



**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) 32-38-04,  
e-mail: fondim86@cio-hmao.ru

## **ОТЧЕТ № 01/ОКС-2019**

**об итогах государственной кадастровой оценки**  
**всех видов объектов недвижимости**  
**(за исключением земельных участков) на территории**  
**Ханты-Мансийского автономного округа - Югры**

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

01 января 2019 года

Дата составления отчета:

07 октября 2019 года

**г. ХАНТЫ-МАНСИЙСК**

**2019 год**



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОДЕРЖАНИЕ</b> .....	<b>2</b>
<b>ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ, И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	<b>4</b>
<b>I. ВВОДНАЯ ГЛАВА</b> .....	<b>12</b>
1.1 Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка	12
1.2 Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки .....	12
1.3 Реквизиты отчета .....	13
1.4 Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости .....	13
<b>1.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, КОТОРЫЕ ИСПОЛЬЗОВАЛИСЬ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	<b>13</b>
1.5.1 Перечень нормативных правовых актов .....	13
1.5.2 Перечень внешних источников информации .....	15
1.5.3 Перечень документов, полученных Исполнителем в рамках части 6 статьи 12 и части 5 статьи 14 Закона о государственной кадастровой оценке .....	18
1.5.4 Сбор информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена .....	25
1.5.5 Сбор деклараций о характеристиках объектов недвижимости .....	29
1.5.6 Анализ предварительного перечня объектов оценки, устанавливающий качественные и количественные характеристики объекта оценки .....	33
1.5.7 Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2019 году .....	35
1.6 СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ И ИХ ОПИСАНИЕ .....	42
<b>1.7 СВЕДЕНИЯ О РАБОТНИКАХ БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ, НЕПОСРЕДСТВЕННО ОСУЩЕСТВИВШИХ ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ, РУКОВОДИТЕЛЕ ТАКОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ</b> .....	<b>51</b>
1.8 СВЕДЕНИЯ О ДОПУЩЕНИЯХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ .....	58
1.8.1 Общие допущения .....	58
1.8.2 Допущения, касающиеся информации об объектах недвижимости, .....	63
в том числе допущения, касающиеся количественных и качественных характеристик объектов недвижимости .....	63
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 ..	74
1.8.4 Допущения, касающиеся группировки объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке .....	75
1.8.5 Допущения, касающиеся присвоения кода ФИАС (КЛАДР) .....	80
1.8.6 Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости .....	81
1.8.7 Допущения, касающиеся моделей определения кадастровой .....	87
стоимости .....	87
1.8.8 Допущения, касающиеся результатов определения кадастровой .....	89
стоимости .....	89
<b>II. РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА</b> .....	<b>91</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 .....	91
2.1.1 Социально-экономическое состояние Российской Федерации .....	92
2.1.2 Общая характеристика Ханты-Мансийского .....	100
автономного округа - Югры .....	100
2.1.3 Основные социально-экономические показатели Ханты-Мансийского автономного округа - Югры .....	107
2.1.4 Информация об экологической ситуации в Ханты-Мансийском автономном округе-Югра .....	113
2.1.5 Анализ ситуации в строительной отрасли .....	116
2.1.6 Анализ рынка недвижимости .....	159
2.1.6.1 Влияние макроэкономических условий на развитие рынка недвижимости Российской Федерации .....	159
2.1.6.2 Анализ рынка земельных участков .....	167
2.1.6.3 Обзор рынка жилой недвижимости Ханты-Мансийского .....	178
автономного округа-Югры .....	178
2.1.6.4 Обзор рынка нежилой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа - Югры .....	210
2.1.7 Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них .....	256
2.1.7.1 Определение ценообразующих факторов .....	256
2.1.7.1.1 Определение ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, отнесенных к подгруппам «Многokвартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» .....	256
2.1.7.2 Сбор рыночной информации .....	264
2.1.7.3 Сбор информации о ценообразующих факторах .....	269
2.1.7.4 Создание словесных цифровых тематических карт .....	275
2.1.8 Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости .....	279
2.2 ОПИСАНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ВЫБОРУ ТИПОВОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В ЦЕЛЯХ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	280
2.3 ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К СЕГМЕНТАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПОДЛЕЖАЩИХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ, В ЦЕЛЯХ ИХ ГРУППИРОВКИ .....	282
2.3.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	282
2.3.2 Группировка объектов оценки .....	289
2.4 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ МЕТОДИЧЕСКИМИ УКАЗАНИЯМИ .....	309
2.5 ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, НЕ ПРЕДУСМОТРЕННЫХ МЕТОДИЧЕСКИМИ УКАЗАНИЯМИ .....	313
2.6 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	314
2.6.1 ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	314



2.6.1.1 Сравнительный подход.....	315
2.6.1.2 Затратный подход .....	318
2.6.1.3 Доходный подход.....	320
2.6.2 Применимость подходов к оценке и обоснование выбора методов оценки .....	322
2.6.2.1 Сравнительный подход.....	322
2.6.2.2 Затратный подход .....	323
2.6.2.3 Доходный подход.....	324
2.6.2.4 Способы (методы) расчета в рамках доходного, сравнительного и затратного подходов, использованные для определения кадастровой стоимости объектов оценки .....	324
2.6.3 Определение кадастровой стоимости методами статистического моделирования в рамках сравнительного подхода .....	326
2.6.4 Определение кадастровой стоимости моделированием на базе УПКС.....	348
2.6.5 Определение кадастровой стоимости затратным подходом.....	353
2.7 Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости .....	392
2.8 Согласование результатов оценки объектов оценки .....	393
2.9 Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	393
<b>III. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА .....</b>	<b>394</b>
3.1 Итог проведения работ .....	394
3.2 Результаты контроля качества результатов определения кадастровой стоимости .....	395
3.2.1 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости .....	397
3.2.2 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости с использованием результатов оценочного зонирования территории.....	404
3.3. Подписи руководителя бюджетного учреждения и работников бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости.....	405



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

**Аналог объекта оценки** – 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 (ред. от 03.04.2018) «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ)).

**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) 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, утвержденные Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 226 от 12.05.2017г. (далее – Методические указания о государственной кадастровой оценке).

**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.

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

**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.

**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 – здания, не предназначенные для использования в качестве жилья и представляющие собой архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей.

Нежилое здание - предназначенное для использования для производственных,



торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей.

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

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

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

- 1) публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;
- 2) дежурные кадастровые карты (ДКК) - кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении Единого государственного реестра недвижимости.

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

**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 (R2)** – достаточность связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью объектов недвижимости и ценообразующими факторами на основе уравнения связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью объектов недвижимости и ценообразующими факторами.



**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.

**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 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.

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

**Перечень объектов оценки** – перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируемый органом регистрации прав 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 порядком формирования и предоставления перечня.

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

**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.

**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. 6.4. Методических указаний о государственной кадастровой оценке).

**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 тре-



бованиям к использованию объекта недвижимости (п. 1.2. Методических указаний о государственной кадастровой оценке).

**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

**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

**ИЖС** – индивидуальное жилищное строительство

**МКД** – многоквартирный дом

**Исполнитель** – Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»,

**КЛАДР** - классификатор адресов России

**КС** - кадастровая стоимость

**МО** - муниципальное образование

**Моделирование** – статистическое регрессионное моделирование

**НП** - населенные пункты

**НЭИ** – наиболее эффективное использование

**ОА** - объект-аналог

**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 Министерства экономического развития Российской Федерации № 226 от 12.05.2017 года)

**Приказ от 20.02.2017 № 74** - Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.02.2017 г. №74 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке» (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 12.11.2018 № 614)

**УПКС** - удельный показатель кадастровой стоимости

**Уполномоченный орган** – Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - 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 видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков) 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**

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 Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 12 января 2018 № 13-Р-7 (в редакции распоряжения Депимущества Югры от 13.09.2018 г. № 13-Р-1790) «О проведении государственной кадастровой оценки» в 2019 году на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры определена кадастровая стоимость всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков). (Представлено в приложении А. Исходные данные/1. Решение о проведении ГКО).



### **1.3 Реквизиты отчета**

Наименование: Отчет об итогах государственной кадастровой оценки всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Дата подписания (утверждения) отчета – 07.10.2019 г.

Порядковый номер отчета - 01/ОКС-2019.

### **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 2019 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 объектов недвижимости (за исключением земельных участков) 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 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 от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ;
8. Налоговый кодекс Российской Федерации часть 2 от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ;
9. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ;
10. Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;



11. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.02.2017 г. №74 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке» (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 12.11.2018 № 614).
12. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.06.2017 г. № 317 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений»;
13. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 27.12.2016 г. № 846 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы»;
14. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации 09.06.2017 г. № 284 «Об утверждении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;
15. Приказ Минэкономразвития России от 16.06.2017 № 291 «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»;
16. Приказ Минэкономразвития России от 19.02.2018 № 73 «Об утверждении Порядка рассмотрения бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, обращения об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости»;
17. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке».



## 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 (печатный/электронный)
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="http://www.maps.yandex.ru">www.maps.yandex.ru</a>	Электронный
3	Сайт «Google Карты» <a href="http://www.google.ru/maps">www.google.ru/maps</a>	Электронный
4	Сайт «2 ГИС - электронный справочник» <a href="http://www.2gis.ru">www.2gis.ru</a>	Электронный
5	Сайт «Публичная кадастровая карта» <a href="http://www.pk5.rosreestr.ru">www.pk5.rosreestr.ru</a>	Электронный
6	Сайт «Википедия - свободная энциклопедия» <a href="http://www.ru.wikipedia.org">www.ru.wikipedia.org</a>	Электронный
7	Сайт «Министерство экономического развития РФ» <a href="http://www.economy.gov.ru">www.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-okruge/munitsipalnye-obrazovaniya/">https://admhmao.ru/ob-okruge/munitsipalnye-obrazovaniya/</a>	Электронный
12	Сайт РБК <a href="http://www.rbcplus.ru">www.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="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	Электронный
16	Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <a href="http://www.torgi.gov.ru">www.torgi.gov.ru</a>	Электронный
17	Сайт бесплатных объявлений Барахла.Нет <a href="http://www.nv.barahla.net">www.nv.barahla.net</a>	Электронный
18	Сайт ООО «Мир квартир» <a href="https://www.mirkvartir.ru/Ханты мансийский автономный округ">https://www.mirkvartir.ru/Ханты мансийский автономный округ</a>	Электронный
19	Сайт «Яндекс.Недвижимость» <a href="https://realty.yandex.ru/hanty-mansiysk/">https://realty.yandex.ru/hanty-mansiysk/</a>	Электронный





№ п/п	Перечень внешних источников	Формат источника информации (печатный/электронный)
20	Сайт бесплатных объявлений «ЦИАН» <a href="https://hmao.cian.ru">https://hmao.cian.ru</a>	Электронный
21	Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки» <a href="https://yugra-ao.irr.ru">https://yugra-ao.irr.ru</a>	Электронный
22	Сайт бесплатных объявлений «Sindom» <a href="http://hanty-mansiysk.sindom.ru/">http://hanty-mansiysk.sindom.ru/</a>	Электронный
23	Сайт бесплатных объявлений «Ярмарка» <a href="http://ya-ob.ru/">http://ya-ob.ru/</a>	Электронный
24	Сайт бесплатных объявлений «gde» <a href="https://gde.ru/city/index">https://gde.ru/city/index</a>	Электронный
25	Сайт бесплатных объявлений «move.ru» <a href="https://hmao.move.ru/">https://hmao.move.ru/</a>	Электронный
26	Сайт бесплатных объявлений «roswebrealty» <a href="https://roswebrealty.ru/">https://roswebrealty.ru/</a>	Электронный
27	Сайт бесплатных объявлений «Unibo» <a href="https://www.unibo.ru">https://www.unibo.ru</a>	Электронный
28	Сайт бесплатных объявлений «Юла» <a href="https://youla.ru/">https://youla.ru/</a>	Электронный
29	Сайт бесплатных объявлений «AFY» <a href="https://afy.ru/">https://afy.ru/</a>	Электронный
30	Сайт «Росриэлт» <a href="https://rosrealt.ru/yugra">https://rosrealt.ru/yugra</a>	Электронный
31	Сайт компании «Этажи» <a href="https://khm.etagi.com/">https://khm.etagi.com/</a>	Электронный
32	Сайт государственной корпорации - фонд содействия реформированию жилищно – коммунального хозяйства <a href="http://www.reformagkh.ru">www.reformagkh.ru</a>	Электронный
33	Сайт «Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства» <a href="http://www.dom.gosuslugi.ru/#!/main">www.dom.gosuslugi.ru/#!/main</a>	Электронный
34	Сайт Центрального банка российской Федерации <a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a>	Электронный
35	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
36	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
37	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.:	Электронный



№ п/п	Перечень внешних источников	Формат источника информации (печатный/электронный)
	ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019.-444с.	
38	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
39	Персонифицированный справочник «КО-ИНВЕСТ» для 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.	Электронный
40	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
41	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
42	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
43	Персонифицированный справочник «КО-ИНВЕСТ» для Кадастровой оценки Ханты – Мансийского автономного округа – Югры:	Электронный



№ п/п	Перечень внешних источников	Формат источника информации (печатный/эл ектронный)
	Укрупненные показатели стоимости строительства. ПРОМЫШ- ЛЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ. В уровне цен на 01.01.2019 г., для усло- вий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИН- ВЕСТ», 2019.- 406 с.	
44	Справочник «Объекты архитектурного наследия. Укрупненные по- казатели стоимости реставрационно-восстановительных работ на 01.01.2015 г.», УПСС. Серия «Справочник оценщика». М.; ООО «КО-ИНВЕСТ», 2015 г.	Электронный
45	Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Укрупнен- ные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г. (УПВС)	Электронный
46	Ответ Научно-аналитического центра рационального недропользо- вания им. В. И. Шпильмана 12/01-Исх-1693 от 23.09.3075	Печатный

### 1.5.3 Перечень документов, полученных Исполнителем в рамках части 6 статьи 12 и части 5 статьи 14 Закона о государственной кадастровой оценке

Согласно п. 2.1 Указаний подготовка к проведению государственной кадастровой оценки включает в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

В целях сбора, систематизации и накопления информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, Исполнителем направлялись 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, государственного мониторинга земель, изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и ор-



ганы местного самоуправления, а также в подведомственные им организации в распоряжении которых имеется соответствующая информация, согласно приведённому списку.

1. В Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры:

- запрос о получении предварительного перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры в 2019 году, от 24.01.2018 г. №13/01-Исх-516. Ответ: письмо от 16.02.2018 г. № 13-Исх-1638 (Приложение А. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.4 Анализ предварительного перечня).

- запрос о согласовании вида использования объектов недвижимости от 04.06.2019 г. №13/01-Исх-6209 (Приложение А. Исходные данные/4. Результаты обработки информации, содержащейся в перечне/4.2. Согласование перечня/4.2.2. Депимущества). Ответ: письмо от 06.06.2019 г. № 13-Исх-5870 (Приложение А. Исходные данные/4. Результаты обработки информации, содержащейся в перечне/4.2. Согласование перечня/4.2.2. Депимущества).

2. В Управление Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу запрос о предоставлении:

- численности населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в разрезе муниципальных районов, городских округов (а также населенных пунктов, входящих в их состав);

- величины среднемесячной заработной платы на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в разрезе муниципальных районов, городских округов (а также населенных пунктов, входящих в их состав);

-уровня цен потребительской корзины на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в разрезе муниципальных районов, городских округов (а также населенных пунктов, входящих в их состав) от 18.01.2019 г. № 13/01-Исх-532. Ответ: письмо от 30.01.2019 г. № НМ-74-23-463-ДР (Приложение А. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.5 Информация о численности населения/2.6 Информация о заработной плате).



3. Главам администраций муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа - Югры запросы об актуализации сведений о ценообразующих факторах:

- в администрацию муниципального образования город Сургут от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-764; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 31.01.2019 г. № 02-02-671/9 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования город Нижневартовск от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-763; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 06.02.2019 № 44-01-Исх-71 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования город Ханты-Мансийск от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-756; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 18.02.2019 г. ДГА № 21-Исх-731/19 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования город Нягань от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-753; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 20.02.2019 г. №698 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования город Урай от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-759; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 12.02.2019 г. № 02-Исх-869 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования город Пыть-Ях от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-766; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 12.02.2019 г. № 13-44-УД-



295 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования город Лангепас от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-761; (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 04.02.2019 г. № 01-Исх/867 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования город Когалым от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-768; (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 20.02.2019 г. № 2Исх-660 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования город Радужный от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-769; (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 27.02.2019 г. № 01/01-12-0584 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования город Мегион от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-762; (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 21.02.2019 г. № ДМ-78 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования город Нефтеюганск от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-767; (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 19.02.2019 г. № 01-01-08-481 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования город Покачи от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-760; (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 04.02.2019 г. № Исх-615 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);





значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования город Югорск от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-770; (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 06.02.2019 г. № 01-02-Исх-493 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования Кондинский район от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-749; (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 04.03.2019 г. № Исх-08-11-1410/19 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Барсово от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-750; (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 27.02.2019 г. № 0473/19 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Белый Яр от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-752; (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 31.01.2019 г. № 477 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования город Лянтор от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-758; (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 07.02.2019 г. № 776 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Федоровский от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-757; (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 12.02.2019 г. № 601 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);





- в администрацию муниципального образования городское поселение Излучинск от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-754; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 21.02.2019 г. № 837 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Новооганск от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-755; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 13.02.2019 г. № 02-638/19-0-0 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Березово от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-772; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 31.01.2019 г. № 446 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Игрим от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-751; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 13.02.2019 г. № 10/407 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Белоярский от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-765; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 22.04.2019 г. № 186 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Андра от 24.01.2019 г. № 13/01-исх-881; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 15.11.2018 г. № 2525 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Октябрьское



от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-745; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 19.02.2019 г. № 242 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Приобье от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-771; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 05.02.2019 г. № 488 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Талинка от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-744; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 04.04.2019 г. № 462 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Пойковский от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-746; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 05.02.2019 г. № 40-исх-915 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Агириш от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-747; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 18.02.2019 г. № 191 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Зеленоборск от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-748; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 20.02.2019 г. № 204 (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Коммунистический от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-742; (Приложение А. Исходные данные/б. Исходные



данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 31.01.2019 г. №132 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Малиновский от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-741; (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 13.02.2019 г. № 267 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Пионерский от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-743; (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письма от 19.02.2019 г. № 304 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Советский от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-773; (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 19.02.2019 г. № 1149 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы);

- в администрацию муниципального образования городское поселение Таежный от 23.01.2019 г. № 13/01-исх-774 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы). Ответ: письмо от 28.02.2019 г. № 246 (Приложение А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы).

#### **1.5.4 Сбор информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена**

Сбор информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в установленном порядке осуществляется бюджетным учреждением в рамках подготовки к государственной кадастровой оценке в соответствии с частью 5 статьи 12 Федерального закона № 237-ФЗ и пунктом 2.4. Методических указаний о государственной кадастровой оценке.

В связи с тем, что оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимости,



подлежащих государственной кадастровой оценке в 2019 году, в рамках процедуры оспаривания предусмотренной Федеральным законом № 237-ФЗ не осуществлялось, бюджетным учреждением были проведены работы по сбору информации об оспаривании кадастровой стоимости в соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ).

Порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости установлен статьей 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ. Согласно данной статье физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, вправе оспорить кадастровую стоимость в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия), или в судебном порядке. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных указанной статьей), в суде и Комиссии. Юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, вправе обратиться в суд для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости только в случае отклонения Комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление не рассмотрено Комиссией в течение месяца с даты его поступления.

Для анализа информации были использованы сведения об оспаривании кадастровой стоимости в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, а также в судебном порядке, предоставленные Управлением Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, так как внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости установленной по результатам оспаривания, в том числе и в судебном порядке осуществляется данным учреждением.



Копии запросов о предоставлении информации об объектах недвижимости (за исключением земельных участков), кадастровая стоимость которых была оспорена, представлены в электронном виде в Приложении А. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.1 Информация об оспаривании КС/2.1.1 Запросы.

Копии ответов о предоставлении информации об объектах недвижимости (за исключением земельных участков), кадастровая стоимость которых была оспорена, представлены в электронном виде в Приложении А. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.1 Информация об оспаривании КС/2.1.2 Ответы.

Сводная информация об объектах недвижимости (за исключением земельных участков), кадастровая стоимость которых была оспорена, представлена в электронном виде в приложении А. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.1 Информация об оспаривании КС/ 2.1.3 Сводная информация об объектах недвижимости.

По результатам анализа представленной информации было установлено, что с 10 февраля 2014 года по 1 января 2019 года Комиссией были приняты к рассмотрению заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости по 340 объектам недвижимости, в том числе здания – 303, сооружения - 6, помещения – 29, объекты незавершенного строительства – 2.

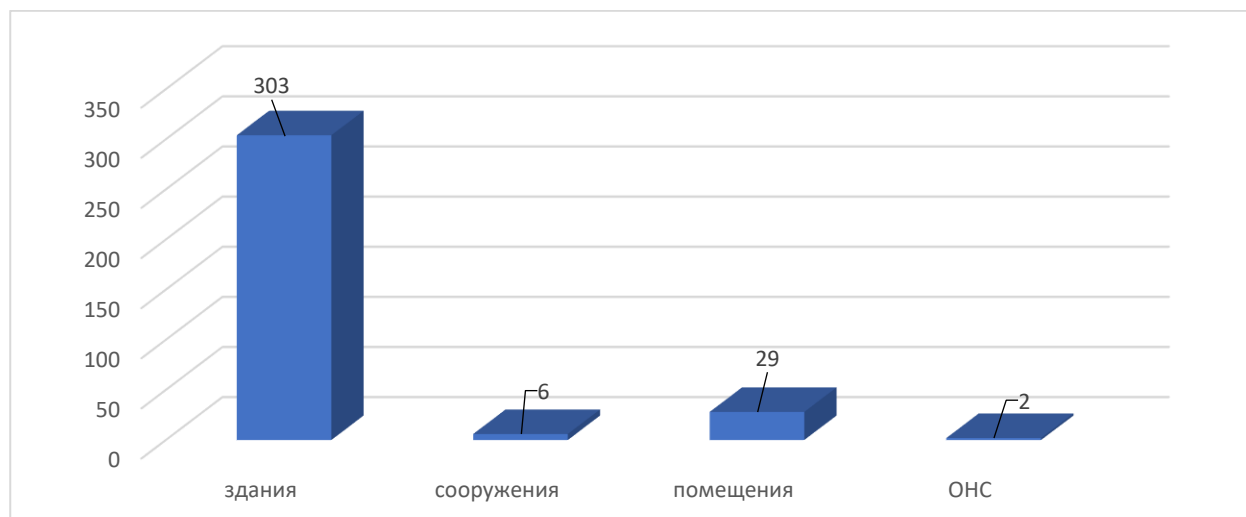


Рис. 1. Количество объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых оспорена в Комиссии.

В отношении 322 объектов недвижимости заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости были поданы на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. В отношении 18 объектов заявления были поданы на основании недостоверности сведений об объекте



недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

Комиссией было рассмотрено 246 заявлений об оспаривании величины кадастровой стоимости, определенной при проведении государственной кадастровой оценки и 94 заявления об оспаривании величины кадастровой стоимости, определенной в соответствии со статьей 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости, в том числе при изменении количественных и качественных характеристик объектов недвижимости.

Из рассмотренных Комиссией заявлений об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, решения об изменении величины кадастровой стоимости были приняты в отношении 125 объектов недвижимости, в том числе в отношении 14 объектов в связи с подтверждением информации о недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости и в отношении 111 объектов на основании установления рыночной стоимости данных объектов недвижимости.

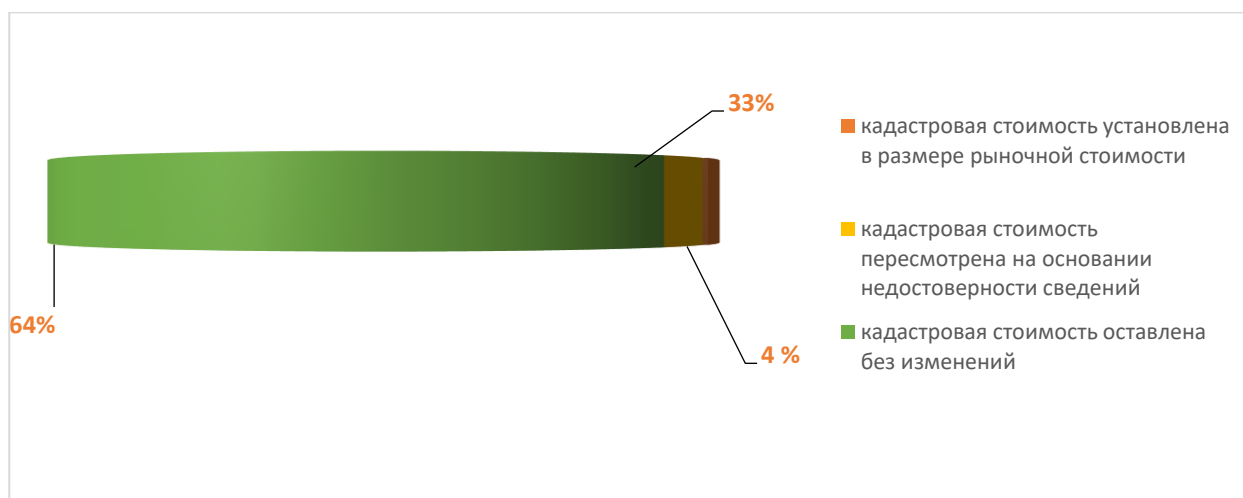


Рис. 2. Результаты рассмотрения Комиссией заявлений об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости

В судебном порядке кадастровая стоимость оспаривалась по 195 объектам недвижимости, в том числе 171 здание (из них 4 жилых дома), 21 помещение и 3 сооружения, на основании установления рыночной стоимости данных объектов недвижимости. В отношении 194 объектов недвижимости исковые заявления удовлетворены.

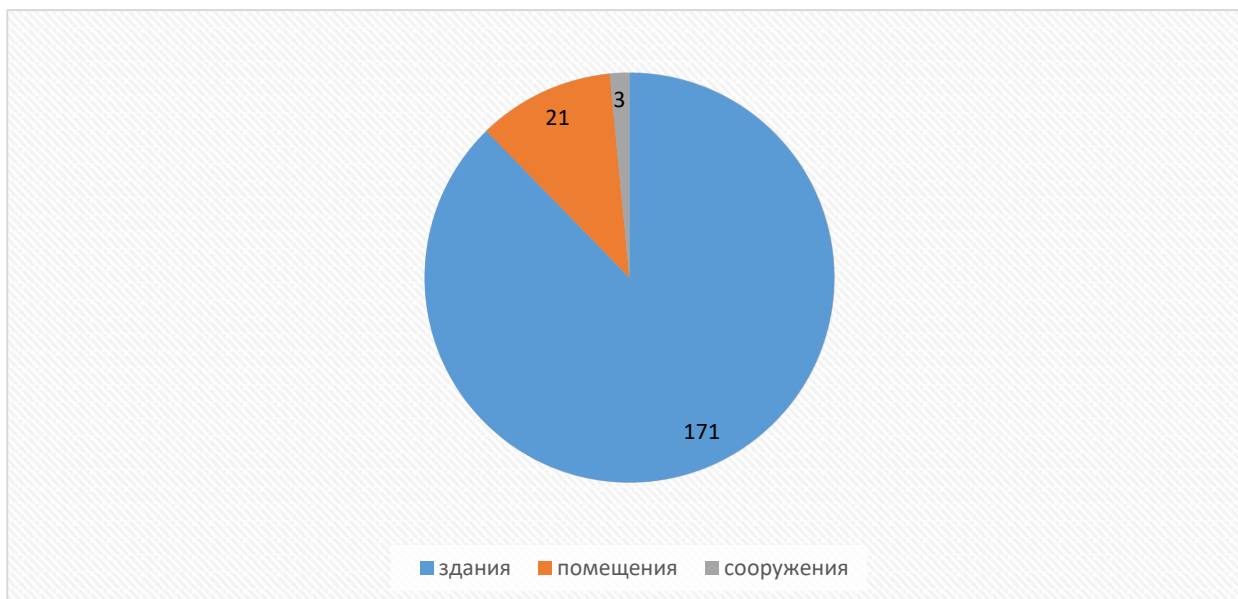


Рис. 3. Количество объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых оспорена в судебном порядке.

### 1.5.5 Сбор деклараций о характеристиках объектов недвижимости

В соответствии с частями 3 и 4 статьи 12 Федерального закона № 237-ФЗ 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 5 статьи 11 Федерального закона № 237-ФЗ исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, принявший решение о государственной кадастровой оценке, 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 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 копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав для его размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки;

5) направления копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, для размещения извещения на информационных щитах указанных органов.

Решение о проведении в 2019 году государственной кадастровой оценки принято уполномоченным органом - Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры. Информация о принятии этого решения, а также о приеме бюджетным учреждением деклараций о характеристиках объектов недвижимости размещена Департаментом по управлению государственным имуществом:

- на официальном сайте Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (<https://depgosim.admhmao.ru/>, раздел «Пресс-релиз»);

- на официальном сайте органов исполнительной власти автономного округа (<https://depgosim.admhmao.ru/>, раздел «Новости»).

- В адрес органов местного самоуправления муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, информация о принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки направлена письмом Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 05.02.2018 г. № 13-Исх-950.

Копия уведомления представлена в электронном виде в Приложении А. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.2. Декларации о характеристиках ОН/2.2.1 Уведомления о проведении ГКО.

- В адрес федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, информация о принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки (распоряжение от 12.01.2018 № 13-Р-7 «О проведении государственной кадастровой оценки») направлена



письмом Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 05.02.2018 г. № 13-Исх.-990. В дополнение к письму № 13-Исх.-990 было направлено письмо от 17.09.2018 № 13-Исх.-9609 об издании распоряжения от 13.09.2018 № 13-Р-1790 «О внесении изменений в распоряжение от 12.01.2018 № 13-Р-7».

Копии писем представлены в электронном виде в Приложении А. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.2. Декларации о характеристиках ОН/2.2.1 Уведомления о проведении ГКО.

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/>).

Форма декларации о характеристиках объекта недвижимости и порядок ее рассмотрения утверждены Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 27.12.2016 г. № 846 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы» (далее – Порядок рассмотрения деклараций).

В рамках проведения подготовительных работ по ГКО в БУ ЦИО поступило 1526 деклараций, в том числе от юридических лиц - 1460 и от физических лиц – 66.

Через сервис размещенный на сайте БУ ЦИО поступило – 1211 деклараций.



Рис. 4. Количество деклараций, поступивших на рассмотрение в БУ «Центр имущественных отношений».

Информация о количестве поступивших деклараций в разрезе видов объектов



недвижимости представлена на рисунке 5.

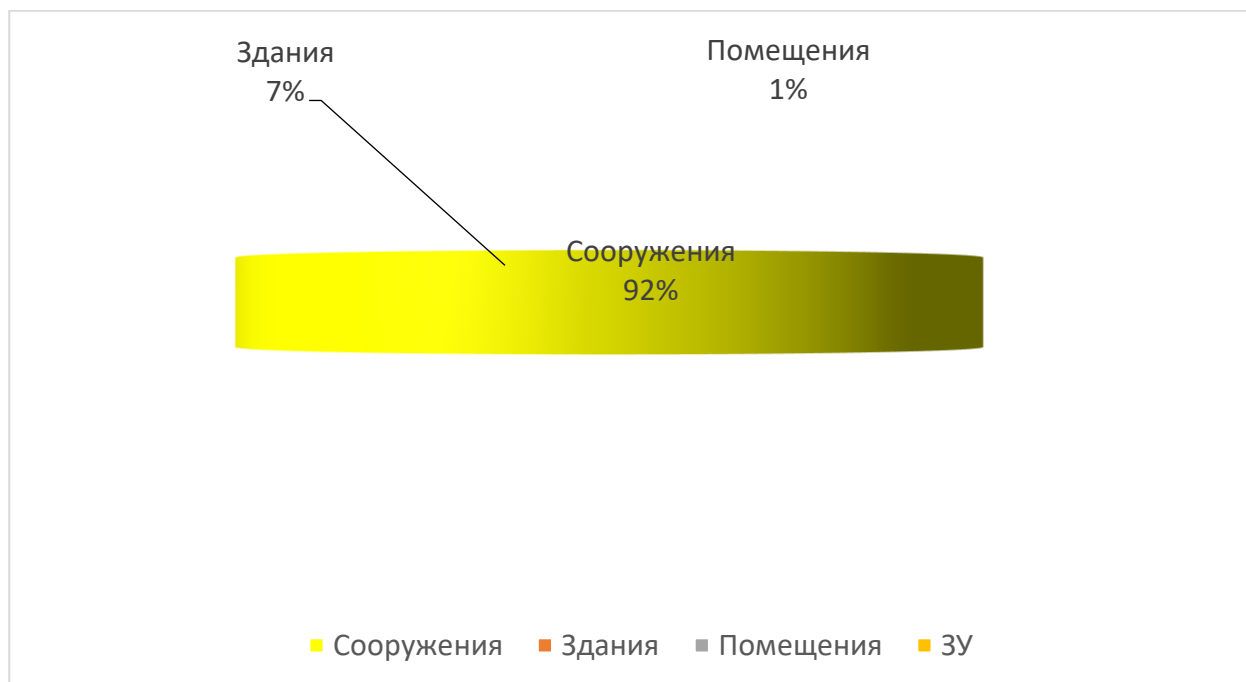


Рис. 5. Количество поступивших деклараций в разрезе видов объектов недвижимости

По результатам рассмотрения деклараций БУ ЦИО в адрес заявителей было направлено:

- уведомлений об учете информации содержащейся в декларации – 362 (24% от рассмотренных);
- уведомлений об отказе в учете информации содержащейся в декларации – 1146 (76% от рассмотренных);
- принято решений о возврате (в связи с нарушением порядка подачи деклараций о характеристиках объектов недвижимости) – 18.

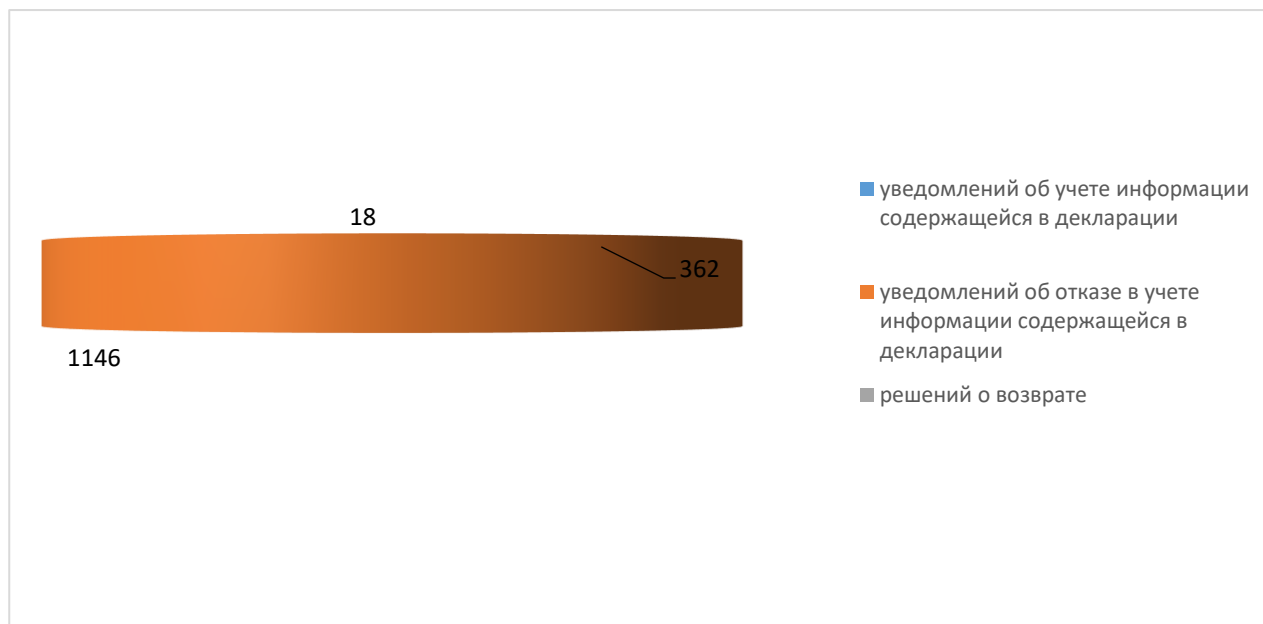


Рис. 6. Результаты рассмотрения деклараций о характеристиках объектов недвижимости.

Причины отказов в учете информации: несоответствие информации, содержащейся в Декларации (год ввода объекта в эксплуатацию, глубина, протяженность, КН земельного участка в границах которого расположен ОКС) с имеющимися в распоряжении бюджетного учреждения сведениями, полученными, в том числе при направлении запросов, а также с общедоступной информацией содержащейся на официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» федеральных органов исполнительной власти и подведомственных им организаций, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления, а также подведомственных им организаций.

Сведения об информации из деклараций о характеристиках объектов недвижимости, принятой к учету для государственной кадастровой оценки представлены в приложении А. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.2 Декларации о характеристиках ОН.

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

В соответствии с частью 1 статьи 12 Федерального закона № 237-ФЗ до 1 января года определения кадастровой стоимости проводится подготовка к проведению государственной кадастровой оценки.

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 Депимущества Югры от 24.01.2018 года № 13/01-Исх.-516 (представлено в Приложении А. /Рез-ты сбора и обработки информации/2.4 Анализ предварительного перечня), был предоставлен перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, по состоянию на 1 января 2018 года.

Анализ предварительного перечня объектов оценки на полноту и непротиворечивость осуществлялся на основании Распоряжения Депимущества Югры от 12.01.2018 г. № 13-Р-7 (в редакции распоряжения Депимущества Югры от 13.09.2018 г. № 13-Р-1790) «О проведении государственной кадастровой оценки всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков)». В результате проведенного анализа были выявлено отсутствие или противоречие количественных и качественных характеристик объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН.

Таблица 2. Перечень типовых ошибок, выявленных при проведении анализа предварительного перечня объектов оценки.

Наименование МО	Итого требуется уточнений по ОН по МО	ЗДАНИЯ							СООРУЖЕНИЯ							ПОМЕ-ЩЕНИЯ	
		Итого по зданиям	в том числе						Итого по сооружениям	в том числе						Итого по помещениям	в том числе
			Отсутствуют сведения о годе постройки	Ошибка в этажности/расположение на этаже	Отсутствует этаж/этажность	Ошибка характеристики	Ошибочно внесена характеристика года постройки/год ввода в эксплуатацию	Наименование противоречит назначению		Отсутствуют сведения о годе постройки	ошибка в этажности/расположение на этаже	Отсутствует этаж/этажность	Ошибка характеристики	Ошибочно внесена характеристика года постройки/год ввода в эксплуатацию	Наименование противоречит назначению		
Ханты-Мансийский район	4960	878	784	7	54	0	11	22	4082	3075	45	794	127	41	0		
Белоярский район	1261	823	721	8	59	0	8	27	438	382	0	45	0	10	1		
Березовский район	745	516	435	32	36	0	3	10	229	174	2	32	0	21	0		
Когалым	859	639	544	15	42	0	15	23	220	139	0	60	0	21	0		
Кондинский район	1796	1019	909	8	79	0	6	17	777	573	1	161	1	41	0		
Мегион	2258	2061	1705	95	181	4	27	49	197	122	4	47	0	24	0		
Нефтеюганск	2081	831	639	126	50	0	9	7	1250	1043	22	156	13	16	0		



Нефте-юганский район	3292	843	666	102	56	0	7	12	2449	1779	36	172	1	44	41 7		
Нижневартовск	3790	2481	2350	26	59	0	31	15	1309	864	4	424	0	17	0		
Нижневартовский район	2274 2	1071	953	5	77	0	13	23	2167 1	1235 2	12	8883	15	65	34 4		
Нягань	2120	1850	1771	2	56	0	2	19	270	176	3	69	0	6	16		
Октябрьский район	2486	1221	1103	1	87	0	12	18	1265	939	3	226	0	42	55		
Покачи	940	167	150	1	6	1	8	1	773	432	11	316	1	2	11		
Пыть-Ях	864	488	372	82	28	0	0	6	376	298	11	33	0	2	32		
Радужный	2151	1419	1342	9	58	0	1	9	732	459	0	262	0	0	11		
Советский район	4549	2051	1873	62	69	0	19	28	2498	1763	7	513	0	150	65		
Сургут	3910	1831	1611	23	131	1	11	54	2077	1372	47	578	2	33	45	2	2
Сургутский район	1692 6	1213	1106	16	72	0	6	13	1571 3	8902	11	6270	32	150	34 8		
Урай	619	414	340	11	39	0	9	15	205	115	1	30	2	15	42		
Югорск	4402	4171	4081	11	47	0	7	25	231	119	17	55	0	11	29		
Ханты-Мансийск	2855	2347	2072	60	137	0	4	74	508	325	9	125	5	24	20		
Лангепас	305	191	143	10	19	0	15	4	114	82	1	5	0	2	24		

Перечни объектов недвижимости, в отношении которых выявлены неполные и (или) противоречивые сведения, были направлены в муниципальные образования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (Запросы представлены в приложении А. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.4 Анализ предварительного перечня).

### 1.5.7 Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2019 году.

В рамках настоящего Отчёта определяется кадастровая стоимость всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, сведения о которых содержались в ЕГРН по состоянию на 01.01.2019.

В соответствии с положениями пункта 20 Приказа Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74 «Об утверждении порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»



(далее – Приказ № 74) формирование и предоставление перечня осуществляются территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 30 рабочих дней после 1 января года определения кадастровой стоимости, в случае поступления запроса о предоставлении перечня до 1 января года определения кадастровой стоимости.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2019 году, предоставлен в Депимущества Югры 4 марта 2019 года письмом Управления Росреестра от 1 марта 2019 года № 01-11/01516 «О направлении информации» (Представлено в приложении А. Исходные данные/3. Перечень ОН, подлежащих ГКО). Графическая часть Перечня, предусмотренная пунктом 8 Приказа № 74 в представленных сведениях, отсутствовала.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставлен в двух видах «валидный» и «невалидный».

Количество объектов недвижимости в перечне вида «валидный» составляет -1 171 542 объектов, в перечне вида «невалидный» - 15 838 объектов недвижимости.

Согласно требованиям пункта 10 Приказа № 74 текстовая часть перечня формируется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, размещаемых на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Представленные Файлы в формате XML вида «невалидные» текстовой части перечня объектов недвижимости не соответствуют актуальной XML-Схеме перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, размещенной на официальном сайте Росреестра.

Перечень вида «невалидный» содержит более 30 типов ошибок (общее количество ошибок составляет более 30 000 шт.).

Информация об отсутствии графической части перечня и выявленных ошибках, а также о необходимости обеспечения предоставления перечня сформированного в соответствии с требованиями Приказа № 74 в максимально короткие сроки доведена до Управления Росреестра. (Письмо № 13-Исх-2266 от 07.03.2019 г. представлено в приложении А. Исходные данные/3. Перечень ОН, подлежащих ГКО).

Повторно Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной





кадастровой оценке в 2019 году был предоставлен Управлением Росреестра в Депимущества Югры 07.03.2019 года (Письмо № 01-11/01713 от 07.03.2019 Представлено в приложении А. Исходные данные/3. Перечень ОН, подлежащих ГКО).

Перечень объектов оценки был представлен в виде текстовой части перечня вида «валидный» и вида «невалидный», а также графической части содержащей сведения о контурах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках.

В связи с наличием в представленном Перечне объектов оценки файлов вида «невалидные» и отсутствия в графической части границ кадастрового деления, границ муниципальных образований и населенных пунктов, границ земельных участков, границ территориальных зон, в Управление Росреестра было направлено обращение с просьбой исключить указанные ошибки и переформировать Перечень. (Письмо № 13-Исх-2401 от 11.03.2019 Представлено в приложении А. Исходные данные/3. Перечень ОН, подлежащих ГКО).

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2019 году был предоставлен Управлением Росреестра в Депимущества Югры 15.04.2019 года (Письмо № 01-11/02825 от 15.04.2019 «О направлении перечня ОКС» Представлено в приложении А. Исходные данные/3. Перечень ОН, подлежащих ГКО). Предоставленный Управлением Росреестра Перечень объектов оценки содержал текстовые файлы вида «валидный» и вида «невалидный», а также графическую часть со сведениями о контурах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках.

Дополнительно Управлением Росреестра 17.04.2019 года были предоставлены сведения о границах кадастровых кварталов (Письмо № 01-11/02893 от 17.04.2019 года «О направлении материалов» Представлено в приложении А. Исходные данные/3. Перечень ОН, подлежащих ГКО) и 23.04.2019 года предоставлены сведения о границах земельных участков, населенных пунктов, муниципальных образований, зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий (Письмо № 01-11/03087 от 17.04.2019 года «О направлении материалов» Представлено в Представлено в приложении А. Исходные данные/3. Перечень ОН, подлежащих ГКО).

В Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой



оценке в 2019 году, содержались сведения о **1 187 380 (один миллион сто восемьдесят семь тысяч триста восемьдесят)** объектах недвижимости.

В перечне вида «валидный»: 1 171 542 объектов недвижимости, в том числе зданий – 182 477, сооружений – 254 946, ОНС – 6 445, помещений – 725 363, машино-мест – 2 311;

В перечне вида «невалидный»: 15 838 объектов недвижимости, в том числе зданий – 4 807, сооружений – 2 566, ОНС – 88, помещений – 8 372, машино-мест - 5.

Информация о количестве объектов недвижимости, содержащихся в Перечне объектов оценки, по муниципальным образованиям Ханты-Мансийского автономного округа – Югры приведена в таблице 3.

Таблица 3. Количество объектов недвижимости содержащихся в Перечне объектов оценки

№	Наименование МО	Всего ОН	в том числе в разрезе видов ОН:				
			Здание	Машино-место	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение
1	Белоярский район	21 156	6 024		34	12 203	2 895
2	Березовский район	16 728	5 744		147	8 964	1 873
3	Кондинский район	26 186	8 728		221	11 020	6 217
4	Нефтеюганский район	56 263	6 389		178	14 975	34 721
5	Нижневартовский район	95 737	8 198		145	16 171	71 223
6	Октябрьский район	33 285	9 081		328	13 810	10 066
7	Советский район	41 075	13 567		892	18 186	8 430
8	Сургутский район	125 161	14 251		475	42 607	67 828
9	Ханты-Мансийский район	31 364	4 868		260	6 621	19 615
10	г. Когалым	28 248	4 936		51	21 601	1 660
11	г. Лангепас	18 009	1 960		42	14 867	1 140
12	г. Мегион	31 091	6 232		181	23 615	1 063
13	г. Нефтеюганск	57 082	6 213	158	187	47 685	2 839



14	г. Нижневартовск	146 701	11 825	283	468	130 803	3 322
15	г. Нягань	35 572	9 557		455	23 752	1 808
16	г. Покачи	8 109	1 286		27	5 861	935
17	г. Пыть-Ях	19 517	2 756		199	15 163	1 399
18	г. Радужный	26 290	7 001		91	17 229	1 969
19	г. Сургут	258 046	24 865	1 846	826	218 917	11 592
20	г. Урай	25 892	5 165		90	17 911	2 726
21	г. Ханты-Мансийск	58 591	16 919	29	979	37 758	2 906
22	г. Югорск	27 277	11 719		257	14 016	1 285
<b>Итого:</b>		<b>1 187 380</b>	<b>187 284</b>	<b>2 316</b>	<b>6 533</b>	<b>733 735</b>	<b>257 512</b>

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:

Общее количество характеристик, требующих уточнение – 633 696 шт., из них: основные (отсутствует материал стен, год ввода в эксплуатацию, отсутствует наименование/назначение, противоречие по наименованию и назначению, отсутствует основная характеристика сооружений, отсутствует тип жилого помещения, отсутствует связь помещения с родительским объектом) – 332 325 шт. или 28% от общего количества объектов недвижимости, содержащегося в Перечне объектов оценки (1 187 380 объекта).

