li>– притоки капитала в регион;</li><li>– оттоки капитала из региона.</li></ul> <p>4 группа. Социальное положение в регионе:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– возможность межэтнических и военных столкновений;</li><li>– отношение к частному капиталу;</li><li>– отношение к иностранному капиталу;</li><li>– устойчивость политики администрации региона;</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>– уровень безработицы в регионе;</li> <li>– популярность проводимой администрацией региона политики;</li> </ul> <p>5 группа. Природные условия региона:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– экологическое положение в регионе;</li> <li>– наличие развитой инфраструктуры.</li> </ul> <p>Оценка факторов воздействия проведена экспертами на основании десятибалльной шкалы.</p> <p>Расчет коэффициента воздействия приводится из предположения о том, что максимально возможное воздействие фактора составляет 10 баллов, фактическое значение определяется как соотношение численного выражения значимости фактора и его максимального значения по десятибалльной шкале:</p> $K_i = \Phi_i / \Phi_{max}$ <p>где <math>K_i</math> – коэффициент влияния фактора;  <math>\Phi_i</math> – численная оценка i-го фактора;  <math>\Phi_{max}</math> – максимальная численная оценка фактора (10 баллов)</p> <p>Поскольку не каждый фактор, по мнению экспертов, может оказывать свое влияние на стоимость объекта оценки, а величина экономического устаревания не может быть более 100 процентов, максимальное значение скидки на внешние условия (экономическое устаревание) определяется по формуле:</p> $C_{maxi} = 100 / n,$ <p>где <math>C_{maxi}</math> – максимальное значение скидки на внешние условия (экономическое устаревание)  n – количество факторов, участвующих в расчете экономического устаревания</p> <p>На основании вышеизложенного формула для расчета экономического устаревания выглядит следующим образом:</p> $\text{ЭУ} = \sum_{i=1}^n (K_i \times C_{maxi})$ <p><math>\text{ЭУ} = 1 - C_{кнМО} / C_{жнРМО}</math>,  где <math>C_{кнМО}</math> – средняя стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки;  <math>C_{жнРМО}</math> – средняя стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости в</p>
--	---



	<p>развитых муниципальных образованиях (муниципальных районах, городских округах) субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки.</p> <p><math>ЭУ = 1 - Ц_{ижзНП} / Ц_{ижзС}</math>, где <math>Ц_{ижзНП}</math> – средняя стоимость 1 кв. м объектов индивидуальной жилой застройки в населенном пункте, в котором расположен объект оценки; <math>Ц_{ижзС}</math> – средняя стоимость 1 кв. м объектов индивидуальной жилой застройки в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки.</p>
<p>V. По соотношению цен на объекты недвижимости</p>	<p><math>ЭУ = 1 - Ц_{отНП} / Ц_{отС}</math>, где <math>Ц_{отНП}</math> – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов в населенном пункте, в котором расположен объект оценки; <math>Ц_{отС}</math> – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки. Отношение <math>Ц_{отНП} / Ц_{отС}</math> определено по Справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород.</p>
	<p><math>ЭУ = 1 - Ц_{псНП} / Ц_{псС}</math>, где <math>Ц_{псНП}</math> – средняя стоимость 1 кв. м производственно-складских объектов в населенном пункте, в котором расположен объект оценки; <math>Ц_{псС}</math> – средняя стоимость 1 кв. м производственно-складских объектов в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки. Отношение <math>Ц_{псНП} / Ц_{псС}</math> определено по Справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород.</p>
	<p><math>ЭУ = 1 - Ц_{отЗТ} / Ц_{отСД}</math>, где <math>Ц_{отЗТ}</math> – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов, расположенных на закрытой территории производственно-складского комплекса; <math>Ц_{отСД}</math> – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов со свободным доступом. Отношение <math>Ц_{отЗТ} / Ц_{отСД}</math> определено по Справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород.</p>
	<p><math>ЭУ = 1 - \prod_{i=1}^n (1 - ЭУ_i)</math>, где <math>ЭУ_i</math> – экономическое устаревание в результате влияния i-го фактора; экономическое устаревание в результате влияния одного фактора – от 0 до 40 процентов; n – количество факторов.</p>



	<p>Экономическое устаревание определялось оценщиком по следующим факторам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– число потенциальных покупателей;</li> <li>– доходность от использования данного имущества эластичность спроса.</li> </ul> <p>Экономическое устаревание определено с использованием экспертной шкалы, приведенной в работе «Методика оценки влияния внешних износ, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости», автор к.т.н. Яскевич Е.Е., 2004 г.<sup>33</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Экономические условия способствуют использованию данного вида недвижимости с загруженностью 80-100%. Востребованность продукции (услуги) отрасли и стабильное положение ее на рынке в данном регионе. Экономическое устаревание в данном случае составляет 0-5%.</li> <li>– Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 50-80%. Востребованность продукции (услуги) отрасли. Экономическое устаревание в данном случае составляет 5-15%.</li> <li>– Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30-50%. Низкая востребованность. Экономическое устаревание в данном случае составляет 15-30%.</li> <li>– Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30% и менее. Невозможность конкуренции в сложившихся условиях, резкое снижение объемов производственной деятельности. Экономическое устаревание в данном случае составляет 30-45%.</li> </ul> <p>Экономические условия, определяющие использование данного вида недвижимости, делают нецелесообразным, из-за изменившихся условий функционирования данной отрасли производства (услуг), эксплуатацию объекта без значительных капиталовложений или переориентации вида деятельности. Экономическое устаревание в данном случае составляет 45 и более процентов.</p>
<p>VI. Метод индивидуальной экспертной оценки</p>	<p>Экономическое устаревание определено на основе экспертного мнения оценщика</p> $\text{ЭУ} = 1 - (\text{СЗП}_P / \text{СЗП}_{\text{СТ}}) \times (\text{СЗП}_{\text{отс}} / \text{СЗП}_{\text{СТ}}),$ <p>где <math>\text{СЗП}_P</math> – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в</p>

<sup>33</sup> <https://срса.ru/Methodics/>



	<p>котором расположен объект оценки;  <math>CЗП_{СТ}</math> – средняя заработная плата в Российской Федерации;  <math>CЗП_{ОТС}</math> – средняя заработная плата в отрасли субъекта Российской Федерации, к которой относится объект оценки</p>
	<p><math>ЭУ = 1 - (CЗП_P / CЗП_{СТ}) \times (CЗП_{ОТР} / CЗП_{СТ})</math>,  где <math>CЗП_P</math> – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки;  <math>CЗП_{СТ}</math> – средняя заработная плата в Российской Федерации;  <math>CЗП_{ОТР}</math> – средняя заработная плата в отрасли Российской Федерации, к которой относится объект оценки</p>
<p>VII. По соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости</p>	<p><math>ЭУ = 1 - (CЗП_P / CЗП_{ФО}) \times (CЗП_{ОТС} / CЗП_{ФО})</math>,  где <math>CЗП_P</math> – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки;  <math>CЗП_{ФО}</math> – средняя заработная плата в федеральном округе Российской Федерации, в котором расположен объект оценки;  <math>CЗП_{ОТС}</math> – средняя заработная плата в отрасли субъекта Российской Федерации, к которой относится объект оценки</p>
	<p><math>ЭУ = 1 - (CЗП_{МО} / CЗП_{СТ}) \times (CЗП_{ОТР} / CЗП_{СТ})</math>,  где <math>CЗП_{МО}</math> – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки;  <math>CЗП_{СТ}</math> – средняя заработная плата в Российской Федерации;  <math>CЗП_{ОТР}</math> – средняя заработная плата в отрасли Российской Федерации, к которой относится объект оценки.</p>
	<p><math>ЭУ = 1 - (CЗП_{МО} / CЗП_{СТ}) \times (CЗП_{ОТР} / CЗП_{СТ})</math>,  где <math>CЗП_{МО}</math> – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки;  <math>CЗП_P</math> – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки.</p>
	<p><math>ЭУ = 1 - CЗП_P / CЗП_{ФО}</math>,  где <math>CЗП_P</math> – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки;  <math>CЗП_{ФО}</math> – средняя заработная плата в федеральном округе Российской Федерации, в котором расположен объект оценки.</p>
	<p><math>ЭУ = 1 - CЗП_{МО} / CЗП_C</math>,  где <math>CЗП_{МО}</math> – средняя заработная плата в муниципальном образовании</p>





	<p>(муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки;</p> <p><math>СЗП_C</math> – средняя заработная плата в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки.</p> <p><math>\mathcal{E}У = 1 - [(ЧН_{нп} / ЧН_C) \times ВФ + (СЗП_{мо} / СЗП_C) \times ВФ]</math>, где <math>ЧН_{нп}</math> – численность населения в населенном пункте, в котором расположен объект оценки;</p> <p><math>ЧН_C</math> – численность населения в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки;</p> <p><math>ВФ</math> – вес фактора;</p> <p><math>СЗП_{мо}</math> – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки;</p> <p><math>СЗП_C</math> – средняя заработная плата в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки.</p> <p><math>\mathcal{E}У = 1 - [(СЗП_{отнп} / СЗП_{отр}) \times (СЗП_{нп} / СЗП_{ст})]^{0,5}</math>, где <math>СЗП_{отнп}</math> – средняя заработная плата в отрасли населенного пункта, к которой относится объект оценки</p> <p><math>СЗП_{отр}</math> – средняя заработная плата в отрасли Российской Федерации, к которой относится объект оценки</p> <p><math>СЗП_{нп}</math> – средняя заработная плата в населенном пункте, в котором расположен объект оценки;</p> <p><math>СЗП_{ст}</math> – средняя заработная плата в Российской Федерации.</p> <p><math>\mathcal{E}У = 1 - P_p / P_m</math>, где <math>P_p</math> – рейтинг социально-экономического положения субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки;</p> <p><math>P_m</math> – максимальный рейтинг социально-экономического положения субъектов Российской Федерации.</p>
VIII. По коэффициенту эластичности спроса	<p>Для определения экономического устаревания используется экспертная оценка, основанная на концепции эластичности спроса по цене.</p> <p><math>\mathcal{E}У = 1 - K_{эл}</math>, где <math>K_{эл}</math> – коэффициент эластичности спроса, который определяется по таблице из статьи «Банковские залоги: неочевидные операционные риски» (Слуцкий, Слуцкий, 2007).</p>
IX. По значению скидки на торг	<p><math>\mathcal{E}У = СТ</math>, где <math>СТ</math> – скидка на торг.</p>
I + VI. По соотношению показателей смоделированных (на основании	<p><math>\mathcal{E}У = (\mathcal{E}У_1 + \mathcal{E}У_2)/2</math>,</p>



<p>данных о продажах) затрат на создание новых объектов к показателям затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости строительства и по методу индивидуальной экспертной оценки (совместно)</p>	<p>где <math>\mathcal{E}U_1 = 1 - ПЗ / ПЗ_{МЕД}</math> (пояснения к формуле приведены выше);  <math>\mathcal{E}U_2 = \sum_{i=1}^n \Phi_i</math>,                  где <math>\Phi_i</math> – численная оценка i-го фактора;                  максимальная численная оценка фактора – 10 баллов (10 процентов);                  n – количество факторов.                  Величина <math>\mathcal{E}U_2</math> объекта недвижимости рассчитана на основе косвенных признаков проявления экономического устаревания (Источник методики: «Мониторинг № 1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ», автор к.т.н. Яскевич Е.Е.<sup>34</sup>).                  Косвенные признаки появления экономического устаревания:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Отсутствует новое строительство улучшений;</li> <li>– Не развит рынок сдачи в аренду аналогичных объектов;</li> <li>– Не развит рынок купли-продажи объектов недвижимости;</li> <li>– Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка;</li> <li>– Относительно низкая стоимость земельных участков;</li> <li>– Недогрузка оцениваемого объекта недвижимости;</li> <li>– Рынок развит, но имеет место монополия при несовершенной конкуренции;</li> </ul> <p>Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка.</p>
<p>V + VII. По соотношению цен на объекты недвижимости и по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости (совместно)</p>	<p><math>\mathcal{E}U = 1 - [(СЗП_{МО} / СЗП_{С}) + (Ц_{ЖНП} / Ц_{ЖС})] / 2</math>,                  где <math>СЗП_{МО}</math> – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки;  <math>СЗП_{С}</math> – средняя заработная плата в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки;  <math>Ц_{ЖНП}</math> – средняя стоимость 1 кв. м жилья в населенном пункте, в котором расположен объект оценки;  <math>Ц_{ЖС}</math> – средняя стоимость 1 кв. м жилья в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки.</p>

<sup>34</sup> Источник: <https://срса.ru/Publications/016/>



	<p> <math display="block">\text{ЭУ} = 1 - [(СЗП_{МО} / СЗП_{С}) \times (Ц_{отВК} / Ц_{отКЛ})],</math>                     где <math>СЗП_{МО}</math> – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки;  <math>СЗП_{С}</math> – средняя заработная плата в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки;  <math>Ц_{отВК}</math> – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов, расположенных внутри квартала;  <math>Ц_{отКЛ}</math> – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов, расположенных на красной линии.                      Отношение <math>Ц_{отВК} / Ц_{отКЛ}</math> определено по Справочнику оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород.                 </p>
<p>Экономическое устаревание принято равным нулю</p>	<p><math>\text{ЭУ} = 0</math></p>



По результатам анализа методов определения экономического устаревания при расчете кадастровой стоимости объектов в рамках затратного подхода определена величина экономического устаревания, т.е. потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов, путем учета местных условий создания объектов на основе моделирования затрат посредством анализа уровня заработной платы и цен предложений объектов недвижимости в сегменте рынка, или смежном по назначению сегменте рынка влияющим на формирование стоимости объектов рассматриваемого назначения. Также при анализе информации учитывались сведения о сделках с объектами недвижимости, содержащиеся в ЕГРН, переданные в Учреждение в рамках статьи 12 Закона о кадастровой оценке и данные о кадастровой стоимости, которая была установлена в размере рыночной стоимости в соответствии с положениями статьи 22.1 Закона о кадастровой оценке.

Цены предложений объектов недвижимости, участвующих в определении экономического устаревания приведены к сопоставимому виду путем внесения в цены предложений поправок на условия рынка (торг), тип объекта недвижимости (долю стоимости земельных участков в стоимости ЕОН).

Описание поправок приведено в разделе 2.6.4.1 Отчета.

Таблица 74 Модели расчета экономического устаревания

Функциональная группа	Количество объектов
Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	$\text{ЭУ} = 1 - \text{СЗП}_{\text{МО}} / \text{СЗП}_{\text{С}}$ <p>где <math>\text{СЗП}_{\text{МО}}</math> – среднее значение заработной платы в муниципальном образовании; <math>\text{СЗП}_{\text{С}}</math> – среднее значение заработной платы в столице субъекта Российской Федерации – г. Ханты-Мансийске.</p>
Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ Подгруппы 0201-0205, 0207-0208	$\text{ЭУ} = 1 - \text{ИККГ} / \text{ИККС},$ <p>где <math>\text{ИККГ}</math> и <math>\text{ИККС}</math> – интегральные коэффициенты качества соответственно для группы населенных пунктов и для столицы субъекта Российской Федерации, которые рассчитываются по соответствующим формулам:</p> $\text{ИКК} = \text{ИККГ} / \text{ИККС} = (\text{Ц}_{\text{МО}} / \text{Ц}_{\text{С}}) \times \text{ВФ} + (\text{СЗП}_{\text{МО}} / \text{СЗП}_{\text{С}}) \times \text{ВФ},$ <p>где <math>\text{Ц}_{\text{МО}}</math> – среднее значение стоимость 1 кв. м индивидуальных жилых домов в муниципальном образовании;</p>



	<p><math>Цс</math> – среднее значение стоимость 1 кв. м индивидуальных жилых домов в столице субъекта Российской Федерации – г. Ханты-Мансийске; где <math>СЗП_{МО}</math> – среднее значение заработной платы в муниципальном образовании; <math>СЗП_{С}</math> – среднее значение заработной платы в столице субъекта Российской Федерации – г. Ханты-Мансийске; <math>ВФ</math> – вес фактора, принятый по 0,5.</p>
<p>Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ</p> <p>Подгруппа 0206</p>	<p><math>ЭУ = 1 - ИККГ / ИККС</math>, где <math>ИККГ</math> и <math>ИККС</math> – интегральные коэффициенты качества соответственно для группы населенных пунктов и для столицы субъекта Российской Федерации, которые рассчитываются по соответствующим формулам:</p> <p><math>ИКК = ИККГ / ИККС = (Ц_{МО} / Ц_{С}) \times ВФ + (СЗП_{МО} / СЗП_{С}) \times ВФ</math>, где <math>Ц_{МО}</math> – среднее значение стоимость 1 кв. м садовых домов в муниципальном образовании; <math>Ц_{С}</math> – среднее значение стоимость 1 кв. м садовых домов в столице субъекта Российской Федерации – г. Ханты-Мансийске; где <math>СЗП_{МО}</math> – среднее значение заработной платы в муниципальном образовании; <math>СЗП_{С}</math> – среднее значение заработной платы в столице субъекта Российской Федерации – г. Ханты-Мансийске; <math>ВФ</math> – вес фактора, принятый по 0,5.</p>
<p>Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения</p> <p>Группа 6. Административные и бытовые объекты</p>	<p><math>ЭУ = 1 - ИККГ / ИККС</math>, где <math>ИККГ</math> и <math>ИККС</math> – интегральные коэффициенты качества соответственно для группы населенных пунктов и для столицы субъекта Российской Федерации, которые рассчитываются по соответствующим формулам:</p> <p><math>ИКК = ИККГ / ИККС = (Ц_{МО} / Ц_{С}) \times ВФ + (СЗП_{МО} / СЗП_{С}) \times ВФ</math>, где <math>Ц_{МО}</math> – среднее значение стоимость 1 кв.м коммерческой недвижимости в муниципальном образовании; <math>Ц_{С}</math> – среднее значение стоимость 1 кв.м коммерческой недвижимости в столице субъекта Российской Федерации – г. Ханты-Мансийске; где <math>СЗП_{МО}</math> – среднее значение заработной платы в муниципальном образовании; <math>СЗП_{С}</math> – среднее значение заработной платы в столице субъекта Российской Федерации – г. Ханты-Мансийске; <math>ВФ</math> – вес фактора, принятый по 0,5.</p>
<p>Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений</p> <p>Группа 9. Прочие объекты</p>	<p><math>ЭУ = 1 - ИККГ / ИККС</math>, где <math>ИККГ</math> и <math>ИККС</math> – интегральные коэффициенты качества соответственно для группы населенных пунктов и для столицы субъекта Российской Федерации, которые рассчитываются по соответствующим формулам:</p> <p><math>ИКК = ИККГ / ИККС = (Ц_{МО} / Ц_{С}) \times ВФ + (СЗП_{МО} / СЗП_{С}) \times ВФ</math>, где <math>Ц_{МО}</math> – среднее значение стоимость 1 кв.м производственно-складской недвижимости в муниципальном образовании;</p>



	<p><math>C_c</math> – среднее значение стоимость 1 кв.м производственно-складской недвижимости в столице субъекта Российской Федерации – г. Ханты-Мансийске;  где <math>C_{ЗП_{МО}}</math> – среднее значение заработной платы в муниципальном образовании;  <math>C_{ЗП_c}</math> – среднее значение заработной платы в столице субъекта Российской Федерации – г. Ханты-Мансийске;  <math>V\Phi</math> – вес фактора, принятый по 0,5.</p>
Группа 10. Сооружения	$\Xi U = 0$

В случае, если необходимые данные о рынке недвижимости муниципального образования отсутствуют, размер корректировки для таких муниципальных образований определялся путем сопоставления уровня заработной платы.

Данные по рыночной информации на основе которых был проведен анализ, содержатся в файле «Рынок» Приложение 1 Исходные данные\6.Результаты сбора информации о рынке ОН.

В качестве уровня заработной платы приняты данные по среднемесячной заработной плате работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) за 2022 г.<sup>35</sup>

Таблица 75 Экономическое устаревание для муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа

Муниципальное образование	Среднемесячная заработная плата работников за 2022 г., рубль	Экономическое устаревание, %				
		Группа 1,3,8	Группа 2 Подгруппы 0201-0205 0207-0208	Группа 2 Подгруппа 0206	Группа 4,5,6	Группа 7,9
г. Когалым	99 996,30	2%	21%	28%	28%	13%
г. Лангепас	83 211,90	19%	31%	31%	36%	19%
г. Мегион	95 391,10	7%	26%	27%	32%	31%
г. Нефтеюганск	101 413,70	1%	9%	0%	13%	3%
г. Нижневартовск	90 497,10	12%	26%	29%	17%	15%
г. Нягань	86 704,20	15%	24%	21%	26%	33%
г. Покачи	85 331,40	17%	29%	33%	36%	17%
г. Пыть-Ях	85 432,40	17%	24%	24%	28%	41%
г. Радужный	87 771,40	14%	42%	36%	41%	40%
г. Сургут	116 396,00	0%	4%	6%	0%	0%
г. Урай	85 447,50	17%	28%	30%	26%	31%
г. Ханты-Мансийск	102 408,60	0%	0%	0%	0%	0%
г. Югорск	121 687,80	0%	14%	7%	15%	22%
Белоярский район	121 713,40	0%	13%	22%	16%	35%
Березовский район	99 891,20	2%	26%	2%	41%	24%
Кондинский район	88 670,40	13%	36%	24%	47%	13%
Нефтеюганский район	104 736,50	0%	13%	15%	19%	35%

<sup>35</sup> База данных показателей муниципальных образований Федеральной службы государственной статистики <https://gks.ru/>



Нижневартовский район	96 411,40	6%	28%	22%	35%	41%
Октябрьский район	106 535,10	0%	27%	28%	34%	39%
Советский район	82 262,10	20%	37%	30%	32%	38%
Сургутский район	118 004,90	0%	11%	15%	19%	11%
Ханты-Мансийский район	107 656,40	0%	17%	13%	32%	0%

### Накопленный износ

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Таким образом, расчет накопленного износа производится по формуле:

$$C = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{фун.}}) \times (1 - I_{\text{эк.}}),$$

где:

$I_{\text{физ.}}$  – физический износ объекта оценки (величины физического износа приведены в описании объектов оценки);

$I_{\text{фун.}}$  – функциональное устаревание объекта оценки;

$I_{\text{эк.}}$  - экономическое устаревание объекта оценки.