Информация о количестве объектов недвижимости с отсутствующими и противоречивыми характеристиками объектов недвижимости, представлена в таблице 4.

Таблица 4. Количество объектов недвижимости с отсутствующими или противоречивыми характеристиками.

№ п/п	Наименование критерия анализа сведений об объектах недвижимости	Количество объектов недвижимости
<b>Вид объекта недвижимости: Здание</b>		
1	Отсутствуют сведения о материале стен	23
2	Содержатся противоречия между годом ввода объекта недвижимости в эксплуатацию и годом завершения строительства	83
3	Отсутствует наименование здания	268
4	Значение площади здания менее 5 кв.м. (от «0» до «5» кв.м.)	412
5	Содержатся противоречия по назначению здания (между наименованием и назначением)	706



7	Сведения о годе завершения строительства содержит некорректное значение	24
8	Отсутствует год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства	35 318
9	Содержатся противоречия между кадастровым номером объекта недвижимости и кадастровым номером кадастрового квартала	197
10	Отсутствует кадастровый номер земельного участка в пределах которого расположено здание	99 784
11	Отсутствуют сведения об этажности здания	3 786
<b>Итого:</b>		<b>140 601</b>

Вид объекта недвижимости: Сооружение

1	Отсутствуют сведения о назначении или наименовании	53
2	Отсутствует основная характеристика сооружения	64 618
3	Отсутствует год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства	63 048
4	Содержатся противоречия между кадастровым номером объекта недвижимости и кадастровым номером кадастрового квартала	1 159
5	Отсутствует кадастровый номер земельного участка в пределах которого расположено сооружение	178 765
<b>Итого:</b>		<b>307 643</b>

Вид объекта недвижимости: Объект незавершенного строительства

1	Отсутствуют сведения о назначении или наименовании	53
2	Отсутствует основная характеристика сооружения	64 618
3	Отсутствует год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства	63 048
4	Содержатся противоречия между кадастровым номером объекта недвижимости и кадастровым номером кадастрового квартала	1 159
5	Отсутствует кадастровый номер земельного участка в пределах которого расположено сооружение	178 765
<b>Итого:</b>		<b>307 643</b>

Вид объекта недвижимости: Помещение

1	Отсутствуют номера этажей на которых расположено помещение	19 081
2	Содержатся противоречия между кадастровым номером объекта недвижимости и кадастровым номером кадастрового квартала	13 643
3	Отсутствует наименование объекта недвижимости	18 487
4	Содержатся противоречия по назначению, наименованию (здания, помещения в здании и т.д.)	2 402



5	Отсутствуют сведения о кадастровом номере здания (в котором расположено помещение)	96 831
6	Отсутствуют сведения о виде жилого помещения (комната или квартира)	1 948
7	Значение площади жилого помещения менее 5 кв.м. (от «0» до «5» кв. м.)	164
8	Значение площади жилого помещения более 500 кв.м.	173
<b>Итого:</b>		<b>152 729</b>

Перечень объектов оценки был проанализирован на предмет наличия в нем объектов недвижимости, не подлежащих государственной кадастровой оценке исходя из требований Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74. По результатам анализа был подготовлен Акт об исключении сведений, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в соответствии с распоряжением Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 12.01.2018 №13-Р-7 «О проведении государственной кадастровой оценки» (с изменениями от 13.09.2018 №13-Р-1790 «О внесении изменения в распоряжение от 13.01.2018 № 13-Р-7») (далее – Акт).

Акт составлен и подписан представителями Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, регионального отделения по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре ФГБУ «ФКП Росреестра» по Уральскому федеральному округу, Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и БУ Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Центр имущественных отношений». (Письмо от 06.05.2019 № 01-11/03375 о направлении Акта представлено в приложении А. Исходные данные/3. Перечень ОН, подлежащих ГКО).

Согласно Акту из Перечня объектов оценки, были исключены 156 объектов



недвижимости, в том числе:

- здания и помещения, сведения о значении площади которых составляют «0» кв.м. – 93 объекта недвижимости;

- здания, сооружения, помещения, у которых отсутствует назначение объекта недвижимости – 63 объекта недвижимости.

В результате общее количество объектов недвижимости (здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершённого строительства) на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2019 году составило **1 187 224** (один миллион сто восемьдесят семь тысяч двести двадцать четыре) объекта недвижимости.

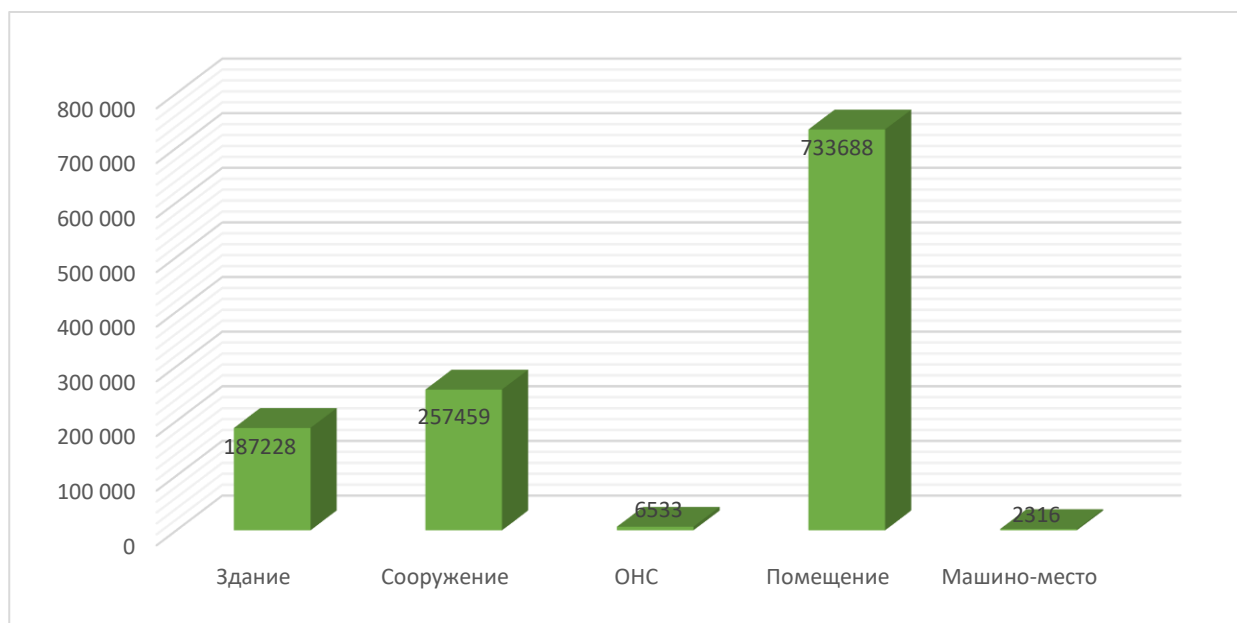


Рис. 7. Количество объектов в Перечне объектов оценки, по видам объектов недвижимости

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

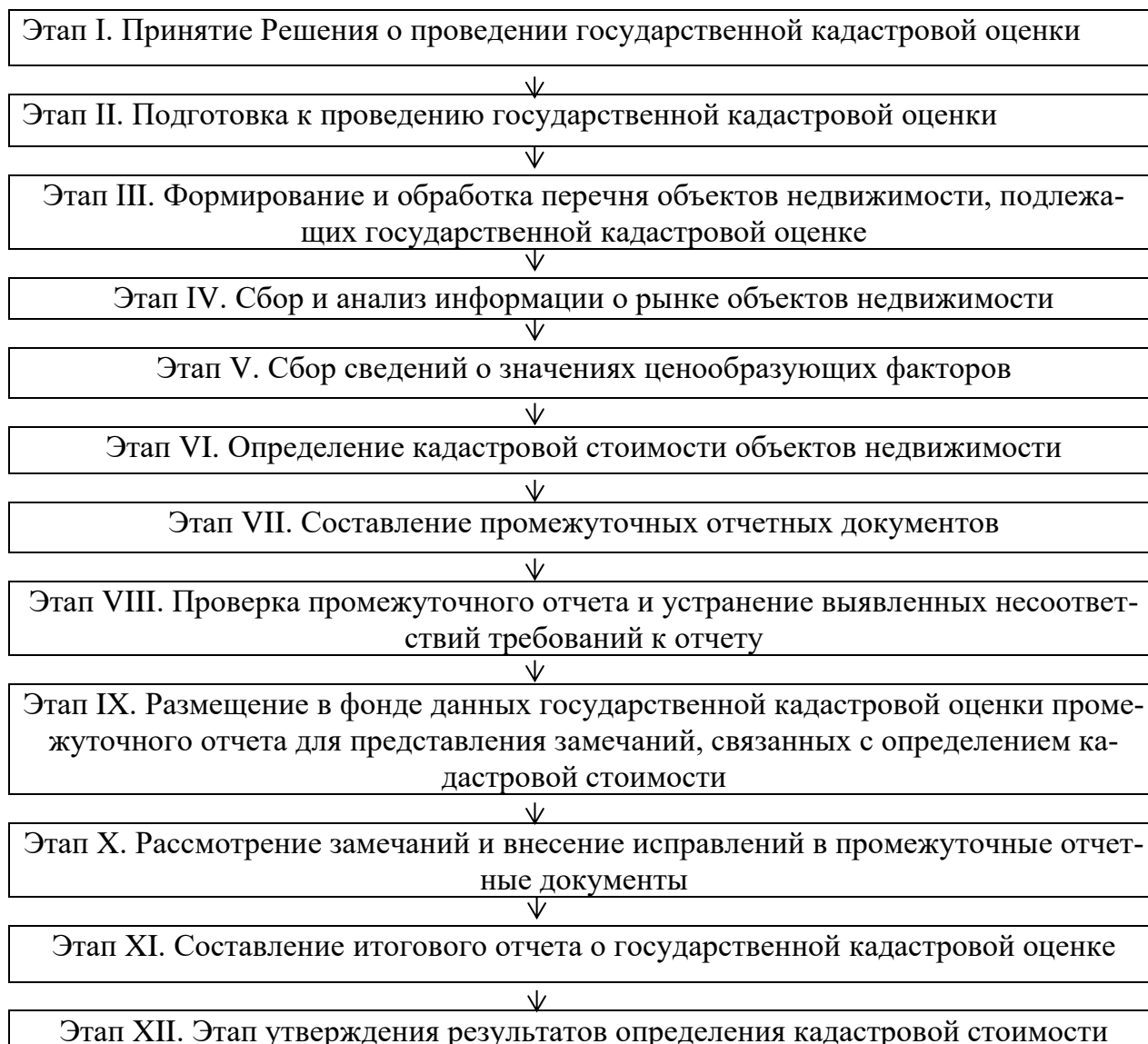
Согласно Федеральному закону от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», государственная кадастровая оценка включает в себя следующие процедуры:

- 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.**

Государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения - не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки.





Указанный срок определяется со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости до дня принятия акта об утверждении следующих результатов определения кадастровой стоимости. Для целей установления периодичности проведения государственной кадастровой оценки не учитывается проведение внеочередной государственной кадастровой оценки.

Решение о проведении государственной кадастровой оценки принимает уполномоченный орган субъекта Российской Федерации. В Ханты-Мансийском автономном округе – Югра таким органом является Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – 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 до 1 января года определения кадастровой стоимости. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки включает в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости. В рамках подготовки к определению кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляются в том числе сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в установленном порядке.

Для целей подготовки к проведению государственной кадастровой оценки уполномоченным в сфере проведения государственной кадастровой оценки органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации обеспечивается предоставление сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также сведений, содержащихся в учетно-технической документации (при наличии).

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, государственного мониторинга земель, изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, 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, изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, 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.

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

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется органом регистрации прав на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки. Перечень предоставляется в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации по его запросу о предоставлении перечня. В перечень включаются сведения обо всех объектах недвижимости, указанных в решении о проведении государственной кадастровой оценки. В перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января 2019 года определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. В перечень также включаются иные сведения и материалы в объеме, определенном порядком формирования и предоставления перечня.

Орган регистрации прав размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сформированный 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.

Государственное бюджетное учреждение производит обработку перечня согласно части III Методических указаний. Результаты обработки перечня представляются в Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, размещает результаты обработки перечня на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

#### **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 РФ 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 основании проведенного анализа рынка определяются ценообразующие факторы: факторы, характеризующие объекты недвижимости и факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости. Обосновывается выбор ценообразующих факторов (в том числе по перечню из Приложения №3 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 (п. 5.2 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 о государственной кадастровой оценке.

#### **Этап VII. Составление промежуточных отчетных документов.**

По итогам определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, бюджетным учреждением в соответствии с требованиями к отчету, составляются в форме электронного документа промежуточные отчетные документы, являющиеся отчетом, содержащие в том числе:

- информацию об объектах недвижимости, включенных в перечень (кадастровые номера, адреса (при наличии), характеристики объектов недвижимости, содержащиеся в перечне);
- информацию о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости, или о недостаточности информации о характеристиках объектов недвижимости, необходимых для определения их кадастровой стоимости (с указанием недостающей информации);
- описание процесса определения кадастровой стоимости с указанием определенных значений кадастровой стоимости.

Бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня составления промежуточных отчетных документов осуществляет их размещение на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» без публикации информации о таком размещении, а также направляет сведения о месте размещения таких документов и промежуточные отчетные документы в орган регистрации прав на электронном носителе в форме электронного документа.

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

Орган регистрации прав в течение десяти рабочих дней со дня получения промежуточных отчетных документов осуществляет их проверку на соответствие требованиям к отчету. Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня окончания проверки



промежуточных отчетных документов направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации уведомление о соответствии промежуточных отчетных документов требованиям к отчету или об их несоответствии с указанием требований к отчету, которым не соответствуют промежуточные отчетные документы. 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 исправленные промежуточные отчетные документы для повторной проверки.

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

В случае соответствия промежуточных отчетных документов требованиям к отчету орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня окончания проверки промежуточных отчетных документов размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в промежуточных отчетных документах, в объеме, предусмотренном порядком ведения фонда данных государственной кадастровой оценки, а также сведения о месте размещения таких документов на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на шестьдесят дней для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости, информация о котором содержится в промежуточных отчетных документах.

Орган регистрации прав не позднее дня начала срока представления замечаний к промежуточным отчетным документам обеспечивает размещение в фонде данных государственной кадастровой оценки информации о порядке и сроках представления замечаний к промежуточным отчетным документам. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение десяти рабочих дней со дня получения уведомления о соответствии промежуточных отчетных документов требованиям к отчету обеспечивает информирование о размещении промежуточных отчетных документов, а также о порядке и сроках представления замечаний к промежуточным отчетным документам 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 муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, для размещения извещения на информационных щитах указанных органов.

Замечания к промежуточным отчетным документам представляются в течение пятидесяти дней со дня размещения промежуточных отчетных материалов в фонде данных государственной кадастровой оценки.

#### **Этап X. Рассмотрение замечаний и внесение исправлений в промежуточные отчетные документы.**

В случае соответствия замечаний предъявляемым к ним требованиям, эти замечания рассматриваются государственным бюджетным учреждением и в случае обоснованности замечаний после уточнения сведений вносятся исправления в промежуточные отчетные документы. Кроме того, бюджетным учреждением осуществляется пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых не было представлено замечание, если бюджетным учреждением выявлена необходимость такого пересчета.

Бюджетным учреждением не реже чем один раз в пять дней в течение срока размещения промежуточных отчетных документов осуществляется размещение на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» обновленных промежуточных отчетных документов, информации о кадастровых номерах объектов недвижимости, в отношении которых осуществлен пересчет кадастровой стоимости, информации, отражающей описание проведенного пересчета кадастровой стоимости каждого из объектов недвижимости с обоснованием учета замечания к промежуточным отчетным документам, а также размещение информации о поступивших замечаниях к промежуточным отчетным документам, которые не были учтены, с соответствующим обоснованием отказа в их учете. Внесение бюджетным учреждением изменений в промежуточные отчетные документы по итогам рассмотрения представленных замечаний к ним осуществляется не позднее окончания срока размещения промежуточных сведений и материалов.

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





Бюджетное учреждение в течение десяти дней после истечения срока предоставления замечаний составляет отчет, включающий в себя справку, содержащую информацию обо всех учтенных и неучтенных замечаниях к промежуточным отчетным документам с обоснованием их учета или отказа в их учете или об отсутствии замечаний к промежуточным отчетным документам, а также об исправлении выявленных органом регистрации прав нарушений требований к отчету.

Бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня составления отчета направляет его на электронном носителе в форме электронного документа в орган регистрации прав.

Орган регистрации прав в течение двадцати рабочих дней проводит проверку отчета на соответствие требованиям к отчету и направляет в бюджетное учреждение, и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации предписание об устранении выявленных нарушений или уведомление об отсутствии нарушений. Предписание об устранении выявленных нарушений требований к отчету должно включать в себя исчерпывающий перечень выявленных нарушений и их соответствующее обоснование.

В случае выявления нарушений требований к отчету бюджетное учреждение в течение десяти рабочих дней со дня получения предписания об устранении выявленных нарушений осуществляет их устранение и в течение трех рабочих дней направляет в орган регистрации прав отчет на электронном носителе в форме электронного документа для проведения повторной проверки.

В случае, если нарушений требований к отчету не выявлено, бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня получения уведомления органа регистрации прав об отсутствии нарушений направляет в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации три экземпляра отчета на электронном носителе в форме электронного документа и одну копию отчета на бумажном носителе.

## **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, принявший решение о





проведении государственной кадастровой оценки, в течение тридцати рабочих дней со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости обеспечивает его официальное опубликование и информирование о его принятии. Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его обнародования (официального опубликования).

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, руководители такого бюджетного учреждения**

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 237-ФЗ 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 5. Основные сведения о бюджетном учреждении

Наименование характеристики	Значение
<b>Основные сведения о бюджетном учреждении:</b>	
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
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)32-38-04



Адрес электронной почты:	fondim86@cio-hmao.ru
Сайт:	<a href="https://cio-hmao.ru/">https://cio-hmao.ru/</a>
<b>Сведения о руководителе бюджетного учреждения:</b>	
Ф.И.О.	Талипова Динара Эдуардовна
Должность:	Директор, действует на основании Устава и Распоряжения Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.11.2018 года № 585-рп

В соответствии с частью 2 статьи 10 Федерального закона № 237-ФЗ 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.

В Таблице 6 содержатся сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ханты – Мансийского автономного округа-Югры и подписавших Отчёт.



Таблица 6. Сведения 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
Талипова Динара Эдуардовна	Директор Бюджетного учреждения		Общее руководство процессом кадастровой оценки
Накрайников Алексей Сергеевич	Начальник отдела определения кадастровой стоимости	<p>Диплом об образовании и квалификации ФГГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого президента России Б.Н. Ельцина» 106616 0002285, регистрационный номер 266041 от 10.06.2014 г., квалификация – экономист – менеджер (Экономика и управление на предприятии, операции с недвижимым имуществом, специализация: оценка собственности).</p> <p>Сдан квалификационный экзамен в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» (№ 007083-1 от 26.03.2018 г.)</p> <p>Опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости – 5 лет</p>	<p>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.</p>
Аверина Анастасия Валентиновна	Начальник отдела актуализации кадастровой стоимости	<p>Диплом о профессиональной переподготовке ФГГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого президента России Б.Н. Ельцина» ПП № 005190, регистрационный номер 1375 от 29.11.2016 г., программа «Оценка предприятия (бизнеса)».</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУФО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова» № 771800136576, регистрационный номер 97/156-18 от 16.05.2018 г., программа</p>	<p>Обеспечение и выполнение мероприятий по ГКО. Определение кадастровой стоимости всех видов объектов недвижимости. Определение ценообразующих факторов объектов оценки. Структура отчёта, составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки. Работа с замечаниями к промежуточным отчетным документам.</p>



Фамилия, имя, отчество	Должность	Ученая степень, ученое звание, квалификация	Степень участия в проведении оценки
		«Государственная кадастровая оценка». Сдан квалификационный экзамен в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» (Выписка из Протокола № 1 от 29.11.2018 г.) Опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости – 5 лет	
Антропянская Анастасия Александровна	Оценщик (эксперт по оценке имущества) 8 уровня квалификации	Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова» ПП-I № 361495, регистрационный номер 1281 от 29.02.2012 г., программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости – 12 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. Составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.
Смирнова Ольга Дмитриевна	Оценщик (эксперт по оценке имущества) 8 уровня квалификации	Диплом о профессиональной переподготовке «Институт профессиональной оценки», регистрационный номер 548/2005 от 07.12.2005 г., программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости – 13 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.

Информация о работниках ГБУ, привлечённых к проведению ГКО:

Таблица 7. Информация о работниках, привлеченных к проведению ГКО

Фамилия, имя, отчество	Должность	Ученая степень, ученое звание, квалификация	Степень участия в проведении оценки
Болдина Ирина Анатольевна	Заместитель директора	Диплом о профессиональной переподготовке 642409258959 от 29.03.2019 г., регистрационный	Руководство проведением работ по ГКО, структура Отчёта, рецензирование, корректура.



Фамилия, имя, отчество	Должность	Ученая степень, ученое звание, квалификация	Степень участия в проведении оценки
		номер 2019/072-1151, по программе «Государственная кадастровая оценка».	
Жилина Ксения Александровна	Оценщик (эксперт по оценке имущества) 7 уровня квалификации	Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВО «Тюменский государственный нефтегазовый университет» ПП № 001639, регистрационный номер 0723 от 19.02.2016 г., программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) и иных видов собственности». Опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости – 3 года.	Определение кадастровой стоимости всех видов объектов недвижимости.
Костина Наталья Владимировна	Оценщик (эксперт по оценке имущества) 6 уровня квалификации		Группировка объектов недвижимости. Направлении перечней в органы местного самоуправления и уполномоченный орган для согласования видов использования объектов недвижимости и обработка полученных ответов. Уточнение характеристик объектов оценки.
Савина Татьяна Николаевна	Оценщик (эксперт по оценке имущества) 6 уровня квалификации		Группировка объектов недвижимости. Направлении перечней в органы местного самоуправления и уполномоченный орган для согласования видов использования объектов недвижимости и обработка полученных ответов. Уточнение характеристик объектов оценки.
Сальков Иван Анатольевич	Оценщик (эксперт по оценке имущества) 6 уровня квалификации		Группировка объектов недвижимости. Направлении перечней в органы местного самоуправления и уполномоченный орган для согласования видов использования объектов недвижимости



Фамилия, имя, отчество	Должность	Ученая степень, ученое звание, квалификация	Степень участия в проведении оценки
			и обработка полученных ответов. Уточнение характеристик объектов оценки.
Демин Виталий Владимирович	Оценщик (эксперт по оценке имущества) 6 уровня квалификации		Формирование базы гео-данных, 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.
Хужаниезов Руслан Кенжаевич	Оценщик (эксперт по оценке имущества) 6 уровня квалификации		Формирование базы гео-данных, 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.
Шумилова Мария Владимировна	Оценщик (эксперт по оценке имущества) 6 уровня квалификации		Ведение базы данных по декларациям на объекты недвижимости. Подготовка дополнительной информации по Объектам оценки. Работа с приложениями отчета. Работа с замечаниями к промежуточным отчетным документам.



Фамилия, имя, отчество	Должность	Ученая степень, ученое звание, квалификация	Степень участия в проведении оценки
Даурцева Людмила Александровна	Начальник отдела сбора и систематизации сведений для государственной кадастровой оценки	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».	Организация и руководство процессом подготовки данных, указанных в декларациях по Объектам оценки, для использования в процессе кадастровой оценки. 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. Сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в установленном порядке. Участие в составлении отчета об итогах государственной кадастровой оценки.
Горскина Галина Николаевна	Инженер 1 категории		Сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения. Сбор сведений о характеристиках объектов недвижимости, представленных в декларациях.
Мамаев Александр	Инженер 1 категории		Подготовка результатов оценки в формате XML.





Фамилия, имя, отчество	Должность	Ученая степень, ученое звание, квалификация	Степень участия в проведении оценки
Николаевич			Конвертирование данных об объектах оценки из формата XML в форматы, используемые в процессе определения кадастровой стоимости. Программная реализация формирования XML, содержащих результаты определения кадастровой стоимости.

## 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 Федерального закона № 237-ФЗ).

2. Отчет составлен в соответствии с Требованиями к отчету об итогах государственной кадастровой оценки, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 09 июля 2017 года № 284.

3. Работники, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, соответствуют основным требованиям к работникам бюджетного учреждения в соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона № 237-ФЗ.

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 Федерального закона № 237-ФЗ.

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 п.1.2 Методических указаний.

7. В соответствии с п.1.5. 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. 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. Поэтому в рамках настоящего отчета следует считать, что все виды объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, имеющие ограничения (обременения), установленные в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, отсутствуют, а влияние этого ценообразующего фактора стремится к нулю ввиду того, что он одновременно может являться как ценоповышающим, так и ценопонижающим.

9. 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.

10. В соответствии с Указаниями кадастровая стоимость определяется для всех объектов оценки, не смотря на возможные ограничения в их использовании.

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 01.01.2019 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. Работники бюджетного учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости объектов оценки, не принимают на себя ответственность за достоверность качественной и количественной информации об объектах недвижимости, содержащейся в ЕГРН и представленной в Перечне объектов оценки.

21. 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.

22. 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 Федерального закона № 237-ФЗ.

23. Порядок формирования и предоставления перечня, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня, устанавливаются федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки в соответствии с частью 4 статьи 13 Федерального закона № 237-ФЗ.

24. Перечень объектов недвижимости предоставляется в адрес бюджетного учреждения уполномоченным органом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 7 статьи 13 Федерального закона № 237-ФЗ.



25. В соответствии с частью 5 статьи 13 Федерального закона № 237-ФЗ в перечень объектов недвижимости включаются сведения ЕГРН, 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 порядком формирования и предоставления перечня.

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

27. 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.

28. Работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, не отвечают за результаты предыдущих туров кадастровой оценки и за результаты инвентаризации объектов, в том числе, за установление инвентаризационной стоимости. Возможные существенные отклонения результата настоящей кадастровой оценки от результата предыдущей кадастровой оценки или от инвентаризационной стоимости не являются обоснованием некорректно выполненных расчетов кадастровой стоимости.

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

30. Иллюстрационные материалы использованы в отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия результатов оценки, поскольку нет обстоятельств, обязывающих работников бюджетного учреждения, осуществляющих определение кадастровой стоимости, приводить расширенные обзорные материалы



(чертежи, планы, фотографии и др.).

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

32. 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.

33. 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. Возможные ошибки и опечатки в качественных и количественных характеристиках в исходном Перечне объектов оценки не исправлялись по причине отсутствия прав у Исполнителя на внесение изменений в сведения ЕГРН.

2. Информация о границах сервитутов содержалась в графической части перечня и была предоставлена Исполнителю Росреестром согласно пункту 8 Приказа от 20.02.2017 № 74 в виде графического слоя в формате MIF/MID «Сервитуты» в котором содержалась информация по двум объектам: Публичный сервитут в целях размещения и эксплуатации сооружения электроэнергетики «ВЛ 6 кВ ф №6 с пс 35/6 "БПТОиКО" с КТПН 6/0,4 №26 и ВЛ-0,4 кВ» и Публичный сервитут в целях размещения и эксплуатации сооружения электроэнергетики «ВЛ 6 кВ куст 30 с подстанциями». Информация включала в себя сведения о границах расположения сервитута и его наименовании. Но отсутствовали сведения о площади, описании ограничений.

В соответствии с Приказом от 20.02.2017 № 74 количественные и качественные характеристики объектов недвижимости включают сведения, предусмотренные частями 4 и 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее – Федеральный закон № 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 Едином государственном реестре



недвижимости (далее – ЕГРН). Графическая часть Перечня должна содержать, в том числе сведения 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. 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 (в том числе 2 публичных сервитута в целях размещения и эксплуатации сооружения электроэнергетики), 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. 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.

4. Визуальный осмотр объектов оценки не проводился.

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 п.1.11 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. 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 А. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации, содержащейся в перечне/2.3 Ветхое и аварийное). На основании полученных ответов, при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, учитывалась принадлежность объекта оценки к аварийному (ветхому) жилью.

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.

В связи с тем, что информация о аварийном (ветхом) состоянии была предоставлена муниципальными образованиями без указания кадастровых номеров в отношении части таких объектов, признак аварийности (ветхости) был учтен при определении кадастровой



стоимости только тех объектов недвижимости сведения о аварийности (ветхости) которых были предоставлены с указанием кадастровых номеров.

9. Объект оценки с кадастровым номером: 86:04:0000012:1730 – индивидуальный жилой дом, с характеристиками объекта: Количество этажей - 9, общая площадь - 86.9 кв.м.

Так как сведения об объекте являются противоречивыми, работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, было принято решение этажность объекта принять равной 1.

10. Объект оценки с кадастровым номером: 86:10:0101139:293 – индивидуальный жилой дом, с характеристиками объекта: Количество этажей - 7, общая площадь – 60,0 кв.м. Так как сведения об объекте являются противоречивыми, работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, было принято решение этажность объекта принять равной 1.

11. По объектам оценки сооружения - скважины с кадастровыми номерами: 86:04:0000001:42468; 86:04:0000001:59039; 86:08:0010301:6880; 86:08:0000000:10488; 86:03:0000000:104317; 86:02:0000000:887; 86:01:0000000:6769; 86:04:0000001:77531; 86:03:0090203:95381; 86:03:0000000:96300; 86:04:0000001:71681; 86:04:0000001:70287; 86:03:0000000:97110; 86:03:0000000:94103; 86:03:0090203:98707; 86:03:0090201:95910; 86:08:0000000:1526; 86:08:0000000:5374; 86:08:0030702:8541; 86:08:0000000:11544; 86:03:0000000:104058; 86:08:0000000:10490; 86:03:0090202:4374; 86:03:0000000:100592; 86:02:1401001:5616; 86:03:0090203:98780; 86:04:0000001:76915; 86:08:0000000:2929; 86:03:0090203:99260; 86:03:0070402:5578; 86:03:0070402:4805; 86:03:0090202:3856; 86:20:0000000:8014; 86:03:0090203:98841; 86:04:0000001:59176; 86:04:0000001:59052; 86:03:0020401:94135; 86:03:0000000:103158, имеющих в перечне объектов оценки, представленном Росреестром, в качестве основной характеристики - площадь застройки, расчет кадастровой стоимости был выполнен с учетом сведений содержащихся в технических паспортах имеющихся в архиве БУ «Центр имущественных отношений». (Копии технических паспортов приведены в Приложении А. Исходные данные/5. Информация о характеристиках объектов оценки/5.1 Копии технических паспортов). По сведениям из технических паспортов, при расчете кадастровой стоимости, была учтена корректная для данных объектов оценки характеристика – глубина.

12. Объект оценки с кадастровым номером: 86:10:010116:805 – индивидуальный



жилой дом, с характеристиками объекта: Количество этажей - 50, общая площадь – 2,0 кв.м.

Так как сведения об объекте являются противоречивыми, работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, было принято решение этажность объекта принять равной 1.

13. При отсутствии информации о годе постройки и годе ввода в эксплуатацию сооружения, 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%).

14. При наличии противоречивых сведений о наименовании параметров объектов оценки в перечне объектов оценки, работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, было принято решение параметр объекта принять равному 1. Примеры таких объектов приведены в таблице 8.

Таблица 8.

Примеры объектов недвижимости, у которых основной параметр для целей ГКО принят равным – 1.

Кадастровый номер объекта оценки	Наименование (Перечень объектов оценки)	Наименование (Перечень объектов оценки)		Наименование используемого параметра	
		Параметр объекта	Значение параметра	Параметр объекта	Значение параметра
86:03:0100201:6456	Учебно-тренировочный полигон на КС-3/1,2	Глубина	0 м.	Площадь	1 кв.м.
86:07:0101008:1650	Мачта связи	Глубина	24 м.	Высота	1 м.
86:03:0000000:137813	Детская площадка	н/д	н/д	Площадь	1 кв.м.

15. При наличии в техпаспорте данных о параметре, наиболее соответствующем параметру объектов-аналогов (и одновременно не противоречии данных техпаспорта параметру, указанному в Перечне), расчет производился с учетом типа основного параметра, соответствующего объектам-аналогам.

16. Для объектов оценки, имеющих тип объекта «Помещение», значения качественных характеристик определены исходя из характеристик зданий, в котором расположены данные помещения.

17. Часть объектов недвижимости, входящих в перечень объектов оценки, не имеет сведений о материале стен. Работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, было принято допущение для объектов с отсутствующей характеристикой - материал стен, этажностью свыше 3 этажей включительно и помещений, расположенных на 3 этаже включительно и выше, материал



стен указывался как «Прочие». Оставшимся объектам оценки этажностью 1, 2 материал стен указывался как «Деревянные».

18. При отсутствии сведений в Перечне об этажности объекта устанавливалось значение минимально возможной этажности – 1 этаж.

19. Для Объектов оценки с переменной этажностью устанавливалось значение максимальной этажности, указанной в Перечне для этого объекта.

20. В перечне объектов оценки содержится множество вариантов наименования материала стен. Работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, сведения о материале стен приведены к единообразному виду (описание приведено в Приложении А. Исходные данные/5. Информация о характеристиках объектов оценки/ 5.2 Материал стен).

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

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

Информация о ценообразующих факторах собиралась в графическом или семантическом видах.

Информация о ценообразующих факторах для сельских населенных пунктов собиралась только в семантическом виде.

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

При сборе информации о ценообразующих факторах в семантическом виде, все объекты недвижимости, расположенные в одном населенном пункте, будут иметь одинаковое значение за исключением коммуникаций.

22. Информация по наличию центральных сетей инженерных коммуникаций в



векторном графическом формате, была получена из данных предыдущего тура оценки, администраций муниципальных образований, документов территориального планирования, документов технической инвентаризации. Объект недвижимости считался обеспеченным сетями инженерных коммуникации при условии его местонахождения в данной зоне.

23. Для объектов оценки, по которым информация о наличии центральных коммуникаций не была получена, работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, было принято следующее допущение:

Наличие электроснабжения и водоснабжения для следующих подгрупп объектов недвижимости:

- 0407 «Автомойки»
- 0832 «Морги»

Наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации для следующих подгрупп объектов недвижимости:

- 0509 «Базы отдыха»
- 0510 «Пионерские лагеря»

Наличие электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения для следующих подгрупп объектов недвижимости:

- 0709 «Центральная тепловая станция (ЦТП), теплоэлектроцентраль (ТЭЦ)»
- 0711 «Здания тепловых пунктов»

Наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения для следующих подгрупп объектов недвижимости:

- 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»

- 0408 «Автосалоны»
- 0501 «Гостиницы: класс 2\* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы»
- 0502 «Гостиницы: класс 3\*»
- 0503 «Гостиницы: класс 4\* и выше»
- 0504 «Апарт-отели»



- 0505 «Гостиницы: объекты коттеджного типа»
- 0506 «Мотели»
- 0508 «Пансионаты»
- 0511 «Санатории»
- 0513 «Главные корпуса пансионатов»
- 0514 «Спальные корпуса пансионатов»
- 0515 «Главные корпуса санаториев»
- 0516 «Спальные корпуса санаториев»
- 0601 «Банки»
- 0602 «Бизнес-центры»
- 0604 «Административные корпуса заводов»
- 0605 «Лабораторные корпуса»
- 0606 «Отделения полиции»
- 0608 «Отделения связи, почта»
- 0708 «Энергоблоки»
- 0710 «Котельные»
- 0729 «Здания гидросооружений»
- 0804 «Музеи»
- 0806 «Спортивные комплексы»
- 0807 «Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы»
- 0811 «Фитнес-центры»
- 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»
- 0820 «Выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно-досуговые центры, мюзик-холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки, эстрада, открытый театр, амфитеатр»
- 0821 «Детские сады, ясли, ясли-сады»



- 0822 «Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома творчества юных, 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»
- 0828 «Аквапарки»
- 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 чел.), душевые и раздевалки, банные комплексы 1000 кв. м (на 100 чел.) и более»
- 0831 «Туалеты общественные»
- 0833 «Интернаты»
- 0834 «Изоляторы»
- 0835 «Исправительные заведения»
- 0836 «Казармы»
- 0837 «Государственные научные центры»
- 0838 «Проектные институты, конструкторские бюро»
- 0839 «Научно-исследовательские институты»
- 0840 «Обсерватории»
- 0841 «Административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, Министерство внутренних дел Российской Федерации, судов, прокуратуры»
- 0842 «Дома престарелых»
- 0843 «Дома инвалидов»
- 0844 «Автовокзалы»
- 0845 «Аэропорты (аэровокзалы)»
- 0846 «Порты (вокзалы)»





- 0847 «Вокзалы железнодорожные».

Наличие указанных выше коммуникаций необходимо для функционирования объектов недвижимости в соответствии с их назначением.

24. В перечне объектов оценки присутствуют объекты с отсутствующими или некорректными адресными характеристиками, что приводит к невозможности геопривязки. Работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, в качестве местоположения объектов оценки принято местоположение геометрического центра кадастрового квартала.

25. При отсутствии данных об основной характеристике объектов незавершенных строительством и сооружений, характеристика принималась равной 1 кв. м.

26. В перечне объектов оценки присутствуют объекты с некорректно указанной этажностью и площадью зданий. Работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, использовалась информация, содержащаяся в технических паспортах на объекты недвижимости из архива, имеющегося в распоряжении БУ «ЦИО».

- 86:12:0201005:455, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Новогодняя, д. 11. По сведениям содержащимся в Перечне: Здание (Жилой дом, объект индивидуального жилищного строительства), этажность 2, подземная 3; Согласно техническому паспорту: жилой дом, объект индивидуального жилищного строительства, общая этажность дома 3, из которых надземных 2, подземный 1.

копия технического паспорта:



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ  
"РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"  
ПО ХАНТЫ-МАНСЙСКОМУ АО-ЮГРА ХАНТЫ-МАНСЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

126

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на \_\_\_\_\_  
**жилой дом**  
(тип объекта учета)

Объект индивидуального жилищного строительства  
(индивидуальный объект)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ  
Административный район \_\_\_\_\_  
Город (пос.) г. Ханты-Мансийск  
Район города \_\_\_\_\_  
Улица (пер.) ул. Новогодняя  
Дома № 11 Строение (Корпус) \_\_\_\_\_

Жилой дом ОИЖС  
г. Ханты-Мансийск ул. Новогодняя 11

Инвентарный номер: 71:131:002:000071100  
Кадастровый номер: 86:12:0201005:0003

Наименование учетного органа	ФГУП "Ростехинвентаризация"
Инвентарный номер	71:131:002:000071100
Кадастровый номер	86:12:0201005:0003: 71:131:002:000071100
Дата внесения сведений в реестр	09.10.2006

Паспорт составлен по состоянию на 13.09.2006 г.

Руководитель \_\_\_\_\_ м.п. \_\_\_\_\_  
Экзархо И.И.  
(Подпись И.О.)

#### СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	3
2	Состав объекта	5
3	Сведения о правообладателях объекта	7
4	Ситуационный план	9
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	13
6	Потажный план	15-17-19
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	21
8	Отметки об обследованиях	21

#### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	жилое
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год постройки	2006
4	Общая площадь жилого дома	122,1
5	Жилая площадь жилого дома	49,1
6	Число этажей надземной части	2
7	Число этажей подземной части	1
8	Примечание	Общая площадь дома 197,1, кроме того в доме имеется два хозяйственных пристрой площадью 16,2кв.м. и 31,9 кв.м.

#### 1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	ул. Новогодняя 11
Инвентарный номер	7110
Кадастровый номер	
Литера	А

- 86:03:0000000:105509, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Сургутский р-н, пгт. Белый Яр, ул. Кедровая, д. 24; Здание (Жилой дом, Индивидуальный жилой дом), по сведениям содержащихся в Перечне: этажность 2, подземных 2; Согласно технического паспорта общая этажность дома 3, из которых надземных 2, цокольный 1.

копия технического паспорта:



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
Филиал ФГУП "Росгехинвентаризация"  
по Сургутскому району

Область, республика, край Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ  
Район Сургутский  
Город р.п. Белый Яр

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
на индивидуальный жилой дом

по улице Кедровая  
№ дома 24  
Корпус \_\_\_\_\_

Инвентарный номер	422				
Реестровый номер	86			01	
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д
					Е

Паспорт составлен по состоянию на **28.08.2002**

**Экспликация к поэтажному плану дома**  
расположенного в городе (другом поселении): р.п. Белый Яр по ул. (пер.): Кедровая № 24

Этаж по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	Наименование частей помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная, туалет, крыльцо и т.п.	Формула площади помещений	Площадь	Площадь		Площадь, занятая подсобными помещениями (по плану)	Площадь, занятая подсобными помещениями (по факту)	Площадь, занятая подсобными помещениями (по факту) с коэффициентом	Примечание (самопально возведенная)	
						Общая площадь	из нее					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	I	1	Кабинет	4,10*3,24=0,81*2,08	11,6	11,6	0,0	11,6	0,0	2,70		
		2	Кухня	5,75*5,68=2,21*2,08	24,9	24,9	0,0	24,9	0,0	2,70		
		3	Жилая	5,45*5,53=1,89*1,91	26,5	26,5	26,5	0,0	0,0	2,70		
		4	Тамбур	1,62*1,59	2,6	2,6	0,0	2,6	0,0	2,70		
		5	Коридор	5,38*2,18=0,64*0,95=1,47*1,05	10,8	10,8	0,0	10,8	0,0	2,70		
		6	Ванная	1,95*1,28	2,5	2,5	0,0	2,5	0,0	2,70		
		7	Туалет	1,20*1,16	1,4	1,4	0,0	1,4	0,0	2,70		
		8	Коридор	1,20*5,0	6,0	6,0	0,0	6,0	0,0	2,70		
		9	Лестничная клетка	1,47*2,30	3,4	3,4	0,0	3,4	0,0	2,70		
<b>Итого по этажу</b>					<b>89,7</b>	<b>89,7</b>	<b>26,5</b>	<b>63,2</b>	<b>0,0</b>			
A	II	1	Жилая	5,48*3,84	21,0	21,0	21,0	0,0	0,0	2,70		
		2	Жилая	5,59*3,86=1,03*1,02	20,5	20,5	20,5	0,0	0,0	2,70		
		3	Жилая	4,27*3,26=0,65*0,75	14,4	14,4	14,4	0,0	0,0	2,70		
		4	Туалет	1,0*3,18	3,2	3,2	0,0	3,2	0,0	2,70		
		5	Ванная	1,98*2,16	6,2	6,2	0,0	6,2	0,0	2,70		
		6	Лестничная клетка	1,75*3,44	6,0	6,0	0,0	6,0	0,0	2,70		
		7	Коридор	9,04*1,96	17,7	17,7	0,0	17,7	0,0	2,70		
		8	Тамбур	5,20*1,0	5,2	5,2	0,0	5,2	0,0	2,70		
		9	балкон	7,10*1,53	3,3	0,0	0,0	0,0	3,3	2,70	с коэф.0,3	
<b>Итого по этажу</b>					<b>97,5</b>	<b>94,2</b>	<b>55,9</b>	<b>38,3</b>	<b>3,3</b>			
Школы	И	1	гараж	6,79*5,50	37,3	37,3	0,0	37,3	0,0	2,60		
		2	Кладовая	2,50*2,63	9,1	9,1	0,0	9,1	0,0	2,40		
		3	Тамбур	1,63*2,52	4,1	4,1	0,0	4,1	0,0	2,30		
		4	Раздевалка	2,76*1,83	5,1	5,1	0,0	5,1	0,0	2,30		
		5	Бассейн	3,49*2,76	9,6	9,6	0,0	9,6	0,0	2,30		
		6	сауна	1,75*2,67	4,7	4,7	0,0	4,7	0,0	2,30		
		7	Котельная	3,50*3,23	11,3	11,3	0,0	11,3	0,0	2,50		
		8	Общ	2,68*1,42=3,08*0,47	3,3	3,3	0,0	3,3	0,0	2,50		
		9	Коридор	5,25*1,89	9,9	9,9	0,0	9,9	0,0	2,50		
		10	Умывальн	0,80*1,15	0,9	0,9	0,0	0,9	0,0	2,50		
		11	Туалет	0,88*1,13	1,0	1,0	0,0	1,0	0,0	2,50		
<b>Итого по этажу</b>					<b>96,3</b>	<b>96,3</b>	<b>0,0</b>	<b>96,3</b>	<b>0,0</b>			
<b>Итого по зданию</b>					<b>280,2</b>	<b>280,2</b>	<b>82,4</b>	<b>197,8</b>	<b>3,3</b>			
<b>ВСЕГО</b>					<b>283,5</b>							

27. 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. Оценка проведена из допущения, что цены предложений и сделок по объектам-аналогам (квартирам, расположенным в многоквартирных жилых домах) включают стоимость вспомогательных помещений. Это:

- межквартирные лестничные площадки; лестницы;
- лифты, лифтовые и иные шахты;
- коридоры;
- технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;



- иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме;

- крыши;

- ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения и т. д.

2. 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.

3. Для описания исходной рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов, в случае 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.

4. 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.

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

1. При группировке объектов недвижимости, в случае противоречивости исходной информации, определение группы производилось исходя из следующих допущений:

- анализ принадлежности объекта оценки к той или иной группе осуществлялся с учетом уровня исходной информации (наименования объекта, назначения здания



(помещения), неформализованного описания, количества надземных этажей, площади объекта);

- информация, характеризующая уникальные параметры объекта оценки принималась в анализ в том виде, в котором была предоставлена работникам бюджетного учреждения, осуществившим определение кадастровой стоимости, и считалась достоверной, если иные данные не были предоставлены Управлением Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре;

- 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). При принятии решений работники бюджетного учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости, руководствовались комплексной информацией разного уровня и в каждом конкретном случае принимали решение в зависимости от объема и характеристики информации.

2. В случае невозможности однозначного отнесения объекта оценки - помещения в ту или иную группу, группа определена исходя из группы объекта оценки - здания, в котором расположено данное помещение. (Пример: в случае если объектом оценки был объект недвижимости «помещение» с назначением нежилое, но располагалось оно в здании с наименованием «склад», присваивалась подгруппа, как и для всего здания 0723).

3. В случае невозможности однозначного отнесения объекта оценки – помещения с назначением нежилое, находящегося в нежилом здании, работники бюджетного учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости, относили данное помещение в подгруппу 0414 (нежилые помещения, помещения общего пользования, входящие в состав жилых зданий).

4. В случае невозможности однозначного отнесения объекта оценки – помещения с назначением нежилое, находящегося в многоквартирном доме, работники бюджетного учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости, относили данное помещение в подгруппу 0108 (нежилые помещения, помещения общего пользования, входящие в состав многоквартирного жилого дома).

5. Для помещений в случае наличия противоречивой информации о наименовании объекта оценки и назначении помещения, работники бюджетного учреждения,



осуществившие определение кадастровой стоимости, придерживались информации о наименовании объекта оценки. (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)

6. Для помещений в случае наличия противоречивой информации наименования, назначения помещения назначению здания, информация о назначении здания не учитывалась. (пример: объектом оценки является помещение с наименованием «квартира», 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)

7. Для помещений, в случае отсутствия сведений об этажности здания, работники бюджетного учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости, относили объекты в подгруппу 0208 (Дома жилой застройки до четырёх этажей).

8. Для помещений в случае отсутствия сведений об этажности здания, работники бюджетного учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости, придерживались сведений о расположении помещения на этаже.

9. Для помещений, в случае с отсутствием в Перечне Объектов оценки информации о фактическом использовании нежилых помещений, при группировке использовались сведения о фактическом использовании «родительского» объекта (здания, сооружения).