Расчет стоимости объектов оценки, полученной в рамках затратного подхода, представлен в Приложении 2 Определение КС ОН\4.Использованные при определении КС модели.

### 2.6.4 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 информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода может осуществляться одним из следующих способов (методов):

1. Метод статистического (регрессионного) моделирования;
2. Метод типового (эталонного) объекта недвижимости;



3. Метод моделирование на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС);

4. Метод индексации прошлых результатов.

*Метод статистического (регрессионного) моделирования*

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

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

1) определение перечня ценообразующих факторов, описывающих влияние местоположения объектов недвижимости как составного фактора;

2) определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения объектов недвижимости;

3) определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;

4) определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;

5) анализ показателей качества статистической модели.

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

Выбранная для определения кадастровой стоимости статистическая модель должна быть объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования, а также обладать свойством статистической устойчивости (сбалансированности), то есть не изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов недвижимости.





### *Метод типового (эталонного) объекта недвижимости*

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в определении стоимости 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.

### *Метод моделирования на основе УПКС других групп (подгрупп)*

Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости на основе УПКС объектов недвижимости других групп (подгрупп).

Данный метод предполагает моделирование с использованием определенных для других групп (подгрупп) объектов недвижимости УПКС, а также с использованием УПКС объектов рассматриваемой группы (подгруппы), в случае отсутствия у объекта недвижимости какого-либо из значимых ценообразующих факторов, включая данные о местоположении.

Метод 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 объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, то есть когда отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования или метода (эталонного) типового объекта недвижимости. Метод может применяться для определения



кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного назначения.

Метод заключается в следующем:

1) определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);

2) определяется значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале – в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на площадь, объем, иную характеристику.

В рамках данного метода средние значения УПКС могут определяться с учетом известных характеристик объекта недвижимости (материал стен, этаж (этажность), вид разрешенного использования, местоположение и прочее).

#### *Метод индексации прошлых результатов*

Данный метод 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.

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.

Сравнительный подход используется при наличии достоверной и доступной информации о ценах предложений (ценах сделок) на объекты недвижимости сходные с объектом оценки. В результате проведенного анализа рынка можно сделать выводы о наличии достаточной и достоверной информации об объектах-аналогах в сегменте жилой недвижимости (за исключением садовых объектов).



Учитывая вышеизложенное, в рамках данного Отчета следующие подгруппы были рассчитаны сравнительным подходом с применением метода статистического (регрессионного) моделирования (техники математического моделирования):

- Группа 1\ОЗС\Местоположение определено\Ханты-Мансийск\СП;
- Группа 1\ОЗС\Местоположение определено\ГНП\Более 100 000\СП;
- Группа 1\ОЗС\Местоположение определено\ГНП\50 000 - 100 000\СП;
- Группа 1\ОЗС\Местоположение определено\ГНП\Менее 50 000\СП.

Описание сформированных подгрупп приведено в разделе 2.3.2 Отчета.

Определение кадастровой стоимости методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) осуществлено для всех функциональных групп.

В связи с неразвитостью рынка недвижимости по остальным видам объектов недвижимости, корректное использование сравнительного подхода при определении кадастровой стоимости данных объектов оценки не представляется возможным.

#### ***2.6.4.1 Метод статистического (регрессионного) моделирования***

Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости осуществляется в следующей последовательности:

- выбор ценообразующих факторов для построения моделей;
- построение моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости каждой сформированной группы;
- анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости недвижимости.

Под моделью расчета понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной и значениями соответствующих ценообразующих факторов. При использовании метода сравнения определяется удельная стоимость. Единицей сравнения может быть объект в целом или какая-то его часть. Превращая стоимость продажи объекта в стоимость за единичный элемент (удельную), можно легко сравнивать объекты, которые конкурируют на одном и том же рынке. Таким образом, при построении модели выбран тип расчета – по удельной стоимости.

Все построенные статистические модели выражают зависимость удельного



показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости от значений ценообразующих факторов.

Для определения кадастровой стоимости или УПКС объектов недвижимости каждой сформированной группы могут использоваться следующие регрессионные модели:

1. Линейная (аддитивная):

$$Y = a_0 + a_1 X_1 + \dots + a_n X_n$$

где:

$Y$  – зависимая переменная,

$X_1, \dots, X_n$  – ценообразующие факторы объектов недвижимости,

$a_0, a_1 \dots a_n$  – коэффициенты модели;

2. Мультипликативная:

$$Y = a_0 X_1^{a_1} \dots X_n^{a_n}$$

Во избежание сложностей, связанных с логарифмированием значений двоичных факторов при построении мультипликативной степенной модели, ко всем значениям двоичных факторов прибавляется некоторое постоянное число (например, 1 или 2);

3. Экспоненциальная модель:

$$Y = a_0 e^{a_1 X_1 + \dots + a_n X_n}$$

В целях построения качественной статистической модели расчета кадастровой стоимости проводится статистический анализ рыночной информации на предмет ее достаточности и репрезентативности.

Информация считается достаточной, если на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости.

Критерий достаточности рыночной информации, используемой для расчета кадастровой стоимости каждой группы соответствует условию  $b(m+1)$ , где:  $m$  – количество ценообразующих факторов, отобранных для построения модели расчета.

Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов оценки осуществлялось с использованием специального программного обеспечения по расчёту кадастровой стоимости объектов недвижимости ПК «ГКР».

Удельный показатель кадастровой стоимости объекта оценки определялся путем подстановки значений меток ценообразующих факторов объекта оценки в модель расчета. Кадастровая стоимость объекта оценки определяется как произведение удельного



показателя кадастровой стоимости объекта оценки и соответствующего показателя площади объекта оценки.

*Выбор ценообразующих факторов и анализ качества модели*

Ценообразующие факторы делятся на: количественные и качественные, дискретные и непрерывные.

Качественные ценообразующие факторы характеризуют наличие или отсутствие некоторого свойства исследуемого объекта (например, «наличие водоснабжения» имеет два возможных значения - «да», «нет»).

Количественные факторы характеризуются некоторым числом.

Для построения модели необходимо, чтобы всем значениям качественных ценообразующих факторов были приписаны числовые значения. Для количественных ценообразующих факторов понятие расстояния заведомо определено.

Дискретные ценообразующие факторы имеют счетное множество значений. Непрерывные ценообразующие факторы - факторы, которые могут принимать любые числовые значения в заданных пределах («Площадь», «Расстояние до администрации муниципального образования»).

Преобразование качественных ценообразующих факторов с помощью введения меток осуществляется с помощью расчета меток на основе рыночной стоимости объектов недвижимости. Процедура приписывания меток значениям качественных факторов (процедура линеаризации значений качественных факторов) содержит следующие этапы:

- для каждого исходного значения  $\mu$  качественного фактора  $X_i$  находится величина - арифметическое среднее значение зависимой переменной  $Y_{cp}(i, \mu)$  для объектов исходной выборки, у которых значение фактора  $X_i$  равно  $\mu$ ;
- совокупность величин  $Y_{cp}(i, \mu)$  упорядочивается по возрастанию, образуя вариационный ряд. Находится медианное  $Y_{cp}(i)$  этого вариационного ряда;
- в качестве метки  $v(\mu)$  для исходного значения  $\mu$  качественного фактора  $X_i$  рассматривается величина:

$$v(\mu) = \frac{Y_{cp}^{(i, \mu)}}{Y_{cp}^{(i)}}$$

Таким образом, в результате процедуры приписывания меток значениям фактора  $X_i$



для его оцифрованных значений (меток) выполняется условие:

$$Y_{\text{ср}}^{(i, \mu_1)} \leq Y_{\text{ср}}^{(i, \mu_2)} \Leftrightarrow v_1 \leq v_2$$

Обеспечение данного соотношения означает обеспечение монотонности влияния в среднем фактора  $X_i$  на переменную  $Y$ .

Выбор ценообразующих факторов для построения статистической модели проводится корреляционно-регрессионным методом, исходя из репрезентативности рыночной информации относительно того или иного фактора, степени его влияния и корректности направления влияния ценообразующего фактора.

Корреляционно-регрессионный метод предполагает выбор в качестве ценообразующих факторов для построения статистической модели тех факторов, которые в основном формируют стоимость объектов недвижимости. Для этого проводится расчет коэффициентов корреляции с типом расчета по удельной цене.

Для оценки влияния ценообразующих факторов на рыночную стоимость используют величину - коэффициент корреляции Пирсона.

Коэффициент корреляции - это статистический показатель, который служит мерой линейной регрессии между двумя выборками.

Расчет коэффициентов корреляции ценообразующих факторов с рыночными стоимостями осуществляется по формуле:

$$r_{kY} = \frac{N \sum_{i=1}^N X_i^{(k)} Y_i - \sum_{i=1}^N X_i^{(k)} \sum_{i=1}^N Y_i}{\sqrt{[N \sum_{i=1}^N (X_i^{(k)})^2 - (\sum_{i=1}^N X_i^{(k)})^2][N \sum_{i=1}^N (Y_i)^2 - (\sum_{i=1}^N Y_i)^2]}}$$

где  $r_{kY}$  - коэффициент корреляции  $k$ -го ценообразующего фактора  $X_k$  с рыночной стоимостью  $Y$ ;  $N$  - количество объектов в выборке.

Проверка на наличие корреляционной зависимости между ценообразующими факторами и результирующим показателем (в данном случае рыночной стоимостью 1 кв.м площади объекта недвижимости) не достаточна для принятия окончательного решения о включении данного фактора в модель, поскольку одним из условий построения модели множественной регрессии является независимость действия факторов. Ситуация, когда это условие нарушается, называется мультиколлинеарностью и означает существование



тесной зависимости (сильной корреляции) между двумя и более ценообразующими факторами.