10. 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.

11. Для зданий в случае наличия противоречивой информации о наименовании объекта оценки и назначении здания, работники бюджетного учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости, придерживались наименования объекта оценки. (пример: объектом оценки является здание с назначением «многоквартирный дом», а назначение «нежилое», то объект недвижимости был отнесен к подгруппам 0101 или 0208 в зависимости от этажности здания)

12. Согласно Методическим указаниям объекты недвижимости разделены на 10





основных групп, соответствующих сегментации рынка недвижимости (за исключением земельных участков).

13. Работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, в случае наличия противоречивых характеристик у объектов оценки, относили такие объекты в 9 группу «Прочие объекты», в подгруппу 0900 «Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно»

(пример: - объектом оценки является «здание», наименование «земельный участок»;  
- объектом оценки является здание с наименованием «Административно-бытовой корпус, кафе, гостиница, гараж» отнесение к одной категории невозможно).

14. Для зданий, в случае отсутствия наименования, работники бюджетного учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости, использовали неформализованное описание об объекте. (пример: объект оценки «здание» с назначением «нежилое», но имеющее адресную характеристику: «Северо-западная коммунальная зона, ГСК "Апир", 80», отнесен в подгруппу 0303)

15. Здания площадью до 750 кв. м. и не более 3 этажей были отнесены в подгруппу 0202 «Дома индивидуальные».

16. Здания, с наименованием «жилой дом» и назначениями: жилое, нежилое или многоквартирный дом, были отнесены в подгруппу 0101 (Многоквартирные жилые дома этажностью выше 5 этажей) или 0208 (Дома жилой застройки до четырёх этажей). При условии, что имелась связь как минимум с двумя жилыми помещениями.

17. Здания с отсутствующими сведениями об этажности, были отнесены в подгруппу 0208 (Дома жилой застройки до четырёх этажей).

18. 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, работники бюджетного учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости, относили такой объект в группу 0303 «Гаражные кооперативы».

19. В случае если объектом оценки является дом, расположенный на садовом участке, то работники бюджетного учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости, относили такой объект в подгруппу 0202 (жилые дома индивидуальные) или





0206 (Домики садовые (летние домики)), в зависимости от назначения объекта недвижимости.

20. 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.

21. 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).

22. 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.

23. В связи с отсутствием в Перечне Объектов оценки информации о функциональном использовании нежилых помещений, при группировке помещений использовались сведения о функциональном использовании «родительского» объекта (здания, сооружения).

24. При группировке объектов многоквартирной жилой застройки определение группы производилось исходя из следующих допущений:

- в подгруппу 0101 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» отнесены объекты средне- и многоэтажной (свыше 4-х этажей) жилой застройки;

- в подгруппу 0208 «Дома жилые экономичного класса (с преобладанием малогабаритных квартир)» отнесены объекты малоэтажной (до 4-х этажей включительно) жилой застройки с количеством привязанных помещений (более одного) и группой



капитальности зданий II согласно Приложения 4 Методических указаний.

25. 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 А. Исходные данные/4. Результаты обработки информации, содержащейся в перечне/4.2 Согласование перечня.

26. 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, осуществляется с помощью определения местоположения 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>1</sup> для сельских населенных пунктов и до уровня «Улиц» для городских населенных пунктов. Для части объектов, отнесенных к типу – сооружение, установление кода ФИАС (КЛАДР) до населенного пункта невозможно (например, линейные объекты большой протяженности). Для таких объектов считалось достаточным в случае возможности установление кода ФИАС (КЛАДР) до уровня района, а в случае невозможности – до уровня субъекта РФ.

<sup>1</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.



2. Код ФИАС (КЛАДР) здания является приоритетной характеристикой для помещения, входящего в это здание, то есть в случае противоречия – за корректный код, указывающий локацию объекта, принимался код ФИАС (КЛАДР) здания – родительского объекта.

3. 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 определялся 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. Сбор рыночной информации об объектах-аналогах осуществлялся по объектам недвижимости жилого и нежилого назначения по всей территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

2. Кадастровая стоимость квартир, располагающихся в многоквартирных жилых домах, определялась в рамках сравнительного подхода методом регрессионного анализа – моделированием рыночной стоимости квартир. При этом моделировалась полная рыночная стоимость, учитывающая местоположение объектов оценки.

3. В случае достоверной информации о наличии в квартире кухни-гостиной данное помещение учитывалось как отдельная комната. Квартиры типа «Студия» оценивались как однокомнатные квартиры.

4. В связи с тем, что в справочниках КО-Инвест, не всегда имеются аналоги с подходящей площадью/объемом, применялись минимальные/максимальные поправки на разницу в площади/объеме, указанными в рекомендациях по использованию справочников.



5. В связи с тем, что в справочниках КО-Инвест, не всегда имеются аналоги с подходящей этажностью, для расчетов применялись объекты-аналоги, наиболее подходящие по площади/объему.

6. При расчете группы 1041 (нефтепроводы внутрипромысловые) было принято значение из справочника Ко-Инвест «Промышленные сооружения», за метр. На основании Письма № 27-01 от 27.09.2019, полученного БУ «Центр имущественных отношений» от компании Ко-Инвест (ООО «Ко-Инвест ОПЦИОН» рассчитывал для БУ «Центр имущественных отношений» по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре специализированный комплект справочников укрупненных показателей стоимости строительства для условий строительства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре по состоянию на 01.01.2019), которое подтверждает, что в справочнике укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Промышленные сооружения» допущена опечатка. По объектам Н7.01.013.0288-кzН7.01.013.0295-единица измерения 1 м., стоимости приведены верные. (Письмо № 27-01 от 27.09.2019 года от компании ООО «КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН», представлено в приложении А. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.8 Информация от Ко-Инвест)

НЕФТЕПРОВОДЫ ВНУТРИПРОМЫСЛОВЫЕ					КС-11
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
При наличии скальных грунтов в размере 25% от общего объема земляных работ, следует вводить коэффициент К = 1,04.		- Земляные работы, трубопроводы стальные с изоляцией, приямки и колодцы.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruН7.01.013.0288	Диаметр труб 50 мм.		Econom	руб. на 1 км	1 512
ruН7.01.013.0289	Диаметр труб 75 мм.		Econom	руб. на 1 км	1 761
ruН7.01.013.0290	Диаметр труб 100 мм.		Econom	руб. на 1 км	2 625
ruН7.01.013.0291	Диаметр труб 125 мм.		Econom	руб. на 1 км	3 128
ruН7.01.013.0292	Диаметр труб 150 мм.		Econom	руб. на 1 км	3 984
ruН7.01.013.0293	Диаметр труб 200 мм.		Econom	руб. на 1 км	4 835
ruН7.01.013.0294	Диаметр труб 250 мм.		Econom	руб. на 1 км	6 011
ruН7.01.013.0295	Диаметр труб 300 мм.		Econom	руб. на 1 км	7 581

7. В связи с отсутствием характеристик объектов-оценки в части материала стен, по группе 1025, работниками бюджетного учреждения расчет производился исходя из следующих допущений:

- мост через ручей и протоку был рассчитан как деревянный;
- мост через реку рассчитан как железобетонный.



8. Для части объектов группы 0816 был применен справочник Ко-Инвест «Объекты архитектурного наследия» на 01.01.2015, для перехода к ценам на текущую дату по ХМАО использовались индексы пересчета:

- <Письмо> Министра России от 10.10.2018 N 41343-ЛС/09 <Об индексах изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2018 года>
- <Письмо> Министра России от 13.11.2014 N 25374-ЮР/08 <Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексах изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ и иных индексах на IV квартал 2014 года>.

9. Для объектов групп 1038, 1081 и части объектов группы 1033 расчет кадастровой стоимости артезианских скважин глубиной свыше 200 метров производился при использовании аналога нефтяных скважин, так как в справочниках Ко-Инвест отсутствуют аналоги по артезианским скважинам глубиной более 200 метров.

10. При определении кадастровой стоимости нефтяных скважин использовалось в расчете удельное значение стоимости эксплуатационного бурения нефтяных скважин в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре за 1 метр проходки, на основании ответа Научно-аналитического центра рационального недропользования им. В. И. Шпильмана 12/01-Исх-1693 от 23.09.2019. (Копия письма представлена в Приложении А. Исходные данные \2. Рез-ты сбора и обработки информации\2.9 Информационное письмо институт Шпильмана).

11. Для объектов группы 0202 жилые дома, расположенные на территории г. Когалым, в СДНТ «Надежда», расчет производился с учетом того, что к товариществу подведены только сети электроснабжения, данная информация была предоставлена Администрацией города Когалым, 1-исх-4176 от 21.08.2019.

12. В целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости при расчете кадастровой стоимости объектов оценки стоимость которых была оспорена до 01.01.2019 на основании решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решения суда об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства в размере их рыночной стоимости применялся метод индексации прошлых результатов.

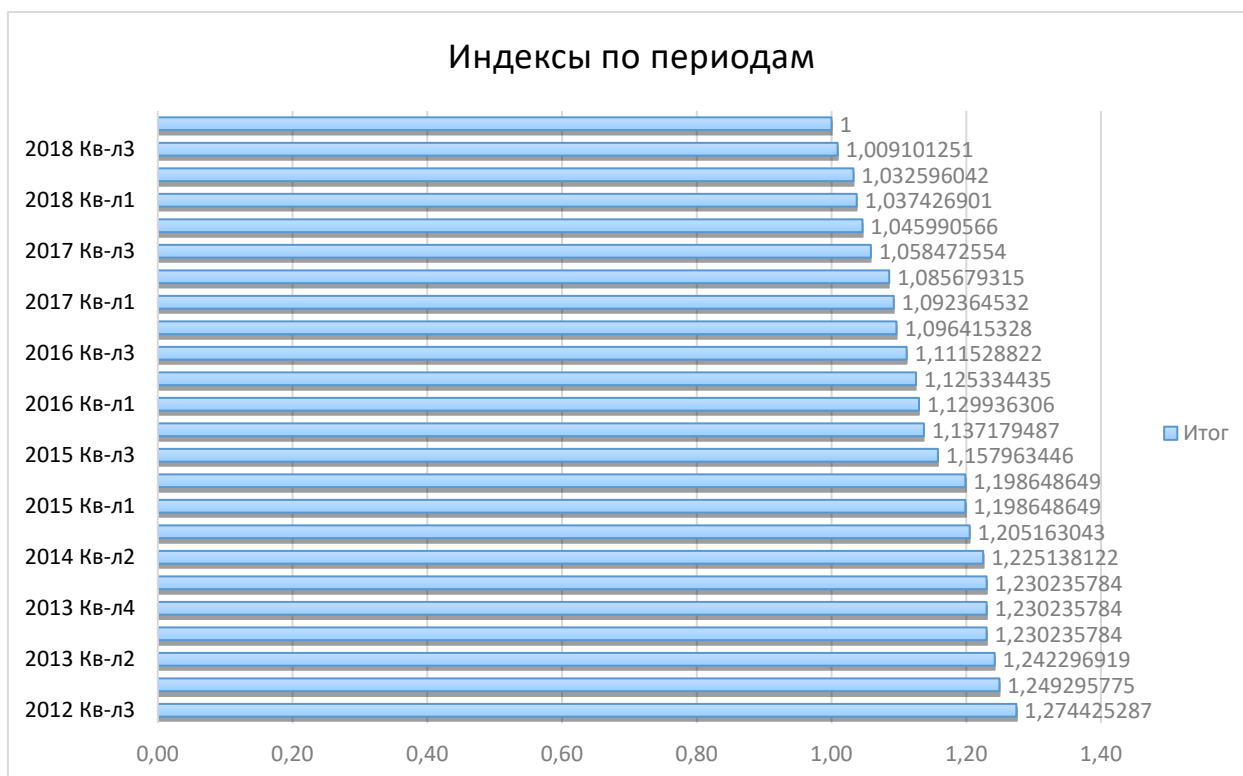
Индексы рассчитывались на основании Писем Министерства строительства и



жилищно-коммунального хозяйства РФ.

Год	Месяц	Индекс	Постановление
2012	июль	6,96	Письмо Минрегиона РФ от 03.09.2012 N 23167-АП/08
2013	январь	7,10	Письмо Минрегиона России от 12.02.2013 N 1951-ВТ/10
	март	7,10	Письмо Минрегиона России от 12.02.2013 N 1951-ВТ/10
	апрель	7,14	Письмо Минрегиона России от 07.06.2013 N 9912-СД/10
	май	7,14	Письмо Минрегиона России от 07.06.2013 N 9912-СД/10
	июнь	7,14	Письмо Минрегиона России от 07.06.2013 N 9912-СД/10
	июль	7,21	Письмо Минрегиона России от 29.07.2013 N 13478-СД/10
	август	7,21	Письмо Минрегиона России от 29.07.2013 N 13478-СД/10
	сентябрь	7,21	Письмо Минрегиона России от 29.07.2013 N 13478-СД/10
	декабрь	7,21	Письмо Минрегиона России от 12.11.2013 N 21331-СД/10
2014	январь	7,21	Письмо Минстроя России от 28.02.2014 N 3085-ЕС/08
	февраль	7,21	Письмо Минстроя России от 28.02.2014 N 3085-ЕС/08
	апрель	7,24	Письмо Минстроя России от 15.05.2014 N 8367-ЕС/08
	май	7,24	Письмо Минстроя России от 15.05.2014 N 8367-ЕС/08
	июнь	7,24	Письмо Минстроя России от 15.05.2014 N 8367-ЕС/08
	октябрь	7,36	Письмо Минстроя России от 13.11.2014 N 25374-ЮР/08
	ноябрь	7,36	Письмо Минстроя России от 13.11.2014 N 25374-ЮР/08
	декабрь	7,36	Письмо Минстроя России от 13.11.2014 N 25374-ЮР/08
2015	февраль	7,40	Письмо Минстроя России от 06.02.2015 N 3004-ЛС/08
	июнь	7,40	Письмо Минстроя России от 26.06.2015 N 19823-ЮР/08
	июль	7,66	Письмо Минстроя России от 13.08.2015 N 25760-ЮР/08
	август	7,66	Письмо Минстроя России от 13.08.2015 N 25760-ЮР/08
	ноябрь	7,80	Письмо Минстроя России от 14.12.2015 N 40538-ЕС/05
	декабрь	7,80	Письмо Минстроя России от 14.12.2015 N 40538-ЕС/05
2016	январь	7,85	Письмо Минстроя России от 19.02.2016 N 4688-ХМ/05
	март	7,85	Письмо Минстроя России от 19.02.2016 N 4688-ХМ/05
	июнь	7,85	Письмо Минстроя России от 03.06.2016 N 17269-ХМ/09
	август	7,98	Письмо Минстроя России от 27.09.2016 N 31523-ХМ/09
	сентябрь	7,98	Письмо Минстроя России от 27.09.2016 N 31523-ХМ/09
	октябрь	8,09	Письмо Минстроя России от 09.12.2016 N 41695-ХМ/09
2017	февраль	8,12	Письмо Минстроя России от 20.03.2017 N 8802-ХМ/09
	март	8,12	Письмо Минстроя России от 20.03.2017 N 8802-ХМ/09
	май	8,17	Письмо Минстроя России от 09.06.2017 N 20618-ЕС/09
	июнь	8,17	Письмо Минстроя России от 09.06.2017 N 20618-ЕС/09
	август	8,38	Письмо Минстроя России от 05.10.2017 N 35948-ХМ/09
	сентябрь	8,38	Письмо Минстроя России от 05.10.2017 N 35948-ХМ/09
	октябрь	8,48	Письмо Минстроя России от 05.12.2017 N 45082-ХМ/09
	декабрь	8,48	Письмо Минстроя России от 05.12.2017 N 45082-ХМ/09
2018	март	8,55	Письмо Минстроя России от 04.04.2018 N 13606-ХМ/09
	апрель	8,59	Письмо Минстроя России от 07.06.2018 N 24818-ХМ/09
	май	8,59	Письмо Минстроя России от 07.06.2018 N 24818-ХМ/09
	июнь	8,59	Письмо Минстроя России от 07.06.2018 N 24818-ХМ/09
	июль	8,79	Письмо Минстроя России от 01.10.2018 N 40178-ЛС/09
	сентябрь	8,79	Письмо Минстроя России от 01.10.2018 N 40178-ЛС/09
	декабрь	8,87	Письмо Минстроя России от 10.10.2018 N 41343-ЛС/09
2019	январь	8,87	Письмо Минстроя России от 22.01.2019 N 1408-ЛС/09





Физический износ к данным объектам недвижимости не применялся, так как у сотрудников Бюджетного учреждения отсутствует информация о методе расчета физического износа, примененного рыночным оценщиком для целей оспаривания, следовательно, расчет износа на дату оценки не является возможным.

13. В ходе визуального осмотра было установлено, что памятный знак Первооткрывателям Сибири, кадастровый номер: 86:12:0105001:39, представляет собой здание, которое преимущественно состоит из металлоконструкций, в этой связи был подобран наиболее подходящий аналог по конструктивным элементам – «выставочный центр».





Рис. 8 Фото объекта «Памятный знак первооткрывателям Сибири»

В соответствии с пунктом 7.1.1 Методических указаний сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

Таким образом, в рамках настоящей оценки не выявлены ограничения в применении сравнительного подхода (метод статистического (регрессионного) моделирования) с использованием достаточной и достоверной статистической информации о продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки, для следующих подгрупп:

- «Жилые помещения в многоэтажных и среднеэтажных домах»

Определение кадастровой стоимости проводилось через определение минимального удельного показателя кадастровой стоимости по кварталу / району / городу (метод УПКС) для объектов недвижимости, отнесенных работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, к следующим подгруппам:

- «Помещения без родительского объекта»

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



### **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 Н-Новгород. ПК «ГКР» представляет собой инструмент для автоматизации работ, проводимых при государственной кадастровой (массовой) оценке объектов недвижимости и использования её результатов для целей, установленных законодательством Российской Федерации. ПК «ГКР» уникальный продукт, настраиваемый под любые группировки и ценообразующие факторы, в том числе предусмотренные Методическими указаниями. ПК «ГКР» является независимым Windows-приложением и поддерживает работу с системой управления базами данных (СУБД) PostgreSQL. Определение кадастровой стоимости объектов оценки выполнено в ПК «ГКР» версии 2.0.212.

2. 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.

3. Расчет меток осуществляется в ПК «ГКР».

4. 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». 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.

5. Обучающая, контрольная выборка формируется в ПК «ГКР». Из совокупной выборки объектов-аналогов формируются 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»):

### Критерии качества модели

Таблица 9.

№ 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. Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости предполагает моделирование на основе рассчитанных удельных показателей смежной группы (подгруппы). Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости основывается на сравнительном подходе.

8. Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости предполагает определение кадастровой стоимости произведением медианного значения удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки соответствующего назначения, определенного с учетом местоположения, на его площадь, с учетом материала стен (при наличии информации).

9. 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.

Алгоритм определения кадастровой стоимости моделированием на базе УПКС приведен в п. 2.6.4. настоящего отчета.

10. При переменной этажности, например, 12-14, в расчет брался больший показатель этажности.



11. Объекты, у которых отсутствовала этажность, относились к 1 группе этажности.

### **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). Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.

2. Для части объектов оценки, основным ценообразующим фактором которых является параметр, отличный от площади (например, емкостные сооружения), УПКС приводится не в пересчете на квадратный метр, а в пересчете на основной ценообразующий параметр.

3. В рамках настоящего Отчёта все полученные результаты не включают НДС.

4. В ходе анализа качества полученных расчетов, были выявлены ОО, у которых кадастровая стоимость рассчитана верно, но присутствует избыточное влияние ЦФ, полученная кадастровая стоимость не сопоставима с уровнем цен на рынке. Данные объекты рассчитывались методом УПКС по кварталам, использовалось медианное значение по фактору \_материал стен.

5. Ввиду отсутствия года постройки для подгрупп ГНП\_50 000 – 100 000\_отсутствует год постройки, ГНП\_Менее 50 000\_отсутствует год постройки, Ханты – Мансийск\_отсутствует год постройки, построение модели не производилось. Стоимость ОО рассчитывалась методом УПКС по кварталам, использовалось медианное значение по фактору \_год постройки.

6. При проверке полученных результатов оценки, учитывались данные о уровне рыночных цен. Ввиду невозможности установить количество комнат в ОО (нет данных в перечне), использовались медианные значения для ценовых максимумов и минимумов по



всем типам квартир в пределах населенного пункта. Объекты оценки, полученная стоимость которых выходила за диапазон рыночных цен, рассчитывались методом УПКС.

7. Результаты оценки ОО 1 группы, подгруппы ГНП\_менее 50 000 пгт. Барсово. пгт. Междуреченский, пгт. Березово, г. Пыть-Ях, значительно выше уровня рыночных цен. Объекты, расположенные в данных населенных пунктах, оценивались ЗП.



## 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**

Пунктом 4.1. Указаний определено, что результатом сбора и анализа информации о внешней среде объектов недвижимости является краткий обзор экономических, социальных, экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости.

Для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением был осуществлен 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 об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости (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. иной информации, необходимой для определения стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке.



## 2.1.1 Социально-экономическое состояние Российской Федерации<sup>1</sup>

Основные экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах)

	Январь 2019г.	В % к		Справочно	
		январю 2018г.	декабрю 2018г.	январь 2018г. в % к	
				январю 2017г.	декабрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 <sup>1)</sup>	102,3 <sup>2)</sup>		101,6 <sup>3)</sup>	
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		101,1	78,5	102,4	79,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	168,0	100,7	56,0	102,3	55,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	102,4	97,8	101,2	98,6
в том числе железнодорожного транспорта	220,5	102,3	98,0	105,8	98,1
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2489,3	101,6	74,7	102,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	785,7	100,8	90,6	102,9	91,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	63,9 <sup>5)</sup>	103,5 <sup>6)</sup>	103,1 <sup>7)</sup>	121,5 <sup>6)</sup>	111,5 <sup>7)</sup>
в том числе:					
экспорт товаров	41,4	110,2	102,2	120,3	112,2
импорт товаров	22,5	93,2	104,8	123,5	110,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 <sup>8)</sup>	104,1 <sup>9)</sup>		103,0 <sup>10)</sup>	
Индекс потребительских цен		105,0	101,0	102,2	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		109,5	96,7	105,1	100,2
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>11)</sup>		98,7	50,0	99,0 <sup>12)</sup>	50,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	41120 <sup>11)</sup>	105,2 <sup>11)</sup>	74,0 <sup>11)</sup>	113,4	76,5
реальная		100,2 <sup>11)</sup>	73,3 <sup>11)</sup>	111,0	76,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7 <sup>13)</sup>	93,6	99,1	91,3	101,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	94,2	105,8	86,7	100,3

Рис. 9.

1) Данные за 2018г. (первая оценка).

2) 2018г. в % к 2017 году.

3) 2017г. в % к 2016 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за декабрь 2018 года.

6) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Данные за январь-сентябрь 2018 года

9) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года.

10) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.

11) Оценка.

12) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты (ЕВ-2017) пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом ЕВ-2017 - 92,3%.

13) Предварительные данные.





По итогам 2018 года ключевые экономические показатели Российской Федерации в сопоставимых ценах (с учетом инфляции) положительны, что особенно значимо в условиях небывалого экономического, политического и психологического давления со стороны ведущей мировой экономики – США.

Рост ВВП составил +2,3%, промышленного производства - +1,1%, грузооборота - +2,4%, розничного товарооборота - +1,6%, внешнеторгового оборота - +3,5% при росте экспорта - +10,2%, инвестиций в основной капитал - +4,1%

Итогом исполнения федерального бюджета за 2018 год стало превышение доходов над расходами (профицит) в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%).

Государственные целевые программы. На 01.03.2019 года в России реализуется 43 государственные программы, на которые направлено около 60% Федерального бюджета в сумме 11126,1 млрд.руб., по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития.

Золотовалютные резервы Российской Федерации (хранящиеся в Банке России) на 01.03.2019 составили 482,8 млрд долл. США (+6,7% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

Государственный внешний долг Российской Федерации (гос. и муниц. органов управления и Центрального банка) на 01.01.2019г. – 49,16 млрд.долл. США (-23,3%). Общий внешний долг предприятий и организаций Российской Федерации по состоянию на 1 января 2019 года, по предварительной оценке, Банка России составил 453,7 млрд долл. США, уменьшившись за прошедший год на 64,4 млрд долларов США, или на 12,4%.

Инфляция по итогам февраля 2018г. составила +5,2%. г/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте производства на фоне низкого спроса и низкой предпринимательской и потребительской активности, на фоне низких реальных доходов населения.

Ключевая ставка повышена Банком России 17.12.2018г. до 7,75% годовых. Повышение ставки призвано сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту.

Средства организаций и физ. лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.01.2019 г. растут высокими темпами и составили 60,2 трлн. руб. (+15,3% г/г).



Объём предоставленных кредитов организациям и предпринимателям в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.01.2019 года: – 45,0 трлн. руб. (+16,9% г/г), задолженность составила 32,2 трлн. руб. (+10,3%), в т.ч. просроченная 2,1 трлн.руб. (+7,8% г/г - меньше роста выданных кредитов и задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.01.2019 года - 12,456 трлн. руб. (+35,0% г/г). Задолженность - 14,9 трлн. руб. (+22,8% г/г), в т.ч. просроченная - сократилась до 0,76 трлн. руб. (-10,5% г/г), составив 5,1% от задолженности).

Ипотечных жилищных кредитов предоставлено 3,02 трлн.руб. (+48,7% г/г), общая задолженность по ним – 6,4 трлн.руб. (+23,6% г/г), из них просроченная - 1,0% от задолженности.

В банковской сфере тенденции положительные – идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках и контролируемый значительный рост объемов кредитования при нормальной просроченной задолженности.

Отрицательным показателем является снижение реальных располагаемых денежных доходов населения за 2018 год (-0,2%) ([http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/oper-12-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-12-2018.pdf)), в январе 2019г. -1,3%. Причиной является монопольный и рыночный рост цен товаров и услуг первой необходимости (ГСМ, коммуналка, продукты и др.).

В строительстве объем СМР за 2018г. составил 8385,7 млрд. руб. (+5,3). Объемы жилищного строительства (75,3 млн.кв.м. общей площади жилых помещений за 2018 год) снизились на 4,9%, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов населения) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост объемов СМР составлял 9,1%. Снижение связано с уменьшением реальных располагаемых доходов населения (-1,3%) на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционной и покупательской сдержанности. При государственной поддержке (госпрограммы развития жилищного кредитования, льготы при ипотечном кредитовании) это обусловило коррекцию и относительный баланс цен рынка недвижимости.

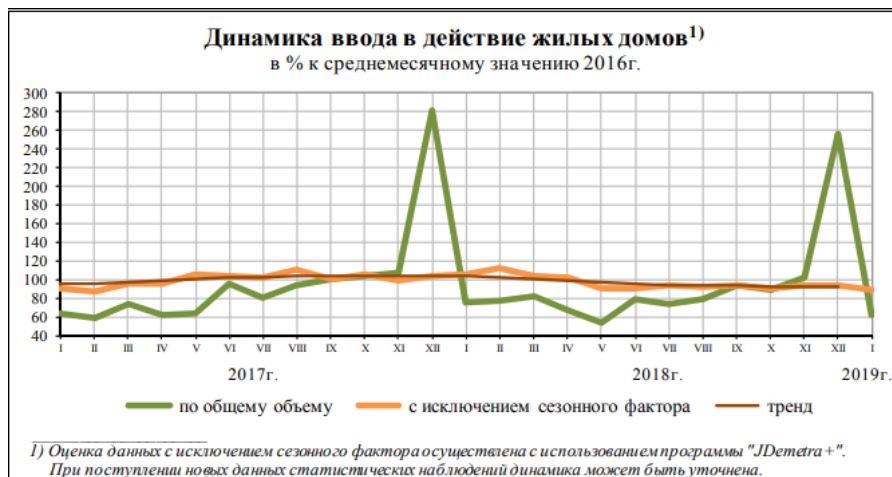


Рис. 10. Динамика ввода в действие жилых домов



Рис. 11. Движение жилищного фонда

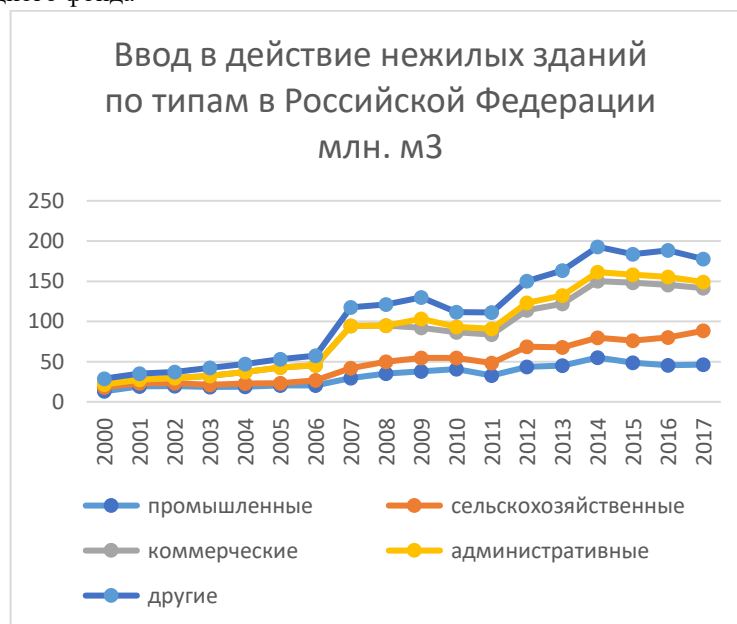


Рис. 12. Ввод в действие нежилых зданий по типам в РФ.



### Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья в Российской Федерации в 2014-2018 гг.

на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади

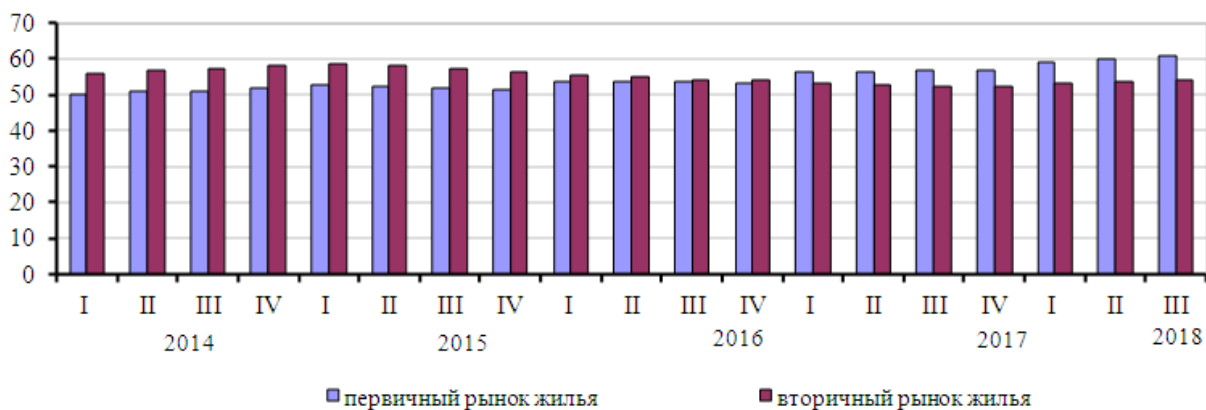


Рис. 13. Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья в РФ.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости:

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильности и сильного государства, в условиях предпринимательской свободы и гарантии охраны собственности, в условиях благоприятной финансово-кредитной и налоговой политики, в условиях роста доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальные противоречия между странами по линии обладания природными ресурсами, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азиатская часть России и другие регионы мира, богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых не возобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах собственной страны и привлечь для этого самые современные технологии. Те страны, которые смогут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Восстановление государства, экономики и оборонного потенциала России, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба за контроль над мировыми энергетическими



ресурсами, изменение баланса влияния в ближневосточном регионе и Персидском заливе, как самом мощном поставщике углеводородов в высокоиндустриальные страны, привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада (прежде всего, США и Великобритания), с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Индия, Иран), с другой. Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую взаимоуничтожающую войну, сегодняшние агрессивные действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, подчинение их национальных элит, взаимные обвинения, несовместимые с обычаями дипломатии и разрушающие международное право, дискредитируют высшие международные организации, нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. В условиях такой конфронтации ядерный паритет России и Запада является гарантией ненападения на нашу страну. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях мира и безопасности страна способна развивать собственную экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение не только по продуктам питания и бытовым товарам, но и по продукции производственного назначения. Рынок освободил экономику от неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика



энергоресурсов. В условиях нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных станций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

В 2019 году планируется ввод в действие (наиболее значимые объекты):

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- ветропарк на 150 МВт в Республике Адыгея,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа, а также международный грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.



Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что, несомненно, отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет. Период январь-ноябрь 2018 года отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено тем, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали с 2014 года). На фоне снижения мировых цен нефти в 2015г. и, соответственно, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о внешнеполитической конфронтации Запада с Россией снизился потребительский спрос на все товары, снизилась активность всех рынков. Особенно пострадали рынки дорогостоящих товаров, включая рынки недвижимости. Негативные потребительские ожидания (-14%) обусловлены необоснованной и политически мотивированной информацией в некоторых СМИ о слабости рубля и отставании России, об отрицательных перспективах экономики, негативной информацией о пенсионной реформе и увеличении налогов. Это способствует уходу в неформальный бизнес, не учитываемый официальной статистикой (по данным Госкомстата доля занятых в неформальном секторе в 2017 году составляет 19,8% от общей численности занятого населения; согласно исследованию, выполненному по заказу МВФ, доля теневой экономики в ВВП России в 2015 году составляла 33,72%). В результате, при росте средств организаций и физ. лиц в банках и росте кредитов видим низкий потребительский спрос, недостаточный рост торговли и сферы услуг, промышленного производства и строительства. Как результат - недостаточный общий рост ВВП (не учитывая долю теневой экономики).

В условиях доверия власти и общественного консенсуса, в стабильных условиях экономического роста неизбежен рост доходов бизнеса, госбюджета и населения, а с ними





- рост и развитие рынка недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Источники:

[http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2019/info/oper-01-2019.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-01-2019.pdf),  
<http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=10&Year=2018&TblID=302-01M>,  
[http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-21&pid=sors&sid=ITM\\_30761](http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-21&pid=sors&sid=ITM_30761),  
<http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=11&Year=2018&TblID=302-02M>,  
<http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>,  
[https://www.minfin.ru/ru/document/?id\\_4=126630](https://www.minfin.ru/ru/document/?id_4=126630),  
<http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetov/federalnyj-byudzhet/1020/>,  
<https://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=svs>,  
[http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM\\_2357](http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357),  
[https://www.minfin.ru/ru/performance/budget/federal\\_budget/budgeti/2018/](https://www.minfin.ru/ru/performance/budget/federal_budget/budgeti/2018/).

## 2.1.2 Общая характеристика Ханты-Мансийского автономного округа - Югры<sup>1</sup>

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 с численностью постоянного населения на 01.01.2019 составляет 1 664 089 человек, из них сельское население составляет 135 790 человек, в городах проживает 1 528 299 человека.

Протяженность границ составляет 4 733 км. Округ занимает площадь 534,8 тыс. кв. км.

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра расположен в срединной части России. Округ граничит одновременно с шестью субъектами Российской Федерации (Ямало-Ненецким автономным округом, Красноярским краем, Томской областью, Тюменской областью, Свердловской областью и Республикой Коми). Расположен в зоне таежных лесов и болот.

<sup>1</sup> Источник: <https://admhmao.ru/>, <https://ru.wikipedia.org>



Рис. 14. Районы Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

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

Административным центром Ханты-Мансийского автономного округа-Югра является город Ханты-Мансийск.

- 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, Новооганск, 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, Селиярово, Сибирский, Выкатной, Шапша).

Таблица 10. Районы и города окружного значения

№	Название	Площадь, км <sup>2</sup>	Население, чел. (2017 г.)	Административный центр
	Районы (муниципальные районы)			
1	Белоярский район	41 646	↘29 390[5]	город Белоярский
2	Берёзовский район	88 100,5	↘22 973[5]	посёлок Берёзово
3	Кондинский район	54 627,4	↘31 256[5]	пгт Междуреченский
4	Нефтеюганский район	24 548	↗45 215[5]	город Нефтеюганск
5	Нижневартовский район	117212,2	↗36 151[5]	город Нижневартовск
6	Октябрьский район	24 502,1	↘29 024[5]	пгт Октябрьское
7	Советский район	30 100	↗48 715[5]	город Советский
8	Сургутский район	104 997,5	↘122 695	город Сургут
9	Ханты-Мансийский район	46 064	↗19 680	город Ханты-Мансийск
	Города окружного значения (городские округа)			
10	город Когалым	153,5	↗64 846	город Когалым
11	город Лангепас	59,5	↗43 534	город Лангепас
12	город Мегион	50,5	↘55 251	город Мегион
13	город Нефтеюганск	154	↗126 157	город Нефтеюганск
14	город Нижневартовск	271,3	↗274 575	город Нижневартовск
15	город Нягань	814	↗57 765	город Нягань
16	город Покачи	21,8	↗17 905	город Покачи
17	город Пыть-Ях	80,4	↘40 798	город Пыть-Ях
18	город Радужный	142,1	↗43 157	город Радужный
19	город Сургут	354	↗360 590	город Сургут
20	город Урай	54,3	↗40 559	город Урай
21	город Ханты-Мансийск	337,8	↗98 692	город Ханты-Мансийск
22	город Югорск	152,2	↗37 150	город Югорск

### **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.



Белоярский и Берёзовский районы относятся к районам Крайнего Севера.

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

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.

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 (щокур), пелядь (сырок), сиг (пыжьян), сосвинская 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 объему промышленного производства, производству электроэнергии, добыче нефти и газа, объему 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 «Югравиа» (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 «Кондавиа» (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.

Источник информации:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/>; <https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/f17/transport>

### **2.1.3 Основные социально-экономические показатели Ханты-Мансийского автономного округа - Югры<sup>1</sup>**

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, характеризуется макроэкономическими показателями, включенными в таблицу 11.

Таблица 11. Динамика социально-экономического развития

<sup>1</sup> Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-март 2018 года <https://depeconom.admhmao.ru>



Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-март			
	2017	2018	2017	2018
Индекс физического объема промышленного производства, в %	101,1	101,9	99,9	99,4
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал, в %	101,4	103,6	110,9	104,9
Ввод в действие жилых домов, в %	84,3	119,6	86,5	103,2
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей	27687,0	28795,0	40709,7	41826,7
Реальные денежные доходы населения, в %	100,0	х	92,8	х
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата 1 работника, в рублях	35983,0	40691,0	60360,0	67010,0
Реальная заработная плата, в %	101,8	110,2	94,5	108,4
Индекс физического объема оборота розничной торговли, в %	98,4	102,2	94,0	110,9
Индекс физического объема платных услуг населению, в %	100,2	101,4	104,0	100,4
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), в %	101,0	100,8	101,2	100,4
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	4 220,8	5 064,0*	535,9	681,1
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	х	х	12,7	13,5*
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению, в %	1,2	1,0	0,58	0,50

### Инвестиционный климат и инвестиционная политика<sup>1</sup>

Целью инвестиционной политики в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре является создание благоприятных условий для привлечения частных инвестиций в экономику Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, формирование условий для открытия и ведения бизнеса, для запуска новых производств.

Таблица 12. Динамика показателей, характеризующих инвестиционную деятельность

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 оценка
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	507,2	637,0	671,1	718,9	733,9	766,1	799,3	942,2	967,3
Индекс физического объема инвестиций, в процентах									
Югра	108,8	117,2	105,4	101,3	95,6	93,6	102,0	113,8	100,8
Россия	106,3	110,8	106,8	100,8	98,5	89,9	99,8	104,4	102,9
Инвестиции на душу населения, тыс. рублей									
Югра	331,7	411,2	426,7	451,9	457,3	473,1	488,4	570,8	582,1
Россия	64,1	77,2	87,9	93,7	95,2	94,9	100,6	108,7	117,4

<sup>1</sup> Отчет Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2018 год, в том числе по вопросам, поставленным Думой Ханты-Мансийского автономного округа – Югры <https://admhmao.ru/>



Структура инвестиций по основным видам деятельности, в процентах (без субъектов малого предпринимательства)									
Добыча полезных ископаемых	77,6	75,9	73,8	70,9	74,1	79,3	84,1	85,6	85,6
Обрабатывающие производства	0,9	0,6	1,1	1,5	2,1	1,2	1,2	1,2	1,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (до 1 января 2017 года «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»)	5,2	8,7	9,0	7,0	4,9	4,0	2,7	3,1	3,1
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Строительство	2,6	2,5	2,0	2,2	2,3	1,7	1,7	2,2	2,2
Транспортировка и хранение (до 1 января 2017 года «транспорт и связь»)	5,9	5,0	6,7	9,4	7,8	5,8	4,3	3,4	3,4
Деятельность в области информации и связи	х	х	х	х	х	х	х	0,4	0,4
Социальная сфера	3,0	2,3	2,4	2,3	2,2	1,8	1,1	1,1	1,1
Сфера услуг	4,8	5,1	4,9	6,6	6,5	6,1	4,9	2,9	2,9
Прочие	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Структура инвестиций по источникам финансирования, в процентах (без субъектов малого предпринимательства)									
Собственные средства предприятий	83,7	80,9	81,1	81,7	76,3	84,1	90,5	86,0	85,5
Привлеченные средства	16,3	19,1	18,9	18,3	23,7	15,9	9,5	14,0	14,5
Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций, в процентах	7,2	5,1	5,1	5,1	4,5	3,4	2,5	1,8	1,8

### Строительство

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-март 2018 года составил 50,5 млрд. рублей или 98,6 % к соответствующему периоду 2017 года. Введено 81,4 тыс. кв. м общей площади квартир или 103,2 % к соответствующему периоду 2017 года, доля индивидуального



жилищного строительства – 32,9 %<sup>1</sup>.

В рейтинге регионов Российской Федерации по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и по количеству кредитов на тысячу человек населения Ханты-Мансийский автономный округ - Югра занимает 2 место.

### **Жилищное строительство**

Таблица 13. Динамика показателей жилищного строительства

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 <sup>2</sup>	2018 оценка
Ввод в действие жилых домов, площадь жилых помещений, тыс. кв. м	564,4	757,4	1021,8	1044,2	1115,8	968,0	746,5	812,5	800,0 <sup>3</sup>
Ввод жилья на душу населения, кв. м									
Югра	0,37	0,49	0,65	0,66	0,70	0,60	0,46	0,49	0,48
Россия	0,41	0,44	0,46	0,49	0,58	0,58	0,55	0,54 <sup>4</sup>	0,60 <sup>5</sup>
Объем ипотечных кредитов, Югра всего, млрд. рублей, в том числе:	18,6	30,0	32,7	40,7	35,9	28,6	37,1	50,3 <sup>6</sup>	50,0 <sup>7</sup>
с государственной поддержкой	12,0	18,7	22,1	24,4	9,1	5,6	3,7	3,3	3,6
коммерческая ипотека	6,6	11,3	10,6	16,3	26,8	23,0	33,4	47,0	46,4
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на 1 жителя, кв. м									
Югра	19,0	19,0	19,2	19,5	19,9	20,4	20,5	20,8 <sup>8</sup>	20,9
Россия	22,6	23,0	23,4	23,4	23,7	24,4	24,9	25,2	х
Общая площадь жилищного фонда, млн. кв. м, в том числе: <sup>9</sup>	29,1	29,7	30,4	31,1	32,1	33,1	33,7	34,4	35,0
ветхое и аварийное жилье, млн. кв. м	2,0	2,0	2,2	2,1	2,4	2,6	2,6	2,6	2,6
Доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда, в процентах	7,0	6,7	7,3	6,9	7,4	7,8	7,7	7,5	7,3

За пять лет в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре расселена 601 тысяча аварийных квадратных метров, на которых проживали 14 тысяч 376 семей. В 2019 году

<sup>1</sup> [http://tumstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/tumstat/ru/publications/pubHmo/official\\_publications/](http://tumstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tumstat/ru/publications/pubHmo/official_publications/), Сборник Тюменстата «Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-март 2018 года»

<sup>2</sup> Сборник «Ханты-Мансийский автономный округ – Югра в цифрах 2017», Статистический сборник «Строительство в Тюменской области 2013-2017»

<sup>3</sup> Распоряжение Правительства автономного округа от 5.10.2018 № 515-рп «О прогнозе социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов»

<sup>4</sup> <https://fedstat.ru/indicator/33574>, Росстат

<sup>5</sup> Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710 «Об утверждении государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

<sup>6</sup> информация Центробанка РФ и Росстата за январь-декабрь 2017 года

<sup>7</sup> информация Центробанка РФ и Росстата за январь-сентябрь 2018 года

<sup>8</sup> <https://fedstat.ru/indicator/40466>, Росстат



будет ликвидировано еще 154 тысячи квадратных метров, в нормальное жилье переедут 3 тысячи 600 семей. На аварийный и ветхий приходится около 7% от всего жилого фонда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.<sup>1</sup>

### Цены

Таблица 14. Динамика структуры индекса потребительских цен в марте 2018 года к декабрю 2017 года, %

Показатели	Российская Федерация		Югра	
	январь-март		январь-март	
	2017	2018	2017	2018
Все товары и платные услуги	101,0	100,8	101,2	100,4
Продовольственные товары	101,2	101,4	100,4	101,2
Непродовольственные товары	100,9	100,6	102,6	100,2
Платные услуги	100,8	100,3	100,1	99,7

В рейтинге Минэкономразвития России по темпам роста цен на отдельные социально значимые товары (март 2018 года к декабрю 2017 года) среди субъектов РФ Ханты-Мансийский автономный округ – Югра занимает 25 место.

Обеспеченность товарами первой необходимости на розничном рынке Ханты-Мансийского автономного округа – Югры составляет 100,0 %.

### Демография

Численность постоянного населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 1 января 2018 года по информации Федеральной службы государственной статистики составила 1655,1 тыс. человек (на 1 января 2017 года – 1646,1 тыс. человек).

Естественный прирост населения за январь-март 2018 года составил 2,7 тыс. человек (январь-март 2017 года – 2,8 тыс. человек).

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра – один из самых урбанизированных регионов Российской Федерации, доля городского населения составляет 92,3% (РФ – 74,3%, Уральский Федеральный округ – 81,3%).

Средний возраст югорчан на начало 2018 года составил 34,9 лет, что на 4,9 лет меньше, чем средний возраст россиян (39,8 лет).

В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре сохранены положительные тенденции демографического развития, чему способствует проведение демографической политики, развитие системы здравоохранения, направленной на увеличение продолжительности жизни, рост численности населения за счет естественного прироста

<sup>1</sup> Информация из доклада Губернатора ХМАО-Югры. Опубликовано 26.11.2018 <http://us86.ru/gubernator-yugry-natalya-komarova-zadala-kurs-razvitiya-regiona-v-2019-godu/>



населения.

### Рынок труда

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра входит в число субъектов РФ с наименьшим уровнем зарегистрированной безработицы (среди субъектов УФО – самый низкий) – 0,5 % от экономически активного населения (РФ – 1,0 %, УФО – 1,1 %).

С начала 2018 года организовано 3137 новых рабочих мест для временного и постоянного трудоустройства граждан, в том числе:

2 531 временное рабочее место;

606 постоянных рабочих мест.

### Уровень жизни населения

Таблица 15.

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 Югра	2018 Россия
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, рублей	32385	33926	36345	39292	41503	44507	44167	44359	45342	х
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в процентах к предыдущему году	93,4	98,4	102,8	101,8	100,1	95,1	91,8	95,2	100,0	103,4
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, рублей	41315	45498	50841	54508	57976	60068	63568	66719	71056	43008
Реальная начисленная заработная плата одного работника, в процентах к предыдущему году	99,4	103,1	108,1	100,9	100,3	90,5	97,4	99,7	103,7	106,9
Средний размер дохода пенсионера, рублей	11861	12990	14374	15780	17087	18843	19266	19890	20486	14414
Реальный размер дохода пенсионера, в % к предыдущему году	111,1	102,5	107,1	103,3	102,1	96,3	94,1	98,1	100,3	101,6

**Вывод:** Для оценки влияния социально-экономических факторов на стоимость объектов недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа-Югры работниками



бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости объектов оценки, была собрана и проанализирована информация по следующим ценообразующим факторам:

- «Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе»,
- «Численность населения в населенном пункте»,
- «Численность населения в муниципальном районе, городском округе» для городских и сельских населенных пунктов,
- «Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта»,
- «Близость к водным объектам»,
- «Расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы»,
- «Расстояние до основных дорог города»,
- «Расстояние до рекреационной зоны (лесной массив, парковая зона, заповедная зона)»,
- «Расстояние до остановки общественного транспорта»,
- «Расстояние до ближайшей общеобразовательной школы»,
- «Расстояние до ближайшего детского сада»,
- «Расстояние до ближайшей поликлиники»,
- «Центральная канализация»,
- «Центральное теплоснабжение»,
- «Центральное газоснабжение»,
- «Центральное водоснабжение»,
- «Центральное электроснабжение»,
- «Расстояние до общественно-деловой зоны»,
- «Близость к границам зон затопления»,
- «Близость к зонам заболоченности»,
- «Расстояние до ближайшей грузовой пристани»,
- для сельских поселений: «Наличие детского сада», «Наличие школы», «Наличие магазина», «Наличие медицинского учреждения».

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

##### Атмосферный воздух

Состояние воздушного бассейна Ханты-Мансийского автономного округа – Югры





определяется выбросами загрязняющих веществ от стационарных источников выбросов в районах нефтегазодобычи, при этом 90 % всех выбросов загрязняющих веществ в Ханты-Мансийского автономного округа – Югры происходит за пределами населенных пунктов. Определение загрязняющих веществ в атмосферном воздухе проводится на 8 стационарных постах в 7 городах. Превышения установленных нормативов (ПДК<sub>мр</sub>) зарегистрированы в 5 случаях, что составляет 0,01% от общего количества определений (40537 шт.). Все случаи наблюдались в зимний период (2 – январь, 3 – февраль) из них 4 случая превышений по формальдегиду от 1,6 ПДК<sub>мр</sub> до 9,98 ПДК<sub>мр</sub> в г. Белоярский и 1 случай незначительного превышения до 1,1 ПДК<sub>мр</sub> по диоксиду азота в г. Ханты-Мансийске.

Загрязнение атмосферного воздуха в городах Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 9 месяцев 2018 года характеризовалось «низким» уровнем.

Случаи повышенных концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных пунктов носили разовый характер, и фиксировались в зимний период 2018 года при неблагоприятных метеорологических условиях (в морозную, безветренную погоду).

#### Поверхностные воды

За 9 месяцев 2018 года выявлено 82 случая высокого загрязнения поверхностных вод автономного округа, из них 23 случая экстремально-высокого загрязнения. Согласно нормативным документам для железа, меди и марганца к высокому загрязнению относятся концентрации, достигшие уровня 30-50 ПДК, для цинка – 10-50 ПДК. К экстремально-высокому загрязнению относятся случаи с концентрацией вышеперечисленных веществ более 50 ПДК. Для растворенного кислорода высоким загрязнением считается снижение концентрации до уровня 3-2 мг/л, и ниже 2 мг/л относится к экстремально-высокому загрязнению. Территориально превышения норматива наблюдались на р. Обь с притоками – 27 случаев, р. Конда – 18 случаев, р. Северная Сосьва – 11 случаев, по 7 случаев на реках Иртыш и Казым, 4 случая на р. Вах, по 2 случая на реках Аган и Пим и 1 случай на р. Назым. Большая часть (16 из 18) случаев превышения норматива по растворенному кислороду наблюдалась под ледовым покровом. Низкий уровень воды (период зимней межени), отсутствие поступления кислорода из атмосферы и увеличение его расхода на химические реакции приводит к росту концентраций загрязняющих веществ в



поверхностных водах рек автономного округа. В период активного таяния льда и снежного покрова в прибрежных зонах (начало половодья) происходит, смыв загрязняющих веществ с прилегающих территорий, что так же способствует росту концентраций загрязняющих веществ.

#### Полигоны и свалки

Размещение отходов в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре осуществлялось на полигонах и свалках. По данным регионального кадастра отходов на 01.01.2018 г. на территории автономного округа зарегистрировано 74 полигона для размещения отходов производства и потребления, из них:

– 44 полигона для размещения твердых коммунальных отходов (ТКО), в том числе: 37 – действующих, 5 – законсервированных, временно не эксплуатируемых, 2 – выведенных из эксплуатации, не ликвидированных;

– 9 полигонов для размещения промышленных отходов, в том числе: 7 – действующих, 1 законсервированный, временно не эксплуатируемый и 1 – выведенный из эксплуатации, не ликвидированный;

– 21 действующий смешанный полигон для размещения твердых коммунальных и производственных отходов.

При этом 40 полигонов для размещения отходов производства и потребления эксплуатируют муниципальные предприятия, либо сторонние организации по договору аренды; 34 полигона находятся на балансе нефтегазовых компаний.

На 01.01.2018 г. в региональном кадастре отходов числились 38 мест складирования отходов (20 действующих, 17 выведенных не ликвидированных, 1 законсервированное), а также 14 площадок временного накопления отходов.

По данным регионального кадастра отходов в 2017 году предприятиями использовались 155 промышленных объектов для обработки, утилизации и обезвреживания отходов производства и потребления. Из них: 5 объектов – по обработке отходов производства и потребления (сортировка, прессование, измельчение, гранулирование), 24 объекта – по утилизации (использование), 21 объект – по обезвреживанию и утилизации и 105 объектов – по обезвреживанию отходов производства



и потребления.<sup>1</sup>

**Вывод:** Ханты-Мансийский автономный округ – Югра является одним из лидеров среди субъектов РФ по ряду показателей, таких как добыча нефти, производство электроэнергии, а также по объему промышленного производства. Высокие показатели обусловлены освоением и эксплуатацией богатой природно-ресурсной базы.

Ресурсная специфика территории, географические и климатические особенности, а также развитие промышленного и жилищно-коммунального секторов определяют и основные экологические проблемы автономного округа, которые оказывают существенную негативную нагрузку на окружающую среду, являются постоянной угрозой причинения вреда окружающей среде и жизненно важным интересам населения.

В целом качество атмосферного воздуха в городах автономного округа остается стабильным и характеризуется «низким» уровнем загрязнения. Экологическое состояние региона стабильное.

Для оценки влияния экологических факторов на стоимость объектов недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости объектов оценки, была собрана и проанализирована информация по следующим ценообразующим факторам:

- «Расстояние до промышленной зоны»,
- «Расстояние до границы локально-отрицательных центров (полигоны ТБО, склады ГСМ, ТЭЦ, морги, объекты химического производства)»,
- «Расстояние до границы зон с особым условием использования территории (Охранные зоны, санитарно-защитные зоны)».

## **2.1.5 Анализ ситуации в строительной отрасли**

### **Ситуация в строительной отрасли по РФ**

В последние годы строительная отрасль характеризуется спадом, причем как по денежным показателям, так и по площади возведенной недвижимости. Причины негативных тенденций заключаются, прежде всего, в общем экономическом спаде, который отмечается с 2014 года. Серьезно влияет на финансовое положение застройщиков

<sup>1</sup> По данным природнадзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры <https://prirodnadzor.admhmao.ru/doklady-i-otchety/otchety-o-deyatelnosti-prirodnadzora/itogi-ser/2018/2283070/sostoyanie-okruzhayushchey-sredy-na-territorii-yugry-za-9-mesyatsev-2018-goda>



тот факт, что доходы населения в реальном исчислении падали вплоть до 2017 года. Существенное влияние на строительство оказали и проблемы на финансовом рынке.

Нехватка денег у населения и сложность получения кредитов привели к общему падению объема строительных работ:



Рис. 15. Ввод в действие жилых домов в РФ

Как видно на рис. 15, в 2014-2015 годах было введено больше всего жилой площади – были завершены проекты, начатые несколькими годами ранее. В денежном выражении в силу роста цен в строительной сфере присутствует положительный тренд.



Рис. 16. Стоимость работ в сфере строительства

Однако темпы роста объема работ в строительстве в 2014-2017 годах ниже темпа инфляции за тот же период (23,2% против 35,8%). Также на рост повлияло строительство крупных инфраструктурных проектов – Крымского моста, объектов ЧМ-2018 и других.

Негативные тенденции в экономике влияют и на положение застройщиков. С одной стороны, сокращается общее количество строительных компаний (на 20% только в 2016 году), но с другой – среди функционирующих организаций преобладают прибыльные:



Рис. 17. Удельный вес прибыльных и убыточных строительных организаций.

Высокий удельный вес прибыльных строительных организаций – признак того, что большая часть строительных проектов успешно завершается, а проблема обманутых дольщиков будет проявляться реже.

Что касается жилого строительства, в 2017-2018 годах эксперты отметили такие основные тенденции, как:

- снижение площади введенных многоквартирных домов – признак ориентации покупателей и застройщиков на меньшие по площади и более дешевые квартиры;

- неравномерность показателей по регионам: в некоторых регионах экономическая обстановка такова, что количество введенной жилой площади снизилось на 25% при среднем спаде по стране в 2%;

- ряд застройщиков после завершения имеющихся проектов не начинали новые, потому что не было уверенности в стабильности в будущем;

- появились проблемы с реализацией квартир в завершенных домах (в особенности, в Москве).

Несмотря на это, средняя стоимость квадратного метра в новостройках по стране увеличивается. Причиной этого может являться появление недвижимости сегмента «премиум», которая реализуется хоть и в больших объемах, но по цене существенно превосходит комфорт-класс (эконом).



Рис. 18. Средняя цена 1 кв.м. квартиры на первичном рынке.

Как видно, реальные цены на новостройки по стране снижается: рост цен в 2014-2017 годах составил около 10% при инфляции в 35,8%.

В сфере жилищного строительства в настоящее время преобладает модель финансирования по договорам долевого участия (ДДУ) – свыше 80% от общего объема возводимого жилья. Этот механизм регулируется Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Начиная с 2018 года модель долевого участия в строительстве претерпела значительные изменения. Согласно принятым поправкам к закону предполагается к 2020 году полностью отказаться от долевого участия в пользу проектного финансирования и использования эскроу-счетов.

Однако и до этого момента для застройщиков введены дополнительные ограничения. Так, с 1 января 2018 года вводятся такие правила:

- усилен контроль над счетом застройщика со стороны банка – банк сможет заблокировать любую транзакцию, которую посчитает подозрительной;
- в каждом проекте застройщик должен внести собственные средства как минимум в размере 10% от проектной стоимости объекта;
- запрещено строить несколько домов по одному разрешению на застройку;
- застройщиком может быть только организация, работающая не менее 3 лет в строительстве многоквартирных домов и построившая не менее 10 тысяч квадратных метров жилья.



Эти ограничения косвенно влияют на стоимость жилья – теперь не каждый застройщик сможет осуществлять строительство по долевому участию. Если же строительная организация выбирает вариант строительства через эскроу-счета, затраты возрастают еще больше.

Согласно правилам, которые будут действовать для всех застройщиков по ДДУ с июля 2019 года, строительная организация сможет привлекать взносы дольщиков, но использовать их сможет лишь после того, как дом будет сдан в эксплуатацию

Это нововведение непосредственно скажется на стоимости жилья на первичном рынке:

- поскольку цикл строительства занимает приблизительно 2 года, застройщик будет вынужден привлекать банковские кредиты для финансирования работ. Предполагается, что деньги дольщиков на специальном счете будут использоваться как залог по кредиту, и ставка будет минимальной. Однако даже при условии привлечения кредита по ключевой ставке ЦБ РФ за 2 года застройщик заплатит около 15% в виде платежей за кредитные ресурсы;

- далеко не каждый застройщик сможет работать по такой системе. Только организации с достаточным размером собственного капитала и хорошим кредитным рейтингом смогут работать по новым правилам. Как итог – сокращение предложения, что приведет к росту цен;

- большая часть квартир будет реализовываться уже в готовом виде, что означает значительно большую цену, чем при покупке «на стадии котлована».

Преимущества у новой системы тоже есть, главное из них – более высокий уровень защиты прав покупателей. В теории, после полного перехода на модель проектного финансирования будет полностью устранена проблема обманутых дольщиков.

Таким образом, стоит ожидать роста цен на недвижимость по мере внедрения новаций в регулирование строительной отрасли. При желании купить жилье через механизм долевого участия еще можно, что при условии последующего роста цен может стать хорошей инвестицией.

Источник информации: информационно-аналитическое финансовое издание «Банки сегодня»  
<https://bankstoday.net/last-articles/chto-budet-s-tsenami-na-nedvizhimost-v-2019-godu#i>





### Ситуация в строительной отрасли по УрФО<sup>1</sup>

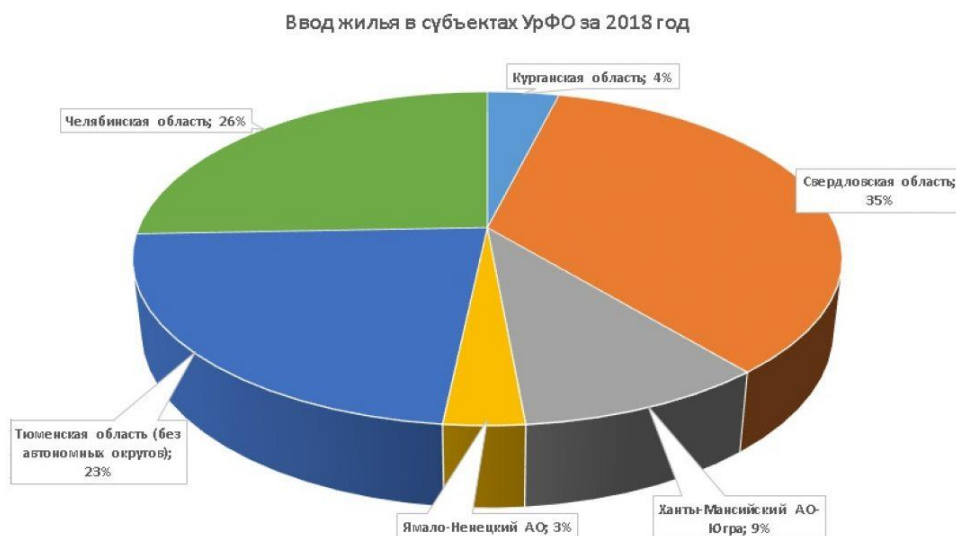


Рис. 19. Ввод жилья в УрФО за 2018 год

**По итогам 2018 года во всех субъектах УрФО произошло снижение объемов ввода многоквартирного жилья.**

Тюменская область (без автономных округов) традиционно показала общероссийский высокий показатель на душу населения - 0,9 кв. м. Регион, хотя и не достиг традиционного для себя показателя более 1 кв. метра на человека, вошел по итогам 2018 года в пятерку лидеров субъектов РФ.

Остальные субъекты УрФО за год ввели на душу населения менее 0,5 кв. метров. В Курганской области введено менее 0,3 кв. м, ХМАО-Югре и ЯНАО - 0,34 кв. м, Челябинской области - 0,43 кв. м.

<sup>1</sup> Источник информации: Строй РФ <https://stroyrf.com/news/25385>

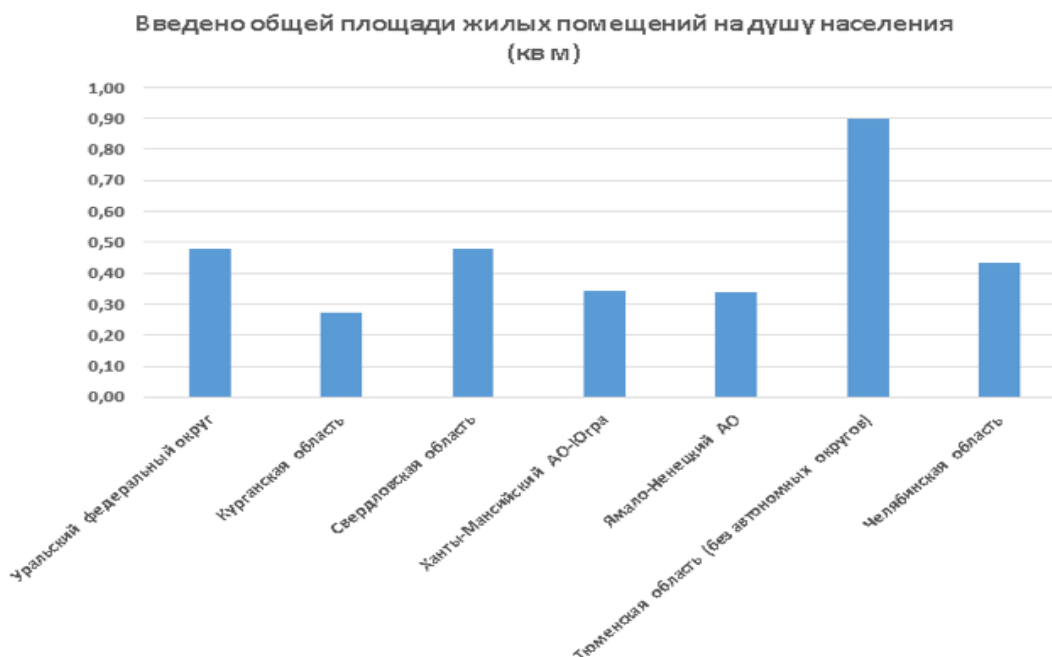


Рис. 20. Введено общей площади жилых помещений на душу населения (кв.м.).

Во всех субъектах, кроме юга Тюменской области, показатель на душу населения ниже среднего по РФ, который равен 0,5 кв. м. на человека.

Более двух миллионов кв. м. жилья построили и ввели в Свердловской области, что составляет почти 0,5 кв. м. на человека. Стоит отметить, что в Свердловской области в декабре введено почти 600 тыс. кв. м. Это больше, чем построено в ХМАО-Югре за весь 2018 год.

Объемы в ХМАО-Югре в 2018 году снизились на 30% и составили 568 тысяч кв. метров, из них 120 тысяч кв. м. приходится на ИЖС.

Снижение объемов построенного жилья в УрФО по итогам прошлого года относительно 2017 года хуже среднего показателя по РФ. Если в среднем по РФ ввод жилья снизился на 4,9%, то в УрФО - на 6,1%.

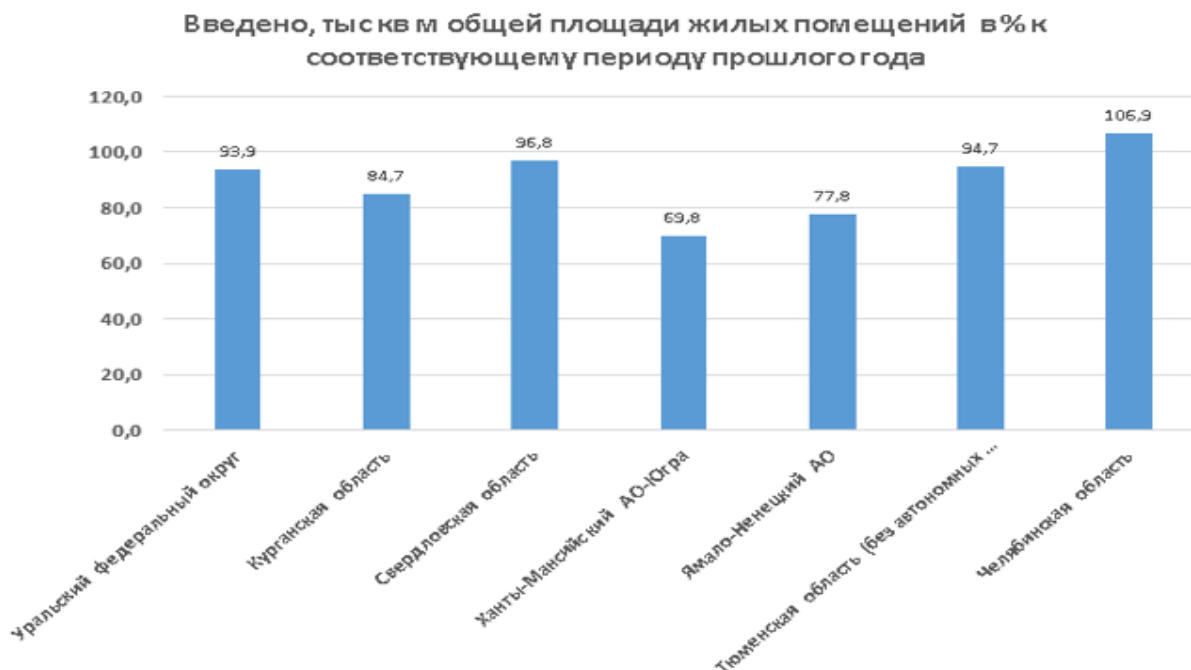


Рис. 21.

Ввод ИЖС в большинстве субъектов УрФО увеличился. Снижение ввода жилья населением произошло только в Свердловской области и на юге Тюменской области, где показатель уменьшился почти на 30%.

Ввод жилья в России за 2018 год составил 75 миллионов 331 тысячи квадратных метров, объемы за аналогичный период прошлого года снизились на 4,9%.

Введено населением 32 тысячи 450 квадратных метров. Объемы ИЖС за аналогичный период прошлого года снизились на 1,6%.

Один из самых главных показателей, ввод жилья на душу населения, в среднем по РФ составил 0,51 кв. м. на человека.

Ввод жилья в России за 2018 год составил 75 миллионов 331 тысячи квадратных метров, объемы за аналогичный период прошлого года снизились на 4,9%.

Введено населением 32 миллиона 450 тысяч квадратных метров. Объемы ИЖС за аналогичный период прошлого года снизились на 1,6%.

Один из самых главных показателей, ввод жилья на душу населения, в среднем по РФ составил 0,51 кв. м. на человека.

В рамках реализации нац «Жилье и городская среда» в России планируется ежегодно вводить в эксплуатацию более 1,5 миллионов квартир и триста тысяч индивидуальных домов.



## Ситуация в строительной отрасли Ханты-Мансийского автономного округа-

### Югры

Основным инструментом, обеспечивающим реализацию единой государственной политики в жилищной и строительной сферах, градостроительной деятельности, развития предприятий промышленности строительных материалов и индустриального домостроения, развития сектора жилья для целей коммерческого найма является исполнение подпрограмм в составе государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016-2020 годах».

### **Динамика показателей жилищного строительства**

Таблица. 16.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
Ввод в действие жилых домов, площадь жилых помещений, тыс. кв. м	757,4	1 021,8	1 044,2	1 115,8	968,0	746,5	800,0
Ввод жилья на душу населения, кв. м							
Югра	0,49	0,65	0,66	0,70	0,60	0,46	0,48
Россия	0,44	0,46	0,49	0,57	0,58	0,55	0,53
Обеспеченность жилыми помещениями в среднем на одного жителя, кв. м							
Югра	19,0	19,2	19,5	19,9	20,4	20,5	20,7
Россия	23,0	23,4	23,4	23,7	24,4	24,9	-
Общая площадь жилищного фонда, млн. кв. м	29,7	30,4	31,1	32,1	33,1	33,7	34,3
в том числе:							
ветхое и аварийное жилье, млн. кв. м	2,0	2,2	2,1	2,4	2,6	2,6	2,6
Доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда, в процентах	6,7	7,3	6,9	7,4	7,8	7,5	7,5
Объем ипотечных кредитов, Югра, всего, млрд. рублей, в том числе:	30,0	32,7	40,7	35,9	28,6	37,1	30,4**
с государственной поддержкой	18,7	22,1	24,4	9,1	5,6	3,7	1,9***
коммерческая ипотека	11,3	10,6	16,3	26,8	11,3	33,3	28,5
Доля жилья, соответствующего стандартам эконом-класса, в общем объеме введенного жилья, проценты	x	55	58	62	67,1	68,0	69,0
Удельный вес введенной общей площади жилых домов по отношению к общей площади жилищного фонда, проценты	2,55	3,36	3,35	3,48	2,92	2,21	2,22
Коэффициент доступности жилья	2,3	2,6	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2

\* – по оценке Депстроя Югры;

\*\* – данные Центробанка за январь-сентябрь 2017 года;

\*\*\*\* – данные АО «Ипотечное агентство Югры» за январь-сентябрь 2017 года.



С целью стимулирования жилищного строительства для улучшения жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры принята государственная программа, в рамках которой Депстрой Югры является ответственным исполнителем 6 подпрограмм, из которых 5 финансируются из бюджета автономного округа:

- Подпрограмма I. «Содействие развитию предприятий промышленности строительных материалов и индустриального домостроения»;
- Подпрограмма II. «Содействие развитию градостроительной деятельности»;
- Подпрограмма III. «Содействие развитию жилищного строительства»;
- Подпрограмма IV. «Развитие сектора жилья для целей коммерческого найма»;
- Подпрограмма V. «Обеспечение мерами государственной поддержки по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан»;
- Подпрограмма VI. «Обеспечение реализации государственной программы».

В государственной программе закреплены плановые значения на каждый год, действия, сроки исполнения, мероприятия и целевые значения, направленные на реализацию приоритетного национального Российской Федерации «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», Федеральной целевой программой «Жилище» на 2015-2020 годы, Указов Президента Российской Федерации и обеспечивающие условия, способствующие существенному увеличению объёмов жилищного строительства.

В автономном округе по итогам 2018 года средняя фактическая стоимость строительства для застройщиков жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений составила 53 016 рубля за 1 кв.м. общей площади, что на 10,7 % выше значения показателя 2017 года (47 870 рублей за 1 кв.м.).

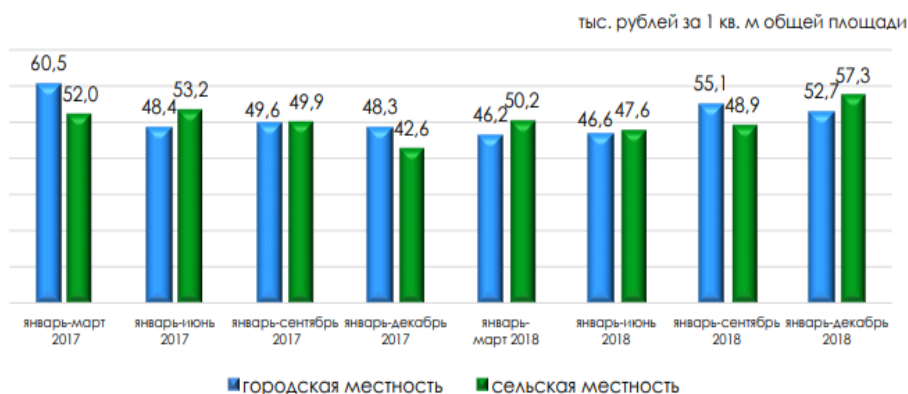


Рис. 22.



1. В 2018 году цены на приобретённые строительными организациями основные материалы, детали и конструкции в автономном округе практически не менялись, а на материалы для строительства домов на основе монолитных и панельных (железобетонных) технологий стали ниже;

2. В 2017 – 2018 годах в автономном округе превышение норматива средней рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади жилого помещения для капитального исполнения над деревянным исполнение составляет в среднем 45,0%. В разрезе муниципальных образований автономного округа самое низкое значение показателя на 4 квартал 2018 года наблюдается:

- для зданий капитального исполнения – в г. Радужный 46 768 рублей на 1 кв. м, что ниже среднего по Югре на 13,1 %;

- для зданий деревянного исполнения – в г. Покачи 33 014 рублей на 1 кв. м, что ниже среднего по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре на 10,9 %. Самый высокий уровень норматива отмечается в Белоярском районе;

- для зданий капитального исполнения – 61 060 рублей на 1 кв. м, что выше среднего по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре на 13,4 %;

- для зданий деревянного исполнения – 47 603 рублей на 1 кв. м, что выше среднего по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре на 28,4 %.

По итогам 4 квартала 2018 года отмечается небольшой рост показателя к соответствующей дате предыдущего года для зданий капитального исполнения до 53 845 рублей (+0,2 %) и снижение – для зданий деревянного исполнения до 37 073 рубля (-0,6 %);

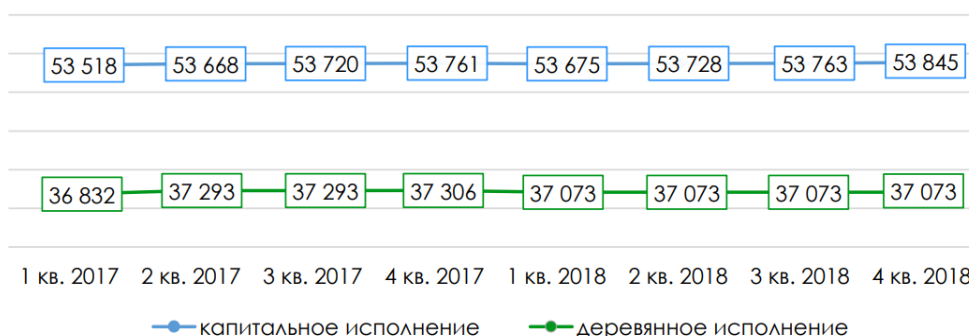


Рис. 23.

3. В 2018 году цены на жилую недвижимость на первичном рынке снизилась по сравнению с предыдущим годом на 2,9 %, но внутригодовая динамика стала ровнее. На



вторичном рынке жилья отмечается рост, но внутригодовая динамика стала ровнее. На вторичном рынке жилья отмечается рост средней цены 1 кв.м. общей площади квартир по сравнению с предыдущим годом на 3,9 %. При этом в 2018 году впервые за 5 лет отмечен стабильный рост показателя на протяжении всего года;

4. Активность спроса населения на жилье способствует удешевлению ипотечного кредита – снижение средневзвешенной ставки по жилищным кредитам (в том числе ипотечным) за двухлетний период 2016-2018 более чем на 25%;

5. В краткосрочной перспективе прогнозируется повышение равновесной цены на рынке жилья в силу более активной динамики спроса в сравнении с предложением. При этом минимальный уровень роста цен на недвижимость объективно ограничен удорожанием строительных материалов и увеличением нагрузки по привлекаемым финансовым инструментам застройщиков со второй половины 2019 года.

Средняя стоимость строительства для застройщиков жилых домов квартирного типа

Среди регионов Уральского федерального округа в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре стоимость строительства для застройщиков жилых домов одна из самых высоких. По итогам 2017 и 2018 годов 2-е место после Ямало-Ненецкого автономного округа. Превышение среднего значения по России в 2017 году составило 15,5 %, в 2018 – 28,4 %.

рублей за 1 кв. м общей площади

Субъект	январь-март 2017	январь-июнь 2017	январь-сентябрь 2017	январь-декабрь 2017	январь-март 2018	январь-июнь 2018	январь-сентябрь 2018	январь-декабрь 2018
Россия	43 503	42 876	42 085	41 459	41 772	41 434	41 137	41 291
УрФО	38 003	39 263	39 868	40 803	37 401	38 119	38 324	40 516
Курганская обл.	36 171	35 851	33 684	32 673	32 877	32 681	33 276	32 143
Свердловская обл.	34 151	39 812	39 886	40 915	40 335	40 336	40 265	43 372
Югра	52 075	53 078	49 899	47 870	49 899	47 539	49 281	53 016
Тюменская обл. (без АО)	40 000	38 100	39 700	40 300	36 100	36 500	35 800	40 916
Челябинская обл.	32 456	31 230	30 909	31 264	28 649	29 354	29 783	30 650
Ямало-Ненецкий АО	62 692	62 903	67 050	66 824	65 624	68 599	67 754	65 869

Рис. 24.





### Динамика цен на приобретённые строительными организациями материалы

В целом по России в 2018 году отмечается увеличение цен на приобретенные строительными организациями основные материалы, детали и конструкции для строительства домов на основе монолитных и панельных (железобетонных) технологий, в то время как в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре цены на эти материалы в 2018 году либо не изменились, либо стали ниже. В 2017 году наибольшее значение индекса цен в целом по России наблюдалось на пиломатериалы хвойных пород (109,5 %), а в автономном округе – на кирпич керамический не огнеупорный строительный (103,6 %). Таким образом, в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре рост себестоимости строительства (в части затрат на сырьё и материалы) окажет наименьшее влияние на монолитное и панельное исполнение жилых домов при прочих равных условиях.

№ п/п	Индексы цен на материалы (декабрь к декабрю предыдущего года, %):	Россия		Югра	
		2017	2018	2017	2018
1.1	<b>ДЛЯ МОНОЛИТНЫХ И ПАНЕЛЬНЫХ ДОМОВ</b>				
1.1.1	Цементы общестроительные	105,7	105,2	101,0	88,9
1.1.2	Детали ростверков железобетонные	105,3	99,5		
1.1.3	Панели стеновые наружные железобетонные	104,8	107,5		
1.1.4	Плиты перекрытий железобетонные	102,7	105,6	82,5	100,0
1.1.5	Сталь арматурная горячекатаная для железобетонных конструкций	102,5	110,9	98,9	100,0
1.1.6	Сваи железобетонные	102,2	108,9	100,1	91,5
1.1.7	Панели стеновые внутренние железобетонные	102,0	106,6		
1.1.8	Бетон, готовый для заливки (товарный бетон)	101,9	102,9	101,2	92,5
1.1.9	Плиты из цемента, бетона или искусственного камня	101,2	103,0		
1.1.10	Плиты покрытий железобетонные	100,5	101,9		
1.1.11	Колонны железобетонные	100,0	121,7		
1.1.12	Блоки стеновые железобетонные	98,7	100,4		
1.2	<b>ДЛЯ КИРПИЧНЫХ ДОМОВ</b>				
1.2.1	Кирпич керамический неогнеупорный строительный	102,6	100,5	103,6	100,0
1.2.2	Кирпич силикатный и шлаковый	99,9	100,4		
1.2.3	Кирпич строительный (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня	86,4	100,8		
1.3	<b>ДЛЯ ДЕРЕВЯННЫХ ДОМОВ</b>				
1.3.1	Пиломатериалы хвойных пород	109,5	102,7	102,4	100,0
1.3.2	Плиты древесно-стружечные и аналогичные плиты из древесины или других одревесневших материалов	103,0	101,6		100,0
1.3.3	Плиты древесно-волоконистые из древесины или других одревесневших материалов		102,3		
1.3.4	Лесоматериалы хвойных пород необработанные, окрашенные, протравленные, обработанные креозотом или другими консервантами	95,1	107,1		

№ п/п	(декабрь к декабрю предыдущего года, %)	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
1.	Индексы цен производителей на строительную продукцию в Югре	103,86	104,03	93,95	100,47	110,86
2.	Индексы потребительских цен на строительные материалы:					
3.	Югра	105,10	108,25	109,65	114,28	106,70
4.	Уральский федеральный округ	105,38	108,42	103,95	104,90	105,20
5.	Тюменская область	104,69	107,10	107,40	108,92	105,73

Рис. 25.



Факторы, влияющие на активность населения при покупке жилья в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре.

Активности спроса населения на жилье способствует удешевление ипотечного кредита – снижение средневзвешенной ставки по жилищным кредитам (в том числе ипотечным) за двухлетний период 2016-2018 более чем на 25,0 %. Это проявилось в значительном росте объемов ипотечного кредитования: по данным Центробанка России на 01.01.2019 г. в автономном округе выдано 30 009 ипотечных жилищных кредитов на 71,5 млрд. рублей, что выше уровня на аналогичную дату 2017 года на 32,7 % в количественном выражении и на 42,1 % в стоимостном выражении. Динамика показателей по данным на аналогичную дату 2017 года к соответствующему периоду 2016 года составляла 27,6 % и 35,7 % соответственно. Кроме того, наблюдается снижение средней стоимости 1 кв. м общей площади квартир на рынках жилья начиная с 2015 года.

№ п/п	Показатель	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4</sup> ,%	100,1	95,1	91,8	98,2	92,75
2.	Средневзвешенная ставка по выданным жилищным кредитам (с начала года), %	12,33	13,3	12,83	9,76	9,6
3.	Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам (с начала года), %	12,29	13,29	12,83	10,67	9,6
4.	Индекс цен на первичном рынке жилья, (на конец 4 кв.) период с начала отчетного года в % к соответствующему периоду предыдущего года	109,9	93,3	98,85	98,04	97,12
5.	Индекс цен на вторичном рынке жилья, (на конец 4 кв.) период с начала отчетного года в % к соответствующему периоду предыдущего года	105,4	100,8	94,36	97,01	103,9

Рис. 26.

Основными ограничивающими факторами для населения выступают снижение реальных располагаемых доходов и ужесточение требований кредитных организаций к первоначальному взносу при оформлении ипотечного кредита, прогнозируемый незначительный рост ставок. Это окажет сдерживающее влияние на темпы возможного роста цен на недвижимость, таким образом исключив резкие колебания и ограничив амплитуду возможного роста до умеренного уровня. С другой стороны, предложение на рынке жилья в краткосрочной перспективе будет ограничено низкими объемами ввода жилья. Высокий процент урбанизации в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (92,3 % городского населения) обеспечивает преобладание многоквартирных домов (МКД) над индивидуальными (ИЖД). Удельный вес по объёму вводимой общей площади



жилых домов МКД на протяжении последних 5 лет составляет не менее 80,0%. Таким образом, основные тенденции в ценообразовании жилой недвижимости отражают состояние и динамику сектора МКД.

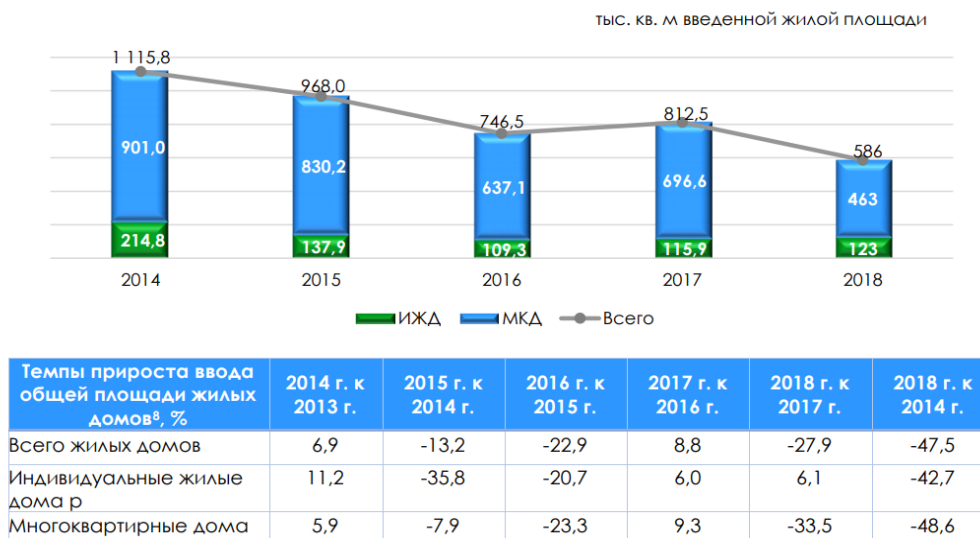


Рис. 27.

Снижение объёмов вводимой общей площади жилых домов является прямым следствием снижения объёмов строительных работ в 2016 году, а отсутствие роста выдачи новых разрешений на строительство в 2017 и 2018 годах по сравнению с предыдущим годом свидетельствуют об отсутствии запаса для восстановления объёмов предложения в 2019-2020 годах.

№ п/п	Показатель	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
1.	Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млрд. рублей	217,0	217,0	197,0	227,1	338,1
2.	Индекс производства по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), %	89,1	86,3	92,5	110,4	159,5

Рис. 28.

Переход от долевого строительства к проектному финансированию, в краткосрочной перспективе подтолкнёт девелоперов к ускоренному завершению уже начатых проектов и не позволит предложению сократиться. В долгосрочном горизонте ожидаемо снижение уровня рентабельности застройщиков по причине перехода на систему эскроу-счетов и возможны приостановки строительства по причинам «разрывов» в финансировании проектов. Риски и финансовые затраты застройщиков отразятся в цене квадратного метра жилья новостроек.



Кроме того, с точки зрения формирования себестоимости строительства объектов жилой недвижимости необходимо принимать в расчёт наблюдаемое удорожание строительных материалов – в 2018 году на уровне от 6,7 % (потребительские цены) до 10,9 % (производители в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре) и рост ставки НДС до 20,0 %. Поскольку уровень снижения реальных доходов на сегодняшний день соотносим с динамикой снижения процентной ставки по ипотечным кредитам, соответственно оснований для стагнации либо снижения спроса на жилую недвижимость нет. Учитывая инфляционные ожидания населения в связи с поправками в законодательство о долевом участии позитивная динамика спроса в 2019 году окажется активнее предложения, что повлияет на повышение равновесной цены на рынке жилья. При этом минимальный уровень роста цен на недвижимость объективно ограничен удорожанием строительных материалов и увеличением нагрузки по привлекаемым финансовым инструментам застройщиков со второй половины 2019 года (Введение системы эскроу-счетов на проекты, реализуемые с 1 июля 2019 г.).

Источник информации: Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Региональный аналитический центр <http://racugra.ru/tendentsii-ekonomiki>.

### Ценообразование

Ценообразование в строительстве - механизм образования стоимости услуг и материалов на строительном рынке. Политика ценообразования в строительстве является частью общей ценовой политики и базируется на общих для всех отраслей принципах ценообразования. Цена - это экономическая категория и инструмент развития отрасли, представляющая собой денежное выражение стоимости единицы строительной продукции.

Цена услуг и продуктов в условиях рынка является одним из наиболее важных показателей, существенно влияющих на экономическое положение фирмы. Все основные показатели производственной деятельности фирмы (объем капитальных вложений, себестоимость продукции, производительность труда, фондоемкость и др.) связаны с ценами и зависят от них. Цена является основой планирования и финансирования капитальных вложений, расчета эффективности инвестиционных проектов, организации внутрипроизводственных экономических отношений, оценки итогов деятельности фирмы, исчисления экономического эффекта от внедрения новой техники.



Цена влияет на развитие строительного производства, повышение его эффективности через свои функции. Главная функция цены - это количественное выражение стоимости создаваемой строительной продукции. Тем самым, как измерительный инструмент, цена определяет затраты общественно необходимого труда по организации материальных процессов и финансовых операций. Кроме того, она выполняет и стимулирующую функцию по снижению трудовых, материальных и денежных затрат в строительстве и повышению его эффективности. В основном, используются следующие формы цен: преysкурантные оптовые цены; максимальные и договорные. Преysкурантная цена — это цена, основанная на общественно необходимых затратах труда и утвержденная государством. Это — «твердая» цена, действующая в виде преysкурантов на типовые здания и сооружения и на укрупненные элементы строительства. Под влиянием научно-технического прогресса и взаимоотношений в обществе, данные цены периодически пересматриваются. Максимальная цена - это лимитная сметная цена отдельных зданий, сооружений и их комплексов: предприятий, массивов, поселков и т. п. Ее уровень во многом определяется проектными организациями и утверждается министерствами и ведомствами, выдавшими задание на проектирование. В процессе рабочего проектирования лимитные цены подлежат снижению. Договорная цена представляет собой неизменяемую (стабильную) сметную стоимость строительной продукции в течение всего периода строительства, устанавливаемую заказчиком по договоренности с подрядчиком. Основной для установления договорных цен должны являться сметные расчеты или расчетная стоимость строительства, определяемая в составе технико-экономического обоснования и технико-экономического расчета. Договорные цены на строительную продукцию - важный элемент совершенствования хозяйственного механизма в строительстве на основе использования товарно-денежных отношений.

Основным инструментом для определения цены или стоимости объектов в строительстве является единичная расценка (стоимость) отдельного вида строительномонтажных работ, совокупности элементарных технологических операций или отдельного элемента сооружения. Единичные расценки могут быть нормативными или индивидуальными; индивидуальные расценки применяются, как правило, на крупных объектах, сооружаемых с использованием нетрадиционных строительных технологий или механизмов, или в тех случаях, когда большинство строительных материалов



изготавливается непосредственно на строительстве. Единичные расценки включают в себя только прямые затраты. Учет плановых накоплений, накладных расходов и налогов производится в сметном расчете. Нормативные расценки разрабатывает и устанавливает ФГУ Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов (ФЦЦС).

Факторы, влияющие на установление цены:

- издержки на изготовление и сбыт продукции;
- конъюнктура целевого рынка и соотношение спроса и предложения на товар фирмы;
- ценовая политика фирмы.

Первые два фактора учитываются при ценообразовании. Третий фактор реализуется в зависимости от целей ценообразования фирмы (ценовой политики фирмы).

Особенности ценообразования в строительстве:

1. Объекты строительства различаются по габаритам, площади, этажности, материалам конструктивных элементов. Это относится и к объектам, строящимся по типовым м, поскольку каждый из них зависит от местных условий, к которым они привязаны, не говоря уже об объектах, возводимых по индивидуальным м. Следовательно, практически каждое здание и сооружение имеет свою индивидуальную цену.

2. В строительстве (в отличие от промышленности) как правило устанавливаются цены не на законченный объект или отдельное сооружение, а в основном на отдельные единичные виды строительного-монтажных работ (СМР) или законченные элементы конструкции. Это обуславливается тем, что в процессе строительства объекта может принимать участие большое количество подрядных и субподрядных узкоспециализированных организаций, продукцией которых является не готовый к продаже объект, а выполняемые ими отдельные виды СМР. Цена за законченный объект, складывающаяся из стоимостей выполненных работ или стоимостей отдельных сооружений, имеет значение в основном для заказчика, инвестора или застройщика.

3. На цену строительных или монтажных работ значительное влияние оказывают применяемые строительные технологии и оборудование. Поэтому цена на один и тот же вид строительного-монтажной работы может быть различной у разных строительных организаций. На начальных этапах проектирования объекта при определении его стоимости закладываются усредненные (чаще всего нормативные) расценки,





учитывающие сложившийся уровень цен на строительные материалы, действующий уровень заработной платы и наиболее распространенные строительные технологии.

4. Строительство отличается большой длительностью производственного цикла. Следовательно, проектная цена может не совпадать с фактической (особенно в условиях инфляции), что вызывает необходимость учитывать фактор времени при формировании цены в строительстве.

5. Строительная продукция отличается высокой материалоемкостью и значительными трудозатратами. В связи с тем, что цена в строительстве формируется не от реальной себестоимости, а от сметной стоимости, составляющие элементы цены могут и не отражать фактического уровня затрат на приобретение материалов и других ресурсов. Это обуславливает необходимость систематически отслеживать цены на строительные материалы и трудовые ресурсы и определять, как их изменение влияет на себестоимость строительной продукции.

6. Формирование цены в строительстве осуществляется проектировщиком, заказчиком и подрядчиком, каждый из которых, преследует собственные коммерческие цели. Поэтому окончательная цена на строительную продукцию является, по сути, компромиссной ценой между всеми субъектами строительного производства.

Источники информации: <http://cons-systems.ru/tcenoobrazovanie-v-stroitelstve>; Сайт СТК; Статья «Ценообразование в строительстве».

Изменение средних цен приобретения основных строительных материалов, деталей и конструкций подрядными организациями на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, а также цен производителей на отдельные товары для строительства по Российской Федерации приведены в таблицах ниже.

**Средние цены приобретения основных строительных материалов, деталей и конструкций подрядными организациями с 2014 по 2016 гг., рубль,  
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра**

Таблица 17.