Для исследования ценообразующих факторов, отобранных для построения моделей по результатам проверки репрезентативности и корреляционного анализа ценообразующих факторов с результирующей переменной, на наличие мультиколлинеарности был осуществлен расчет и анализ парных коэффициентов корреляции между факторами.

Так при наличии линейной зависимости между ценообразующими факторами рекомендуется использовать в моделировании только один из них, либо же использовать комбинированный ценообразующий фактор. Если коэффициент корреляции принимает значения: от 0 до 0.3 - то говорят о слабой линейной корреляции, от 0.3 до 0.7 - о средней, свыше 0.7 - говорят о сильной линейной корреляции.

Исследованию на наличие мультиколлинеарности подвергались пары ценообразующих факторов, для которых значение парного коэффициента корреляции превышало 0,7.

Кроме того, все ценообразующие факторы анализировались на условия интерпретируемости и объяснимости, полученных с их использованием результатов расчета кадастровой стоимости. Так, некоторые факторы не могли быть включены в модель расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, так как при включении этих факторов зависимость стоимости от значения фактора, характерная для объектов-аналогов, не соответствует зависимости стоимости от значения фактора для объектов оценки.

Введение в статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости большого числа ценообразующих факторов не целесообразно, так как правильнее отбирать небольшое число основных факторов, находящихся в корреляционной связи с выбранным функциональным показателем - кадастровой стоимостью. Это объясняется двумя причинами. Во-первых, в случае построения модели множественной регрессии, чрезмерное увеличение числа ценообразующих факторов может не прояснить, а напротив, обеспечить не интерпретируемость картины множественных связей. Во-вторых, применимость статистических методов обусловлена полнотой и качеством рыночной информации, что в свою очередь, обуславливает количество ценообразующих факторов.



Таким образом, выбор ценообразующих факторов для включения их в модель, осуществляется на основе качественного анализа.

Анализ качества моделей проводится только для статистически значимых моделей.

Для анализа качества моделей строится график невязок на обучающей и контрольной выборке, т.е. разностей между рыночными стоимостями 1 кв.м объектов недвижимости и их модельными оценками. График невязок дает возможность визуально определить, не обладает ли та или иная модель устойчивой тенденцией к недооценке или переоценке объектов на обучающей и контрольной выборке. При наличии явного факта недооценки или переоценки объектов соответствующая модель удаляется из последующего рассмотрения.

Считается, что для данной модели имеет место факт переоценки (недооценки), если отношение модуля суммарной величины невязки на рассматриваемой выборке (обучающей или контрольной) к среднему значению рыночной стоимости на этой выборке превышает заданный порог, т.е. если справедливо:

$$\frac{\left| \sum_{i=1}^{n_{\text{выб}}} (Y_i - \hat{Y}_i) \right|}{Y_{\text{ср}}(n_{\text{выб}})} \geq k_{\text{доп}},$$

где:

$n_{\text{выб}}$  - число объектов в рассматриваемой выборке (обучающей или контрольной),

$Y_{\text{ср}}(n_{\text{выб}})$  - среднее значение рыночной стоимости на этой выборке,

$k_{\text{доп}}$  - заданный допустимый порог.

Определяется средняя относительная погрешность оценки по формуле:

$$\delta_{\text{ср}} = \frac{100\%}{n_{\text{выб}}} \sum_{i=1}^{n_{\text{выб}}} \frac{|Y_i - \hat{Y}_i|}{Y_i},$$

где:

$Y_i$  – рыночная цена 1 кв.м  $i$ -го объекта недвижимости,

$\hat{Y}_i$  - модельная стоимость 1 кв.м  $i$ -го объекта недвижимости,

$n_{\text{выб}}$  – количество объектов в рассматриваемой выборке.

Проверка статистической значимости модели расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости определяется на обучающей выборке с использованием





следующей формулы (критерия Фишера):

$$F = \frac{(N - m - 1)R^2}{m(1 - R^2)},$$

где:

$N$  – количество объектов в обучающей выборке,

$m$  – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели,

$R^2$  – коэффициент детерминации построенной модели, вычисляемый по формуле:

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \widehat{Y}_i)^2}{\sum_{i=1}^N (Y_i - Y_{cp})^2},$$

где:

$N$  – число объектов недвижимости группы в обучающей/ контрольной выборке;

$Y_i$  - модельная оценка величины,

$Y_{cp}$  - средняя рыночная стоимость объектов недвижимости из обучающей выборки.

Модель считается статистически значимой, если найденное значение  $F$ -критерия ( $F_{расч}$ ) превышает пороговое значение  $F_{кр; m, N-m-1}$  ( $F_{табл}$ ) при заданном уровне значимости  $\alpha=0,05$ .

Определяется среднеквадратичная ошибка оценки (стандартное отклонение), характеризующая разброс модельных оценок относительно соответствующих значений рыночных цен 1 кв.м, по формуле:

$$SEE = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \widehat{Y}_i)^2}{N - m - 1}},$$

Осуществляется отбор моделей, обладающих приемлемым качеством. Модель обладает приемлемым качеством, если её показатели качества находятся в пределах, указанных в ниже следующей таблице:

Таблица 76 Критерии отбора качественных моделей расчета

№ п/п	Критерии качества модели	Обучающая выборка	Контрольная выборка
-------	--------------------------	-------------------	---------------------



1	Средняя ошибка аппроксимации	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
2	Коэффициент детерминации	$\geq 0,65$	$\geq 0,60$
3	Среднеквадратичная ошибка	$\leq 25\%$	$\leq 30\%$

При несоответствии модели какому-либо критерию качества она удаляется из последующего рассмотрения.

В случае если в результате отбора моделей по критериям качества была отобрана более чем одна модель, то:

- среди отобранных моделей находят модель с наименьшим значением средней относительной погрешности оценки  $\delta_{cp}$  для обучающей выборки и модели с показателем  $\delta_{cp}$  для контрольной выборки, отличающихся от минимального не более чем на 15%;

- далее, в случае если была отобрана более чем одна модель, отбирают модель с наибольшим критерием Фишера для контрольной выборки, а также модели, критерий Фишера которых для контрольной выборки отличается от наибольшего не более чем на 15%;

- далее в случае если была отобрана более чем одна модель, отбирается модель с меньшим значением среднеквадратичной ошибки оценки SEE для контрольной выборки.

В случае если, в результате отбора моделей по критериям качества была отобрана более чем одна модель, то среди отобранных моделей выбор модели осуществляется экспертно. Исполнитель делает свой выбор исходя из наиболее адекватных результатов расчета КС, приближенных к сложившимся ценам на рынке в данном сегменте.

На этапе определения ценообразующих факторов, участвующих в расчете кадастровой стоимости, на основании анализа рынка недвижимости, были отобраны наиболее значимые факторы, формирующие стоимость объекта недвижимости с учетом приведенных выше критериев отбора.

Выбранный состав ценообразующих факторов приводит к максимальному значению коэффициента детерминации с соблюдением пороговых значений остальных статистических показателей, таких как среднеквадратичная ошибка, средняя относительная погрешность, отношение суммы невязок к средней стоимости, критерий Фишера.

Для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости проведена кодировка качественных ценообразующих факторов объектов



оценки и объектов-аналогов путем присвоения качественным значениям факторов цифровых кодов.

В следующей таблице приведены ценообразующие факторы, используемые при построении моделей, в разрезе сформированных подгрупп:

Таблица 77 Ценообразующие факторы, используемые при построении моделей

Номер подгруппы	Ценообразующие факторы
Группа1\ОЗС\Местоположение определено\Ханты-Мансийск\СП	_ Год начала нормативного срока службы
	_ Площадь
	_ Расстояние до административного центра МО
Группа1\ОЗС\Местоположение определено\ГНП\Более 100 000\СП	_ Год начала нормативного срока службы
	_ Площадь
	_ Численность населения
Группа1\ОЗС\Местоположение определено\ГНП\50 000 - 100 000\СП	_ Год начала нормативного срока службы
	_ Площадь
	_ Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта
Группа1\ОЗС\Местоположение определено\ГНП\Менее 50 000\СП	_ Год начала нормативного срока службы
	_ Площадь
	_ Расстояние до административного центра МО

Далее представлена информация по анализу влияния факторов по подгруппам, в основе которой легли данные использованные для моделирования кадастровой стоимости.

Таблица 78 Средняя цена объектов-аналогов, руб./кв.м в разрезе факторов

Значение фактора	Ханты-Мансийск	Более 100 000	50 000 - 100 000	Менее 50 000
Анализ влияния фактора «_ Год начала нормативного срока службы»				
от 1961 до 1984	нет данных	65 247	40 772	32 302
от 1985 до 1990	68 128	69 162	41 278	33 461
от 1991 до 2000	74 076	73 652	43 860	37 308
от 2001 до 2010	74 485	75 574	47 810	43 812
от 2011 до 2020	87 191	81 294	53 675	53 210
более 2021	89 517	86 870	59 783	55 419
Анализ влияния фактора «_ Площадь»				
до 30	96 768	92 389	49 129	51 457
от 31 до 35	86 418	91 369	48 230	43 364
от 35 до 45	83 790	83 843	46 227	43 111
от 45 до 55	80 662	79 536	45 469	40 281
от 55 до 65	80 649	77 110	41 620	37 814
от 65 до 75	77 550	74 939	38 515	37 744



Значение фактора	Ханты-Мансийск	Более 100 000	50 000 - 100 000	Менее 50 000
от 75 до 100	70 904	74 583	37 431	34 628
свыше 100	67 172	74 268	31 276	33 649

### *Выбор и подготовка данных для моделирования*

Исследование рынка с целью сбора достоверной рыночной информации проводилось для жилых помещений, расположенных в многоквартирных средне- и многоэтажных жилых домах.

В ходе анализа собранной рыночной информации, все объекты недвижимости приведены к сопоставимому виду путем внесения в цены предложений поправок на: условия рынка (торг), условия рынка (дату), тип объекта недвижимости (долю стоимости земельных участков в стоимости ЕОН).

Корректировка по каждому элементу сравнения рассчитана на основании данных приведенных в Методических указаниях, а также данных, опубликованных на информационно-аналитическом портале Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт».

Исходные данные для расчета корректировок представлены в виде сохраненных и обработанных для удобства восприятия снимков экрана ПЭВМ (скриншотов), содержащих информацию с web-страниц интернет порталов, справочников, а также статистических и аналитических источников.

### *Поправка на условия рынка (торг)*

Поскольку в распоряжении сотрудников Учреждения имеется информация о не состоявшихся сделках, то к ценам предложения применялась скидка на торг.

Корректировка применена по данным приведенным в приложении №12 к Методическим указаниям.