Вид строительных материалов, деталей и конструкций	декабрь 2014 г., руб.	декабрь 2015 г., руб.	декабрь 2016 г., руб.
Пески природные прочие, куб. м	105,79	104,72	128,02
Щебень, куб. м	2288,91	2128,22	2320,09
Пиломатериалы обычные, не включенные в другие группировки, прочие, куб. м	7416,31	7500	8000,6
Бензин автомобильный, тонна	38477,24	36951,53	38002,68
Топливо дизельное., т	31293,15	35594,08	36700,39





Вид строительных материалов, деталей и конструкций	декабрь 2014 г., руб.	декабрь 2015 г., руб.	декабрь 2016 г., руб.
Топливо дизельное - зимнее, т	31293,15	32978,64	33598,39
Топливо дизельное - летнее, т	0	32100	0
Топливо дизельное - прочее, т	0	42440	39452,4
Краски, т	84100	0	0
Стекло листовое литое и прокатное профилированное, кв. м	170,84	0	0
Кирпич керамический неогнеупорный строительный, тыс. усл. кирп.	19824	19682,4	0
Цемент, т	4536	6272	6272
Блоки стеновые крупные (включая блоки стен подвалов) из тяжелого цементного бетона, куб. м	0	4971,3	0
Сваи железобетонные, за куб. м	0	18009,06	12388,99
Бетон, готовый для заливки (товарный бетон), куб.м.	8998,29	7374,6	4333,4
Рубероид, кв.м	0	25,37	25,37
Смеси и изделия из теплоизоляционных и звукоизоляционных материалов, не включенные в другие группировки, куб.м	4500	6800	6800
Прокат сортовой и фасонный горячекатаный, горячекатаный, экструдированный и кованный из нелегированной стали, т	41534,93	51197,62	52737,22

Источник информации: <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi>; Федеральная служба государственной статистики.

**Средние цены производителей на отдельные виды промышленных товаров по Российской Федерации и федеральным округам (с 2014 по 2016 гг.), рубль, Уральский федеральный округ, на внутренний рынок, декабрь**

Таблица 18.

Вид товара	2014 г., руб.	2015 г., руб.	2016 г., руб.
Краны мостовые электрические общего назначения, шт.	3505200	3505200	2457588
Краны мостовые электрические однобалочные (электрокран-балки): опорные и подвесные, шт.	0	0	175285
Бульдозеры самоходные и бульдозеры с поворотным отвалом, шт.	3075563,75	3381753,33	4098520
Грейдеры самоходные (автогрейдеры), шт.	4021571,67	4616626,25	5468926,25
Экскаваторы, шт.	0	0	301454940
Автокраны, шт.	0	6983050	7252000

Источник информации: <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi>; Федеральная служба государственной статистики.

Изменение средних цен 1 кв. м общей площади квартир на первичном и вторичном рынках жилья Ханты-Мансийского автономного округа-Югры представлен в таблицах ниже.

**Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья Ханты-Мансийского автономного округа - Югры**

Таблица 19.

Период/тип квартиры	2013 г., руб.	2014 г., руб.	2015г., руб.	2016 г., руб.	2017г., руб.	2018 г., руб.
<b>I квартал</b>						
все типы квартир	50302,06	55022,7	58993,43	52622,64	51650,4	50548,63
квартиры среднего качества ( типовые)	45939,97	66694,14	59274,5	54076,78	56896,81	51615,35
квартиры улучшенного качества	50734,32	53253,9	58239,99	52140,51	50713,96	49660,8



элитные квартиры	45424,91	-	72000	72000	69289,57	68532,5
<b>II квартал</b>						
все типы квартир	51112,33	59226,89	55149,56	51148,89	49391,92	49732,39
квартиры среднего качества (типовые)	47823,34	66810,21	58911,52	54444,6	55654,03	52160,54
квартиры улучшенного качества	51464,83	58077,64	53258,46	50389,56	48414,48	47849,07
элитные квартиры	45424,91	-	72000	72000	61924,53	68532,58
<b>III квартал</b>						
все типы квартир	51739,58	62185,1	53003,16	51349,67	49885,95	50670,71
квартиры среднего качества (типовые)	49222,67	67489,51	56222,75	55893,96	54751,46	51661,45
квартиры улучшенного качества	52035,27	61381,22	51146,27	50419,74	49065,3	49838,9
элитные квартиры	45424,91	-	72000	72000	63341,03	68532,58
<b>IV квартал</b>						
все типы квартир	53830,04	61121,67	55309,12	53651,61	53637,56	51197,37
квартиры среднего качества (типовые)	51721,36	62828,84	56080,63	55153,77	55376,39	52414,15
квартиры улучшенного качества	54118,95	60862,95	54231,64	53177,69	53235,27	50199,19
элитные квартиры	45424,91	-	72000	72000	65067,72	69369,38

**Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья  
Ханты – Мансийского автономного округа - Югры**

Таблица 20.

Период/тип квартиры	2013 г., руб.	2014 г., руб.	2015 г., руб.	2016 г., руб.	2017 г., руб.	2018 г., руб.
<b>I квартал</b>						
все типы квартир	54588,97	57457,03	59331,09	49996,55	49673,94	54743,31
квартиры среднего качества (типовые)	54711,01	58081,32	57993,36	49670,66	48999,03	54117,6
квартиры улучшенного качества	54719,47	56591,49	61164,47	49417,67	50349,91	60271,19
элитные квартиры	68851,8	68022,63	84191,43	-	-	-
квартиры низкого качества	43035,87	51564,9	49529,31	60424,46	48364,1	43699,75
<b>II квартал</b>						
все типы квартир	57362,23	59960,79	58741,09	48715,56	48301,77	55597,23
квартиры среднего качества (типовые)	57793,61	59303,98	57431,18	48025,02	47595,85	54891,6
квартиры улучшенного качества	57213,14	60993,9	60464,88	48901,86	48724,59	61711,24
элитные квартиры	68851,8	68022,63	84191,43	-	-	-
квартиры низкого качества	44747,74	51564,9	52704,27	60296,02	50063,23	43699,75
<b>III квартал</b>						
все типы квартир	57571,95	58390,88	58937,01	48343,24	48827,37	56573,4
квартиры среднего качества (типовые)	57846,34	59505,78	57975,08	47650,85	48237,83	55688,97
квартиры улучшенного качества	57669,73	56892,8	60016,23	48265,2	49107,54	63797,31
элитные квартиры	68851,8	68022,63	84191,43	-	-	-
квартиры низкого качества	44747,74	50817,24	52165,6	63771,42	50063,23	43699,75
<b>IV квартал</b>						
квартиры среднего качества (типовые)	58194,74	59833,19	57399,09	48266,39	48917,07	55769,39
квартиры улучшенного качества	57837,81	57848,91	58131,53	47763,74	49056,23	64974,55
элитные квартиры	68851,8	68022,63	83704,18			
квартиры низкого качества	44747,74	50817,24	52165,6	63771,42	44923,99	44190,43
квартиры среднего качества (типовые)	58194,74	59833,19	57399,09	48266,39	48917,07	55769,39

Источник информации: <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi>; Федеральная служба государственной



статистики.

## Тарифы на коммунальные услуги для населения в 2018 году представлены в таблице 21

Таблица 21.

Наименование услуги	Тариф (с учетом НДС)	Утверждено
Холодное водоснабжение	с 01.01.2018 г. по 30.06.2018 г. – 47,50 руб./куб.м с 01.07.2018 г. по 31.12.2018 г. – 49,50 руб./куб.м	Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 21.12.2017 № 199-нп; Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 07.12.2017 № 160-нп; Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 23.11.2017 № 131-нп;
Водоотведение	с 01.01.2018 г. по 30.06.2018 г. – 53,70 руб./куб.м с 01.07.2018 г. по 31.12.2018 г. – 56,37 руб./куб.м	
Горячее водоснабжение	<b>МП «ЖЭК-3»</b> с 01.01.2018 г. по 30.06.2018 г. – 18,10 руб./куб.м с 01.07.2018 г. по 31.12.2018 г. – 18,82 руб./куб.м	Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 14.12.2017 № 187-нп Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 07.12.2017 № 162-нп Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 28.11.2017 № 143-нп
	<b>Некоммерческая организация «Товарищество собственников жилья «Факел»</b> с 01.01.2018 г. по 30.06.2018 г. – 36,24 руб./куб.м с 01.07.2018 г. по 31.12.2018 г. – 37,69 руб./куб.м	
	<b>МП «Югорскэнергогаз»</b> с 01.01.2018 г. по 30.06.2018 г. – 45,29 руб./куб.м с 01.07.2018 г. по 31.12.2018 г. – 47,07 руб./куб.м	
	<b>ООО «Теплосети Игрим»</b> с 01.01.2018 г. по 30.06.2018 г. – 37,54 руб./куб.м с 01.07.2018 г. по 31.12.2018 г. – 39,04 руб./куб.м	
Отопление	с 01.01.2018 г. по 30.06.2018 г. – 1800,65 руб./Гкал с 01.07.2018 г. по 31.12.2018 г. – 1857,25 руб./Гкал	Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 21.11.2017 № 126-нп; Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 07.12.2017 № 161-нп; Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 05.12.2017 № 152-нп; Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 28.11.2017 № 143-нп Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 13.12.2017 № 179-нп Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 10.05.2018 № 29-нп
Электроэнергия	<b>АО «Югорская энергетическая компания децентрализованной зоны»</b> с 01.01.2018 г. по 30.06.2018 г. – 21,15 руб./кВтч с 01.07.2018 г. по 31.12.2018 г. – 22,71 руб./кВтч	Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 13.12.2017 № 181-нп Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 13.12.2017 № 180-нп
	<b>ООО «Газпром трансгаз Югорск»</b> с 01.01.2018 г. по 30.06.2018 г. – 3,86 руб./кВтч с 01.07.2018 г. по 31.12.2018 г. – 4,17 руб./кВтч	



Наименование услуги	Тариф (с учетом НДС)	Утверждено
Газоснабжение	<p><b>ООО «Газпром межрегионгаз Север»</b> с 01.07.2017 г. – 4308,60 руб./1000куб.м (г.Сургут) с 01.07.2017 г. – 5834,89 руб./1000куб.м (г.Ханты-Мансийск) с 01.07.2017 г. – 3973,12 руб./1000куб.м (г.Нягань) с 01.07.2017 г. – 6015,91 руб./1000куб.м (Ханты-Мансийский район)</p> <p><b>ОАО «Когалымгоргаз»</b> с 01.07.2017 г. – 4129,06 руб./1000куб.м</p> <p><b>ОАО «Сургутгаз»</b> с 01.07.2017 г. – 4382,31 руб./1000куб.м</p> <p><b>ООО «Газпром межрегионгаз Север»</b> с 01.07.2018 г. – 4430,45 руб./1000куб.м (г.Сургут) с 01.07.2018 г. – 5956,73 руб./1000куб.м (г.Ханты-Мансийск) с 01.07.2018 г. – 4094,97 руб./1000куб.м (г.Нягань) с 01.07.2018 г. – 6137,76 руб./1000куб.м (Ханты-Мансийский район)</p> <p><b>ОАО «Когалымгоргаз»</b> с 01.07.2018 г. – 4245,88 руб./1000куб.м</p> <p><b>ОАО «Сургутгаз»</b> с 01.07.2018 г. – 4505,88 руб./1000куб.м</p>	<p>Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 27.11.2018 № 68-нп</p> <p>Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 14.06.2018 № 36-нп</p> <p>Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 13.06.2017 № 71-нп</p>

Источники информации: <https://rst.admhmao.ru/deyatelnost/kharakteristika-reguliruemyykh-otrasley/>; <http://bptr.eias.admhmao.ru/?reg=RU.5.86> Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

Жители автономного округа, чьи суммы платежей за коммунальные услуги превышают 22% от совокупных доходов семьи, могут рассчитывать на получение субсидий.

Многодетным семьям на территории автономного округа предусмотрена социальная поддержка - компенсация в размере 50 процентов расходов на оплату коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива в жилых помещениях с печным отоплением)). Меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг, установленные Законом ХМАО-Югры, осуществляются исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, тарифов на оплату коммунальных услуг, установленных в соответствии с действующим законодательством.

Компенсация расходов на оплату коммунальных услуг предоставляется не более чем на одно жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома, квартиру, часть квартиры, комнату), за исключением случаев владения, пользования и распоряжения многодетной семьей двумя жилыми помещениями.



Предельный (максимальный) индекс изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Ханты-Мансийского автономного округа - Югры утвержден постановлением Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 29.05.2014 г. № 65 «О предельных (максимальных) индексах изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Ханты-Мансийского автономного округа-Югры на период с 1 июля 2014 года по 2018 год» (таблица 22).

Таблица 22.

Муниципальное образование	Год		Предельные индексы (процентов)
	2018	с 1 января по 30 июня с 1 июля по 31 декабря	
1. г. Ханты-Мансийск	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
2. г. Сургут	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
3. г. Нижневартовск	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
4. г. Нефтеюганск	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
5. г. Урай	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
6. г. Когалым	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
7. г. Мегион	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
8. г. Лангепас	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
9. г. Радужный	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
10. г. Нягань	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
11. г. Покачи	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
12. г. Югорск	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
13. г. Пыть-Ях	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
14. Белоярский район			
14.1. г.п. Белоярский	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4



14.2. с.п. Казым	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
14.3. с.п. Полноват	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
14.4. с.п. Сосновка	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
14.5. с.п. Сорум	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
14.6. с.п. Лыхма	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
14.7. с.п. Верхнеказымский	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
15. Березовский район			
15.1. г.п. Березово	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
15.2. г.п. Игрим	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
15.3. с.п. Саранпауль	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
15.4. с.п. Хулимсунт	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
15.5. с.п. Светлый	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
15.6. с.п. Приполярный	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
16. Нижневартовский р-н			
16.1. г.п. Излучинск	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
16.2. г.п. Новооганск	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
16.3. с.п. Аган	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
16.4. с.п. Ларьяк	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
16.5. с.п. Ваховск	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
16.6. с.п. Покур	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
16.7. с.п. Вата	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
16.8. с.п. Зайцева речка	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4



17. Октябрьский район			
17.1. г.п. Октябрьское	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
17.2. г.п. Андра	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
17.3. г.п. Приобье	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
17.4. г.п. Талинка	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
17.5. с.п. Карымкары	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
17.6. с.п. Малый Атлым	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
17.7. с.п. Перегребное	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
17.8. с.п. Сергино	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
17.9. с.п. Шеркалы	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
17.10. с.п. Каменное	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
17.11. с.п. Уньюган	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
18. Советский район			
18.1. г.п. Зеленоборск	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
18.2. г.п. Таежный	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
18.3. г.п. Агириш	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
18.4. г.п. Коммунистический	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
18.5. г.п. Пионерский	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
18.6. г.п. Советский	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
18.7. г.п. Малиновский	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
18.8. с.п. Алябьевский	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
19. Кондинский район			
19.1. г.п. Кондинское	2018	с 1 января по 30 июня	0





		с 1 июля по 31 декабря	4
19.2. г.п. Куминский	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
19.3. г.п. Луговой	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
19.4. г.п. Междуреченский	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
19.5. г.п. Мортка	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
19.6. с.п. Леуши	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
19.7. с.п. Мулымья	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
19.8. с.п. Шугур	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
19.9. с.п. Болчары	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
19.10. с.п. Половинка	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
20. Нефтеюганский район			
20.1. г.п. Пойковский	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
20.2. с.п. Салым	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
20.3. с.п. Сентябрьский	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
20.4. с.п. Каркатеевы	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
20.5. с.п. Куть-Ях	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
20.6. с.п. Лемпино	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
20.7. с.п. Усть-Юган	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
20.8. с.п. Сингапай	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
21. Сургутский район			
21.1. г.п. Белый Яр	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
21.2. г.п. Барсово	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
21.3. г.п. Федоровский	2018	с 1 января по 30 июня	0



		с 1 июля по 31 декабря	4
21.4. г.п. Лянтор	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
21.5. с.п. Солнечный	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
21.6. с.п. Локосово	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
21.7. с.п. Рускинская	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
21.8. с.п. Сытомино	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
21.9. с.п. Нижнесортымский	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	6,4
21.10. с.п. Лямина	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
21.11. с.п. Тундрино	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
21.12. с.п. Угут	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
21.13. с.п. Ульт-Ягун	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
22. Ханты-Мансийский р-н			
22.1. с.п. Горноправдинск	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
22.2. с.п. Кедровый	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
22.3. с.п. Красноленинский	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
22.4. с.п. Луговской	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
22.5. с.п. Нялинское	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
22.6. с.п. Кышик	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
22.7. с.п. Сибирский	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
22.8. с.п. Выкатной	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
22.9. с.п. Шапша	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
22.10. с.п. Цингалы	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4



22.11. с.п. Согом	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4
22.12. с.п. Селярово	2018	с 1 января по 30 июня	0
		с 1 июля по 31 декабря	4

В соответствии с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации, с 1 января 2017 года плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, исключается из состава платы за коммунальные услуги и включается в состав платы за содержание жилого помещения, за исключением случаев, когда в многоквартирном доме выбран способ управления непосредственное управление или способ управления не выбран или не реализован.

Таким образом, с 1 января 2017 года в счетах-квитанциях на оплату содержания жилого помещения добавятся строки, в которых будет указана сумма платы за холодную воду, горячую воду и электрическую энергию, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, когда в многоквартирном доме выбран способ управления непосредственное управление или способ управления не выбран или не реализован.

#### Затраты на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения

Эксплуатация объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений и др.) невозможна без подключения построенных объектов к системам энергоснабжения, водоснабжения и канализации, к тепловым сетям.

Технологическое присоединение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется на платной основе. Для того чтобы подключить построенный объект к водопроводу, канализации, тепло -, электро- и газоснабжению, застройщику нужно внести в бюджет города (или другого населенного пункта) определенную плату, которая называется стоимостью долевого участия организации в строительстве и реконструкции систем инженерного обеспечения города (края, области и т.д.).

Расходы застройщика, связанные с инженерно-техническим обустройством объекта, подлежат включению в его первоначальную стоимость (Письмо Минфина России от 25.01.2006 г. №03-03-04/1/57).



### Водоснабжение и водоотведение

На территории автономного округа тарифы на услуги в сфере холодного и горячего водоснабжения, водоотведения регулируются:

- 80 организаций по холодному водоснабжению;
- 35 организаций с закрытой системой горячего водоснабжения;
- 20 организаций по подвозу воды;
- 60 организаций по водоотведению.

Региональной службой по тарифам автономного округа на основании обращений организаций коммунального комплекса на 2018 год проведено 332 экспертизы и установлено 405 тарифов без учета периодов и НДС, в том числе:

- на холодную воду 191;
- на горячую воду 55;
- на подвоз воды – 29;
- на водоотведение – 130.

Тарифы на услуги водоснабжения и водоотведения устанавливались с поэтапным повышением в пределах ограничений изменения размера совокупной платы граждан за коммунальные услуги, установленных постановлением Губернатора автономного округа от 29.05.2014 № 65 «О предельных (максимальных) индексах изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на период с 1 июля 2014 года по 2018 год».

Источник информации: <https://rst.admhmao.ru/deyatelnost/kharakteristika-reguliruemykh-otrasley/>; Сайт «Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»; раздел «Деятельность».

Ставки тарифа для расчета платы за подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоснабжения и водоотведения с 1 января 2018 года до 31 декабря 2018 года на территории муниципального образования городской округ Ханты-Мансийск утверждены Приказом Региональной службы по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам водоснабжения и водоотведения организаций, осуществляющих водоснабжение и водоотведение» от 14.12.2017 г. № 188-нп (таблица 23, 24).

Тарифы на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения Муниципального водоканализационного предприятия



муниципального образования город Ханты-Мансийск, на территории муниципального образования городской округ город Ханты-Мансийск, при наличии технической возможности подключения (таблица 23).

Таблица 23.

№ п/п	Вид деятельности	Способ прокладки сетей	Тарифы на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения		
			ставка тарифа за подключаемую (технологически присоединяемую) нагрузку, руб./м3/сутки	ставка тарифа за протяженность, включая налог на прибыль, (без учета НДС) руб./м.	ставка тарифа за протяженность включая налог на прибыль (с учетом НДС), руб./м. *
1	2	3	4	5	6
1.	Подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения				
Материал труб – полиэтилен, тип грунта - мокрый					
1.1.	Диаметр 40 мм. и менее (32 мм.)	Открытый/ закрытый (протокол)	-	6613	7803
1.2.	Диаметр от 40 мм. до 70 мм (63 мм.)	Закрытый (прокол)	-	6596	7784
1.3.	Диаметр от 100 мм. до 150 мм (110 мм.)	Закрытый (прокол)	-	7868	9285
1.4.	Диаметр от 150 мм. до 200 мм. (160 мм.)	Закрытый (прокол)	-	9521	11234
1.5.	Диаметр от 200 мм. до 250 мм. (225 мм.)	Закрытый (прокол)	-	12129	14313

\* Выделяется в целях реализации пункта 6 статьи 168 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая).

Тарифы на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения Муниципального водоканализационного предприятия муниципального образования город Ханты-Мансийск, на территории муниципального образования городской округ город Ханты-Мансийск, при наличии технической возможности подключения (таблица 24)

Таблица 24.

№ п/п	Вид деятельности	Способ прокладки сетей	Тарифы на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения		
			ставка тарифа за подключаемую (технологически	ставка тарифа за протяженность, включая налог на прибыль,	ставка тарифа за протяженность включая налог на прибыль



			присоединяемую) нагрузку, руб./м3/сутки	(без учета НДС) руб./м.	(с учетом НДС), руб./м. *
1	2	4	5	6	7
1.	Подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения				
Материал труб – полиэтилен, тип грунта - мокрый					
1.1.	Диаметр от 100 мм. до 150 мм. (110 мм.)	Открытый/ закрытый (прокол)	-	10407	12280
1.2.	Диаметр от 100 мм. до 150 мм. (110 мм.)	Закрытый (прокол)	-	10161**	11990**
1.3.	Диаметр от 150 мм. до 200 мм. (160 мм.)	Закрытый (прокол)	-	17889	21109
1.4.	Диаметр от 200 мм. до 250 мм. (225 мм.)	Закрытый (прокол)	-	19318	22795

\* Выделяется в целях реализации пункта 6 статьи 168 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая).

\*\* Тариф применяется в отношении подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения напорной канализации.

Источник информации: <http://bptr.eias.admhmao.ru/?reg=RU.5.86>

Ставки тарифа для расчета платы за подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоснабжения и водоотведения с 1 января 2018 года до 31 декабря 2018 года на территории муниципального образования Ханты-Мансийский район утверждены Приказом Региональной службы по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам водоснабжения Муниципального предприятия «ЖЭК-3 Ханты-Мансийского района» от 21.12.2017 г. № 197-нп.

В частности установлена плата на подключение к централизованной системе водоснабжения и водоотведения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Горводоканал» при застройке жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и пристроенной многоуровневой надземно-подземной стоянкой автотранспорта в 28 микрорайоне г. Сургут с подключаемой нагрузкой 230,98 куб. метров в сутки (24,73 куб. метров в час) к централизованной системе холодного водоснабжения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Горводоканал» к существующему магистральному водоводу по ул. Щепеткина до точки подключения в индивидуальном порядке в размере 0,00 руб. (без учета НДС).

Установлена плата за подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными



помещениями общественного назначения и пристроенной многоуровневой надземно-подземной стоянкой автотранспорта в 28 микрорайоне г. Сургута», расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, микрорайон 28, с подключаемой нагрузкой 230,98 куб. метров в сутки (24,73 куб. метров в час) к централизованной системе водоотведения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Горводоканал» к существующему канализационному коллектору до точки подключения в индивидуальном порядке в размере 0,00 руб. (без учета НДС).

Источник информации: <https://rst.admhmao.ru/dokumenty/prikazy-sluzhby/vodosnabzhenie-i-vodootvedenie/tarify/2018/1094841/prikaz-regionalnoy-sluzhby-po-tarifam-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-ot-17-01-2018-1-np>; Сайт «Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»; раздел «Документы/Приказы службы» Приказ «Об установлении в индивидуальном порядке размера платы за подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Горводоканал» от 17.01.2018 г. №1-тп.

Плата за подключение объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и двухуровневой подземной автостоянкой по Югорскому тракту в городе Сургуте» общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент»», расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, микрорайон 27 А, с подключаемой нагрузкой 250,172 куб. метров в сутки к централизованной системе холодного водоснабжения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Горводоканал» от водопроводной камеры ВК-25, расположенной на магистральном водоводе Д-400 мм, идущем по ул. Мелик-Карамова в городе Сургуте Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, до точки подключения, расположенной на границе земельного участка объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и двухуровневой подземной автостоянкой по Югорскому тракту в городе Сургуте» общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент»», в индивидуальном порядке в размере 33 429,00 рублей (без учета НДС)).

Источник информации: <https://rst.admhmao.ru/dokumenty/prikazy-sluzhby/vodosnabzhenie-i-vodootvedenie/tarify/2018/1402450/prikaz-ot-05-04-2018-18-np> Сайт «Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»; раздел «Документы/Приказы службы» Приказ «Об установлении в индивидуальном порядке размера платы за подключение (технологическое присоединение) к централизованным





системам холодного водоснабжения и водоотведения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Горводоканал» от 05.04.2018 г. № 18-тп.

### Газоснабжение

Услуги по транспортировке газа по газораспределительным сетям и технологическому присоединению газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям, в том числе населению, оказываются субъектами естественных монополий - газораспределительными организациями, в собственности которых или на иных законных основаниях находятся газораспределительные сети (далее - ГРО).

Транспортировка газа по газораспределительным сетям и технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям осуществляются ГРО на территориях 58 газифицированных населенных пунктов в 18 муниципальных образованиях автономного округа, в том числе:

- 10 городских округах, за исключением г. Лангепас, г. Покачи, г. Радужный;
- 8 муниципальных районах, за исключением Нижневартовского района, в 48 населенных пунктах автономного округа.

В эксплуатации (владении на любых законных основаниях) ГРО автономного округа находится 1750,87 километров газораспределительных сетей, в том числе:

- на территориях городских округов – 1010,08 км;
- на территориях муниципальных районов – 740,79 км.

По видам прокладки протяженность газораспределительных сетей автономного округа составляет:

- надземные 177,36 км, что составляет 10% от общей протяженности;
- подземные 1573,51 км, что составляет 90% от общей протяженности, в том числе:
  - полиэтиленовые 276,01 км, что составляет 17,5% от протяженности подземных газопроводов;
  - стальные 1297,5 км (82,5% от подземных газопроводов).

Объем транспортируемого газа ГРО автономного округа на 2019 год составляет 1732,81 млн. м<sup>3</sup>, в том числе:

- на территориях городских округов – 1488,21 км;
- на территориях муниципальных районов – 244,60 км.



Порядок подключения домовладения к газовой сети, включая сроки, порядок оплаты определяют Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденные постановлением Правительства от 30.12.2013 г. № 1314.

Стоимость зависит от многих факторов. В том числе: удаленность дома от газопровода, площадь дома, планируемый объем потребления газа, давление в существующем газопроводе и так далее.

Текущие тарифы на технологическое присоединение в округе установлены с 1 января 2018 года приказом Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 15.11.2017 г. №120-нп.

Источник информации: <https://rst.admhmao.ru/deyatelnost/kharakteristika-reguliruemykh-otrasley/gazovaya-otrasl/126361/kharakteristika>; Сайт «Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»; раздел «Деятельность».

Плата за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры в соответствии с приказом Региональной службы по тарифам от 15.11.2017 г. № 120-нп представлена в таблице 25.

Таблица 25.

№ п/п	Наименование организации	Плата за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям, с 01.01.2018 по 31.12.2018	
		тыс. руб. (с НДС)	тыс. руб. (без НДС)
1.	с максимальным расходом газа, не превышающим 5 куб. метров в час, с учетом расхода газа ранее подключенного в данной точке подключения газоиспользующего оборудования заявителей, намеревающихся использовать газ для собственных нужд, а также собственных производственных или иных хозяйственных нужд		
1.1.	АО «Газпром газораспределение Север»	68,896	x
1.2.	АО «Газовая компания Югра»	29,363	x
1.3.	ОАО «НефтеюганскГаз»	73,408	x
1.4.	ОАО «Мегионгазсервис»	29,363	x
1.5.	МП «Ханты-Мансийскгаз»	73,408	x
1.6.	МП «ЖЭК-3»	29,363	x
1.7.	СГМУП «ГТС»	29,363	x
1.8.	ООО «Няганские газораспределительные сети»	73,408	x
1.9.	ООО «Газпром переработка»	29,363	x
2.	с максимальным расходом газа, не превышающим 15 куб. метров в час, с учетом расхода газа ранее подключенного в данной точке подключения газоиспользующего оборудования заявителей, намеревающихся использовать газ для целей предпринимательской (коммерческой) деятельности		
2.1.	АО «Газпром газораспределение Север»	68,896	58,386
2.2.	АО «Газовая компания Югра»	29,363	24,884
2.3.	ОАО «НефтеюганскГаз»	73,408	62,210



2.4.	ОАО «Мегионгазсервис»	29,363	24,884
2.5.	МП «Ханты-Мансийскгаз»	73,408	62,210
2.6.	МП «ЖЭК-3»	29,363	24,884
2.7.	СГМУП «ГТС»	29,363	24,884
2.8.	ООО «Няганские газораспределительные сети»	73,408	62,210
2.9.	ООО «Газпром переработка»	29,363	24,884

Размер платы, установленный настоящим приложением, применяется:

- при условии, что расстояние от газоиспользующего оборудования заявителей до сети газораспределения газораспределительной организации, в которую подана заявка, с проектным рабочим давлением не более 0,3 МПа, измеряемое по прямой линии до точки подключения, составляет не более 200 метров и сами мероприятия предполагают строительство только газопроводов-вводов (без устройства пунктов редуцирования газа), в соответствии с утвержденной в установленном порядке схемой газоснабжения территории поселения (если имеется);

- на осуществление газораспределительной организацией мероприятий по подключению (технологическому присоединению) до границы земельного участка заявителя.

Источники информации: <http://bptr.eias.admhmao.ru/?reg=RU.5.86>

В частности, плата за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования производственного здания, расположенного по адресу: г. Нягань, ул. Лазарева, 11, корп. 1, к газораспределительным сетям ООО «Няганские газораспределительные сети» по индивидуальному проекту в размере 197,535 тыс. рублей (с НДС).

Источник информации: <https://rst.admhmao.ru/dokumenty/prikazy-sluzhby/gazovaya-otrasl/2018/1390623/prikaz-ot-29-marta-2018-goda-17>; Сайт «Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»; раздел «Документы/Приказы службы», приказ «Об установлении платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования производственного здания, расположенного по адресу: г. Нягань, ул. Лазарева, 11, корп. 1, к газораспределительным сетям ООО «Няганские газораспределительные сети» по индивидуальному проекту от 29.03.2018 г. № 17.

Плата за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования производственной базы ООО «Карина» район АБЗ к газораспределительным сетям МП «Ханты-Мансийскгаз» по индивидуальному проекту в размере 450,388 тыс. рублей без учета НДС.

Плата за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования



производственной базы АО «Государственная компания «Северавтодор» район протоки Ратечная к газораспределительным сетям МП «Ханты-Мансийскгаз» по индивидуальному проекту в размере 212,683 тыс. рублей без учета НДС.

Источник информации: <https://rst.admhmao.ru/dokumenty/prikazy-sluzhby/gazovaya-otrasl/2018/1879971/prikaz-ot-6-sentyabrya-2018-goda-50->; Сайт «Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»; раздел «Документы/Приказы службы», приказ «Об установлении платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования объектов капитального строительства г. Ханты-Мансийска к газораспределительным сетям МП «Ханты-Мансийскгаз» по индивидуальным м» от 06.09.2018 г. № 50.

#### Теплоснабжение

Плата за подключение к системе теплоснабжения объекта капитального строительства заявителя, в том числе застройщика, подключаемая тепловая нагрузка которого не превышает 0,1 Гкал/ч на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры установлена в размере 550 рублей (с учетом налога на добавленную стоимость) в соответствии с приказом Региональной службы по тарифам от 05.12.2017 г. № 151-нп. Плата за подключение подлежит применению всеми теплоснабжающими организациями, осуществляющими на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры подключение к системе теплоснабжения объекта заявителя.

Источник информации: <https://rst.admhmao.ru/dokumenty/prikazy-sluzhby/teploenergetika/>; Сайт «Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»; раздел «Документы/Приказы службы».

Размер платы за подключение объектов к системе теплоснабжения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Городские тепловые сети» на 2018 год в соответствии с приказом Региональной службы по тарифам от 05.04.2018 г. № 17-нп представлен в таблице 26.

Плата за подключение к системе теплоснабжения Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Городские тепловые сети» на 2018 год в расчете на единицу мощности подключаемой тепловой нагрузки объектов капитального строительства, подключаемая тепловая нагрузка которых более 0,1 Гкал/ч и не превышает 1,5 Гкал/ч, на территории города Сургута.



Таблица 26.

№ п/п	Наименование	Плата (тыс. руб./Гкал/ч), без НДС
1	2	3
Плата за подключение объектов заявителей, подключаемая тепловая нагрузка которых более 0,1 Гкал/ч и не превышает 1,5 Гкал/ч, в том числе:		
1	Расходы на проведение мероприятий по подключению объектов заявителей (П1)	0,00
2	Расходы на создание (реконструкцию) тепловых сетей (за исключением создания (реконструкции) тепловых пунктов) от существующих тепловых сетей или источников тепловой энергии до точек подключения объектов заявителей, подключаемая тепловая нагрузка которых более 0,1 Гкал/ч и не превышает 1,5 Гкал/ч (П2.1), в том числе:	-
2.1	Надземная (наземная) прокладка	-
2.1.1	50 - 250 мм	5 601,22
2.1.2	251 - 400 мм	-
2.1.3	401 - 550 мм	-
2.1.4	551 - 700 мм	-
2.1.5	701 мм и выше	-
2.2	Подземная прокладка, в том числе:	-
2.2.1	канальная прокладка	-
2.2.1.1	50 - 250 мм	-
2.2.1.2	251 - 400 мм	-
2.2.1.3	401 - 550 мм	-
2.2.1.4	551 - 700 мм	-
2.2.1.5	701 мм и выше	-
2.2.2	бесканальная прокладка	7 498,11
2.2.2.1	50 - 250 мм	7 498,11
2.2.2.2	251 - 400 мм	-
2.2.2.3	401 - 550 мм	-
2.2.2.4	551 - 700 мм	-
2.2.2.5	701 мм и выше	-
3	Расходы на создание (реконструкцию) тепловых пунктов от существующих тепловых сетей или источников тепловой энергии до точек подключения объектов заявителей, подключаемая тепловая нагрузка которых более 0,1 Гкал/ч и не превышает 1,5 Гкал/ч (П2.2)	0,00
4	Налог на прибыль	0,00

Источники информации: <http://bptr.eias.admhmao.ru/?reg=RU.5.86>

В частности, плата за подключение в индивидуальном порядке объекта капитального строительства общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент» в индивидуальном порядке с подключаемой тепловой нагрузкой 1,703 Гкал/ч, при отсутствии технической возможности подключения, к системе теплоснабжения общества с ограниченной ответственностью «Сургутские городские



электрические сети» на территории города Сургута в размере 1231,08 тыс. рублей (без учета НДС).

Источник информации: <https://rst.admhmao.ru/dokumenty/prikazy-sluzhby/teploenergetika/2017/1082968/prikaz-ot-27-dekabrya-2017-goda-204-np>; Сайт «Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»; раздел «Документы/Приказы службы», приказ «Об установлении платы за подключение к системе теплоснабжения Общества с ограниченной ответственностью «Сургутские городские электрические сети» на территории города Сургута в индивидуальном порядке» от 27.12.2017 г. № 204-нп.

Плата за подключение объектов капитального строительства общества с ограниченной ответственностью «Салаир» в индивидуальном порядке с подключаемой тепловой нагрузкой 5,229 Гкал/ч, при отсутствии технической возможности подключения, к системе теплоснабжения общества с ограниченной ответственностью «Сургутские городские электрические сети» на территории города Сургута в размере 5 781,53 тыс. рублей (без учета НДС).

Источник информации: <https://rst.admhmao.ru/dokumenty/prikazy-sluzhby/teploenergetika/2017/1082968/prikaz-ot-27-dekabrya-2017-goda-204-np>; Сайт «Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»; раздел «Документы/Приказы службы», приказ «Об установлении платы за подключение к системе теплоснабжения Общества с ограниченной ответственностью «Сургутские городские электрические сети» на территории города Сургута в индивидуальном порядке» от 27.12.2017 г. № 204-нп.

Плата за подключение объектов капитального строительства общества с ограниченной ответственностью «Дорожно-эксплуатационное предприятие» в индивидуальном порядке с подключаемой тепловой нагрузкой 20,50 Гкал/ч, при отсутствии технической возможности подключения, к системе теплоснабжения общества с ограниченной ответственностью «Сургутские городские электрические сети» на территории города Сургута в размере 17 263,21 тыс. рублей (без учета НДС).

Источник информации: <https://rst.admhmao.ru/dokumenty/prikazy-sluzhby/teploenergetika/2017/1082968/prikaz-ot-27-dekabrya-2017-goda-204-np>; Сайт «Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»; раздел «Документы/Приказы службы», приказ «Об установлении платы за подключение к системе теплоснабжения Общества с ограниченной ответственностью «Сургутские городские электрические сети» на территории города Сургута в индивидуальном порядке» от 27.12.2017 г. №204-нп.

### Электроснабжение

На территории децентрализованной зоны электроснабжения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, оказывают услуги в сфере электроэнергетики 2 организации, в отношении которых РСТ Югры осуществляет государственное регулирование тарифов на электрическую энергию - АО «Югорская энергетическая



компания децентрализованной зоны» (далее – АО «Юграэнерго») и ООО «Газпром трансгаз Югорск», которые совмещают деятельность по производству, передаче и сбыту электрической энергии потребителям.

Порядок ТП установлен Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 г. № 861(далее - «Правила ТП»).

Порядок определения платы за технологическое присоединение установлен Основами ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2011 г. № 1178 «О ценообразовании в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике» (далее - «Основы ценообразования»).

Источник информации: <https://rst.admhmao.ru/deyatelnost/kharakteristika-reguliruemyykh-otrasley/elektroenergetika/126358/kharakteristika>; Сайт «Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»; раздел «Деятельность».

Размер платы за технологическое присоединение к электрическим сетям акционерного общества «Югорская энергетическая компания децентрализованной зоны» и общества с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Югорск» энергопринимающих устройств заявителей на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, не объединенной в ценовые зоны оптового рынка, на 2018 год установлен приказом Региональной службы по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 13.12.2017 г. № 183-тп (в редакции от 13.02.2018), представлен в таблицах 27, 28.

Стандартизированные тарифные ставки для расчета платы за технологическое присоединение к электрическим сетям акционерного общества «Югорская энергетическая компания децентрализованной зоны» и общества с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Югорск» энергопринимающих устройств заявителей на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, не объединенной в ценовые зоны оптового рынка, на 2018 год.

Таблица 27.





Стандартизированные тарифные ставки платы за технологическое присоединение к электрическим сетям	Наименование ставки	Ед.изм.	Ставка платы для территорий, не относящихся к территориям городских населенных пунктов
Ставка на покрытие расходов за технологическое присоединение по мероприятиям, не включающим в себя строительство объектов электросетевого хозяйства (с применением постоянной и временной схемы электроснабжения)	C <sub>1</sub>	руб. за одно присоединение (без НДС)	8 333
Подготовка и выдача сетевой организацией технических условий заявителю	C <sub>1.1.</sub>		2 725
Проверка сетевой организацией выполнения заявителем технических условий (включая процедуры, предусмотренные подпунктами «г»-«е» пункта 7 Правил технологического присоединения*)	C <sub>1.2.</sub>		5 608
Стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов сетевой организации на строительство воздушных линий электропередачи (C <sub>2</sub> ) для заявителей осуществляющих технологическое присоединение своих энергопринимающих устройств максимальной мощностью более 150 кВт			
на уровне напряжения 0,4кВ	C <sub>2</sub>	руб./км	1 167 977
на уровне напряжения 10кВ сечением 50 мм <sup>2</sup> и менее		руб./км	1 385 926
на уровне напряжения 10кВ сечением 70 мм <sup>2</sup> и более		руб./км	1 820 298
на уровне напряжения 10кВ сечением 70 мм <sup>2</sup> и более, в две цепи		руб./км	2 563 566
Стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов сетевой организации на строительство кабельных линий электропередачи (C <sub>3</sub> ) для заявителей осуществляющих технологическое присоединение своих энергопринимающих устройств максимальной мощностью более 150 кВт			
на уровне напряжения 0,4кВ	C <sub>3</sub>		
кабель сечением до 120 мм <sup>2</sup>		руб./км	2 289 004
кабель сечением свыше 150 мм <sup>2</sup>		руб./км	3 031 464
на уровне напряжения 10кВ			
кабель сечением до 120 мм <sup>2</sup>		руб./км	3 478 530
кабель сечением свыше 150 мм <sup>2</sup>		руб./км	3 529 865
Стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов сетевой организации на строительство пунктов секционирования (реклоузеров, распределительных пунктов, переключательных пунктов) (C <sub>4</sub> ) для заявителей осуществляющих технологическое присоединение своих энергопринимающих устройств максимальной мощностью более 150 кВт			
Реклоузер 6 (10) кВ	C <sub>4</sub>	руб./шт	397 104
Стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов сетевой организации на строительство трансформаторных подстанций (C <sub>5</sub> ) для заявителей осуществляющих технологическое присоединение своих энергопринимающих устройств максимальной мощностью более 150 кВт			
КТП - 6(10)/0,4 кВ, 250 кВА и менее	C <sub>5</sub>	руб./кВт	6 538
КТП - 6(10)/0,4 кВ, 2*250 кВА		руб./кВт	4 278
КТП - 6(10)/0,4 кВ, 400 кВА		руб./кВт	2 880
КТП - 6(10)/0,4 кВ, 630 кВА		руб./кВт	1 799
БКТП-6(10)/0,4 кВ, 2*400 кВА		руб./кВт	7 425
БКТП-6(10)/0,4 кВ, 2*630 кВА		руб./кВт	6 185
БКТП-6(10)/0,4 кВ, 2*1000 кВА		руб./кВт	4 080
БКТП-6(10)/0,4 кВ, 2*1250 кВА		руб./кВт	3 383
БКТП-6(10)/0,4 кВ, 4*1000 кВА		руб./кВт	2 564



Ставки за единицу максимальной мощности (руб./кВт) для расчета платы за технологическое присоединение к электрическим сетям акционерного общества «Югорская энергетическая компания децентрализованной зоны» и общества с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Югорск» энергопринимающих устройств максимальной мощностью менее 8900 кВт и на уровне напряжения ниже 35 кВт на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, не объединенной в ценовые зоны оптового рынка, на 2018 год.

Таблица 28.

Ставки платы за единицу максимальной мощности за технологическое присоединение к электрическим сетям	Наименование ставки	Ставка платы для территорий, не относящихся к территориям городских населенных пунктов, руб./кВт (без НДС)
Ставка на покрытие расходов за технологическое присоединение по мероприятиям, не включающим в себя строительство объектов электросетевого хозяйства (с применением постоянной и временной схемы электроснабжения)	$C1^{maxN}$	77
Подготовка и выдача сетевой организацией технических условий заявителю	$C1.1^{maxN}$	25
Проверка сетевой организацией выполнения заявителем технических условий (включая процедуры, предусмотренные подпунктами «г»-«е» пункта 7 Правил технологического присоединения*)	$C1.2^{maxN}$	52
Для заявителей осуществляющих технологическое присоединение своих энергопринимающих устройств максимальной мощностью более 150 кВт		
Ставки за единицу максимальной мощности для определения платы за технологическое присоединение к электрическим сетям на осуществление мероприятий по строительству воздушных линий		
на уровне напряжения 0,4кВ	$C2^{maxN}$	5 085
на уровне напряжения 10кВ сечением 50 мм <sup>2</sup> и менее		3 680
на уровне напряжения 10кВ сечением 70 мм <sup>2</sup> и более		1 383
на уровне напряжения 10кВ сечением 70 мм <sup>2</sup> и более, в две цепи		7 229
Ставки за единицу максимальной мощности для определения платы за технологическое присоединение к электрическим сетям на осуществление мероприятий по строительству кабельных линий		
На уровне напряжения 0,4кВ	$C3^{maxN}$	
кабель сечением до 120 мм <sup>2</sup>		3 361
кабель сечением свыше 150 мм <sup>2</sup>		2 550
На уровне напряжения 10кВ		
кабель сечением до 120 мм <sup>2</sup>		3 437
кабель сечением свыше 150 мм <sup>2</sup>		2 647
Ставки за единицу максимальной мощности для определения платы за технологическое присоединение к электрическим сетям на строительство пунктов секционирования (реклоузеров, распределительных пунктов, переключательных пунктов)		



Реклоузер 6 (10) кВ	C4 <sup>maxN</sup>	2 546
Ставки за единицу максимальной мощности для определения платы за технологическое присоединение к электрическим сетям на осуществление мероприятий по строительству трансформаторных подстанций		
КТП - 6(10)/0,4 кВ, 250 кВА и менее	C5 <sup>maxN</sup>	6 538
КТП - 6(10)/0,4 кВ, 2*250 кВА		4 278
КТП - 6(10)/0,4 кВ, 400 кВА		2 880
КТП - 6(10)/0,4 кВ, 630 кВА		1 799
БКТП-6(10)/0,4 кВ, 2*400 кВА		7 425
БКТП-6(10)/0,4 кВ, 2*630 кВА		6 185
БКТП-6(10)/0,4 кВ, 2*1000 кВА		4 080
БКТП-6(10)/0,4 кВ, 2*1250 кВА		3 383
БКТП-6(10)/0,4 кВ, 4*1000 кВА		2 564

Стандартизированные тарифные ставки для расчета платы за технологическое присоединение к электрическим сетям акционерного общества «Югорская энергетическая компания децентрализованной зоны» и общества с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Югорск» энергопринимающих устройств заявителей на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, не объединенной в ценовые зоны оптового рынка, на 2018 год.

Таблица 29.

Стандартизированные тарифные ставки платы за технологическое присоединение к электрическим сетям	Наименование ставки	Ед. изм.	Ставка платы (руб. без НДС)			
			до 150 кВт включительно		свыше 150 кВт	
			по постоянной схеме	по временной схеме	по постоянной схеме	по временной схеме
Ставка на покрытие расходов за технологическое присоединение энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, по мероприятиям, не включающим в себя строительство объектов электросетевого хозяйства (с применением постоянной и временной схемы электроснабжения)	C1	руб./ 1 присоединение в текущих ценах	914	914	914	914
Подготовка и выдача сетевой организацией технических условий Заявителю (ТУ)	C1.1		381	381	381	381
Проверка сетевой организацией выполнения Заявителем ТУ	C1.2		533	533	533	533



Источник информации: <http://bptr.eias.admhmao.ru/?reg=RU.5.86>; Сайт «Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»; раздел «Цены, тарифы», приказ «Об установлении платы за технологическое присоединение к электрическим сетям и стандартизованных тарифных ставок для расчета платы за технологическое присоединение к электрическим сетям на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, не объединенной в ценовые зоны оптового рынка» от 13.12.2017 г. №183-нп.

## 2.1.6 Анализ рынка недвижимости

### 2.1.6.1 Влияние макроэкономических условий на развитие рынка недвижимости Российской Федерации

За последние месяцы произошло очень много изменений на российском рынке недвижимости. Это события, связанные с застройщиками: введение эскроу-счетов, серьезные изменения ипотечных ставок, которые повысились почти на 1,5%, рост цен на недвижимость. При этом мы наблюдаем стабилизацию ситуации во внешней политике. Одновременно с этим на мировом рынке недвижимости серьезная просадка. В первом квартале в США наблюдалось одно из худших значений показателя по падению количества объема сделок за последние десять лет. Гонконг, ОАЭ также фиксируют серьезное падение рынка на 20–25% к прошлому году. В России объемы сделок падают на 14% к уровню марта-апреля 2018 года. Это большой вызов для отрасли. Учитывая, что доля сделок с ипотекой почти не менялась, начиная с 2018 года, можно говорить об активности на рынке в целом.



Рис. 29. Объем ввода жилья в России с 2014 года, млн кв. м

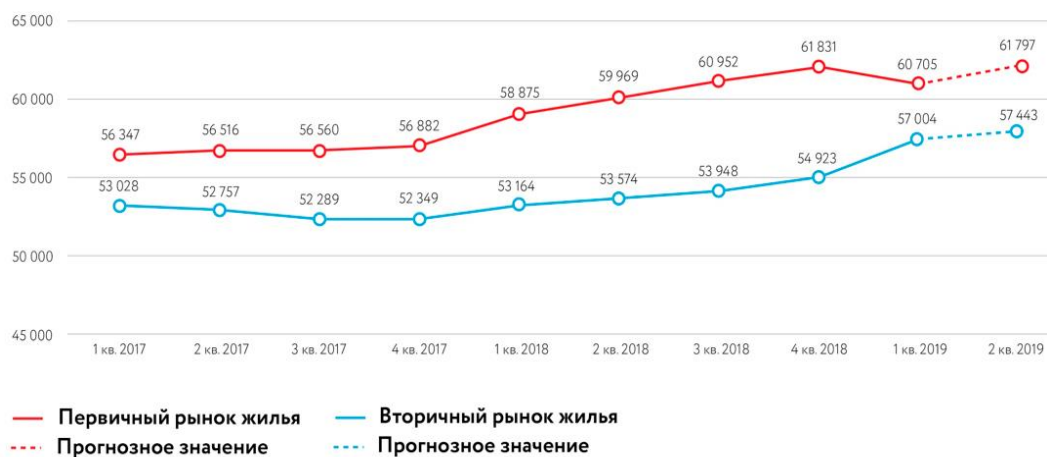


Рис. 30. Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на рынке жилья в России, руб.

#### Основные тенденции в отрасли:

1. Увеличение объемов предложения на вторичном рынке недвижимости из-за уменьшения среднего спроса, вызванного повышением банковских ставок по ипотеке. В частности, за январь — апрель текущего года наблюдаем рост объема предложений на вторичном рынке жилья примерно на 17%. Рекордный прирост за четыре месяца за последние 15 лет.



Рис. 31. Количество ипотечных жилищных кредитов в рублях, единиц.

2. Рынок готовится к снижению ставок по ипотеке и надеется на лучшее. На рис. 31 четко видно, что взаимосвязь между средней ставкой и объемами сделок заметна невооруженным глазом. Ожидается, что крупные банки в ближайшее время объявят о новых снижениях. И, скорее всего, речь идет о начале нового цикла очень плавного снижения ставок. Положительные надежды вселяет и нефтяной рынок. В марте и апреле цены на нефть подросли, что наряду со снижением ставки может стимулировать активность в третьем и четвертом кварталах 2019 года. Традиционно цены на недвижимость и уровень спроса находятся в очень сильной корреляции со стоимостью нефти. Для примера на рис. 32 показаны взаимосвязи за последние пять лет. Снижение стоимости барреля приводит к ухудшению экономических показателей в стране, что в свою очередь влияет на покупательную способность населения, а значит, падает спрос на недвижимость. Колебание стоимости нефти приводит к коррекции цен на жилье, динамика заметна спустя шесть месяцев.

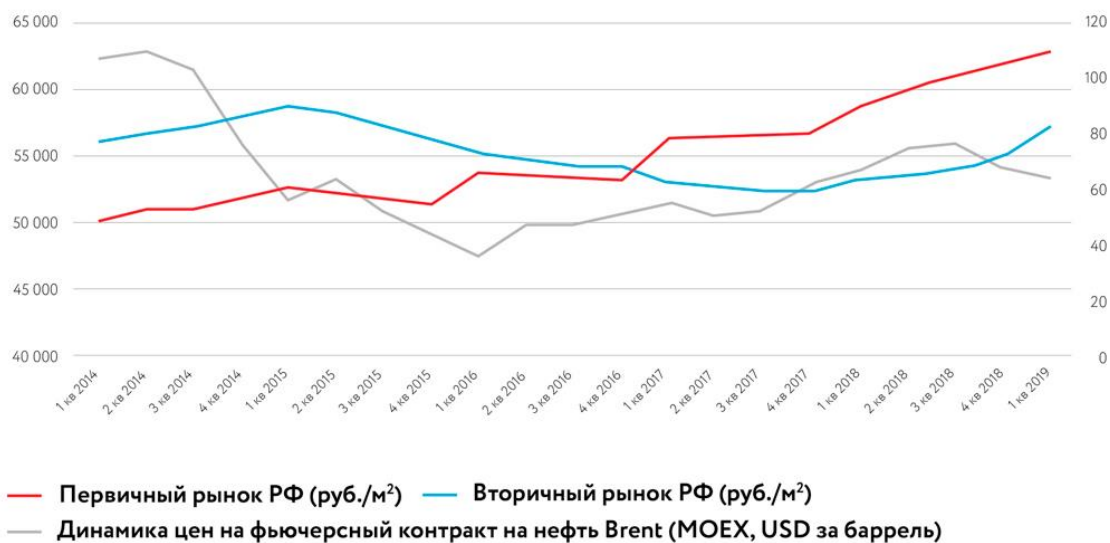


Рис. 32. Корреляция цены на нефть со стоимостью недвижимости

3. В 2019–2020 годах стоимость жилья в регионах России будет показывать разную динамику. Надо признать, что ситуация в регионах различается. Мы этот тренд видим по статистике, по динамике цен на недвижимость. Где-то стоимость не меняется, где-то, наоборот, растет на 15%, где-то видим увеличение выдачи ипотеки к прошлому году на 25%, а где-то стабильность. Рынок стал более локальным.

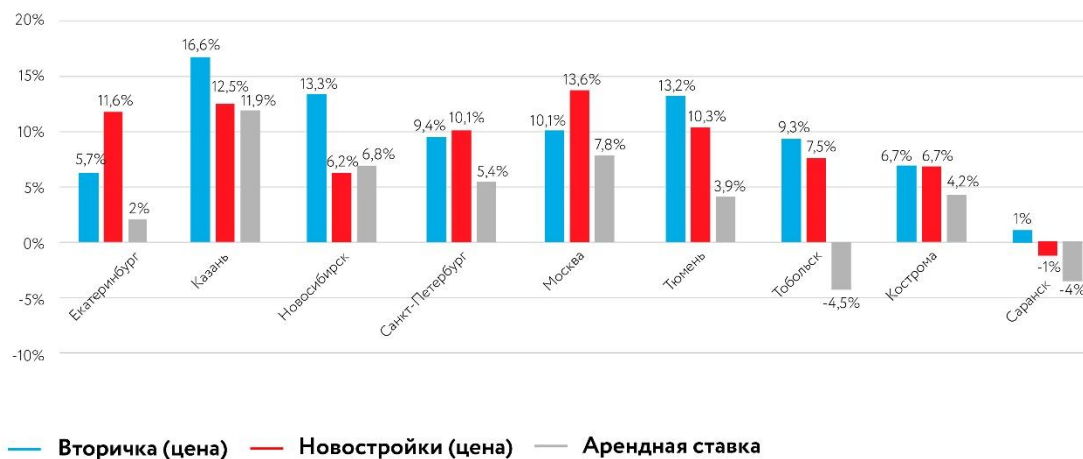


Рис 33. Динамика цены в регионах (март 2019 года к марту 2018 года)

Так же сильно стала прослеживаться тенденция к смещению активности в сторону столичных регионов, что видно на рис. 33. Это не очень хороший тренд, равномерное развитие территорий в сфере недвижимости — отличное подспорье для опережающего роста экономики страны в целом.





Рис 34. Доля выданных ипотечных жилищных кредитов в рублях в Московской и Ленинградской областях от общего объема, %.

В первом квартале 2019 года доля ипотеки на вторичном рынке стала исторически рекордной по отношению к первичному жилью. То есть строители за счет повышения цен теряют рынок, и он уходит в сторону вторички (на рис. 34 четко прослеживается эта тенденция). Плюс строительная отрасль стала более регулируемой. Кроме этого, на рынке все меньше готового жилья от застройщиков. Рынок просто голосует рублем за вторичную, загородную недвижимость и арендное жилье.

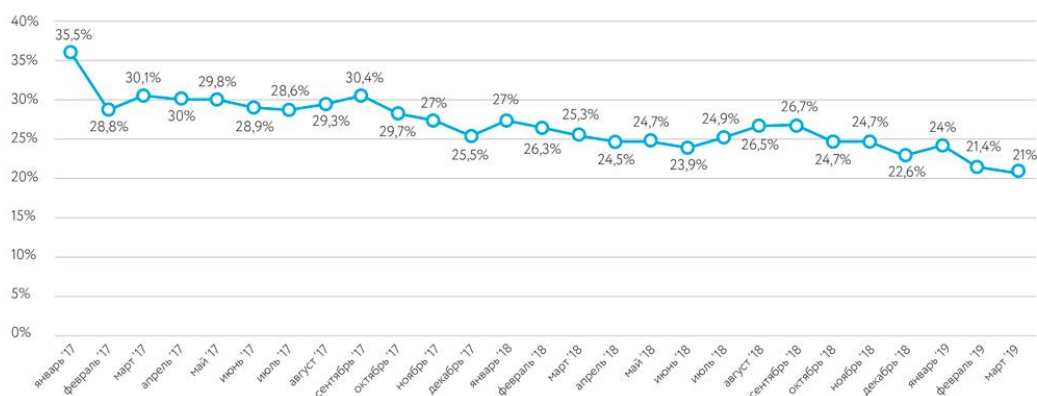


Рис 35. Доля ипотечных кредитов в общем объеме выдачи в России, %

Также фактически повышен барьер входа на рынок строительства и все надежды на увеличение объемов строительства связаны с действующими компаниями. Если говорить про увеличение предложений, то механизм, который запускает правительство РФ, реально даст результат не ранее чем через три года. На сегодня рынок хороший, позволяет работать и развивать эффективный бизнес. Но компании, которые работают в этом бизнесе, должны



адаптироваться к условиям. Не у всех получится. Стрессов не будет, но и большие прорывы на рынке маловероятны.

Источник информации: РБК <https://realty.rbc.ru/news/5cd1069a9a7947b28feaebfd> Автор: Ильдар Хусаинов директор агентства недвижимости «Этажи».

### Объемы и условия ипотечного кредитования

Ипотечная поддержка финансирования оборотов рынка обеспечивает значительную долю спроса на жилую недвижимость, особенно в условиях падающих доходов населения.

В феврале 2019 года было выдано около 100-105 тысяч ипотечных кредитов на 215-220 миллиардов рублей, посчитали в ДОМ.РФ и Frank RG. Это на 8-10 процентов выше, чем в феврале 2018 года. По предварительным оценкам, средняя ставка выдачи ипотеки в феврале продолжила расти и составила 10,5-10,7 процента годовых. Существенную часть февральской выдачи составляют кредиты, одобренные в ноябре и декабре 2018 года.

Глава Сбербанка Герман Греф ожидает, что ипотечные ставки снизятся до 8 процентов в 2020 году. Сбербанк повысил ставки по ипотеке на 1 п.п. с 14 января. Базовая ипотечная ставка теперь составляет от 10,8 процента, ставка для зарплатных клиентов - от 10,5.

С начала 2019 года большинство банков провели актуализацию процентных ставок по ипотечным продуктам. В среднем повышение составило 0,5 процента годовых. В то же время спрос на ипотеку растет: спрос клиентов стимулируют ожидание повышения ставок и закладываемый в планы застройщиков рост цены квадратного метра в связи с переходом на проектное финансирование.

Ключевое влияние на развитие рынка будут оказывать рост ставок и цен на жилье, а также повторное увеличение с 1 января 2019 года риск-весов по ипотеке с первоначальным взносом менее 20 процентов. В 2019 году переход к работе через эскроу-счета окажет скорее ограничивающее влияние на ипотечный рынок, так как приведет к росту цены квадратного метра жилья в новостройках из-за увеличения затрат на строительство. Однако в долгосрочной перспективе изменения повысят доверие к долевого строительству и будут способствовать росту спроса на ипотеку в сегменте "первички".



**СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТАВКА  
ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ В РУБЛЯХ, % ГОДОВЫХ**

Источник: ЦБ РФ

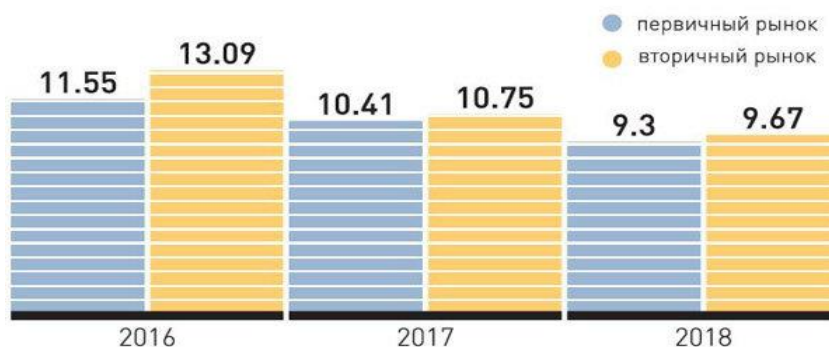


Рис. 36.

Источник информации: Российская газета RG.RU <https://rg.ru/2019/03/28/ot-chego-budet-zaviset-stavka-ipoteki-v-2019-godu.html>

### Ценовая ситуация на жилищном рынке

В 2019 году на рынок первичного и вторичного жилья будет влиять ряд причин, которые смогут привести к росту цен.

Основным фактором роста цен на новостройки в 2019 году может стать переход на проектное финансирование строительства. С 1 июля все девелоперы начнут продажи в новостройках через эскроу-счета. Средства дольщиков они смогут получить только после сдачи дома в эксплуатацию. Уже скоро застройщики будут вынуждены привлекать банковские кредиты. «Согласно данным властей, ставка по кредитам на строительство может составить порядка 6–8%. Именно такую переплату и придется включить в стоимость квадратного метра».

Дополнительное давление на рынок оказывают большие объемы предложения на первичном рынке. Доходы населения продолжают снижаться за счет инфляции, роста налоговой нагрузки, стоимости топлива и др. Соответственно, и решать жилищный вопрос люди смогут в рамках своего уменьшающегося бюджета. Скорее всего, этот фактор вызовет коррекцию среднего запроса покупателя — уменьшение площади квартиры, комнатности, приобретение жилья более бюджетного типа. При этом повышение НДС с 18% до 20% может увеличить издержки застройщиков, которые они попытаются переложить на плечи покупателей.

В отличие от первичного рынка вторичное жилье вряд ли покажет рост цен: средняя стоимость квадратного метра в этом сегменте после небольшого повышения в 3–5% в первом полугодии 2019 года, по итогам всего года покажет снижение на 1–2%.

Источник информации: Сайт gbc.ru/Главные факторы, которые будут влиять на цены на жилье в 2019 году/



<https://realty.rbc.ru/news/5c4b12f99a7947c81bd9dc86>.

### Объемы строительства и ввода жилья

В настоящее время в России 126,5 млн кв. м жилья на стадии строительства. Говоря о географии жилых проектов, можно отметить, что лидерами по объему строящегося жилья являются столичные регионы — г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург и Ленинградская область, а также Краснодарский край. На данный момент вышеуказанные регионы занимают лидирующие позиции по экономическому развитию в России и, соответственно, характеризуются благоприятным инвестиционным климатом, привлекательностью с точки зрения переезда и высокой покупательской способностью населения. Это отражается на уровне спроса и предложения жилья в данных регионах. Далее представлена карта регионов России с распределением объема жилых объектов, находящихся на стадии строительства по состоянию на 3 квартал 2018 года.

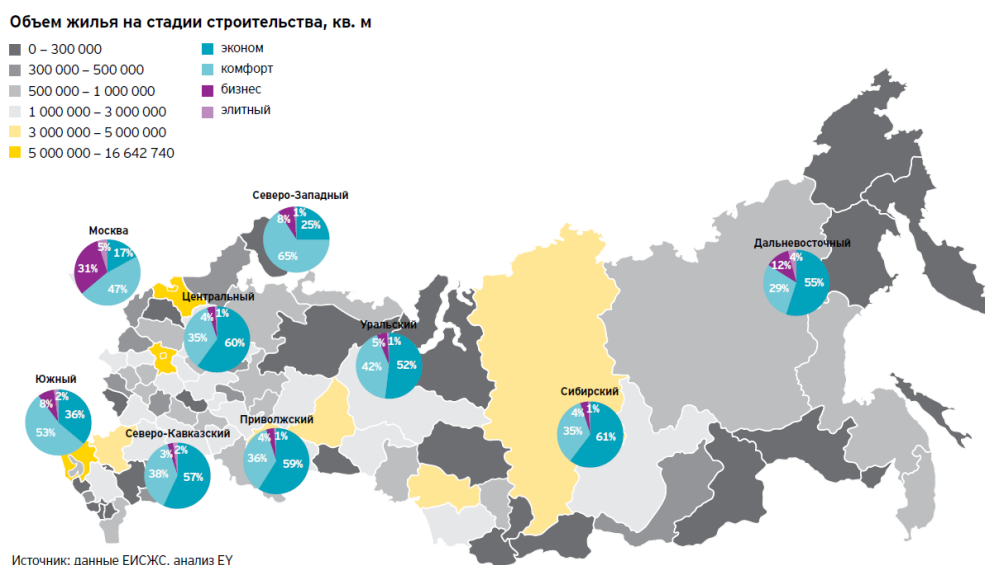


Рис. 37.



Рис. 38.

### 2.1.6.2 Анализ рынка земельных участков

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на 01.01.2019 года составляет 53480,1 тыс. гектар.

Категории земель составляют:

- земли лесного фонда 48 661,3 тыс. га – 91 %;
- земли сельскохозяйственного назначения 609,9 тыс. га – 1,1 %;
- земли населённых пунктов 507,9 тыс. га - 0,9 %;
- земли промышленности 328,7 тыс. га - 0,6 %;
- земли особо охраняемых территорий - 874,8 тыс. га - 1,6 %;
- земли водного фонда 501,8 тыс. га - 0,9 %;
- земли запаса 1995,7 тыс. га – 3,7 %.



## Земельный фонд Ханты – Мансийского Автономного округа - Югры<sup>1</sup>

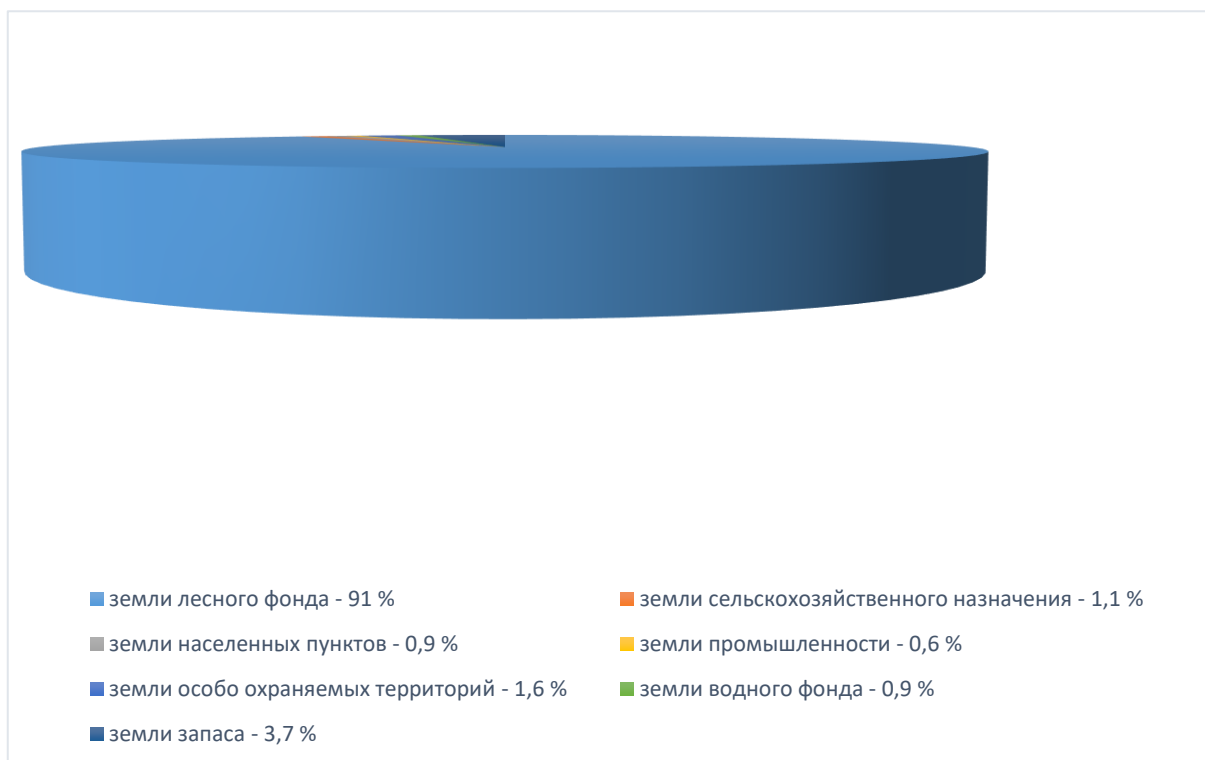


Рис 39. Структура земельного фонда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

В Ханты-Мансийском автономном округе — Югре по сведениям Единого государственного реестра недвижимости содержится:

Таблица 30.

Категория земель	На 01.01.2018	На 01.01.2019	2018 к 2017 (+/-)	Изменения в процентах
Земли сельскохозяйственного назначения	610,8	609,9	- 0,9	0,03
Земли населённых пунктов	507,9	507,9	-	
Земли промышленности, транспорта, связи ...	325,3	328,7	+ 3,4	1,3
Земли особо охраняемых территорий	874,8	874,8	-	
Земли лесного фонда	48661,8	48661,3	-0,5	
Земли водного фонда	501,8	501,8	-	
Земли запаса	1997,7	1995,7	- 2	0,2
Итого земель в административных границах	53 480,1	53 480,1	-	

### Распределение земельного фонда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по формам собственности и принадлежности

На 01 января 2019 года в собственности граждан и юридических лиц находится 72

<sup>1</sup> источник информации: <https://cio-hmao.ru/%D1%85%D0%B0%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B8-%D1%81%D1%83%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B0/>



тыс. га или 0,1% территории автономного округа. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 53408,1 тыс. га или 99,9%.

Распределение земель Ханты-Мансийского автономного округа – Югры  
по формам собственности.

Таблица 31.

<b>В собственности</b>	<b>Площадь тыс.га</b>	<b>в % от земельного фонда округа</b>
В собственности граждан	66	0,12%
В собственности юридических лиц	6	0,01%
В государственной и муниципальной собственности	53408,1	99,87%
Итого	53480,1	100%

Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в собственности Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и муниципальной собственности находятся земельные участки, не предоставленные в частную собственность и которые признаны таковыми федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, а также право собственности, на которые возникло при разграничении государственной собственности или которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

За 2018 год в ЕГРН право собственности зарегистрировано в отношении 27 511 земельных участков. Из них в отношении 17 706 земельных участков право собственности зарегистрировали граждане Российской Федерации.

Сведения о деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в части осуществления регистрационных действий (количество зарегистрированного права собственности на 01.01.2019) представлены в следующей таблице 32.





## Количество зарегистрированных вещных прав на земельные участки

Таблица 32.

Категория земель	Российская Федерация	Субъект Российской Федерации	МО	Юридические лица	Физические лица
Сельскохозяйственного назначения	44	1	346	561	26447
Населенных пунктов	3946	1741	10782	6294	123126
Особо охраняемых территорий и объектов	6	8	19	1	8
Лесного фонда	76781	373	102	46	12
Промышленности, энергетики, транспорта, связи	3641	221	1134	5400	76
Запаса	21	2	6	3	11
Водного фонда	3	-	-	-	-
Сведения о категории земель отсутствуют	42	-	3	1	131
<b>ИТОГО</b>	<b>84484</b>	<b>2346</b>	<b>12392</b>	<b>12306</b>	<b>149811</b>

### Земли сельскохозяйственного назначения

Землями сельскохозяйственного назначения являются земли за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса скота. Кроме того, к категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, выделенные казачьим обществам и родовым общинам.

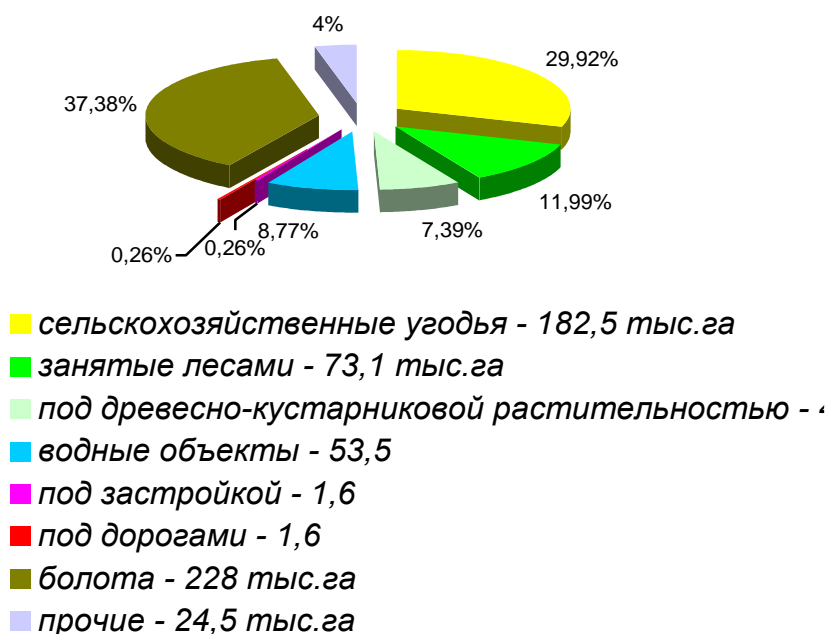


Рис 40. Сравнительная структура земель сельскохозяйственного назначения в ХМАО

На 01 января 2019 года в собственности граждан находится 51,2 тыс.га земель сельскохозяйственного назначения, в собственности юридических лиц 0,2 тыс.га в государственной и муниципальной собственности 558,5 тыс.га. Распределение земель сельскохозяйственного назначения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по формам собственности на рисунке 41.

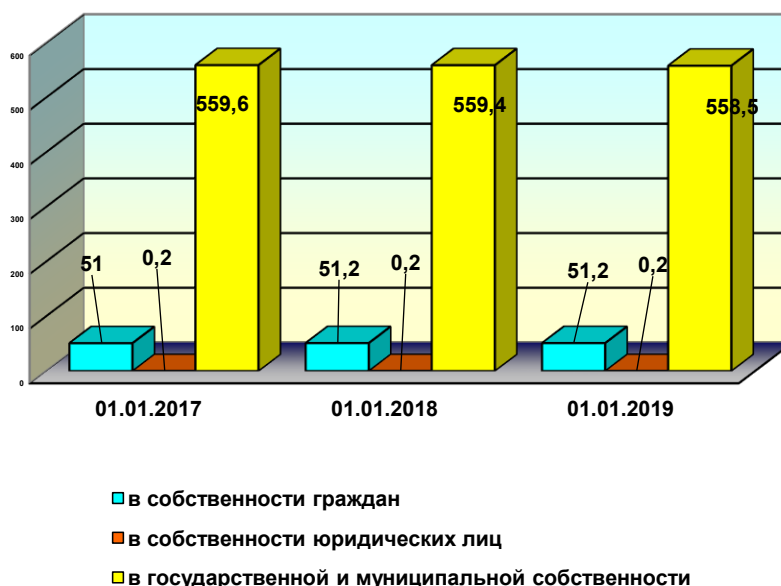


Рис. 41. Распределение земель сельскохозяйственного назначения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по формам собственности.



### Земли населенных пунктов

Территории городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов на 01 января 2019 года занимают площадь 507,9 тыс. га или 0,9% территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, из них:

- площадь земель городских населенных пунктов составляет 384,2 тыс. га;
- площадь сельских населенных пунктов - 123,7 тыс. га.

Структура площадей населенных пунктов в ХМАО – Югре на 01.01.2018 г., тыс. га приведена в таблице 33.

Таблица 33.

Виды использования земель	Городские населенные пункты	Сельские населенные пункты	Всего по населенным пунктам	Доля от всей площади, %
Земли жилой застройки	14,9	3,7	18,6	3,7
Земли общественно-деловой застройки	3,5	0,8	4,3	0,8
Земли промышленности	26,6	3,6	30,2	6,0
Земли общего пользования	4,1	4,2	8,3	1,6
Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций	7,4	1,4	8,8	1,7
Земли сельскохозяйственного использования	44,9	25,8	70,7	13,9
Земли особо охраняемых территорий и объектов	133,3	0,1	133,4	26,3
Земли лесничеств и лесопарков	69,0	30,4	99,4	19,6
Земли под водными объектами	11,3	5	16,3	3,2
Земли под военными и иными режимными объектами	0,1	-	0,1	0
Земли под объектами иного специального назначения	0,3	-	0,3	0,1
Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	68,8	48,7	117,5	23,1
Итого	384,2	123,7	507,9	100

### Распределение земель населённых пунктов по угодьям:

Таблица 34.

№ п/п	Наименование угодий	Площадь тыс.га	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	81,8	16,1%
2	Лесные площади	195,5	38,5%
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	14,7	2,9%
4	Земли под водой	21,9	4,3%
5	Земли застройки	51,6	10,1%
6	Земли под дорогами	8,9	1,8%
7	Другие земли	133,5	26,3%
ИТОГО:		507,9	100%



По состоянию на 01 января 2019 года из всех земель населенных пунктов в собственности граждан находится 14,8 тыс. га, в собственности юридических лиц 3,1 тыс. га. В государственной и муниципальной собственности находится 490 тыс. га.

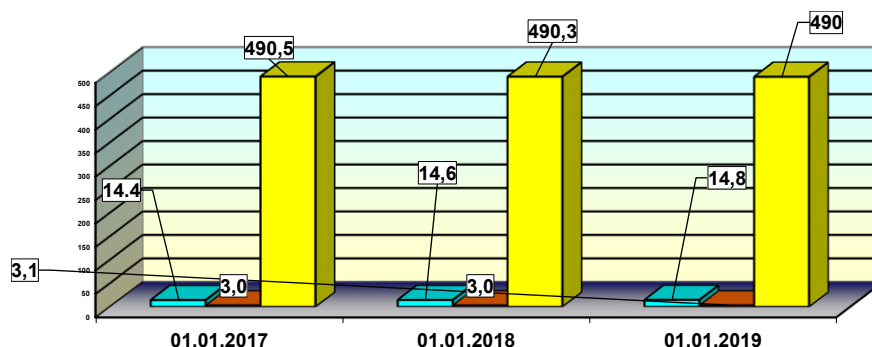


Рис. 42. Распределение земель населенных пунктов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного назначения

Структура земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре.

Таблица 35.

Группы земель	на 01.01.2018	на 01.01.2019	2018 к 2017 (+/-)
Земли промышленности	297,1	299,9	+2,8
Земли энергетики	2,7	2,7	-
Земли транспорта, в том числе:	24,4	24,9	+0,5
- железнодорожного	7,9	7,9	-
- автомобильного	10,5	10,9	+0,4
- морского, внутреннего водного	-	-	
- трубопроводного	6	6,1	+0,1
Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	0,3	0,3	-
Земли иного специального назначения	0,8	0,9	+0,1
<b>ИТОГО земель промышленности и иного специального назначения</b>	<b>325,3</b>	<b>328,7</b>	<b>+3,4</b>

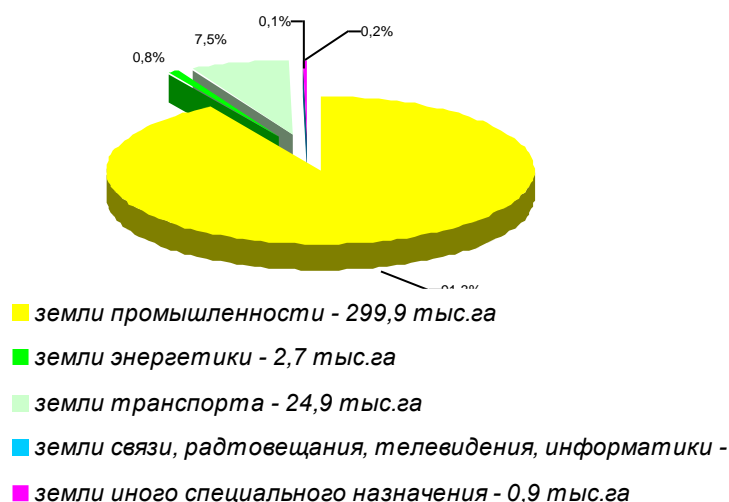


Рис. 43 Сравнительная структура земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре

Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения по угодьям.

Таблица 36.

№ п/п	Наименование угодий	Площадь	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	-	-
2	Лесные площади	10,0	3%
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	4,1	1,2%
4	Земли под водой	5,3	1,6%
5	Земли застройки	74,3	22,6%
6	Земли под дорогами	44,2	13,5%
7	Болота	155,7	47,4%
8	Нарушенные земли	10,1	3,1%
9	Прочие земли	25	7,6%
ИТОГО:		328,7	100%

По данным на 01 января 2019 года, в собственности юридических лиц находится 2,7 тыс. га, в государственной и муниципальной собственности 326 тыс. га земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

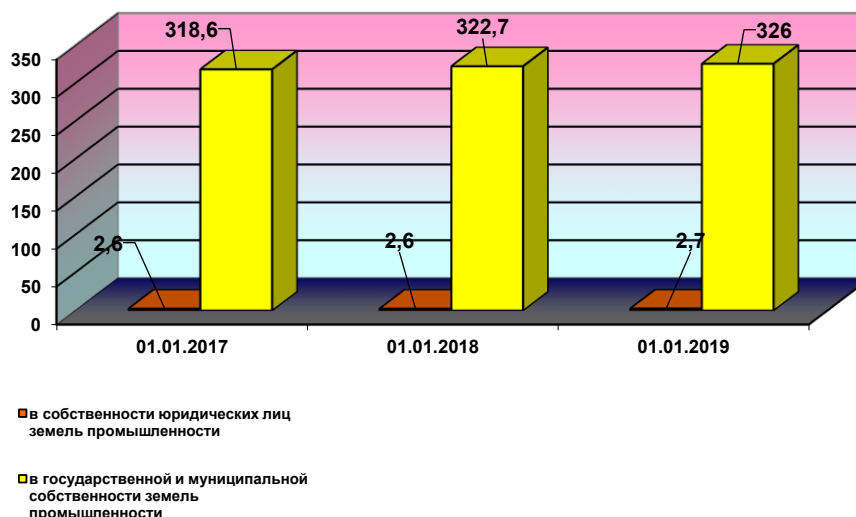


Рис. 44. Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

### Земли особо охраняемых территорий и объектов

Общая площадь земель Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, отнесенных к категории земель особо охраняемых территорий, составляет 874,8 тыс. га или 1,6 % территории округа и представлена, в основном, двумя заповедниками: Юганский – на площади 648,8 тыс. га и Малая Сосьва – на площади 226,0 тыс. га.

Распределение земель особо охраняемых территорий по угодьям в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре приведено в таблице 37.

Таблица 37.

Наименование угодий	на 01.01.2019	в % от категории
Лесные площади	608,4	69,6%
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	0,3	-
Земли под водой	6,7	0,8%
Земли застройки	0,2	-
Земли под дорогами	0,3	-
Земли под болотами	258,7	29,6%
Прочие земли	0,2	-
<b>ИТОГО земель особо охраняемых территорий</b>	<b>874,8</b>	<b>100%</b>

Сравнительная структура площадей земель особо охраняемых территорий и объектов предоставлена на рисунке 45.

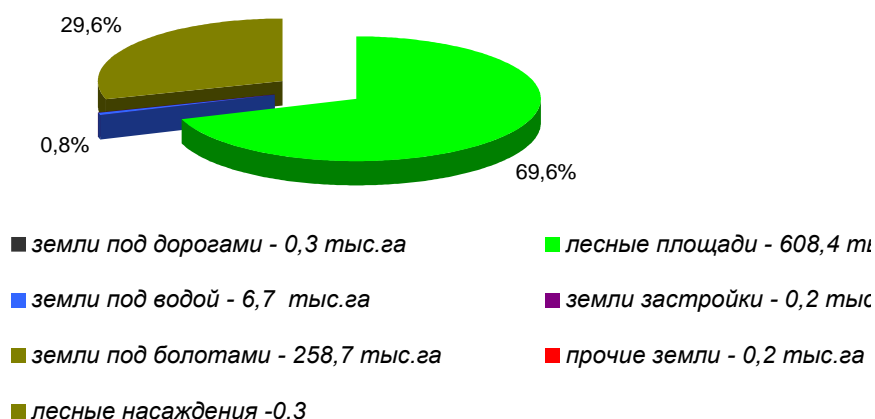


Рис 45. Распределение площадей земель особо охраняемых территорий и объектов

### Земли лесного фонда

На 01 января 2019 года площадь земель лесного фонда составила 48 661,3 тыс.га. В 2018 году площадь земель лесного фонда за 2018 год уменьшилась на 534 га в связи с распоряжениями Правительства Российской Федерации о переводе земель из лесного фонда в категорию земель промышленности.

Распределение земель лесного фонда по угодьям в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре приведено в таблице 38

Таблица 38.

Наименование угодий	на 01.01.2019	в % от категории
Сельскохозяйственные угодья	108,5	0,2%
Земли под лесами	27590,2	56,7%
Земли под водой	2429,5	5%
Земли застройки	14,1	-
Земли под дорогами	114,2	0,2%
Земли под болотами	17947	36,9%
Нарушенные земли	44,3	0,1%
Прочие земли	413,5	0,9%
<b>ИТОГО земель лесного фонда</b>	<b>48661,3</b>	<b>100%</b>

### Земли запаса

Площадь земель запаса в 2018 году по отношению к 2017 году уменьшилась на 2 тыс. га. за счет перевода земельных участков из категории земель запаса в категорию земель промышленности.

По состоянию на 01.01.2019 площадь земель запаса составляет 1995,7 тыс. га.





### Распределение земель запаса по угодьям

Таблица 39.

Наименование угодий	на 01.01.2019	в % от категории
Сельскохозяйственные угодья	257,3	12,9%
Земли под лесами	216,2	10,8%
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	92,2	4,6%
Земли под водой	166,7	8,3%
Земли застройки	0,1	0%
Земли под дорогами	1,6	0,1%
Земли под болотами	1243	62,3%
Нарушенные земли	0,9	0,1
Прочие земли	17,7	0,9%
ИТОГО земель лесного фонда	1995,7	100%

### Сравнительная характеристика среднеарифметических цен за 1 кв. м земельных участков в разрезе муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Таблица 40.

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Количество объектов недвижимости	Среднеарифметическая цена за 1 кв. м, руб.
1	Кондинский р-он	41	502,02
2	Ханты-Мансийский р-он	163	902,55
3	Сургутский р-он	92	907,47
4	Нижневартовский р-он	25	343,78
5	Березовский р-он	3	641,50
6	Белоярский р-он	37	561,64
7	Октябрьский р-он	32	500,38
8	Нефтеюганский р-он	27	631,73
9	Советский р-он	94	705,72
10	Сургут	92	900,27
11	Нижневартовск	18	481,44
12	Ханты-Мансийск	37	1529,43
13	Нягань	13	897,82
14	Урай	66	1089,75
15	Пыть-Ях	17	534,68
16	Лангепас	21	409,38
17	Когалым	25	856,21
18	Радужный	6	448,81
19	Мегион	28	642,20
20	Нефтеюганск	11	603,26
21	Покачи	21	1012,63
22	Югорск	20	257,69

**Вывод:** Средняя стоимость земельных участков на территории муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югра варьирует от 257,69 руб. за кв. м (г. Югорск) до 1529,43 руб. за кв. м (г. Ханты-Мансийск).

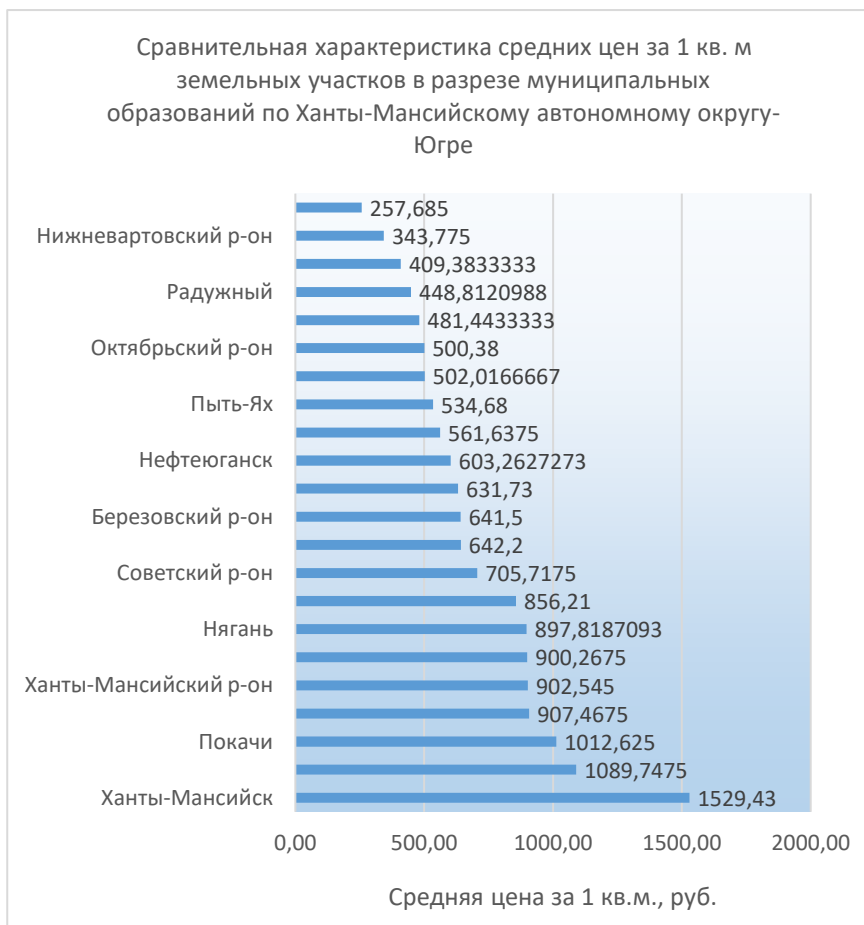


Рис. 46. Сравнительная характеристика средних цен за 1 кв. м земельных участков по муниципальным образованиям Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

### 2.1.6.3 Обзор рынка жилой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

Один из важнейших факторов, оказывающих влияние на динамику и уровень основных демографических показателей, - это состояние рынка жилья и жилищной сферы. Уровень безработицы, социальная стабильность общества, мобильность рабочей силы и другие показатели определяются во многом достаточностью объёма жилого фонда и доступностью его приобретения широкими слоями населения. Уже долгое время проблема обеспечения граждан доступным жильём, отвечающим существующим нормативам и требованиям, остаётся одной из самых острых.

Приобретение собственного жилья в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре – не самая лёгкая задача. Несмотря на суровый климат, рынок недвижимости автономного округа - один из самых дорогих в России. Недвижимость в ХМАО - наиболее ликвидный актив, а цены на квартиры в Сургуте, Нефтеюганске и столице округа Ханты-Мансийске выше, чем во многих городах - «миллионниках».



В ХМАО-Югре рынок в целом довольно активен, но основная активность сосредоточена в центре округа - в Ханты-Мансийске, а также Нижневартовске, Сургуте, Нефтеюганске. Поэтому рынок полицентричен и его развитие идет достаточно равномерно.

Для иллюстрации состояния рынка недвижимости в Ханты-Мансийском автономном округе -Югре целесообразнее всего исследовать рынок Ханты-Мансийска.

Статистика показывает нам следующее (данные за ноябрь 2017 года):

Средняя стоимость квартиры в Ханты-Мансийске - 3 988 346 рублей (+1% относительно октября 2017 г.). Средняя стоимость кв. м в Ханты-Мансийске - 65 123 рубля (+1% относительно октября 2017 г.).

На рынке новостроя стоимость метра жилья – 63 365 рублей, на вторичном рынке – 66 880.

На цены первичного рынка наибольшее влияние имеет задолженность по ипотечным жилищным кредитам в рублях, предоставленным физическим лицам кредитными организациями, при увеличении которой на 1% цены увеличатся на 0,15%. Вторым по значимости фактором являются средние доходы на душу населения, влияние которого проявляется в том, что при его увеличении на 1% результативный показатель увеличится на 0,42%.

В свою очередь, средние доходы на душу населения являются основным фактором, влияющим на цены вторичного рынка жилья: при их увеличении на 1% цены на вторичном рынке жилья, увеличатся на 0,35%. Второй фактор - это задолженность по ипотечным жилищным кредитам в рублях, предоставленными кредитными организациями физическим лицам, влияние которого проявляется в том, что при его увеличении на 1% результативный показатель увеличится на 0,2%.

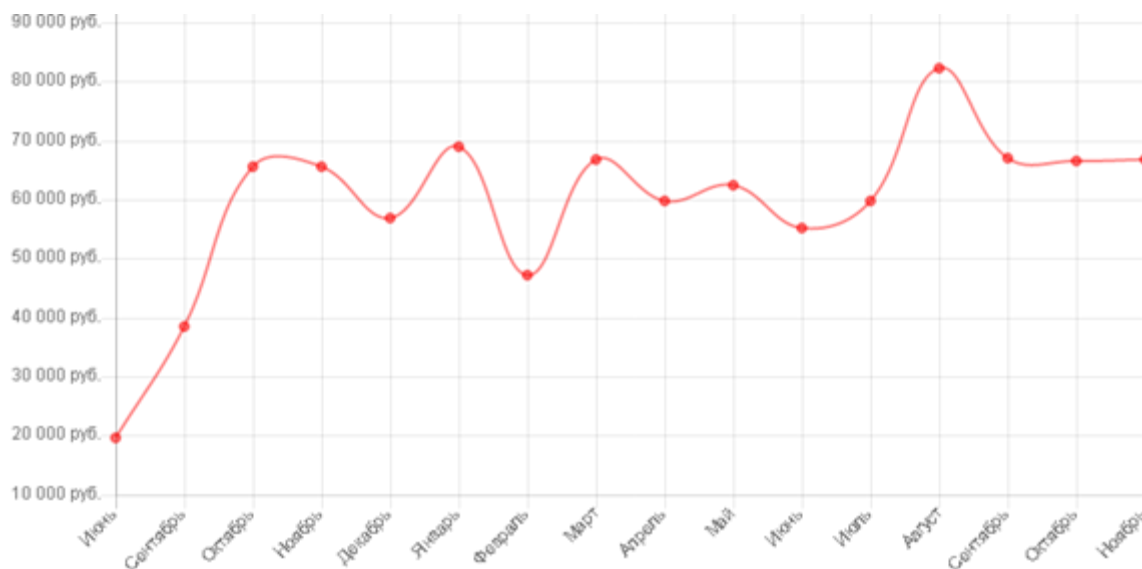


Рис. 47. Динамика изменения стоимости квартир на вторичном рынке за кв. м в Ханты-Мансийске, руб.