Таблица 79 Поправка на условия рынка (торг)

Вид использования	Активный рынок	Неактивный рынок
-------------------	----------------	------------------



	Среднее значение	Границы диапазона	Среднее значение	Границы диапазона
Производственно-складские объекты	12%	7-17%	18%	11-26%
Торгово-офисная недвижимость	10%	5-15%	17%	10-24%
Квартиры	4%	2-6%	8%	4-14%
Индивидуальные жилые дома	6%	2-10%	12%	6-18%
Базы отдыха	10%	5-15%	17%	9-25%

*Поправка на условия рынка (дата)*

Корректировка определена по данным изменения цен предложений жилых помещений, экспонированных в разный период времени.

Таблица 80 Поправка на условия рынка (дата)

Дата	Поправка на условия рынка (дата)
Январь 2022	1,01
Февраль 2022	1,01
Март 2022	1,04
Апрель 2022	1,03
Май 2022	1,04
Июнь 2022	1,01
Июль 2022	1,02
Август 2022	1
Сентябрь 2022	1,01
Октябрь 2022	1
Ноябрь 2022	1
Декабрь 2022	1

Описание объектов аналогов, использованных при определении корректировки на дату, приведено в Приложении 1 Исходные данные\6. Результаты сбора информации о рынке ОН\1 Группа в файле «1 группа», лист «кор-ка на дату».

*Поправка на тип объекта недвижимости (долю стоимости земельных участков в стоимости ЕОН)*

Поскольку у Учреждения отсутствует рыночная информация о доли стоимости объектов капитального строительства, в соответствии с пунктом 44.5 Методических указаний, допускается использование примерных долей стоимости земельных участков, зданий, сооружений, благоустройства, внешних сетей, мебелировки, влияния предпринимательской деятельности, приведенных в приложении № 7 к Методическим



указаниям, в котором отражена информация для объектов недвижимости, находящихся в работоспособном состоянии, без учета влияния внешнего (экономического) устаревания.

Таблица 81 Примерные доли стоимости земельных участков, зданий, сооружений, благоустройства, внешних сетей, мебелировки, влияния предпринимательской деятельности для целей определения кадастровой стоимости

Группа	Доля земельного участка	Доля зданий, сооружений	Доля благоустройства, внешних сетей	Доля мебелировки, влияние предпринимательской деятельности
Многоквартирное жилье (без учета прав на общедолевое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома)	10-25%	60-70%	0-35%	
Малозэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома	20-30%	50-70%	10-30%	
Объекты хранения индивидуального автотранспорта	15-30%	60-80%	0-15%	-
Иные объекты транспорта	20%	70-75%	5-10%	-
Торговые и торгово-развлекательные объекты	20-25%	60-80%	0-40%	-
Объекты временного проживания	15-20%	40-70%	0-30%	15-20%
Объекты санаторно-курортного назначения	20-30%	35-65%	10-40%	20-25%
Объекты офисного назначения	15-25%	60-80%	0-30%	-
Объекты производственного назначения	5-15%	60-85%	10-30%	-
Социальные объекты	20%	50-70%	10-30%	-
Прочие объекты	20%	65-70%	10-15%	-
Сооружения	10%	90%	-	-

Расчет корректировок приведен в файлах расчета 1 группы в Приложении 2  
Определение КС ОН\4.Использованные при определении КС модели.

В рамках метода статистического моделирования аварийность объектов оценки учтена в виде поправочного коэффициента в размере 0,19 к кадастровой стоимости, полученной в результате моделирования.

*Определение удельного показателя кадастровой стоимости методами статистического моделирования*



*Группа I \ ОЗС \ Местоположение определено \ Ханты-Мансийск \ СП*

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в следующих таблицах.



Таблица 82 Ценообразующие факторы и коэффициенты значимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Коэффициент корреляции, r	Использование фактора для построения модели (да/нет)	Пояснения по применению ценообразующего фактора для построения модели
1	_Год начала нормативного срока службы	0,619118043	да	Данный фактор отражает техническое состояние здания и напрямую влияет на стоимость объектов недвижимости. Чем год начала нормативного срока службы приближен к дате оценки 01.01.2023, тем стоимость недвижимости выше. См. таблицу «Средняя цена объектов-аналогов, руб./кв.м в разрезе факторов»
2	_Площадь	-0,398779405	да	Данный фактор отражает увеличение стоимости объекта недвижимости по мере уменьшения его площади. См. таблицу «Средняя цена объектов-аналогов, руб./кв.м в разрезе факторов»
3	_Расстояние до административного центра МО	-0,389092985	да	Зависимость стоимости жилых помещений от расстояния до административного центра муниципального образования имеет обратную направленность: чем объекты ближе расположены объекту оценки к административному центру, тем выше их стоимость.

83 Анализ статистической значимости модели

№ п/п	Название модели	Коэффициент детерминации, R <sup>2</sup>	Критерий Фишера, Fрасч	Статистическая значимость модели (да/нет)
1	Экспоненциальная модель	0,658664549	9,19479E-36	да

84 Проверка качества модели

№ п/п	Название статистически значимой модели	Линейная модель		Мультипликативная модель		Экспоненциальная модель	
		Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка
1	Средняя ошибка аппроксимации	0,057271953	0,060761588	0,055972134	0,057753551	0,055946576	0,057172506
2	Коэффициент детерминации	0,636883741	0,592737823	0,653705174	0,60848854	0,658664549	0,626301452





№ п/п	Название статистически значимой модели	Линейная модель		Мультипликативная модель		Экспоненциальная модель	
		Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка
3	Среднеквадратичная ошибка оценки	0,073545557	0,079634225	0,073141355	0,076936368	0,072571296	0,075588028
4	Отношение суммы невязок к средней стоимости	1,7464E-12	1,245977153	0,39865248	1,382682295	0,392876889	1,309909859

*85 Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости*

Название	Формула модели
Экспоненциальная модель	$\text{УПКС} = 0.00190600375172301 * e^{(+0.008501702294544 * \text{Год начала нормативного срока службы} + 0.0000666359253578135 * ((7809.75474139751 + -3208.74774139751 - \text{Расстояние до административного центра МО})) + 0.00245574733091867 * ((58523.0719929763 + -58362.0719929763 - \text{Площадь}))}$



*Группа I \ ОЗС \ Местоположение определено \ ГНП \ Более 100 000 \ СП*

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в следующих таблицах.



*Таблица 86 Ценообразующие факторы и коэффициенты значимости*

№ п/п	Ценообразующие факторы	Коэффициент корреляции, r	Использование фактора для построения модели (да/нет)	Пояснения по применению ценообразующего фактора для построения модели
1	_ Год начала нормативного срока службы	0,758837986	да	Данный фактор отражает техническое состояние здания и напрямую влияет на стоимость объектов недвижимости. Чем год начала нормативного срока службы приближен к дате оценки 01.01.2023, тем стоимость недвижимости выше. См. таблицу «Средняя цена объектов-аналогов, руб./кв.м в разрезе факторов»
2	_ Площадь	-0,594031691	да	Данный фактор отражает увеличение стоимости объекта недвижимости по мере уменьшения его площади. См. таблицу «Средняя цена объектов-аналогов, руб./кв.м в разрезе факторов»
3	_ Численность населения	0,522275536	да	Данный фактор использовался для дифференциации населенных пунктов, поскольку они объединены в одну подгруппу.

*87 Анализ статистической значимости модели*

№ п/п	Название модели	Коэффициент детерминации, R <sup>2</sup>	Критерий Фишера, Fрасч	Статистическая значимость модели (да/нет)
1	Экспоненциальная модель	0,693522326	2,51048E-71	да

*88 Проверка качества модели*

№ п/п	Название статистически значимой модели	Линейная модель		Мультипликативная модель		Экспоненциальная модель	
		Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка
1	Средняя ошибка аппроксимации	0,034526476	0,034740114	0,033850393	0,034016334	0,033379068	0,033628875
2	Коэффициент детерминации	0,668663258	0,655870566	0,681040154	0,670869512	0,693522326	0,680228743



№ п/п	Название статистически значимой модели	Линейная модель		Мультипликативная модель		Экспоненциальная модель	
		Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка
3	Среднеквадратичная ошибка оценки	0,04525742	0,045577593	0,045307933	0,045395304	0,04438545	0,044688327
4	Отношение суммы невязок к средней стоимости	6,02659E-12	0,493141106	0,284124171	0,173144698	0,273020144	0,196789038

*89 Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости*

Название	Формула модели
Экспоненциальная модель	$\text{УПКС} = 5.33299771177113 * e^{(+0.00468859454498064 * \text{Год начала нормативного срока службы} + 0.0000001380638942401 * \text{Численность населения} + 0.0014720524357696 * ((173.195507462687 + -30.4955074626866 - \text{Площадь}))}$



*Определение удельного показателя кадастровой стоимости методами статистического моделирования*

*Группа I\ОЗС\Местоположение определено\ГНП\50 000 - 100 000\СП*

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в следующих таблицах.



Таблица 90 Ценообразующие факторы и коэффициенты значимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Коэффициент корреляции, r	Использование фактора для построения модели (да/нет)	Пояснения по применению ценообразующего фактора для построения модели
1	_Год начала нормативного срока службы	0,752192825	да	Данный фактор отражает техническое состояние здания и напрямую влияет на стоимость объектов недвижимости. Чем год начала нормативного срока службы приближен к дате оценки 01.01.2023, тем стоимость недвижимости выше. См. таблицу «Средняя цена объектов-аналогов, руб./кв.м в разрезе факторов»
2	_Площадь	-0,470384529	да	Данный фактор отражает увеличение стоимости объекта недвижимости по мере уменьшения его площади. См. таблицу «Средняя цена объектов-аналогов, руб./кв.м в разрезе факторов»
3	_Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	-0,175626491	да	Данный фактор использовался для дифференциации объектов внутри подгруппы.

91 Анализ статистической значимости модели

№ п/п	Название модели	Коэффициент детерминации, R <sup>2</sup>	Критерий Фишера, Fрасч	Статистическая значимость модели (да/нет)
1	Экспоненциальная модель	0,656607278	1,45822E-35	да

92 Проверка качества модели

№ п/п	Название статистически значимой модели	Линейная модель		Мультипликативная модель		Экспоненциальная модель	
		Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка
1	Средняя ошибка аппроксимации	0,099124248	0,099215712	0,098044576	0,099183422	0,097862163	0,099263246
2	Коэффициент детерминации	0,665723588	0,662581678	0,656410102	0,641186124	0,656607278	0,640992976



№ п/п	Название статистически значимой модели	Линейная модель		Мультипликативная модель		Экспоненциальная модель	
		Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка
3	Среднеквадратичная ошибка оценки	0,115914933	0,116297427	0,116970669	0,117284648	0,117029358	0,117396504
4	Отношение суммы невязок к средней стоимости	5,76377E-12	0,042965271	1,025591401	0,97204287	1,022779365	0,970617089

*93 Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости*

Название	Формула модели
Экспоненциальная модель	$\text{УПКС} = 0.000238882105226858 * e^{(+0.00929349165397818 * \text{Год начала нормативного срока службы} + 0.000124284996958571 * ((2040.55057942163 + -1484.93257942163 - \text{Расстояние до остановки общественного транспорта})) + 0.00545035358411529 * ((581.125394321767 + -448.125394321767 - \text{Площадь}))}$



*Определение удельного показателя кадастровой стоимости методами статистического моделирования*

*Группа I\ОЗС\Местоположение определено\Менее 50 000\СП*

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в следующих таблицах.