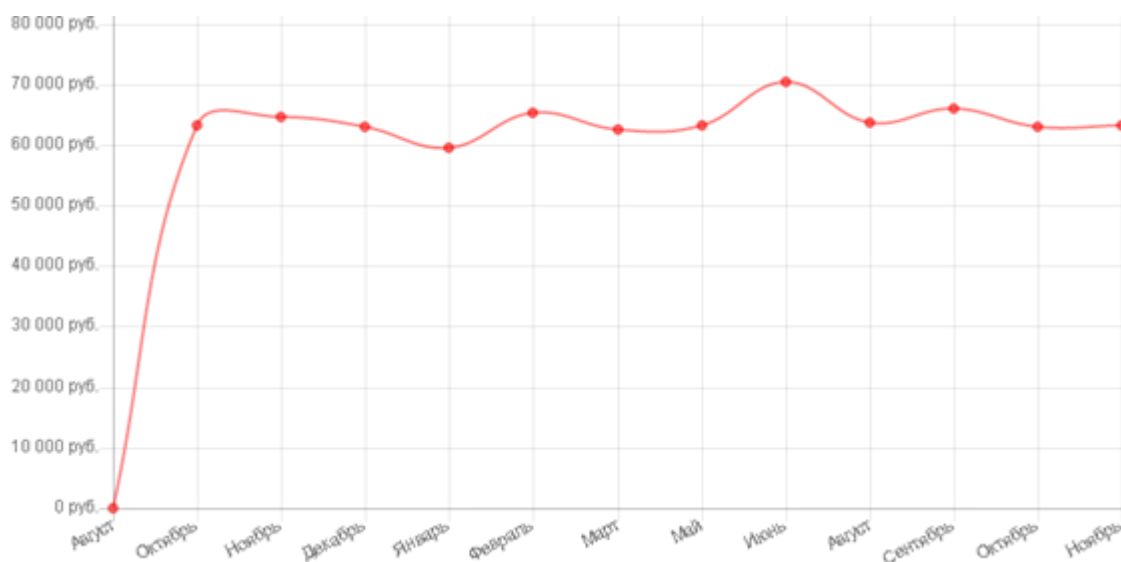


Рис. 48. График стоимости квартир в новостройках за кв. м в Ханты-Мансийске, руб.

С целью стимулирования жилищного строительства для улучшения жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры приняты 6 подпрограмм, из которых 5 финансируются из бюджета автономного округа:

- Подпрограмма I. «Содействие развитию предприятий промышленности строительных материалов и индустриального домостроения»;
- Подпрограмма II. «Содействие развитию градостроительной деятельности»;
- Подпрограмма III. «Содействие развитию жилищного строительства»;
- Подпрограмма IV. «Развитие сектора жилья для целей коммерческого найма»;



- Подпрограмма V. «Обеспечение мерами государственной поддержки по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан»;

- Подпрограмма VI. «Обеспечение реализации государственной программы».

В государственной программе закреплены плановые значения на каждый год, действия, сроки исполнения, мероприятия и целевые значения, направленные на реализацию приоритетного национального Российской Федерации «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», Федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 – 2020 годы, Указов Президента Российской Федерации и обеспечивающие условия, способствующие существенному увеличению объемов жилищного строительства.

Согласно данным размещенным на сайте Федеральной службы государственной статистики, по итогам 2018 года застройщики Ханты-Мансийского автономного округа-Югры сдали в эксплуатацию 567 500 квадратных метров общей площади жилых помещений.

### Строительство жилых домов по субъектам Российской Федерации в январе-декабре 2018 года

(тысяч квадратных метров общей площади жилых помещений)

Таблица 41.

	Введено, тыс. кв м общей площади жилых помещений			Из общего объема - введено населением, тыс кв м общей площади жилых помещений	
	за период с начала года	в том числе за декабрь	в % к соответствующему периоду прошлого года	за период с начала года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Российская Федерация	75330,5	17133,3	95,1	32450,1	98,4
Уральский федеральный округ	5917,4	1507,9	93,9	2279,8	99,8
Ханты-Мансийский АО-Югра	567,5	127,5	69,8	120,0	103,5

Повышение деловой активности в III квартале 2018 г. наблюдалось в 30 субъектах Российской Федерации. Результаты проведенного обследования свидетельствуют, что в 37 из 85 субъектов Российской Федерации, участвующих в обследовании, индекс предпринимательской уверенности выше, чем в среднем по России. Положительное значение этого показателя отмечалось в Республике Тыва, Ставропольском крае, Мурманской области, Ямало-Ненецком, Ненецком и Ханты-Мансийском автономных округах. Самое низкое значение индекса предпринимательской уверенности (-81%) зафиксировано в Чукотском автономном округе.



Источник информации: Федеральная служба государственной статистики  
[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/)

Средняя стоимость квартир по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре – 3 885 292 руб.

Средняя стоимость квадратного метра в многоквартирных жилых домах Ханты-Мансийского автономного округа – Югра – 63 379 руб.

Средняя стоимость квартир в Муниципальных образованиях округа:

Таблица 42.

По городу: Муниципальное образование	Средняя стоимость квартир (руб.)
г. Когалым	3 120 745,0
г. Мегион	2 000 000,0
г. Нефтеюганск	3 613 027,0
г. Нижневартовск	3 157 649,0
Нижневартовский район	2 150 000,0
г. Нягань	2 791 413,0
г. Пыть-Ях	3 195 557,0
Советский район	1 915 000,0
г. Сургут	3 659 359,0
Сургутский район	3 042 162,0
г. Югорск	5 700 000,0
г. Урай	3 214 500,0
г. Ханты-Мансийск	3 968 776,0
Кондинский район	2 300 000,0
Белоярский район	3 247 520,0

Средняя квадратура приобретаемой квартиры по округу – 58 кв.м.

Источник информации: Ипотечное агентство Югры <https://ipotekaugra.ru/analytics/>

### Ввод в действие жилых домов и общежитий в городских округах Ханты-Мансийского автономного округа - Югра за 11 месяцев 2018 г.

Таблица 43.

	Введено в действие общей площади жилых домов и общежитий за январь-ноябрь 2018 г.		Из них индивидуальных жилых домов, построенных населением за январь-ноябрь 2018 г., кв.м.	ввод жилья на душу населения (кв.м.. на душу населения)
	всего, кв. м	к январю-ноябрю 2017 г., %		
<b>Ханты-Мансийский автономный округ - Югра</b>	<b>439962</b>	<b>100,8</b>	<b>100360</b>	<b>0,267</b>
городские округа:				
Ханты-Мансийск	20653	40,8	8967	0,209
Когалым	2040	15,6	721	0,031
Лангепас	543	537,6	543	0,012
Мегион	7016	209,7	3916	0,127
Нефтеюганск	12470	79,5	2084	0,099
Нижневартовск	111263	98,2	5119	0,405
Нягань	35392	154,6	10803	0,613
Покачи	3259	367	242	0,182
Пыть-Ях	11316	98,3	1814	0,277
Радужный	1192	137,2	1011	0,028
Сургут	74053	79,2	7748	0,205



Урай	12132	140,1	2850	0,299
Югорск	10111	55,6	8280	0,272

### Динамика показателей жилищного строительства

Таблица 44.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 оценка
Ввод в действие жилых домов, площадь помещений, тыс. кв. м	564,4	757,4	1021,8	1044,2	1115,8	968,0	746,5	812,5	800,0
Югра	0,37	0,49	0,65	0,66	0,70	0,60	0,46	0,49	0,48
Россия	0,41	0,44	0,46	0,49	0,58	0,58	0,55	0,54	0,60
Объем ипотечных кредитов, Югра всего, млрд. рублей, в том числе:	18,6	30,0	32,7	40,7	35,9	28,6	37,1	50,3	50,0
с государственной поддержкой	12,0	18,7	22,1	24,4	9,1	5,6	3,7	3,3	3,6
коммерческая ипотека	6,6	11,3	10,6	16,3	26,8	23,0	33,4	47,0	46,4
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на 1 жителя, кв. м									
Югра	19,0	19,0	19,2	19,5	19,9	20,4	20,5	20,8	20,9
Россия	22,6	23,0	23,4	23,4	23,7	24,4	24,9	25,2	х
Общая площадь жилищного фонда, млн. кв. м, в том числе: <sup>52</sup>	29,1	29,7	30,4	31,1	32,1	33,1	33,7	34,4	35,0
ветхое и аварийное жилье, млн. кв. м	2,0	2,0	2,2	2,1	2,4	2,6	2,6	2,6	2,6
Доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда, в процентах	7,0	6,7	7,3	6,9	7,4	7,8	7,7	7,5	7,3



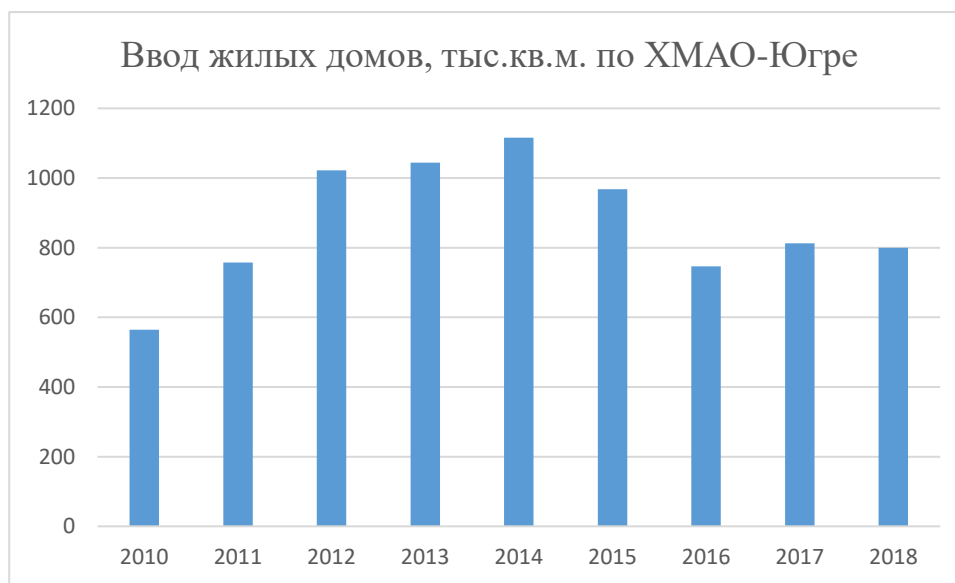


Рис. 49.

В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре создан фонд наемных домов коммерческого использования, состоящий из 5 наемных домов коммерческого использования в 3 городах Ханты-Мансийского автономного округа– Югры (г.Нефтеюганск, г.Сургут, г.Ханты-Мансийск) общей площадью 32,3 тыс. кв. м (730 квартир) и 1 наемного дома социального использования г. Сургуте общей площадью 22,5 тыс. кв. м, состоящего из 512 квартир.

До конца 2018 года прогнозируется ввод в эксплуатацию наемных домов в городах:

Нижневартовск по адресу: ул. Мира, район озера Комсомольского, общей площадью 5,9 тыс. кв. м. на 178 квартир;

Мегион по адресу: ул. Свободы, 2, общей площадью 6,1 тыс. кв. м. на 112 квартир;

Сургут по адресу: ул. А. Усольцева, д. 16, общей площадью 11,3 тыс. кв. м. на 264 квартиры.

На 1 ноября 2018 года количество приспособленных для проживания строений (далее – строения) в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре составило 3746 единиц и по сравнению с 1 января 2012 года (9998 единиц) снизилось на 6252 единицы или 62,5 %. Количество человек, проживающих в приспособленных для проживания строениях, уменьшилось по сравнению с 1 января 2012 года на 18878 или на 62,5 % и составило 11316 человек (на 1 января 2012 года – 30194 человека).

До конца 2018 года полная ликвидация строений прогнозируется в Сургутском, Советском, Березовском районах, г. Сургуте, г. Нижневартовске.



Создание условий для жилищного строительства тесно связано с другими задачами местного значения и общей программой социально-экономического развития муниципальных образований.

Наличие в муниципальных образованиях автономного округа документов территориального планирования и градостроительного зонирования, а также основанных на них программ комплексного развития транспортной, социальной и коммунальной инфраструктур, позволяет органам местного самоуправления вести эффективную работу по подготовке земельных участков под жилую застройку, формировать инвестиционно-привлекательный земельный фонд, рационально планировать жилое пространство.

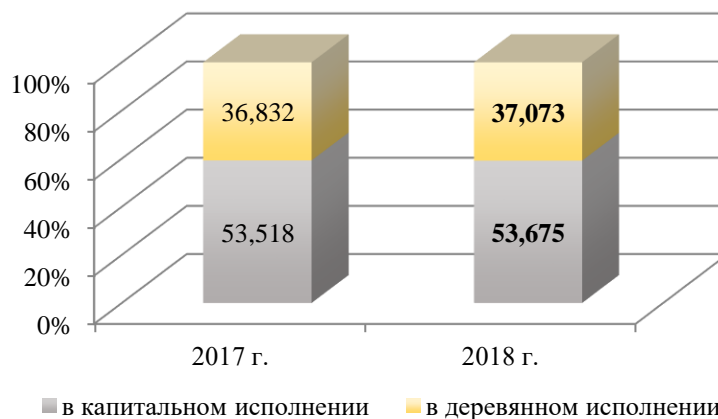
Созданию благоприятных условий для жилищного строительства способствует внедрение целевых моделей упрощения ведения бизнеса, в том числе мероприятия целевой модели «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование», направленные на снижение административных барьеров в сфере строительства, и поэтапного перевода услуг в сфере строительства исключительно в электронный вид.

Доля муниципальных услуг по выдаче разрешения на строительство, представленных в электронном виде, в 2018 году при плановом показателе 40% составила 52%, что позволило обеспечить возможность к быстрому и удобному способу обращения заявителей в уполномоченные на выдачу разрешений органы без очередей и ожидания.

Источник информации: распоряжение Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 14 ноября 2018 года № 599-рп (Отчет Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2018 год).

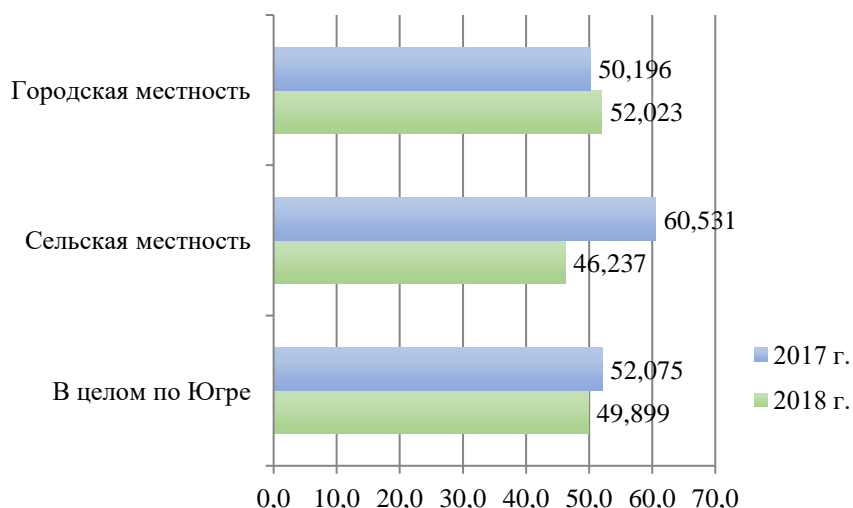
В целом по автономному округу средняя стоимость строительства для застройщика 1м<sup>2</sup> жилого помещения по сравнению с показателем I квартала 2017 года снизилась (-4,2%), снижения затронуло обе рассматриваемые группы – как городскую местность (-3,5%), так и сельскую (-23,6%).

Цена 1 м<sup>2</sup> в сегменте жилья в капитальном исполнении выше на 16,6 тыс. рублей или на 44,7%, чем в деревянных домах.



Источник информации: Региональный аналитический центр, <http://racugra.ru/monitoring-soekonomrazvitiya>

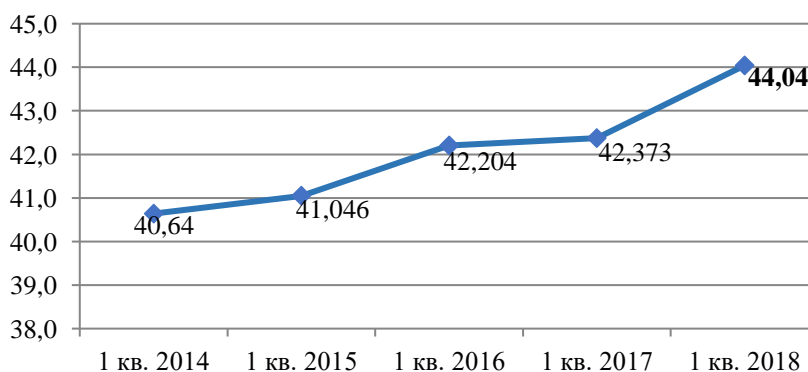
Рис. 50. Средняя рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади жилого помещения в капитальном и деревянном исполнении в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре в I квартале 2018 г., в рублях



Источник информации: Региональный аналитический центр, <http://racugra.ru/monitoring-soekonomrazvitiya>

Рис. 51. Средняя стоимость строительства для застройщиков отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (без учета индивидуальных жилых домов) в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре в 2017 – 2018 гг., в рублях

Средняя стоимость 1 кв.м. жилья в Югре в 2014 – 2018 гг., в тыс. рублей



Источник информации: Региональный аналитический центр, <http://racugra.ru/monitoring-soekonomrazvitiya>

Рис. 52. Средняя стоимость 1 кв.м. жилья в Югре в 2014 – 2018 гг., в тыс. рублей



### Сегмент многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка

На первичном рынке жилья в ХМАО-Югре в течении 2018 года ситуация довольно стабильна, колебания цены 1 кв.м квартир различных типов незначительны.



Источник информации: Росстат, <http://www.gks.ru>, <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi>

Рис. 53. Динамика изменения средней цены 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья в ХМАО-Югре, руб.

По данным Росстата на вторичном рынке жилья в ХМАО-Югре в течении 2018 года в среднем отмечалось увеличение цены 1 кв. м общей площади квартир, в частности увеличилась цена 1 кв. м квартир улучшенного качества, в то время по квартирам среднего качества (типовым) ситуация довольно стабильна, колебание цены 1 кв. м незначительно.



Источник информации: Росстат, <http://www.gks.ru>, <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi>

Рис. 54. Динамика изменения средней цены 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья в ХМАО-Югре, руб.

### Первичный рынок жилья

На первичном рынке жилья наблюдается снижение средней цены 1 кв.м общей площади квартир по сравнению с предыдущим годом – на 2,9%. При этом размах внутригодовых колебаний цены в 2018 году были гораздо меньше, чем в предыдущем

По итогам I квартала 2018 года в автономном округе организациями всех форм собственности и населением введено в действие 103,1 тыс. кв.м. (201 единиц) жилых домов, что на 21,8 тыс. кв.м. превышает уровень предыдущего года.

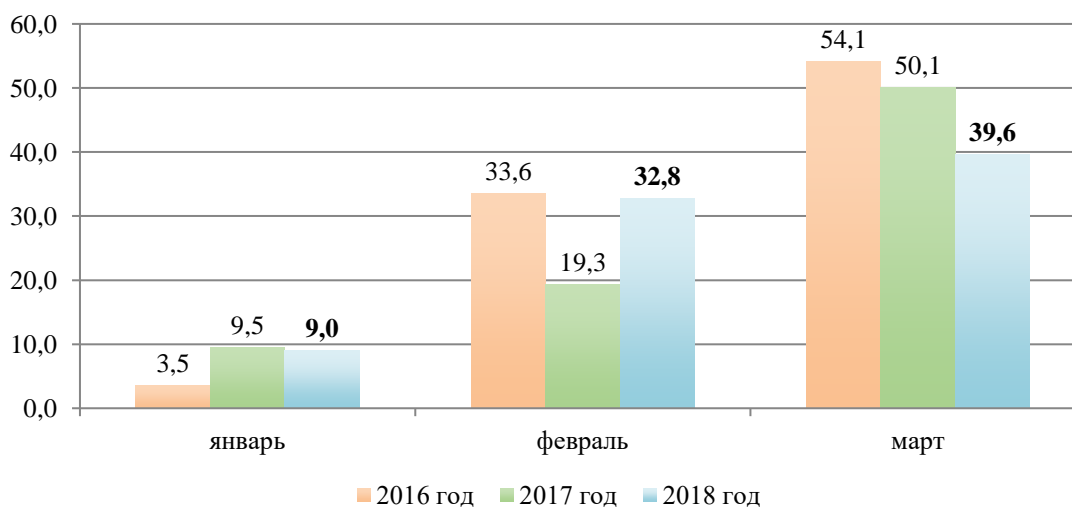


Рис. 55.

За три месяца 2018 года введенная площадь индивидуального домостроения составила 26,8 тыс. кв.м., прирост показателя относительно 2017 года (+287,4%).

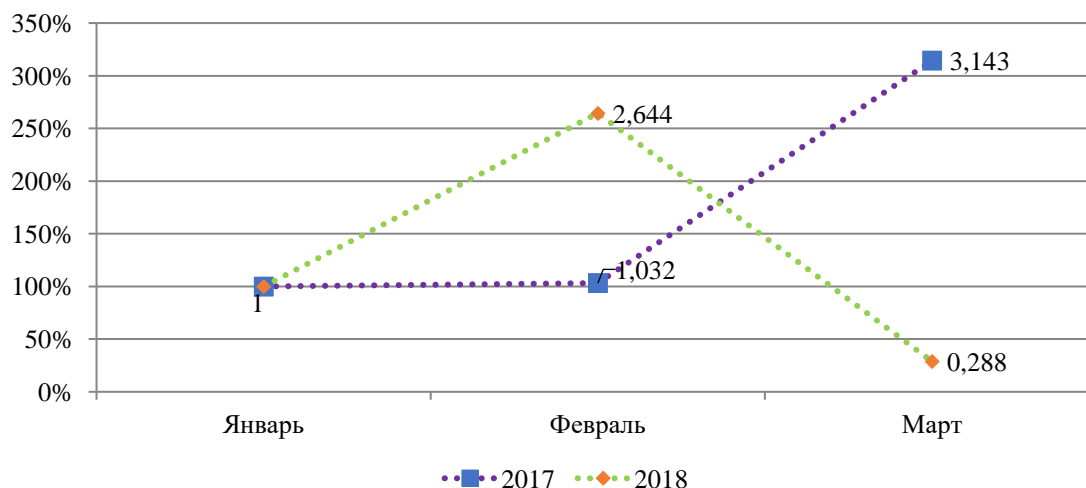


Рис. 56.

В 2017 году резкий подъем показателя произошел в марте, что связано с началом строительного сезона, в 2018 году строители начали набирать обороты месяцем раньше – в феврале, однако в марте отмечено замедленное темпов строительства.

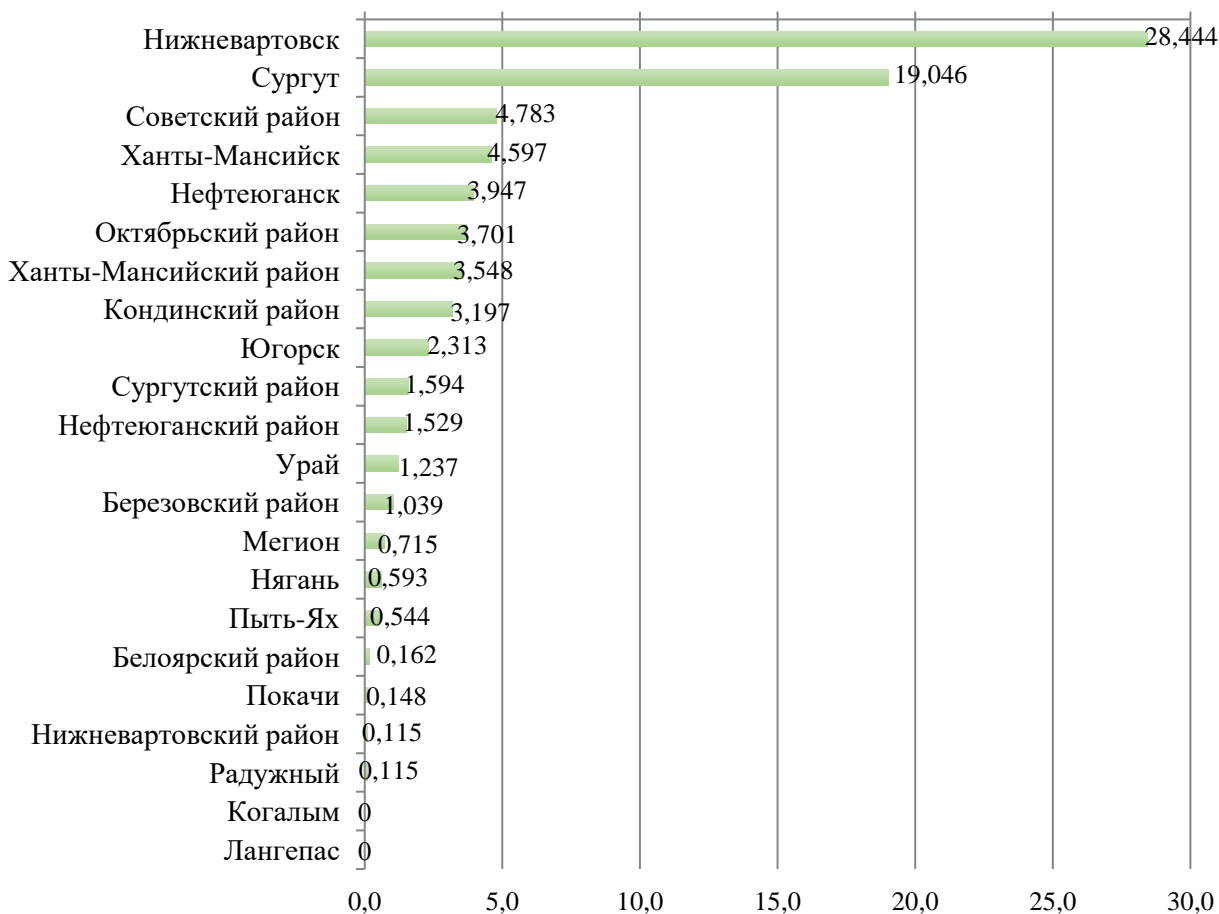


Рис. 57. Объёмы ввода в действие (в эксплуатацию) зданий жилого назначения по муниципальным образованиям Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, в кв.м.



В I квартале 2018 года в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре максимальный объем площади введенных в эксплуатацию жилых домов зафиксирован в городах Нижневартовск – 28,4 тыс. кв.м., Сургут – 19,0 тыс. кв.м. и в Советском районе – 4,8 тыс. кв.м.

Наибольший прирост ввода площади жилых домов в абсолютном выражении отмечен в городе Нефтеюганске – на 3,8 тыс. кв.м. или в 24,5 раз. Вторую и третью позицию занимают Кондинский район (на 2,8 тыс. кв.м. или в 7,6 раз) и город Урай (на 1,0 тыс. кв.м. или в 5,4 раз).

Существенное снижение объемов ввода жилых домов произошло в Сургутском районе – на 4,6 тыс. кв.м. или на 74,1%; в городе Югорск – на 5,2 тыс. кв.м. или на 69,2 %; в городе Сургут – на 15,5 тыс. кв.м. или на 44,9%.

Тенденция роста объемов ввода жилищного строительства населением отражается в увеличении показателя в расчете на 1000 населения – на 10,5 кв.м. или 2,9 раз относительно I квартала 2017 года.

1. По Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра плохие показатели по вводу жилья в эксплуатацию.
2. Отношение регионального показателя к общероссийскому по итогу 2016 г. в среднем около (-16) %.
3. Среднее значение ввода жилья в целом по России равно 547 кв.м.
4. Максимальное значение объемов ввода жилья 2010-2016 составило 695 кв.м.
5. Период, на который пришлось наибольшее количество введенных метров жилья, 2014 год.



Рис. 58. Ввод жилой недвижимости по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югра





Предельный показатель стоимости кв.м. на первичном рынке за период 2010-2017 на элитные квартиры составляет 72 тыс. руб. Развитие ценового сценария в этом сегменте 2015-2017 соответствует (-13) %. Первичный рынок в сегменте Элитные квартиры по состоянию на вторую половину 2017 г. является падающим. По состоянию на 2 квартал 2017 года стоимость кв.м. на первичную недвижимость (Элитные квартиры) равна 61.92 тыс. руб.

### **Вторичный рынок жилья**

На вторичном рынке жилья отмечается рост средней цены 1 кв. м общей площади квартир по сравнению с предыдущим годом – на 3,9%; при этом показатель в 2018 году впервые за 5 лет показывал неуклонный рост на протяжении всего года

1. Максимальная стоимость кв.м. на вторичном рынке за период 2010-2017 на все типы квартир составляет 59.96 тыс. руб.
2. Отношение региональной цены по Ханты-Мансийскому авт. округ-Югра к российской среднестатистической (в сегменте вторичной недвижимости) для всех типов квартир примерно составляет (-8)% - минус к средней стоимости по России.
3. Наибольший показатель цены за кв.м. в сегменте вторички - Все типы квартир наблюдается в 2014 году.
4. Отношение цен вторичного сегмента рынка к первичному составляет (-2)%. Вторичный рынок стоит дешевле на указанный процент.
5. Динамика цен в изучаемом здесь сегменте 2014-2017 составляет (-19)%. Вторичный рынок в сегменте Все типы квартир по состоянию на вторую половину 2017 г. является падающим.
6. Нейтральные цены за кв. метра по России на рынке вторичного жилья по всем типам квартир есть величина 52 тыс. руб.
7. По состоянию на 2 квартал 2017 года стоимость кв.м. на вторичную недвижимость (Все типы квартир) равна 48 тыс. руб.



## Ханты-Мансийский авт. округ-Югра - Вторичный рынок жилья

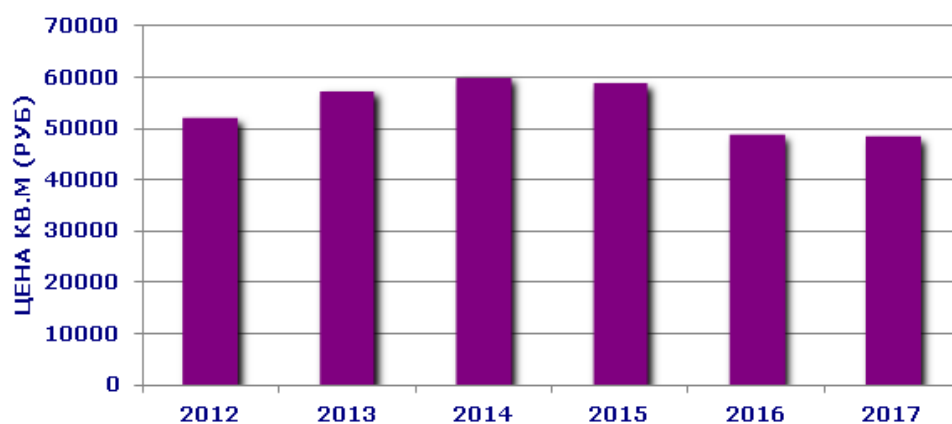
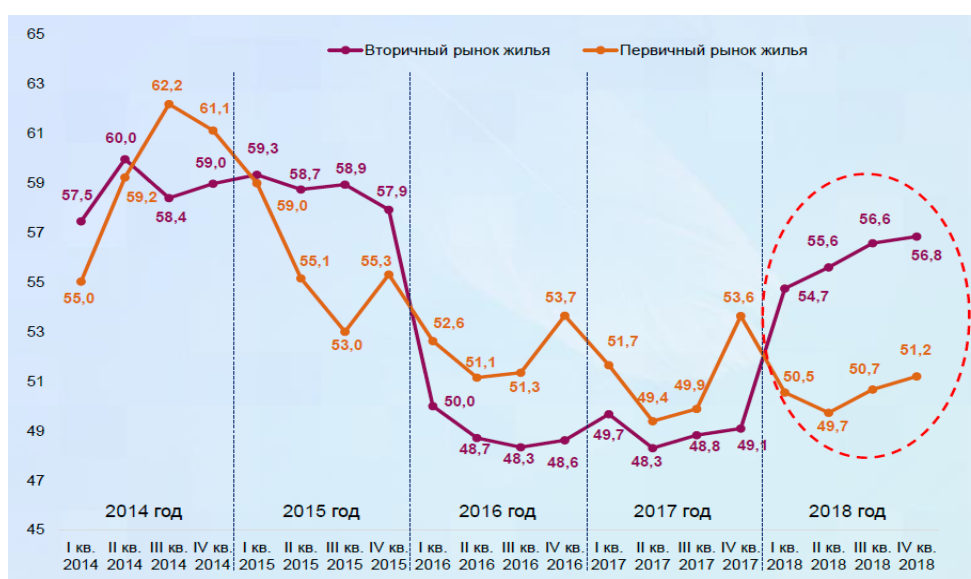


Рис. 59. Цена за кв.м. на вторичном рынке жилья в ХМАО-Югра

Умеренное значение цены кв. метра по России на рынке вторичного жилья достигает 48 тыс. руб. Отношение региональной цены по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югра к российской среднестатистической (в сегменте вторичной недвижимости) по квартирам среднего качества есть цифра (-2) % - минус к средней стоимости по России. По состоянию на 2 квартал 2017 года стоимость кв.м. на вторичную недвижимость (Квартиры среднего качества) равна 47 тыс. руб. Максимум цены кв.м. в сегменте вторички - Квартиры среднего качества наблюдается в 2014 году.

Источник информации:

[https://groupmarketing.ru/id\\_product/4000436/hanty\\_mansiyskiy\\_avt\\_okrug\\_jugra\\_\\_stoimost\\_kvadratnogo\\_metra\\_zhilja.html](https://groupmarketing.ru/id_product/4000436/hanty_mansiyskiy_avt_okrug_jugra__stoimost_kvadratnogo_metra_zhilja.html)



Источник информации: Региональный аналитический центр, <http://racugra.ru/monitoring-soceconomrazvitiya>  
Рис. 60. Динамика цен в секторе жилой недвижимости (первичный/вторичный рынок)



Экономистами groupmarketing.ru был рассчитан рейтинг качества жизни по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра, который учитывает социально-экономические показатели, влияющие на условия проживания, и что в итоге сказывается на стоимости жилья. Согласно данному рейтингу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра имеет 140 баллов, находясь в рейтинге на 6-м месте из 85 возможных (85 - всего субъектов РФ в рейтинге). Для справки, общая шкала ранжирования лежит в интервале от плюс 250 и до минус 180 баллов, эти цифры для Москвы (лучшие показатели по России) и Иркутской области (самые худшие), соответственно.

Источник информации:

[https://groupmarketing.ru/id\\_product/4000436/hanty\\_mansiyskiy\\_avt\\_okrug\\_jugra\\_\\_stoimost\\_kvadratnogo\\_metra\\_zhilja.html](https://groupmarketing.ru/id_product/4000436/hanty_mansiyskiy_avt_okrug_jugra__stoimost_kvadratnogo_metra_zhilja.html).

### **Рынок аренды жилья**

Недвижимость - один из самых ценных объектов гражданских прав. Права на недвижимое имущество и сделки с ним охватывают интересы почти всех граждан и юридических лиц. Аренда играет большую роль в имущественных отношениях между хозяйствующими субъектами, а также в развитии экономики нашей страны и расширении сферы деятельности предпринимателей, прежде всего, как способ минимизации предпринимательского риска и возможности получения дохода от вложений средств.

В России цивилизованный рынок арендного жилья только зарождается. А на Западе он уже широко развит. Так, в Великобритании порядка 10-11% всего строящегося жилья предназначено для сдачи внаём. Но срок окупаемости арендного жилья в Европе составляет около 3 лет. Тогда как в среднем по России, по мнению экспертов, срок окупаемости на постройку «доходного дома» 12-17 лет. И это при самом позитивном рыночном прогнозе. Это основная причина, по которой рынок аренды жилой недвижимости развивается медленно - инвесторы не готовы так рисковать. Как показывает практика, за полтора десятка лет в нашей стране может поменяться вообще все. Застройщики не торопятся вкладывать свои ресурсы в развитие арендного бизнеса. Основными инвесторами в мире в арендное жилье являются пенсионные фонды, страховые компании и частные лица, в том числе через фонды коллективных инвестиций, которые в свою очередь привлекают и недорогие долгосрочные кредиты банков. Мировая практика показывает, что около 35% средств частных инвесторов вкладывается в недвижимость: коммерческую и жилую. Ос-



новное преимущество, которое дает недвижимость - это постоянный денежный поток. Застройщики привыкли получать большие и, главное, быстрые деньги. Они ищут способы, как сохранить высокую доходность. Но возможностей для этого с каждым месяцем все меньше. Логика в том, что перенасыщенность рынка коммерческого жилья приводит к обвалу рынка. А у нас, как утверждают некоторые аналитики, уже надувается «пузырь» невостребованной недвижимости.

Правительством Ханты-Мансийского автономного округа – Югры принимаются меры для развития рынка жилья, повышение платежеспособного спроса граждан на жилье, а также увеличение объемов жилищного строительства. Стимулирование развития ипотеки в сочетании с ростом доходов населения при ограниченных объемах строительства нового жилья привело к увеличению его рыночной стоимости. В результате снизился уровень доступности приобретения жилья для многочисленных групп населения. Стало очевидным, что необходимо альтернативное приобретению гражданами жилья в собственность предложение. Доходные дома – явление в России не новое. Некогда большая часть центра революционного Санкт-Петербурга была застроена домами для сдачи квартир в аренду. После революции в нашей стране эта практика была утеряна, однако за рубежом, в европейских странах, в доходных домах по-прежнему живет очень много людей. Под доходным домом понимается жилой дом, состоящий из жилых помещений, предоставляемых собственником физическим и (или) 48 юридическим лицам во владение и пользование по договорам найма и (или) аренды в целях получения дохода. Преимущества доходных домов по опыту Югры: доступная цена аренды; широкий выбор вариантов квартир в зависимости от потребностей семьи; более низкие коммунальные платежи благодаря системе энергосберегающих технологий и современным приборам учета; отчисления на капитальный ремонт производит собственник жилья (Ипотечное агентство Югры); официальный договор аренды. Развитие рынка аренды жилой недвижимости путем строительства доходных домов позволит сделать его открытым, так как на сегодняшний день рынок аренды жилой недвижимости преимущественно «теневой». Существуют люди, которые скупают жилье для того, чтобы сдавать его внаем, таким образом, имея нелегальные доходные дома. В частности, такое явление развито в Сургуте. Считается, что с появлением настоящих доходных домов рынок «отбелится», и в бюджет округа будут поступать налоги. По прогнозу



экспертов Министерства регионального развития Российской Федерации в скором будущем примерно 30-40% жилья будет строиться для дальнейшей сдачи в аренду. В ходе исследования, проведенного ОАО «Ипотечное агентство Югры» в автономном округе, выяснилось, что доля граждан, желающих решить свои жилищные проблемы с помощью арендного жилья, составила около 25,5 тыс. семей, или около 5 % населения автономного округа. Больше всего в аренде жилья заинтересованы граждане в возрасте от 21 до 35 лет. Их доля составила 86,8 %.

Возраст, лет	Доля, %
До 25 (включительно)	13,8
От 26 до 30 (включительно)	46
От 31 до 35 (включительно)	27,7
Старше 35	12,5
<b>Итого</b>	<b>100</b>

Рис. 61. Возрастная структура потенциальных арендаторов

Потенциальные арендаторы жилья как женатые / замужние люди – 59,1 %, так и не состоящие в браке, но создающие (имеющие) семью – 31,4 %. На долю одиноких граждан приходится 9,5 %. При строительстве доходных домов необходимо опираться на потребность в жилье бюджетных учреждений округа и предприятий в привлечении в регион специалистов. Клиенты доходных домов это, как правило, молодые семьи с детьми, работающие в бюджетной сфере – учителя, медицинские работники, представители силовых структур. Строительство доходных домов будет способствовать созданию «здоровой» конкуренции на рынке аренды жилой недвижимости, что приведет к снижению стоимости аренды (ставок платы за найм) жилых помещений.



Рис. 62. Семейное положение потенциальных арендаторов

Около 50 % потенциальных арендаторов, имеющих ежемесячный доход от 34 до 50 тыс. рублей, могут позволить себе арендовать жилье (исходя из средней стоимости найма (аренды) квартиры в 17 тыс. руб./мес. и при условии, что на аренду может быть направлено до 50 % совокупного семейного дохода).

Граждане готовы арендовать жилые помещения по цене сопоставимой с платежами по ипотеке или ниже, а при прочих равных условиях арендовать жилье в доходном доме в связи с его высоким качеством, постоянством условий договора, гарантиями и безопасностью.

Тип жилья	Площадь жилья, м.кв.	Предпочтения граждан, %
Однокомнатная квартира	30-35	14,6
Двухкомнатная квартира	45-55	56,2
Трехкомнатная квартира	55-70	27
Четырех и более комнатная квартира	Более 70	2,2

Рис. 63. Потенциальный спрос по типу квартир

При этом более половины семей готовы жить в жилье эконом-класса (малогабаритных квартирах), предъявлять меньшие (чем при покупке) требования к социальной инфраструктуре.

По оценкам экспертов (риелторов), каждая 8-я квартира в автономном округе сдается в наем (примерно 12,5 % от жилищного фонда автономного округа). Стоимость аренды



составляет по крупным городам автономного округа в среднем за однокомнатную квартиру: от 17 тыс. рублей в г. Нижневартовске, до 25 тыс. рублей в г. Ханты-Мансийске.

Эксперты отмечают, что потребность в жилых помещениях для целей аренды по-прежнему находится на высоком уровне, и не ожидают падения цен, а даже наоборот – прогнозируют их рост.

В связи с чем строительство доходных домов позволит создать «здоровую» конкуренцию на рынке арендного жилья, что в последствии приведет к снижению стоимости аренды (ставок платы за найм) жилых помещений.

Становление и развитие рынка аренды жилой недвижимости в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре осуществляется путем реализации следующих мероприятий: на уровне автономного округа: выделения субсидий муниципалитетам и инвесторам на возмещение части затрат на строительство инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры для строительства доходных домов; компенсации затрат застройщикам на переселение граждан, проживающих в непригодных (ветхих, аварийных, «фенольных») для проживания жилых помещениях, с целью освобождения земельных участков для строительства доходных домов; установления льгот по уплате налога на имущество для организаций – собственников доходных домов. На уровне муниципальных образований: формирования земельных участков для строительства доходных домов с обеспечением инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой; предоставления земельных участков для строительства доходных домов застройщикам в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации; установления льгот по уплате земельного налога для собственников доходных домов. Планируется, что указанные выше меры государственной поддержки будут оказываться инвесторам-застройщикам при условии эксплуатации доходных домов не менее 15 лет. Автономный округ первый в стране приступил к формированию доступного арендного жилого фонда для привлечения и удержания в регионе востребованных специалистов. Планируется построить 270 тысяч квадратов такого жилья. Из них более 80 тысяч будет возведено при участии Ипотечного агентства Югры, которое в 2014 году стало победителем конкурса, проводившегося федеральным Агентством по ипотечному жилищному кредитованию, в номинации «За наибольший вклад в реализацию программы «Арендное жилье в России». Согласно планам региональных властей, доходные дома должны появиться практически во всех городах Югры. Программа рассчитана до





2020 года. Пока строительство доходных домов в Югре считается пилотным проектом, чтобы выявить все шероховатости. Если доходные дома станут пользоваться устойчивым спросом, регион начнет формировать арендный фонд, выделяя под него 50 тысяч квадратных метров ежегодно. Таким образом, к 2020 году в округе появится около 5 тысяч арендных квартир.

Источник информации: <https://www.ugrasu.ru/upload/iblock/4cc/4cc75346d49555f22648a042b4fa43d8.pdf>.

### **Особенности кредитования рынка недвижимости**

На сегодняшний день для граждан России остро стал вопрос об ипотечном кредитовании. По статистическим данным, лишь 1% населения страны имеет собственное жилье. Экономическая ситуация в государстве, рост инфляции, повышение цен на недвижимость и доходы людей просто не позволяют приобрести такие желанные собственные квадратные метры. Государством был предложен вариант покупки квартир в ипотеку. Благодаря данному процессу, в стране возможно поддерживать спрос на жилье. Ипотека имеет и другие положительные стороны, которые делают покупку жилья реальной для обычного среднестатистического россиянина:

1. Возможность приобрести недвижимость за максимально короткие сроки.
2. При покупке желаемой площади собственник, а также его родственники имеют полное право прописаться по новому месту проживания. В свою очередь, регистрация минимизирует и решает проблемы с официальным трудоустройством.
3. Возможность досрочно погасить заем.
4. Программы ипотечного кредитования для социальных групп, которые требуют помощи государства.

Для эффективного функционирования рынка недвижимости важно дальнейшее развитие и совершенствование ипотечного кредитования. Сегодня это остроактуальный вопрос в России и одна из значимых проблем социально-экономического характера.

Познакомившись со статистическими данными, можно заметить резкий спад ипотечных займов за период последних пяти лет. С 2014 года их количество выданных снизилось на 35%. Показатели говорят об отрицательной динамике оформленных ипотечных кредитов под залог недвижимости. Что послужило и что стало тому причиной?

1. Экономическая сторона. Ипотека является длительным кредитным продуктом, который требует гарантировать экономическую стабильность. К сожалению, в



нынешнее время экономическая ситуация в стране в большей степени напрямую зависит от мировых цен на сырьевые ресурсы, а мировой кризис подвергает ее резким перепадам. Это не дает уверенности в завтрашнем дне, а также не может обеспечить гарантированные выплаты по займу ни кредиторам, ни заемщиком. Такая ситуация наносит сомнительный отпечаток на работу ипотечной системы.

2. Низкая платежеспособность населения. В наше время, чтобы гражданин России мог позволить себе приобрести жилье в ипотеку, доход среднестатистического гражданина страны должен быть в несколько раз выше его средней заработной платы. На 2017-2018 гг. средняя сумма оплаты труда за месяц составляет 35 тыс. рублей. Покупка жилья в ипотеку, говорит о том, что клиент, скорее всего, проживает на съемной квартире. Сумма за аренду жилья в этот же период времени в среднем равна 10-20 тыс. рублей.

Согласно данным Росстата, средняя стоимость потребительской корзины с минимальным набором еды на 1 чел./мес. – 3 839,9 рубля. И это только минимум, требующийся для выживания человека, в учет которого не идут затраты на транспорт (личный или общественный), одежду и прочее. Такой доход не позволяет отложить даже минимальные средства и оплатить первый взнос за ипотеку, который составляет 15-20% от стоимости приобретаемой недвижимости. Людям приходится прибегать к займам у друзей, продажам личного имущества либо оформлению потребительских кредитов. Кстати, тема потребительского кредитования на сегодняшний день также обострилась. В связи с этим для большого количества населения ипотека превращается в многолетнюю финансовую зависимость и обременение себя долгами.

3. Высокая стоимость кредитов на недвижимость. Сегодня ставка по ипотеке составляет 15-17% при условии оформления страховки. Если же заемщик отказывается от добровольного страхования, то ставка будет составлять около 20%. А еще два года назад средняя ставка по займу была 12%. За такой короткий срок процент по займу вырос на 5%. Это ощутимая сумма, которая отталкивает людей от идеи приобрести жилье в ипотеку. Причинами повышения являются:

- экономическое положение страны;
- санкции Запада против России;
- снижение достатка населения.



4. Стабильно растущий уровень инфляции. Инфляция – это процесс обесценивания денег, что подразумевает негативное влияние на развитие системы ипотечного кредитования и рост цен. Несмотря на снижение ее уровня, сравнительно с предыдущими годами, не приостанавливается повышение цифр на ценниках. Это напрямую влияет на благосостояние народа и способность его выплачивать задолженность по кредиту.

5. Проблемы жилищной ипотеки для банков. Так как ипотека является долгосрочным процессом, банки подвержены всевозможным рискам и замедлению оборачиваемости своих ресурсов. Развиваться рынок ипотеки может только при условии полной экономической стабильности и при низких темпах инфляции, что на данном этапе не представляется возможным. Также рискованными были кредиты без первоначального взноса.

На сегодняшний день банки отказались от подобных программ и могут предложить оформить кредит под минимальный стартовый взнос – 10% от стоимости жилья, но при условии большей процентной ставки за кредит. Немалой угрозой для банков стал закон «О банкротстве физических лиц». Согласно закону, если заемщик объявляет себя банкротом и имеет долг перед банком за выплаты по ипотечному кредиту, банк не имеет права выселить его из залоговой квартиры, если это его единственное жилье. Соответственно, банковское учреждение не может покрыть свои расходы, забрать квартиру и реализовать ее в счет долга.