*Таблица 94 Ценообразующие факторы и коэффициенты значимости*

№ п/п	Ценообразующие факторы	Коэффициент корреляции, r	Использование фактора для построения модели (да/нет)	Пояснения по применению ценообразующего фактора для построения модели
1	_Год начала нормативного срока службы	0,761589831	да	Данный фактор отражает техническое состояние здания и напрямую влияет на стоимость объектов недвижимости. Чем год начала нормативного срока службы приближен к дате оценки 01.01.2023, тем стоимость недвижимости выше. См. таблицу «Средняя цена объектов-аналогов, руб./кв.м в разрезе факторов»
2	_Площадь	-0,305672421	да	Данный фактор отражает увеличение стоимости объекта недвижимости по мере уменьшения его площади. См. таблицу «Средняя цена объектов-аналогов, руб./кв.м в разрезе факторов»
3	_Расстояние до административного центра МО	-0,068027319	да	Зависимость стоимости жилых помещений от расстояния до административного центра муниципального образования имеет обратную направленность: чем объекты ближе расположены объекту оценки к административному центру, тем выше их стоимость.

*95 Анализ статистической значимости модели*

№ п/п	Название модели	Коэффициент детерминации, R <sup>2</sup>	Критерий Фишера, Fрасч	Статистическая значимость модели (да/нет)
1	Аддитивная модель	0,662547443	2,90765E-93	да

*96 Проверка качества модели*

№ п/п	Название статистически значимой модели	Линейная модель		Мультипликативная модель		Экспоненциальная модель	
		Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка
1	Средняя ошибка аппроксимации	0,10796666	0,10601264	0,105001296	0,103830441	0,105194464	0,103844921



№ п/п	Название статистически значимой модели	Линейная модель		Мультипликативная модель		Экспоненциальная модель	
		Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка
2	Коэффициент детерминации	0,662547443	0,658931796	0,657489872	0,654347568	0,656798464	0,654425458
3	Среднеквадратичная ошибка оценки	0,134709227	0,136674707	0,132117904	0,135250063	0,13208126	0,135153585
4	Отношение суммы невязок к средней стоимости	4,76238E-11	2,891221551	3,336167636	5,729317191	3,339481141	5,71684443

*97 Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости*

Название	Формула модели
Аддитивная модель	$\text{УПКС} = -1218164.24946413 + 619.859694804397 \text{Год начала нормативного срока службы} + 0.576362093380238((187181.330043028 + -176645.765043028 - \text{Расстояние до административного центра МО})) + 140.883290028629((320.58195302843 + -163.78195302843 - \text{Площадь}))$



Анализ репрезентативности выборки показал, что количественные ценообразующие факторы объектов-аналогов принимают значения, характерные для объектов оценки данной подгруппы, но не покрывают полностью весь диапазон возможных значений. Анализ изменений рассчитанного УПКС по объектам оценки, значения количественных ценообразующих факторов которых выходят за рамки объектов-аналогов, показал допустимое изменение стоимости объектов оценки в граничных значениях факторов. Таким образом, собранная рыночная информация отвечает требованию репрезентативности.

Результаты расчета кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости приведены в Приложение 2 Определение КС ОН\5.Сведения о способе определения КС для каждого объекта недвижимости.

#### ***2.6.4.2 Метод моделирования на основе удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС)***

В рамках данного Отчета во всех функциональных группах были объекты с характеристиками недостаточными для расчета кадастровой стоимости иным способом.

В связи с чем, такие объекты недвижимости были рассчитаны сравнительным подходом с применением метода моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости предполагает определение кадастровой стоимости путем умножения средневзвешенного значения удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки соответствующего назначения, определенного с учетом местоположения, на его площадь, с учетом материала стен (при наличии информации).

Алгоритм расчета методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) представлен в следующей таблице.

ОНС были рассчитаны методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) с учетом степени готовности объекта недвижимости.

Результаты расчета стоимости объектов оценки методом УПКС представлены в Приложении к Отчету Приложении 2 Определение КС ОН\5.Сведения о способе определения КС для каждого объекта недвижимости.



Таблица 98 Алгоритм расчета методом УПКС

Характеристика объекта оценки	Материал стен у аналогичного объекта	Учет местоположения		Вид объекта оценки	Алгоритм определения УПКС	
Материал стен известен	Совпадает	Есть помещения в здании		Здание	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в здании с учетом материала стен в соответствующей группе	
				Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (здания или находящихся в нем помещений), с учетом материала стен в соответствующей группе	
		Нет помещений в здании	Есть объекты в кадастровом квартале		Здание Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта, находящегося в данном кадастровом квартале с учетом материала стен в соответствующей группе
			Нет объектов в кадастровом квартале	Есть объекты в населенном пункте		Здание Помещение
	Нет объектов в населенном пункте	Есть объекты в МО (ГО)		Здание Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в	



Характеристика объекта оценки	Материал стен у аналогичного объекта	Учет местоположения				Вид объекта оценки	Алгоритм определения УПКС	
							данном МО (ГО) с учетом материала стен в соответствующей группе	
					Нет МО (ГО)	Здание Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в субъекте РФ с учетом материала стен в соответствующей группе	
						Нет в субъекте РФ	Здание Помещение	см. расчет Зданий в случае, если материал стен не известен в соответствующей группе
Материал стен не известен (не совпадает)	Не учитывается	Есть помещения в здании или здание					Здание	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в здании без учета материала в соответствующей группе
							Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (здания или находящихся в нем помещений), без учета материала в соответствующей группе
		Нет помещений в здании	Есть объекты в кадастровом квартале				Здание Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта, находящегося в данном кадастровом квартале без учета материала стен в соответствующей группе



Характеристика объекта оценки	Материал стен у аналогичного объекта	Учет местоположения				Вид объекта оценки	Алгоритм определения УПКС	
			Нет объектов в кадастровом квартале	Есть объекты в населенном пункте		Здание Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта, находящегося в данном населенном пункте без учета материала стен в соответствующей группе	
				Нет объектов в населенном пункте	Есть объекты в МО(ГО)		Здание Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в данном МО (ГО) без учета материала стен в соответствующей группе
					Нет МО (ГО)	Есть в субъекте РФ	Здание Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в субъекте РФ без учета материала стен в соответствующей группе



## **2.7 Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости**

В соответствии с Методическими указаниями индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

- требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;
- требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

В соответствии с пунктом 54 Методических указаний при установлении кадастровой стоимости допускается использовать результаты иных оценок - отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов недвижимости), а также заключений экспертов, подготовленных в ходе судопроизводства, в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости, с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости.

Согласно постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29 января 2021 года №23-п «О дате перехода к применению в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре положений статьи 22.1. Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», с 1 апреля 2021 года Учреждение рассматривает заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Для определения кадастровой стоимости объектов оценки индивидуально в рамках данного Отчета Учреждением рассматривались объекты, кадастровая



стоимость объектов недвижимости которых была оспорена в установленном порядке на дату не ранее 01.01.2019, или установлена Учреждением в размере рыночной стоимости в соответствии с положениями статьи 22.1. Закона о кадастровой оценке.

При анализе вышеупомянутых объектов учитывалась неизменность их назначения на текущую дату с даты установления/оспаривания.

В случае, если назначение объекта недвижимости, содержащееся в ЕГРН на дату установления/оспаривания кадастровой стоимости, носит характер отличный от данных, содержащихся в ЕГРН на 01.01.2023, кадастровая стоимость таких объектов оценки не определялись индивидуально.

Кадастровая стоимость объектов оценки в случае изменения их площади без изменения иных характеристик, которое влечет за собой изменение их кадастровой стоимости, изменена пропорционально изменению их площади.

Методическим указаниями предусмотрена обязательная индексация стоимостей на дату определения кадастровой стоимости, то есть введение корректировки на дату оценки, которая в рамках Отчета была определена на основе индексов изменения рыночных цен объектов коммерческой недвижимости за временной период, опубликованных на информационно-аналитическом портале Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт».<sup>36</sup> (Приложение 1 Исходные данные\6.Результаты сбора информации о рынке ОН)

Таблица 99 Индексы цен относительно даты определения рыночной стоимости

Дата	Торговых помещений и зданий	Офисных помещений и зданий	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий
01.01.2023	1,02	1,01	1,02	1,01
01.07.2022	1,02	1,02	1,02	1,03
01.01.2022	1,02	1,01	1,02	0,98
01.07.2021	1,00	1,00	1,01	1,00
01.01.2021	1,01	1,00	1,00	0,99
01.07.2020	0,99	0,97	0,99	0,97
01.01.2020	1,01	1,00	1,01	1,01
01.07.2019	1,00	0,99	1,02	1,00
01.01.2019	1,02	1,01	1,01	0,99

<sup>36</sup> <https://statrielt.ru/>





Исходя из практики предыдущих туров государственной кадастровой оценки, а также на основе принципов, заложенных в Методических указаниях, Учреждением принято решение в отношении объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых установлена в соответствии с положениями статьи 22.1. Закона о кадастровой оценке или судом в размере его рыночной стоимости в год проведения государственной кадастровой оценки, установить такую стоимость в качестве кадастровой стоимости по итогам проведения государственной кадастровой оценки.

Расчет стоимости 1405 объектов оценки, полученной в рамках индивидуального расчета, представлен в Приложении 2 Определение КС ОН\ 6.Сведения о результатах определения КС ОН, КС которых определялась индивидуально.

### III. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА

#### *3.1 Итог проведения работ*

Весь процесс проведения государственной кадастровой оценки условно разделен на этапы:

- подготовка к проведению государственной кадастровой оценки;
- сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости;
- определение ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости;
- группировка объектов недвижимости на основании сегментации рынка недвижимости;
- определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На первом этапе государственной кадастровой оценки осуществлена подготовка к проведению государственной кадастровой оценки, для которой проведены следующие основные мероприятия:

- принятие решение о проведении государственной кадастровой оценки;
- утверждение календарного плана мероприятий по проведению государственной кадастровой оценки;



- анализ, обработка, систематизация данных об объектах недвижимости на полноту и не противоречивость сведений, представленных в перечне объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке;

- проведена работа по уточнению сведений содержащихся в Перечне объектов оценки.

На втором этапе проведения государственной кадастровой оценки проведен сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, определены ценообразующие факторы кадастровой стоимости.

Основные мероприятия второго этапа:

- подготовлен краткий обзор об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости;

- отбор и анализ рыночной информации по объектам недвижимости, расположенным на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;

- определение ценообразующих факторов на основании анализа информации о рынке, сегментах рынка объектов недвижимости.

- проведена группировка объектов недвижимости с учетом ориентации на сложившиеся сегменты рынка недвижимости.

Третий этап проведения государственной кадастровой оценки - определение государственной кадастровой стоимости.

В соответствии с пунктом 12 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14.06.2022 №П/0225 «Об установлении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки» в заключительной главе основной части Отчета должна быть представлена информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости.

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с Методическими указаниями.

В соответствии с главой XI Методических указаний контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включает ряд процедур, осуществляемых с участием уполномоченного органа:

- 1) проверку исходных данных об объектах недвижимости, организацию их



сверки и уточнения;

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

### ***3.2 Результаты контроля качества результатов определения кадастровой стоимости***

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости состоял из следующих этапов:

1) Проверка исходных данных об объектах недвижимости, организация их сверки и уточнения.

На этапе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки уполномоченным органом было обеспечено предоставление Учреждению сведений об объектах недвижимости (за исключением земельных участков), расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, содержащихся в ЕГРН по состоянию на 01.01.2023.

Учреждением была проанализирована представленная информация, а также информация, находящаяся в открытом доступе, были направлены запросы в адрес Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, для уточнения или установления недостающих сведений ЕГРН.

Осуществлялся сбор информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе был организован сбор сведений у органов местного самоуправления об аварийных домах и помещениях непригодных для проживания., расположенных на подведомственной им территории, проводился контроль своевременности предоставления информации, полноты предоставленных сведений и их существенность.

Для организации сбора информации от правообладателей объектов недвижимости в отношении характеристик соответствующих объектов недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости, на сайте уполномоченного органа, а также на официальном сайте Учреждения размещалась информация о возможности подачи деклараций.

Для организации работы по проведению государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, расположенных на территории Ханты-



Мансийского автономного округа - Югры, использовались сведения, содержащиеся в ЕГРН по состоянию на 01.01.2023, которые включает Перечень объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке. Перечень сформирован и передан филиалом ППК «Роскадастр» по УФО.

Перечень объектов оценки предоставлен в Учреждение письмом Депимущества Югры от 06.02.2023 № 13-Исх-921.

При обработке Перечня объектов содержащаяся в нем информация, преобразована в формат xls, xlsx.

Специалистами Учреждения проведен анализ и верификация предоставленной информации на полноту и непротиворечивость в сведениях ЕГРН, необходимые запросы также были направлены в адрес Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.

В целях проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории автономного округа, а также координации действий муниципальных образований, направленных на проведение кадастровой оценки в автономном округе, действует межведомственная рабочая группа по вопросам кадастровой оценки.

Учитывая вышеперечисленные мероприятия можно сделать вывод, что работы по проверке исходных данных проведены в полном объеме, процедура проверки соответствует требованиям Методических указаний.

2) Анализ рынка, сбор и верификацию 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.

Анализ проводился в отношении следующих сегментов объектов недвижимости:

- «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
- «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»;
- «Предпринимательство»;



- «Производственная деятельность».

При анализе информации осуществлялась проверка информации по следующим критериям:

- правильность собранной рыночной информации;
- достоверность собранной рыночной информации;
- полнота собранной рыночной информации.

Нарушений установленных требований к анализу рынка, сбору и верификации данных о сделках и предложениях специалистами Учреждения не выявлено.

Информация получена только из официальных источников и соответствует действительной ситуации в регионе на дату (Приложение 1 Исходные данные\6.Результаты сбора информации о рынке ОН).

### ***3.2.1 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости***

В соответствии с пунктом 65 Методических указаний проверка результатов определения кадастровой стоимости включает в себя следующие процедуры:

1) проверку корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом, которая осуществляется путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС:

- в разрезе групп (подгрупп) объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований субъекта Российской Федерации сравниваются УПКС каждой группы (подгруппы) объектов недвижимости, расположенных в разных муниципальных образованиях субъекта Российской Федерации;

- в разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп) сравниваются УПКС разных видов использования объектов недвижимости, расположенных в границах одного муниципального образования.

Результаты сравнения предоставляются в виде табличных значений, а также диаграмм.

Проверка проводится на предмет непротиворечивости данных с точки зрения



логики ценообразования.

2) дополнительную проверку с использованием результатов оценочного зонирования территории с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня цен для каждого вида использования объектов:

– Информация о соотношении минимальных, средних и максимальных УПКС в разрезе групп объектов недвижимости, расположенных в районах и городах автономного округа представлена в Приложение 3 Кадастровая стоимость объектов недвижимости;

– Информация о соотношении минимальных, средних и максимальных УПКС разных видов использования в разрезе районов и городов автономного округа.

Относительно полученных результатов можно отметить, что минимальные и максимальные значения УПКС не характерные для того или иного сегмента рынка являются следствием неверных данных в Перечне объектов оценки относительно расположения помещений в пределах зданий (сооружений).

Например, минимальный показатель УПКС для г. Ханты-Мансийска в функциональной группе 2 составил 147,26 руб./кв.м. Указанный УПКС был рассчитан для жилого помещения с кадастровым номером 86:12:0101055:2070, которое по данным Перечня объектов оценки расположено в сооружении с кадастровым номером 86:12:0000000:2922 и наименованием «Сети телефонизации ул. Чехова 63а».

Например, максимальный показатель УПКС для г. Сургута в функциональной группе 4 составил 1 355 706,28 руб. Указанный УПКС был рассчитан для сооружения с кадастровыми номером 86:10:0101176:1852, кадастровая стоимость которого так же составляет 1 355 706,28 руб.

Обобщенные показатели кадастровой стоимости представлены в таблицах, приведенных в Приложение 3 Кадастровая стоимость объектов недвижимости.



*Таблица 100 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений минимальных удельных показателей кадастровой стоимости*

Наименование населенного пункта	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
г Белоярский	21 092,93	1 597,54	844,42	1 781,20	12 483,65	9 690,74	61,12	1 710,69	289,42	85,04
г Когалым	12 858,98	2 538,39	855,59	2 520,69	5 869,42	8 773,03	161,28	1 108,34	388,91	4,03
г Лангепас	11 618,36	3 394,11	636,34	293,44	5 502,58	6 244,19	147,79	3 360,89	1 966,58	85,09
г Лянтор	14 522,95	3 499,16	1 069,49	2 348,89	5 293,26	2 387,11	166,74	7 843,10	2 058,05	84,14
г Мегион	9 553,96	799,00	1 052,90	134,19	5 501,49	7 147,95	1 528,43	1 082,52	253,22	77,01
г Нефтеюганск	6 428,70	3 590,70	637,16	118,33	5 895,06	5 659,39	124,31	448,38	2 396,06	76,50
г Нижневартовск	7 532,53	2 344,77	773,73	313,50	4 514,08	4 133,70	38,80	1 089,61	307,51	78,63
г Нягань	8 697,82	2 709,32	282,69	230,15	3 626,95	3 578,61	80,51	758,24	488,35	85,00
г Покачи	13 246,11	6 144,10	848,70	4 861,18	11 096,58	1 672,51	2 587,95	4 486,29	2 211,52	85,13
г Пыть-Ях	9 943,62	3 217,22	632,75	1 474,35	3 531,73	6 057,24	122,42	1 684,36	1 371,62	97,55
г Радужный	11 187,50	2 220,65	842,40	99,54	9 709,51	3 300,25	665,80	708,58	781,30	87,15
г Советский	16 476,41	2 228,73	855,59	595,87	5 786,52	2 215,70	53,82	1 059,30	280,38	85,00
г Сургут	10 804,54	2 457,49	633,00	245,60	5 461,85	2 623,61	206,65	635,71	339,17	63,84
г Урай	5 181,57	2 957,05	1 579,98	183,62	4 358,73	3 619,55	180,42	1 356,85	334,65	14,50
г Ханты-Мансийск	8 892,69	147,26	843,66	236,07	2 827,80	6 712,57	136,09	448,38	390,72	21,16
г Югорск	12 955,17	2 538,39	851,48	1 536,91	6 603,10	4 880,06	2 348,61	931,71	370,79	68,76
р-н Белоярский	18 984,40	3 290,54	5 253,07	7 919,47	12 482,41	15 343,92	65,05	3 379,12		85,20
р-н Березовский		3 874,09	5 978,76	1 844,41	14 226,87	7 879,19	4 276,02	9 818,49	2 334,82	6,90
р-н Кондинский	8 967,41	700,66	842,32	150,21	1 118,58	3 701,75	13,92	811,15	302,84	37,50
р-н Нефтеюганский	3 317,29	3 290,21	633,57	167,51	2 457,74	7 674,11	16,97	1 673,54	199,36	3,42
р-н Нижневартовский	21 053,41	411,53	631,74	302,85	7 126,67	5 654,39	21,98	3 356,90	307,48	2,28
р-н Октябрьский	10 403,04	2 881,66	1 541,83	7,81	10 402,01	7 861,08	29,33	8 685,85	1 781,86	51,23
р-н Советский	22 741,61	2 580,46	1 068,23	7 405,39	11 608,64	2 775,79	17,00	2 014,74	1 904,56	85,00
р-н Сургутский	5 944,53	3 716,82	641,69	58,60	6 603,10	800,82	18,68	2 013,74	325,60	51,10
р-н Ханты-Мансийский	14 522,95	4 089,84	1 819,41	2 479,71	1 039,04	8 913,85	90,08	12 845,62	2 211,96	44,63



*Таблица 101 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений средних удельных показателей кадастровой стоимости*

Наименование населенного пункта	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
г Белоярский	35 584,76	16 011,41	12 961,45	26 991,32	26 234,24	23 748,95	18 138,42	37 105,48	3 670,31	10 436,58
г Когалым	37 854,20	19 037,40	14 108,23	24 534,15	22 877,98	21 285,42	14 091,90	33 049,51	7 152,84	13 418,06
г Лангепас	35 519,81	17 186,88	11 751,07	21 456,61	20 804,07	17 183,99	13 027,64	31 175,51	6 494,43	13 822,07
г Лянтор	52 128,18	11 271,30	12 272,44	23 481,10	24 095,13	24 453,06	14 556,75	30 398,69	7 082,15	16 682,56
г Мегион	37 034,55	10 732,05	11 994,08	18 551,87	20 061,64	17 514,21	9 941,26	33 778,46	5 335,11	16 768,69
г Нефтеюганск	49 096,92	13 185,90	13 287,17	23 690,42	26 851,28	21 005,96	16 039,49	34 780,97	8 051,54	12 498,00
г Нижневартовск	58 335,93	15 336,20	11 885,93	21 861,79	24 944,68	19 766,12	14 235,50	32 712,82	11 376,24	25 581,79
г Нягань	38 727,30	14 134,00	12 740,72	26 520,94	15 467,71	19 312,08	11 443,15	34 273,18	5 799,08	14 311,80
г Покачи	30 007,45	18 016,61	11 035,32	24 353,59	24 971,16	17 205,44	14 417,47	34 210,37	4 792,25	15 266,15
г Пыть-Ях	38 755,78	15 142,51	11 206,70	20 992,50	18 078,28	18 151,39	10 940,20	30 934,82	4 674,07	2 896,12
г Радужный	32 239,92	11 317,81	19 014,92	21 896,22	19 632,56	16 811,24	10 873,98	28 119,23	9 233,59	19 110,01
г Советский	35 012,46	12 071,52	9 464,73	20 424,85	15 854,00	18 290,27	9 183,46	27 377,42	4 685,43	13 082,49
г Сургут	63 751,76	20 231,94	14 208,23	31 123,67	28 141,22	22 803,73	18 182,84	36 761,89	7 576,50	10 122,30
г Урай	31 208,30	14 431,89	11 904,61	23 421,61	21 441,98	21 328,92	10 884,90	28 237,49	10 176,61	10 135,99
г Ханты-Мансийск	51 813,11	19 018,40	13 914,53	33 035,67	26 781,03	27 719,28	17 563,90	34 864,73	10 431,84	9 758,27
г Югорск	35 667,73	18 582,77	15 274,68	26 327,41	27 151,62	23 173,33	14 102,82	41 761,06	5 768,08	17 130,21
р-н Белоярский	27 063,25	20 173,36	11 643,09	16 001,09	16 166,79	19 615,78	25 968,25	22 504,47		6 270,70
р-н Березовский		19 055,77	8 488,44	9 358,91	18 691,44	10 347,48	16 390,23	39 683,63	4 472,65	
р-н Кондинский	23 141,40	11 892,78	15 998,42	23 121,78	25 868,06	23 584,18	17 566,88	38 327,52	8 645,96	30 369,41
р-н Нефтеюганский	30 610,95	16 353,82	17 323,81	24 336,04	23 600,17	18 212,98	9 986,06	33 772,92	4 314,75	18 216,51
р-н Нижневартовский	41 593,01	16 588,49	17 890,54	17 857,61	18 700,18	14 786,76	14 890,54	34 490,06	4 203,97	20 578,01
р-н Октябрьский	36 188,92	14 471,00	19 253,38	17 830,24	19 569,34	13 344,46	10 295,93	43 865,00	1 992,37	15 030,03
р-н Советский	25 950,45	11 193,04	9 156,81	16 796,05	17 932,64	16 419,54	9 744,25	18 782,59	2 033,31	3 420,41
р-н Сургутский	37 703,90	20 411,55	17 153,58	30 733,43	27 132,66	19 887,83	17 257,50	34 917,84	6 758,32	11 122,33
р-н Ханты-Мансийский	42 545,70	20 097,80	26 027,41	22 415,53	20 693,94	15 735,02	12 315,21	36 573,15	4 772,70	70 087,22





*Таблица 102 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений максимальных удельных показателей кадастровой стоимости*

Наименование населенного пункта	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
г Белоярский	57 663,92	46 411,36	53 954,97	105 544,31	38 668,33	47 318,34	583 626,88	124 442,26	10 093,46	251 845,70
г Когалым	71 190,42	35 347,99	54 750,51	117 937,92	40 314,23	38 985,38	7 403 129,97	133 108,19	38 906,82	1 269 723,41
г Лангепас	58 338,50	28 931,18	44 920,25	106 587,34	45 790,16	31 753,31	7 170 047,34	102 419,66	20 306,29	377 683,68
г Лянтор	83 077,79	33 077,81	41 618,02	809 376,88	39 015,76	41 091,25	34 845 324,36	103 488,09	57 017,13	4 029 610,99
г Мегион	67 746,11	26 505,23	43 159,98	465 391,71	38 350,11	38 857,95	11 865 594,29	108 823,95	37 744,59	4 029 610,99
г Нефтеюганск	84 281,30	40 634,80	59 697,67	1 011 721,11	39 379,63	41 062,58	1 260 259,98	144 548,86	48 161,90	171 229 892,40
г Нижневартовск	87 297,33	35 390,61	53 956,64	1 355 706,28	42 480,12	99 306,30	12 476 583,83	122 521,84	48 026,03	22 827 000,00
г Нягань	69 118,43	40 418,85	41 960,79	492 370,94	39 147,24	42 596,81	13 582 456,35	117 358,08	36 548,36	2 604 504,67
г Покачи	53 122,61	29 849,06	38 426,29	88 473,15	37 048,28	33 452,83	3 412 237,96	116 105,73	13 898,71	251 845,70
г Пыть-Ях	56 178,24	41 554,15	41 554,15	92 174,51	41 554,15	35 548,07	12 587 917,03	97 004,70	32 531,33	4 422 743,77
г Радужный	58 767,09	31 736,39	61 140,66	875 505,72	35 960,50	30 700,50	1 521 003,43	126 861,10	37 087,76	3 439 911,82
г Советский	57 233,99	25 197,20	50 545,21	102 429,92	31 457,31	38 333,26	7 145 809,76	1 264 866,76	37 216,67	314 807,13
г Сургут	88 678,79	79 265,63	84 468,38	1 355 706,28	58 865,25	59 417,77	10 869 215,77	153 229,19	62 074,00	135 181 494,00
г Урай	58 123,92	31 226,71	46 674,80	103 675,78	36 050,55	40 458,87	10 284 880,33	117 618,84	54 335,92	741 877,64
г Ханты-Мансийск	97 961,84	61 263,23	52 416,54	130 339,52	50 392,79	62 750,37	12 147 876,58	170 442,44	61 263,23	907 132,19
г Югорск	58 256,56	38 115,76	52 188,51	122 395,02	42 339,31	49 683,07	10 865 965,08	115 039,81	36 257,72	1 141 809,63
р-н Белоярский	39 600,13	39 397,21	15 313,18	44 088,97	39 551,54	24 001,65	1 086 431,02	37 773,56		117 129 902,40
р-н Березовский		28 410,93	14 187,18	122 013,57	23 329,84	18 763,26	114 141,51	125 745,21	11 229,32	117 129 902,40
р-н Кондинский	23 557,57	23 488,91	73 100,66	129 581,88	46 774,78	59 482,70	64 115 396,82	153 363,09	46 905,11	180 296 776,80
р-н Нефтеюганский	65 976,63	37 655,74	71 488,41	1 295 003,01	38 763,44	35 002,68	54 358 706,00	145 475,93	35 937,71	171 229 892,40
р-н Нижневартовский	52 051,56	29 467,91	49 445,70	1 052 189,95	35 370,98	27 730,79	52 956 420,00	79 621,13	30 064,49	173 485 200,00
р-н Октябрьский	51 034,93	42 702,00	42 371,70	90 707,32	33 713,75	33 395,59	64 913 273,55	73 836,47	10 279,39	117 129 902,40
р-н Советский	45 615,29	22 361,80	13 645,16	1 011 721,10	28 024,37	27 491,11	53 837 614,83	28 692,83	12 437,09	24 173 793,00
р-н Сургутский	78 989,47	33 660,46	72 614,66	991 486,68	47 219,48	50 065,73	59 933 957,90	139 462,85	39 502,94	144 193 593,60
р-н Ханты-Мансийский	58 030,72	31 284,43	69 206,86	92 147,11	32 937,51	27 700,64	66 613 527,68	106 184,23	34 388,13	190 313 264,40



### 3.2.2 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости с использованием данных рынка недвижимости

Проверка результатов определения кадастровой стоимости с использованием результатов оценочного зонирования территории выполняется с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня рыночных цен.

Осуществление данного контроля обусловлено проведением дополнительной проверки качества результатов определения кадастровой стоимости с учетом результатов оценочного зонирования.

Цифровые тематические карты (схемы) ценовых зон с удельными показателями средних рыночных цен в расчете на единицу площади типового объекта недвижимости представлены в электронном виде в Приложении 2 Определение КС ОН\2.Результаты оценочного зонирования\Ценовое зонирование.

При проведении данной проверки выбраны объекты капитального строительства, отнесенные к 1 функциональной группе «Многokвартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки).

Таблица 103 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости

Кадастровый номер проверяемого объекта оценки	УПКС проверяемого объекта оценки, руб./кв.м.	Диапазон рыночной стоимости микрорайона, в котором расположен проверяемый объект оценки, руб./кв.м.
86:12:0102009:58	72 542,76	47 800 – 140 000 (средняя 76 876)
86:10:0101192:459	73 172,94	31 978 – 188 533 (средняя 75 033)
86:22:0000000:5399	46 389,66	9 171 – 55 799 (средняя 35 872)

Также в рамках проверки были выбраны объекты других функциональных групп для всестороннего анализа полученных результатов.

Таблица 104 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости

Кадастровый номер проверяемого объекта оценки	УПКС проверяемого объекта оценки, руб./кв.м.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м.
86:09:0101001:574	16 300,64	21 500
86:03:0030302:3725	22 319,61	25 352
86:03:0030502:91401	26 865,97	27 333
86:03:0000000:101169	14 588,95	18 461
86:16:0060108:178	20 496,42	25 210
86:21:0010402:55	20 179,38	29 675
86:18:0010401:648	15 987,20	23 523
86:10:0101139:305	21 003,37	25 437



86:22:0008001:839	18 096,89	24 425
86:09:0101012:878	20 604,07	28 811
86:11:0101017:254	27 493,68	27 679
86:19:0010404:309	25 194,29	26 667
86:19:0010102:551	23 120,51	23 121
86:11:0000000:4932	19 966,86	21 725
86:19:0030203:219	21 248,05	21 992

По результатам проведенной проверки, можно сделать вывод, что кадастровая стоимость объектов оценки соответствует сложившемуся на дату оценки уровню рыночных цен (Приложение 1 Исходные данные\6.Результаты сбора информации о рынке ОН\Проверка качества).



**3.3. Подписи руководителя бюджетного учреждения и работников бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости:**

Директор  
Бюджетного учреждения  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»

Ю.М. Семенкова

Заместитель директора  
Бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»

Л.А. Даурцева

Начальник отдела определения кадастровой стоимости  
Бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»

А.А. Гук

Главный специалист по определению кадастровой стоимости  
Бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»

А.Ю. Тадыева

Главный специалист по определению кадастровой стоимости  
Бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»

А.С. Гук