6. Социальные ипотечные программы. Государство разработало ряд программ для граждан, которые нуждаются в помощи, но, увы, все они требуют доработок. Одной из проблем является то, что банкам неинтересен данный вид кредитования, он является нерентабельным. Предлагать такие займы банк будет только в том случае, если государство осуществит компенсацию финансовых потерь от предоставленных льгот от заемщиков из бюджета.

7. Монополизация строительного рынка. Отсутствие конкуренции между застройщиками из-за ограниченного количества строительных компаний на рынке. Отсюда – искусственно завышенные цены на объекты недвижимости.

Если устранить или свести к минимуму все вышеперечисленные проблемы, то ипотечное кредитование снова начнет пользоваться спросом. Ипотечный бизнес окажет



положительное влияние на развитие экономики страны. Промышленное ипотечное кредитование даст возможность возобновить и модернизировать работу производств, что приведет к увеличению рабочих мест, стабилизирует и повысит доход населения. На новый уровень выйдет малый и большой бизнес страны. В перспективе возрастет и экономический потенциал государства.

Решение проблем ипотечного кредитования требует комплекса мероприятий и задач в различных сферах: экономика, банковские структуры, политика, социальный сектор, миграционный и строительный сектора. Для этого потребуются длительное время и конкретные действия:

1. Снижение уровня инфляции. Если цены не будут так резко возрастать, а зарплата сохранится, у людей появится возможность создать для себя «подушку безопасности», то есть накопить денежные средства. Выгода и для населения, и для банков, которые увеличат количество депозитов.

2. Повысить уровень платежеспособности граждан. Это одна из важных задач для политики. Это возможно за счет стабилизации работы предприятий и созданию рабочих мест для населения, регулирования государством занятости народа, повышению оплаты труда, повышению роста производительности, а соответственно, развитие российского экспорта.

3. Снижение ставки по ипотечным кредитам и увеличение его сроков.

4. Обеспечение юридической безопасности и минимизации рисков для банков со стороны законодательства РФ.

5. Повышение уровня конкуренции на рынке жилищного кредитования.

Все эти мероприятия позволят увеличить уровень потребления ипотечных кредитов и займов, стабилизирует экономику страны и улучшит жилищные условия большей части населения.

Источник информации: <https://bankrotsovet.ru/novosti/kakie-problemy-ipotechnogo-kreditovaniya-est-v-rossii.html>.



## **Государственные ипотечные программы в России**

Одно из приоритетных направлений в кредитовании россиян – снижение процентной ставки по ипотечным займам. В прошлые годы государство разработало несколько программ с предложениями, направленных на то, чтобы оказать поддержку нуждающимся в собственном жилье гражданам, в том числе программы для молодых семей.

Ипотечное кредитование в России в 2018 году имеет следующие отличительные черты:

-довольно высокая процентная ставка по сравнению с мировыми показателями (от девяти процентов минимум);

-длительный период кредитования (вы можете оформить ипотеку на срок до тридцати лет максимум); Как правило, займы на покупку жилья оформляются в рублях (с учетом резкого удорожания курсов евро и долларов в прежние годы, вызвавшего кризис валютных ипотечных заемщиков);

-стать полноценным владельцем недвижимости с правом ее продажи, сдачи в аренду, перепланировки и других действий, можно лишь после полного погашения всей суммы ипотеки. Объект покупки является до тех пор залоговым обеспечением;

-залоговый объект недвижимости необходимо в обязательном порядке застраховать (за счет заемщика, а не банка).

Возможные варианты льготных программ:

-льготная ипотека для семей с детьми. Под 6% годовых можно получить кредит на покупку жилья. Срок кредитования и необходимый первоначальный взнос будут установлены в индивидуальном порядке. Та часть процентной ставки, которая превышает 6%, будет субсидирована. Предложение действует только для рефинансирования прежде оформленного ипотечного кредита или на покупку недвижимости в новостройке;

-проценты ипотеки под материнский капитал. Величина процентной ставки, срок кредитования и необходимый первоначальный взнос будут установлены в индивидуальном порядке. Необходимо будет предоставить бумаги из Пенсионного фонда России и выделить каждому ребенку в семье равную долю в приобретаемом жилье;

-ипотека для молодых ученых и учителей. Величина первого взноса составляет 10%, период кредитования будет установлен в индивидуальном порядке. Что касается



процентной ставки, то она фиксированная – 8,5% годовых. Кроме того, возможно получить дополнительную компенсацию в размере одной пятой от цены купленного жилья;

-социальное ипотечное кредитование. Величина процентной ставки и срок кредитования будут установлены в индивидуальном порядке, необходимо будет сделать первоначальный взнос в сумме более 10% от стоимости выбранного объекта. Предложение распространяется только на платежеспособных и нуждающихся в улучшении условий проживания россиян. Вы можете получить: пониженную процентную ставку, деньги на внесение первоначального взноса или возможность приобрести квартиру по стоимости в несколько раз ниже рыночной цены;

-ипотечный кредит военнослужащим. На срок до двух десятков лет, внося минимум 15% от стоимости выбранного жилья, под фиксированные 9,5% можно оформить ипотеку тем россиянам, которые оформлены в военные силы России. Это государственная программа, которая позволяет получать целевые займы величиной до 2.300.000 рублей на приобретение «квадратных метров»;

-ипотека для молодой семьи. Нуждающиеся в жилье, состоящие в официальном браке, и не достигшие 35 лет, могут претендовать на ипотеку на условиях, предусмотренных для молодых семей. Государство возместит 30-40% от рыночной цены недвижимости. Величина процентной ставки, срок кредитования и необходимый первоначальный взнос будут установлены для вас в индивидуальном порядке;

В текущем году решение о субсидировании ипотеки для молодой семьи имеет законную силу. Как мы знаем, Президент подписал указ о том, что семьи, в которых есть более двух детей, могут рассчитывать на такие условия кредитования по программе:

-получить ипотеку под фиксированные 6% (часть процентной ставки более 6% погашается государством);

-оформить займ на сумму в 3-8 миллионов рублей с учетом места проживания (чем больше городом, тем больше сумма);

-есть возможность рефинансировать уже оформленную ипотеку;

-заключить ипотечное соглашение, внося в качестве первоначального взноса менее 20% от стоимости выбранного жилья.

Несколько важных условий новой программы для семьи с детьми:

-возраст ипотечных заемщиков не имеет значения (границы в 35 лет нет);



-участвовать в программе могут семьи, в которых подрастает более двух детей, появившихся на свет после 1 января 2018 года;

-срок действия государственной программы – до 2022 года включительно;

-необходимо оформление страховых полисов: на недвижимость, здоровье и жизнь заемщиков;

-семьи, в которых появился первенец или четвертый, или последующий ребенок, в программе не участвуют;

-заемщик должен вовремя оплачивать ежемесячные взносы, в противном случае от участия в программе он будет отстранён.

В 2018 году молодые семьи могли участвовать в государственной программе «Доступное жилье 2018».

Условия предложения таковы:

-займ целевой, и предоставляется только на улучшение жилищных условий;

-брачный союз должен быть официально зарегистрирован в ЗАГСе России;

-возрастная граница участников программы – максимум 35 лет, минимум 21 год;

-факт необходимости в покупке жилья должен быть подтверждён официально;

-участвовать в программе могут, в том числе, молодые люди без детей, проживающие на площади не более 42 квадратных метров;

-необходимо сделать первый взнос по ипотеке.

Государственная помощь предоставляется в форме процента от цены недвижимости:

-семьи с двумя и более детьми получают до 40%;

-семья с одним и более ребенком и мужем/женой, имеющим гражданство иного государства, получают до 35%;

-родитель, воспитывающий дитя самостоятельно, получит до 35%;

-семьи без детей получают до 30%.

В государственной программе участвуют далеко не все российские банки. Несколько предложений от тех организаций, которые предлагают оформить ипотеку по государственной программе «Доступное жилье 2018». Предложения по ипотеке для молодых семей у отечественных банковских организаций следующие:

-Газпромбанк. Займ до 300.000 рублей предлагается на период до 30 лет под ставку от 11,9% в год. Величина первого взноса – минимум 10%;





-ОТКРЫТИЕ. Кредит до 500.000 рублей предлагается на период до 30 лет под ставку от 9,3% в год. Величина первого взноса – минимум 10%;

-Альфа банк. Ссуда до 600.000 рублей предлагается на период до 30 лет под ставку от 9,9% в год. Величина первого взноса – минимум 50%. Приятный бонус: родители, которые своевременно сообщили о грядущем появлении ребенка, могут оформить отсрочку на период в 6 месяцев;

-Россельхозбанк. Ипотека от 100.000 до 3 миллионов рублей предлагается на период до 30 лет под ставку от 8,85% в год (от 5,71%, если недвижимость принадлежит партнеру-девелоперу этой кредитной организации). Величина первого взноса – минимум 50%. Учтите, что чем больше сумма займа, тем выше процентная ставка;

-ВТБ 24. Займ до 600.000 рублей предлагается на период до 20 лет под ставку от 9,5% в год. Величина первого взноса – от 10%. Минимальная процентная ставка доступна только тем клиентам, которые хотят приобрести жилье площадью более 65 квадратных метров, а также работникам государственных структур;

-Сбербанк. Кредит от 300.000 рублей предлагается на период до 7 лет под ставку от 7,4% в год. Величина первого взноса – от 10%. Если вы захотите оформить ипотечную ссуду на период свыше 7 лет, то ставка процентов возрастет на 0,5%. Выбирать необходимо недвижимость от партнеров-девелоперов Сбербанка или предложения новостроек.

Источник информации: <https://byrich.ru/599-programmy-ipoteki.html>.

Решение задач по улучшению жилищных условий населения, поставленных Президентом Российской Федерации, осуществляется в соответствии с государственной программой «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2018-2025 годах и на период до 2030 года».

В числе основных направлений, реализуемых в 2018 году на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры в области жилищной политики:

-поддержка отдельных категорий граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, но не имеют объективной возможности накопить средства на приобретение жилья в рыночных условиях;

-развитие рынка наемных домов социального и коммерческого использования;

-совершенствование условий приобретения жилья, в том числе с помощью ипотечного кредитования.



По состоянию на 1 ноября 2018 года улучшили жилищные условия 4159 семей, в том числе:

Таблица 45.

1 647	стали участниками программы льготного ипотечного кредитования;
2 512	получили субсидии (выплаты) на приобретение жилья, в том числе:
1517	из числа молодых семей;
68	из числа очередников, работников бюджетной сферы, молодых ученых;
318	из числа семей, проживающих в строениях, приспособленных для проживания (балках),
110	из числа семей, имеющих 3 и более детей, семей, имеющих детей-инвалидов, семей, в которых дети остались без родителей;
140	из числа семей коренных малочисленных народов Севера;
46	из числа семей ветеранов боевых действий, инвалидов, семей, имеющих детей-инвалидов;
1	из числа семей ветеранов Великой Отечественной войны;
2	из числа семей - участников накопительной ипотеки;
220	из числа многодетных семей взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно;
5	из числа семей государственных гражданских служащих.

Источник информации: <https://gov.admhmao.ru/otchyety/ezhegodnye-otchety-o-rezultatakh-deyatelnosti-pravitelstva/2097815/2018-god>.

За январь-ноябрь 2018 года жителям Ханты-Мансийского автономного округа – Югры предоставлено ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму более 63 млрд рублей. Значительный рост на рынке ипотечного кредитования объясняется как позитивным трендом на снижение процентных ставок по кредитам, так и активным рефинансированием ссуд, выданных ранее банками на приобретение жилья. Так, в сравнении с ноябрем 2017 года средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в рублях в Тюменской области снизилась на 1,2 процентного пункта и составила 9,6% годовых. Это минимальное значение за всю историю выдачи ипотеки с 2005 года. Максимум наблюдался в 2005, 2009, 2015 годах и достигал 14,5% годовых.

Источник информации: [https://ugra-news.ru/article/obemy\\_vydannykh\\_ipotechnykh\\_kreditov\\_v\\_yugre\\_sostavil\\_bolee\\_63\\_mlrd\\_rubley/](https://ugra-news.ru/article/obemy_vydannykh_ipotechnykh_kreditov_v_yugre_sostavil_bolee_63_mlrd_rubley/)



## **Рынок жилой недвижимости бизнес- и элитного классов в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре**

Наиболее развитым сегментом рынка недвижимости является рынок жилой недвижимости (квартиры, жилые дома, земельные участки под ИЖС, дачное и личное подсобное хозяйство).

Важно отметить, что Ханты-Мансийский автономный округ - Югра является основным нефтегазодобывающим регионом России. Нефтяная промышленность – основная специализация местных компаний, поэтому перечень вакансий на вахту определяется прежде всего нефтегазовой отраслью. В связи с этим на работу вахтовым методом в разные города автономного округа (Ханты-Мансийск, Сургут, Нижневартовск, Нефтеюганск и др.) отправляются ежегодно тысячи человек со всех концов нашей страны. Так же продолжает оставаться привлекательным автономный округ для иностранных граждан, прибывающих в Российскую Федерацию в поисках заработка. На предприятиях «Сургутнефтегаза» вахтой трудятся свыше 100 000 человек. Кроме «Сургутнефтегаза» в регионе ведут активную деятельность «Газпром» (есть завод по переработке газа), Лукойл, Роснефть и другие компании-гиганты. Переезды сотрудников в автономный округ в связи с получением выгодного предложения по работе распространены довольно сильно. В этой связи в регионе гиперразвит рынок аренды жилья. Основная особенность рынка вахтовых городов – высокий уровень миграции и короткий срок владения квартирами (около 10 лет). Люди, заработавшие деньги, и пенсионеры стремятся уехать, но в то же время идет приток молодых специалистов и их семей, которым необходимо жилье. Также высокий уровень доходов, который обеспечивает экономика региона, позволяет расширять имеющиеся площади или приобретать дополнительное жилье для сдачи в аренду. Арендное жилье способно стать серьезной альтернативой покупке новых квартир.

## **Сегмент садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка**

Эксперты в сфере загородной недвижимости в Ханты-Мансийском автономном округе считают, что самой прогрессивной разновидностью загородной недвижимости можно считать централизованно расположенные новые коттеджные поселки. Они имеют тщательно продуманную, отлично обустроенную продающей стороной инфраструктуру. Обычно таким моментам необходимо с самого начала уделять больше



внимания во время выбора подходящего дома в поселке. Рынок недвижимого имущества сегодня представлен огромным количеством предприятий, которые предоставляют услугу продажи современных комфортных коттеджей, а также различной планировки таунхаусов.

Чрезвычайно важно для покупателя, который имеет желание купить коттедж за городом - определиться, какие моменты важны для него при выборе (квадратура, этажность, район, наличие магазинов, школы, развлекательных заведений, остановок общественного транспорта и др.) и что он стремится в итоге иметь.

Источник информации: [https://10sotok.info/catalog/hanti-mansiyskiy\\_avtonomniy\\_okrug/](https://10sotok.info/catalog/hanti-mansiyskiy_avtonomniy_okrug/).

Деятельность садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан осуществляется на территории 13 городских округов и 6 муниципальных районов Югры. «Всего на территории автономного округа 953 СОТ, общая площадь которых составляет почти 16 тысяч гектаров. Общее количество садоводческих, огороднических и дачных земельных участков на территории муниципальных образований составляет 158 443. В среднем полмиллиона югорчан заняты садоводческим, огородническим и дачным хозяйством.

В настоящее время из 953 садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений проекты планировок и проекты межевания территорий утверждены в 122 СОТ. Подключены к сетям электроснабжения 822 СОТ. Газифицированы территории СОТ в Ханты-Мансийске (12 СОТ), Урае (7 СОТ), Нефтеюганске (3 СОТ), Ханты-Мансийском районе (2 СОТ), Нижневартовском, Советском и Сургутском районах (по 1 СОТ). В 12 СОТ в Ханты-Мансийске имеются коммуникации по электро-, водо-, газоснабжению.

Положительный опыт по передаче сетей электроснабжения, находящихся в собственности СОТ, в ведение ресурсоснабжающих организаций имеется в Нижневартовске (13 СОТ), Советском районе (4 СОТ), Сургуте (2 СОТ), Нефтеюганске, Пыть-Яхе и Сургутском районе по 1 СОТ.

В 2018 году подключены к сетям электроснабжения 59 СОТ, реконструированы сети электроснабжения в 22 СОТ и построены внутренние сети электроснабжения в 50 СОТ - общий объем финансирования более 225 млн. рублей.

До 2022 года запланировано подключить к сетям электроснабжения 92 СОТ, реконструировать сети электроснабжения в 168 СОТ и построить внутренние сети



электроснабжения в 207 СОР, для чего будет построено 303 км линий электропередач и введено 59 мегавольт-ампер трансформаторной мощности с общим объемом финансирования более 955 млн. рублей.

Источник информации: <https://2goroda.ru/infobar/bolee-polmilliona-yugorchan-zanyaty-sadovodcheskim-ogorodnicheskim-i-dachnym-hozyaystvom>.

**Сравнительная характеристика среднеарифметических цен за 1 кв. м объектов индивидуальной жилой застройки в разрезе муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа - Югры**

Таблица 46.

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Количество объектов недвижимости	Среднеарифметическая цена за 1 кв. м, руб.
1	Кондинский р-он	22	520,35
2	Ханты-Мансийский р-он	17	1230,04
3	Сургутский р-он	22	1355,30
4	Нижневартовский р-он	28	1306,66
5	Березовский р-он	12	1334,51
6	Белоярский р-он	29	783,18
7	Октябрьский р-он	34	592,86
8	Нефтеюганский р-он	18	930,07
9	Советский р-он	89	704,52
10	Сургут	17	3948,32
11	Нижневартовск	7	1598,55
12	Ханты-Мансийск	52	3753,93
13	Нягань	25	1174,73
14	Урай	40	1399,15
15	Пыть-Ях	8	1509,92
16	Лангепас	11	948,48
17	Когалым	16	1151,74
18	Радужный	3	1427,20
19	Мегион	9	1928,12
20	Нефтеюганск	4	3028,57
21	Покачи	12	755,00
22	Югорск	122	2526,25

**Вывод:** Максимальный уровень цен за 1 кв. м объектов индивидуальной жилой застройки в город Сургут (3 948,32 руб. за кв. м), самый низкий уровень цен в Кондинском районе (520,35 руб. за кв. м).

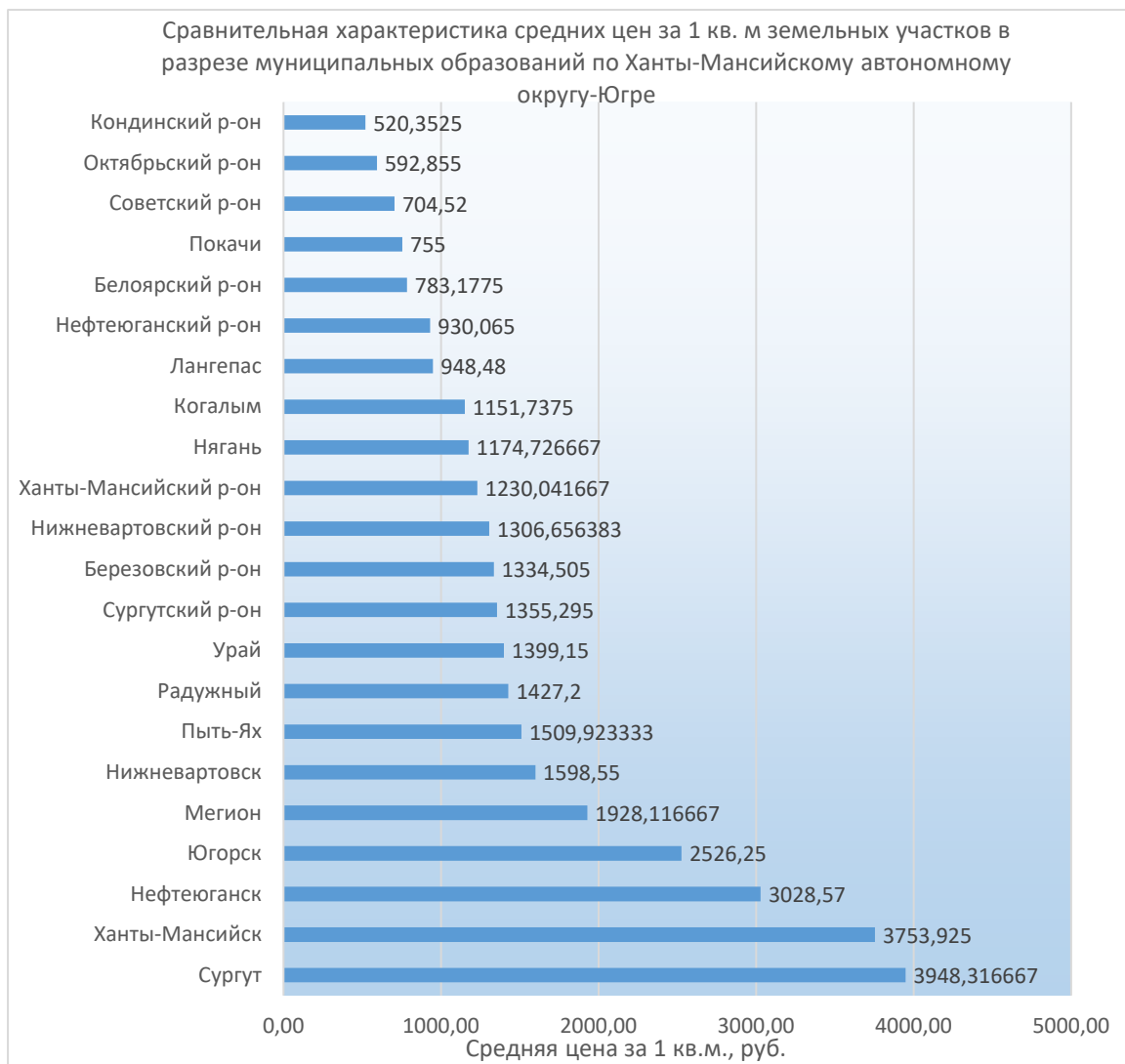


Рис. 64. Сравнительная характеристика средних цен за 1 кв. м объектов индивидуальной жилой застройки по муниципальным образованиям Ханты-Мансийского автономного округа - Югра

#### 2.1.6.4 Обзор рынка нежилой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Рынок недвижимости нежилого назначения представлен следующими сегментами:

- Транспорт;
- Предпринимательство;
- Отдых (рекреация);
- Общественное использование;
- Производственная деятельность;
- Лесопромышленная деятельность



## Сегмент транспорт

Автостоянки и гаражи считаются важнейшими элементами в инфраструктуре современного города. Их основные характеристики, и прежде всего машино-места, учитываются при оценке любого объекта недвижимости. Во всех цивилизованных странах мира государственные нормы должны определять то минимальное количество машино-мест, которое обязательно для различных классов и видов недвижимости.

Сегодня, как никогда, становится актуальной проблема организованных мест для автостоянки транспорта, которую можно рассматривать как общегородскую или точечную (для обособленных объектов недвижимости) проблему.

На сегодняшний день гаражи и автостоянки представляют собой взаимосвязанную сложную систему, которая представлена несколькими группами объектов, среди которых выделяют:

- встроено-пристроенные гаражи, которые встроены в нижние этажи или пристроены к основному зданию;
- паркинги, представляющие собой одноуровневое или многоуровневое отдельно стоящее охраняемое помещение;
- типовые индивидуальные гаражи;
- открытые автостоянки.

Все гаражи и автостоянки должны подразумевать наличие выделенного места для хранения и парковки автомобилей.

Классифицируются автостоянки и гаражи по:

- типу строения;
- материалу, из которого они изготовлены;
- форме организации парковочного места;
- форме собственности;
- удаленности от жилых кварталов и др.

Все перечисленные признаки оказывают существенное влияние на стоимость места для автомобилей. Но все, же основным фактором, который определяет уровень ликвидности машино-места, является его удаленность от места проживания хозяина автомобиля.





Проблема парковок в ХМАО-Югре стоит довольно остро. Согласно градостроительным нормам, машино-места в новых жилых комплексах планируются еще на стадии проектирования. Застройщики обязаны обеспечить парковочные места в жилых комплексах, это дело недобровольное и, независимо от класса объекта, машино-места должны быть запроектированы. Однако на практике, даже с соответствием всем нормативам и градостроительным рекомендациям, автостоянок в многоквартирных домах не хватает. Застройщики связывают эту ситуацию с устаревшими СНиПами, высокой себестоимостью строительства подземных паркингов и низким покупательским спросом на подобные объекты.

Норматив обеспеченности минимального количества стояночных мест для постоянного хранения индивидуальных автомобилей регламентируется местными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, утвержденными постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 29.12.2014 № 534-п. То есть в среднем машино-место должно быть предусмотрено только для каждой третьей квартиры, при этом нет никакой дифференциации по категории жилых домов. Минимальные размеры места хранения автомобилей, согласно СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», должны быть не менее: длина – 5 м; ширина – 2,3 м; ширина (для инвалидов, пользующихся креслами-колясками) – 3,5 м.

**Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения сооружениями для хранения легкового автотранспорта:**

Таблица 47.

Наименование объекта иного значения	Наименование расчетного показателя объекта иного значения/единица измерения	Значение расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности городского поселения объектами иного значения	
Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств	Уровень обеспеченности открытыми стоянками для временного хранения легковых автомобилей, %	Не менее чем для 70% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей, в том числе, %:	
		жилые районы	35
		промышленные и коммунально-складские зоны (районы)	15
		общегородские и специализированные центры	5
		зоны массового кратковременного отдыха	15



Размер земельного участка гаражей и стоянок легковых автомобилей в зависимости, кв. м/машино-место	одноэтажных	30
	двухэтажных	20
	трехэтажных	14
	четырёхэтажных	12
	пятиэтажных	10
	наземных стоянок	25

Источник информации: <http://docs.cntd.ru/document/411715080>

Кроме местных нормативов, которые не должны применяться для проектов отдельных жилых домов, а применяются только при разработке проектов планировки, существуют действующие нормы проектирования сооружений и устройств для хранения и обслуживания транспортных средств, изложенные в СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*).

В этом нормативном документе нормы для проектирования автостоянок основаны совсем на других факторах, а именно – на количестве расчетного парка индивидуальных автомобилей. Но этот документ не содержит никаких норм проектирования автостоянок ни на квартиру, ни на человека, ни на единицу площади жилого дома. Действующие нормы предусматривают следующие рекомендации: «На территории жилых районов и микрорайонов в больших, крупных и крупнейших городах следует предусматривать места для хранения автомобилей в подземных гаражах из расчета не менее 25 машино-мест на 1 тыс. жителей». Однако, как часто бывает, данная рекомендация не является обязательной ни для застройщиков, ни для контролирующих органов.

По статистике, Сургут является третьим по автомобилизации городом России. По последним официальным данным ГИБДД Сургута, в городе зарегистрировано 173 526 автомобилей.

Проблема наличия или отсутствия во дворах парковок волнует жителей города Сургут уже не первый год. В каждом новом районе, спроектированном с 2011 года (именно с того момента сургутских строителей обязали возводить стоянки в жилых домах из расчета одно машино-место на квартиру), оборудуются подземные паркинги. Самих застройщиков такое нововведение не устроило, и на встрече с губернатором Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Натальей Комаровой в феврале 2018 они



пожаловались: затратное строительство подземных паркингов в жилых домах не окупается, так как граждане не спешат приобретать эти машино-места в собственность или брать их в аренду. Паркинги в некоторых новостройках Сургута не заполнены и на десять процентов.

В компании «Северные строительные технологии», активно заселяющей ЖК «Взлетный», средняя стоимость аренды места в паркинге — от 3,5 до 5 тысяч рублей. Приобретение в собственность такого места будет стоить от 275 до 400 тысяч рублей.

В отделе продаж компании «Северстрой» тоже особых проблем с реализацией парковочных мест не замечают, хотя их цены в некоторых жилых комплексах этого застройщика выше средних по городу. «В строящемся ЖК «Возрождение» у нас парковочных мест больше, чем необходимо. Цена доступная — от 350 тысяч рублей. Купить можно будет за наличный расчет, также возможна рассрочка. В ипотеку эту сумму «зашивать» не планируется. Проблем с наполняемостью нет. Так, например, в «Северной Венеции» при минимальной стоимости паркинга от одного миллиона рублей выкупают места очень хорошо. Осталось всего около 30 мест, и это с учетом тех, которые не выкупили, а арендуют.

В 2016 году в Ханты-Мансийске возле многоквартирных домов построено парковок на 1568 машино-мест. Вопрос обеспеченности парковочными местами в новых жилых микрорайонах сегодня решается достаточно успешно. Только в 2015 году при вводе в эксплуатацию 17 многоквартирных домов, застройщиками были построены парковки на почти полторы тысячи машин, этого достаточно, чтобы обеспечить стоянки для владельцев каждой квартиры. Но сегодня еще есть проблемы с парковками в общественных местах в центре города, а также возле некоторых социально-важных объектов.

С учетом потребностей жителей города была построена парковка возле нового детского сада «Брусничка» на ул. Ленина 102.

Кроме того, идет работа по строительству дополнительных общественных плоскостных парковок на месте снесенных домов. В 2015 году организована парковка на 302 машино-места (район ул. Энгельса и ул. Коминтерна). В твердом покрытии организована парковка на ул. Пионерская, 42 на 71 машину. После сноса жилых домов по ул. Дзержинского 1,3,5 там планируется строительство многоуровневой парковки ориентировочно на 420 машино-мест. В 2019 году в окружной столице будут построены



ещё 5 автостоянок — на улице Зеленодольской, в районе домов № 3, 5, 7 по улице Свердлова, в районе дома №2 по улице Энгельса, в районе улиц Калинина — Комсомольская и по улице Луговой 11-13 (школа №2).

Источники информации: <http://admhmansy.ru/news/468/118484/>; <https://news.rambler.ru/other/40745412-v-hanty-mansiyske-reshayut-vopros-defitsita-parkovochnyh-mest/?updated>.

### **Сегмент предпринимательство**

Количество субъектов малого и среднего предпринимательства в разрезе городских округов и муниципальных районов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2018 год (единиц).

Таблица 48.

Муниципальные образования	Всего субъектов	Индивидуальные предприниматели	Юридические лица
г. Когалым	1688	1227	461
г. Лангепас	1090	870	220
г. Мегион	1862	1361	501
г. Нефтеюганск	4480	2932	1548
г. Нижневартовск	13094	7668	5426
г. Нягань	2760	1994	766
г. Покачи	413	328	85
г. Пыть-ях	1435	1055	380
г. Радужный	1273	944	329
г. Сургут	18221	10637	7584
г. Урай	1417	1165	252
г. Ханты-Мансийск	3795	2309	1486
г. Югорск	1237	870	367
Белоярский район	730	606	124
Березовский район	540	418	122
Кондинский район	734	558	176
Нефтеюганский район	927	690	237
Нижневартовский район	880	560	320
Октябрьский район	811	650	161
Советский район	1512	1093	419
Сургутский район	2649	1929	720
Ханты-Мансийский район	423	326	97
ХМАО:	61971	40190	21781

### **Состояние и развитие малого и среднего бизнеса города**

Развитие малого и среднего предпринимательства и повышение инвестиционной привлекательности территории являются одним из важнейших стратегических приоритетов экономического развития на территории города Ханты-Мансийска.

Стратегия социально-экономического развития города Ханты-Мансийска до 2020 года и на период до 2030 года разработана с учетом активного развития малого и среднего бизнеса.



Вклад малого и среднего предпринимательства в социально-экономическое развитие города с каждым годом становится все более весомым.

На протяжении последних лет в Ханты-Мансийске наблюдается ежегодный рост численности субъектов малого и среднего предпринимательства.

Доля индивидуальных предпринимателей от общего числа субъектов малого и среднего бизнеса колеблется в пределах 50-60%. Малый бизнес обеспечивает занятость более 26% от экономически активного населения.

По среднему темпу роста числа субъектов малого и среднего предпринимательства на 10 тыс. человек населения город Ханты-Мансийск с 2013 года занимает первое место среди муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Наиболее распространенными видами экономической деятельности в сфере малого и среднего предпринимательства на территории города являются строительство (25%), оптовая и розничная торговля (18%), транспорт и связь (12%), гостиничный и ресторанный бизнес (12%), обрабатывающее производство (7%), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (6%) и др.

Действующая система поддержки малого и среднего бизнеса обеспечивает ежегодный рост объемов налоговых поступлений в местный бюджет, которые только за последние четыре года увеличились более чем в полтора раза

Все больше проявляется интерес предпринимателей к ведению социально-направленного бизнеса. О социальной активности малого предпринимательства свидетельствует то, что в последнее время в городе создано более 20 частных детских садов, около 10 различных детских студий, направленных на дополнительное образование детей дошкольного и школьного возраста.

Деятельность Администрации города, направленная на поддержку и развитие малого и среднего бизнеса, создание условий, благоприятных для его развития, осуществляется в рамках реализации полномочий в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 24.07.2007 № 209 «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

В 2015 году в рамках реализации мероприятий программы «Развитие малого и среднего предпринимательства на 2011-2013 годы и на период до 2015 года»:

- организовано и проведено 6 обучающих семинаров, слушателями которых стали 160 участников из числа субъектов малого и среднего предпринимательства и их сотрудников.



- оказано содействие в проведении выставки-ярмарки «Дары-Югры» с привлечением к участию в ней субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих предпринимательскую деятельность на территории города.

- проведен мониторинг деятельности малого и среднего предпринимательства города Ханты-Мансийска за последние 5 (пять) лет с 2010 по 2014 годы, который позволил выявить проблемы и перспективы малого и среднего предпринимательства города Ханты-Мансийска, определить приоритетные направления развития малого и среднего предпринимательства на территории города Ханты-Мансийска и сформировать основные направления муниципальной поддержки предпринимателей города.

- информационно-консультационная поддержка оказана 198 предпринимателям.

За 2011-2015 годы участниками программы стало более 2,5 тысяч субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе в 2015 году - 612 субъектов малого и среднего предпринимательства. В рамках программы оказана финансовая поддержка 124 субъектам предпринимательства, в том числе в 2015 году 32 субъектам предпринимательства.

В 2015 году сохранена сложившаяся на протяжении последних лет устойчивая тенденция роста количества субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска, количество таких субъектов достигло 6009, что на 5,1% больше, чем в 2014 году. За период с 2011 года по 2015 год субъектов малого и среднего предпринимательства, увеличилось почти в 1,5 раза.

Основное увеличение числа субъектов предпринимательства произошло за счет создания малых и микропредприятий, число которых за период с 2011 года по 2015 год увеличилось почти в 2 раза (с 1531 до 2 869 субъектов).



### **Количество субъектов малого и среднего предпринимательства города Ханты-Мансийска**

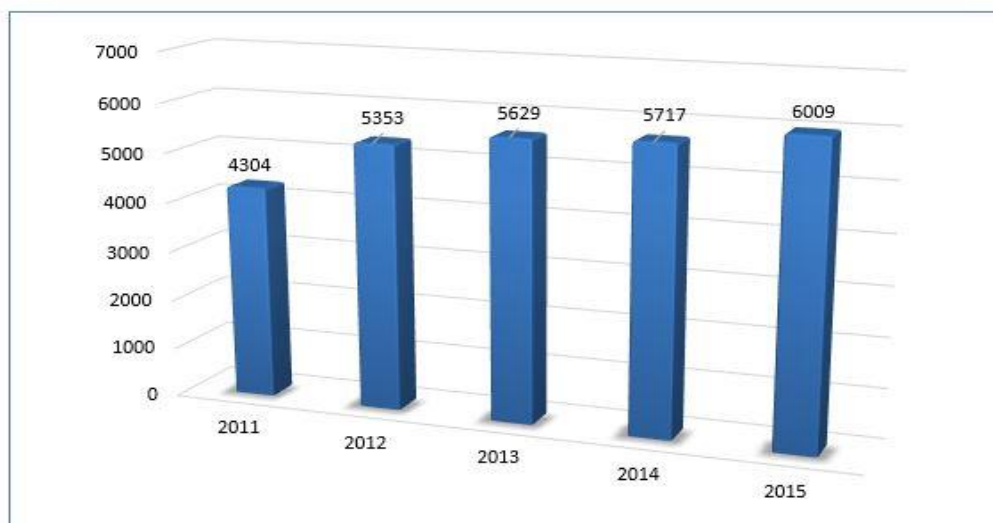


Рис. 65.

В бюджет города поступило налоговых платежей на сумму 395 млн. руб. Рост налоговых платежей от субъектов малого и среднего предпринимательства в бюджет города составил 8,4% к уровню 2014 года. Доля налоговых поступлений от субъектов малого и среднего предпринимательства в 2015 году в сравнении с 2014 годом увеличилась на 2,4% и составила 15,5%.

Малый и средний бизнес стабильно обеспечивает создание новых рабочих мест, по итогам 2015 года субъектами малого и среднего предпринимательства дополнительно создано 434 постоянных рабочих места (2014– 390 ед.).

### **Количество рабочих мест, созданных субъектами малого и среднего предпринимательства**

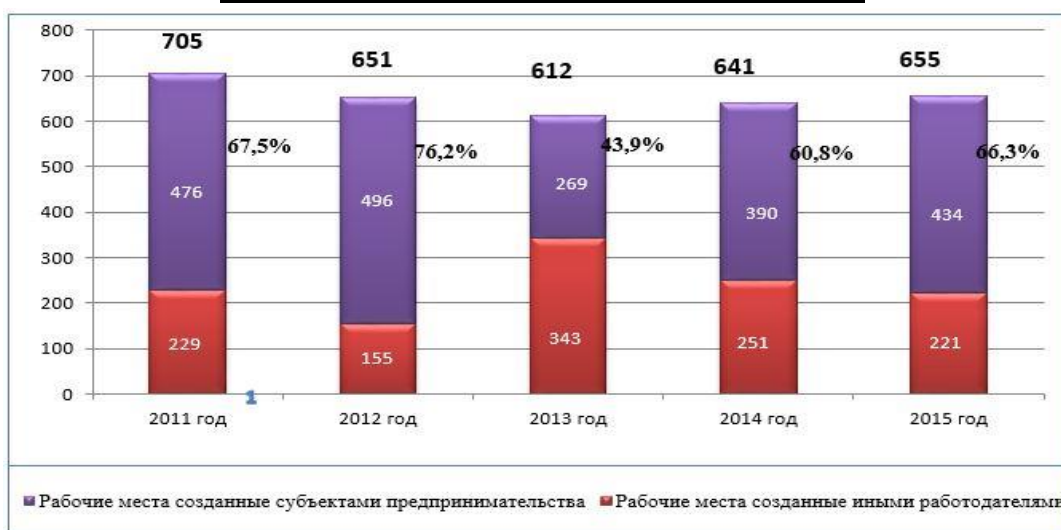


Рис. 66.





Малое и среднее предпринимательство города в целом успешно развивается благодаря созданию благоприятных условий для осуществления их деятельности, реализации технологий финансовой, имущественной, административной и информационно-консультационной поддержки бизнеса, а также относительно высокому уровню жизни населения, формирующему платежеспособный спрос. Сдерживающим фактором может служить нарастание неблагоприятных явлений в российской экономике, уменьшение его поддержки на федеральном уровне.

В городе предусматривается комбинированное использование различных инструментов поддержки малого и среднего предпринимательства в интересах создания диверсифицированной и инновационной экономики города, содействия развитию конкуренции, а также роста социального потенциала населения.

Стратегия поддержки малого и среднего бизнеса в городе Ханты-Мансийске основывается на обоснованном сочетании множественности субъектов, объектов и механизмов поддержки, в том числе через механизм передачи отдельных форм поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства на аутсорсинг.

Субъектом поддержки малого и среднего бизнеса станут не только органы местного самоуправления, но и негосударственные организации. Речь идет об организациях следующих типов:

- ресурсные центры, в частности коммерческие бизнес-инкубаторы и иные организации, предоставляющие имущество малому и среднему бизнесу в аренду по льготной цене;
- консалтинговые центры, оказывающие необходимые услуги на приемлемых для малого бизнеса условиях,
- образовательные структуры, занимающиеся разработкой учебных пособий по основам ведения бизнеса;
- фонды микрофинансирования, предоставляющие кредиты субъектам малого и среднего предпринимательства на более выгодных условиях, чем банки;
- маркетинговые компании, проводящие исследования, часть результатов которых предназначена для открытого пользования;



·организации, оказывающие услуги по созданию бизнес-планов, формирование заявок на получение финансовой поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства из различных источников;

·организации, занимающиеся преобразованием идей начинающих предпринимателей в бизнес-проекты.

Чтобы механизм передачи отдельных форм поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства на аутсорсинг начал работать, Администрация города предпринимает следующие шаги:

·предусматривает финансовые и иные затраты на проект, рассчитывает объемы выпадающих доходов и ожидаемого эффекта;

·разрабатывает Положение о поддержке организаций, оказывающих помощь субъектам малого и среднего предпринимательства на льготных условиях;

·формирует реестр участников данного ;

·проводит конференции и круглые столы.

Передача поддержки малого и среднего предпринимательства на аутсорсинг расширит его возможности даже в условиях сокращения муниципальной поддержки и запустит механизмы социального партнерства.

Основные формы планируемой поддержки малого и среднего бизнеса – имущественная, административная, финансовая, организационная, информационно-консультационная, образовательная и имиджевая.

Основные этапы:

#### 1. Имущественная поддержка.

Строительство коворкинг-центра – офисного здания с оборудованными рабочими местами, оснащенными современной компьютерной техникой, переговорными комнатами, залом для проведения презентаций. Места в коворкинг-центре можно будет арендовать на срок от нескольких часов до нескольких лет.

Предоставление помещений, находящихся в муниципальной собственности, в аренду по льготной цене (понижающий коэффициент 0,5 сроком на 3 года).

Предоставление субсидий на компенсацию затрат, связанных с уплатой платежей по договорам аренды (субаренды) нежилых помещений.

#### 2. Административная поддержка.



Предоставление преференций субъектам малого и среднего предпринимательства при размещении муниципального заказа на оказание услуг в сферах образования здравоохранения, туризма, транспорта, жилищно-коммунального хозяйства и др. в целях содействия развитию конкуренции.

### 3. Финансовая поддержка.

Организация конкурсов предпринимательских проектов.

Развитие системы формирования кредитных историй субъектов малого и среднего предпринимательства.

Стимулирование создания обществ взаимного кредитования.

Субсидирование и Грантовая поддержка начинающих предпринимателей, инновационных проектов и социального предпринимательства.

Компенсация часть затрат, как правило до 50% клиентов на оплату консультационных услуг местных компаний.

Представителям малого и среднего бизнеса, оказывающим услуги по присмотру и уходу за детьми, предусмотрено оказание следующих видов поддержки:

-компенсация части затрат, связанных с уплатой арендных платежей, с содержанием детей, с приобретением оборудования, производственного инвентаря и сырья, с оплатой консалтинговых услуг;

-грантовая поддержка на оплату арендных платежей; приобретение оборудования, посуды, инвентаря, методических материалов; обучение персонала; оплату консультационных услуг сторонних организаций; оплату первоначального взноса по договору лизинга.

В городе внедряются новые, экономически целесообразные и эффективные формы организации дошкольного образования за счет расширения спектра бесплатных услуг учреждений дополнительного образования и общеобразовательных учреждений путем открытия групп детей по подготовке к школе без организации питания

### 4. Организационная поддержка.

Организация взаимодействия между малыми и крупными предприятиями. Содействие малому и среднему бизнесу в поиске заказчика, готового профинансировать проект, из числа крупных предприятий. Содействие созданию цепочек увеличения добавленной стоимости.



Информирование субъектов малого и среднего предпринимательства о планируемых к реализации с целью привлечения их в качестве инвесторов.

Помощь в установлении деловых контактов предпринимателям по отдельным видам деятельности.

Стимулирование спроса на товары и услуги малых предприятий по отдельным социально-значимым видам деятельности.

#### 5. Информационно-консультационная поддержка.

Информирование представителей малого и среднего бизнеса о возможностях получения поддержки посредством участия в федеральных и окружных программах, включая пошаговые инструкции.

Информирование о наиболее эффективных формах получения консалтинговых услуг: консультации по правовым вопросам, налогообложению, разработке бизнес-плана, проведению финансового анализа в целях увеличения доходности.

Проведение регулярных Конференций представителей малого и среднего бизнеса города Ханты-Мансийска с целью получения обратной связи – обеспечение понимания Администрацией города проблем и потребностей субъектов малого и среднего предпринимательства.

В рамках развития и поддержки негосударственного сектора дошкольного воспитания осуществляется оказание консультационных, информационных услуг индивидуальным предпринимателям по вопросам организации групп по уходу и присмотру за детьми дошкольного возраста.

#### 6. Образовательная поддержка.

Использование новых форм обучения в сфере образования взрослых – дистанционного, онлайн, пакетного.

Компенсация расходов на образовательные услуги для отдельных категорий предпринимателей.

Обучение общим вопросам ведения бизнеса, психологии, информационным технологиям, способам защиты интеллектуальной собственности.

Организация подготовки кадров для субъектов малого и среднего предпринимательства, ведущих деятельность в отраслях, наиболее отвечающих задачам



стратегического развития города (инновации, туризм, консалтинг, использование местного сырья).

#### 7. Имиджевая поддержка.

Публикация серии материалов в средствах массовой информации об историях успеха предпринимателей, а также о социально-ориентированной профессиональной деятельности и современном меценатстве.

Проведение конкурсов: «Лучшее предприятие потребительского рынка», «Лучшее предприятие малого бизнеса», «Меценат года». Проведение рейтинга малых предприятий.

Поддержка малого бизнеса является одной из приоритетных задач в городе, от уровня его развития зависят такие показатели как – внедрение новых технологий, эффективность производства, уровень развития конкуренции, создание новых рабочих мест, обеспечение занятости населения и пополнение местного бюджета.

Ожидается, что комплексное использование данных механизмов поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства приведет к увеличению деловой активности населения, развитию конкуренции, наращиванию оборота малых и средних предприятий, созданию новых рабочих мест, росту налоговых поступлений в местный бюджет.

#### **Критерии отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства**

Критерии отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 09.02.2013 № 101 «О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства» определены условия отнесения юридических и физических лиц к субъектам малого и среднего предпринимательства.

К субъектам малого и среднего предпринимательства относятся внесенные в единый государственный реестр юридических лиц потребительские кооперативы и коммерческие организации (за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий), а также физические лица, внесенные в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (далее - индивидуальные



предприниматели), крестьянские (фермерские) хозяйства, соответствующие следующим условиям:

1) для юридических лиц - суммарная доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, иностранных юридических лиц, иностранных граждан, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) указанных юридических лиц не должна превышать двадцать пять процентов (за исключением активов акционерных инвестиционных фондов и закрытых паевых инвестиционных фондов), доля участия, принадлежащая одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, не должна превышать двадцать пять процентов;

2) средняя численность работников за предшествующий календарный год не должна превышать следующие предельные значения средней численности работников для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства:

а) от ста одного до двухсот пятидесяти человек включительно для средних предприятий;

б) до ста человек включительно для малых предприятий; среди малых предприятий выделяются микропредприятия - до пятнадцати человек;

3) выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость или балансовая стоимость активов (остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год не должна превышать предельные значения, установленные Правительством Российской Федерации для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13.07.2015 № 702 «О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства» предельные значения выручки от реализации товаров (работ, услуг) за предшествующий год без учета налога на добавленную стоимость для следующих категорий субъектов малого и среднего предпринимательства:

- микропредприятия - 120 млн. рублей;
- малые предприятия - 800 млн. рублей;





- средние предприятия – 2 млрд. рублей.

Источник информации: <http://admhmansy.ru>

### Сегмент торговой недвижимости

Розничная торговля в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре по итогам 2018 года



Рис. 67.

В сфере розничной торговли сохранилась положительная динамика. За 2018 год оборот розничной торговли в Югре увеличился на 3,7% к предыдущему году. Продолжению позитивной динамики розничной торговли способствует рост покупательской способности заработных плат.

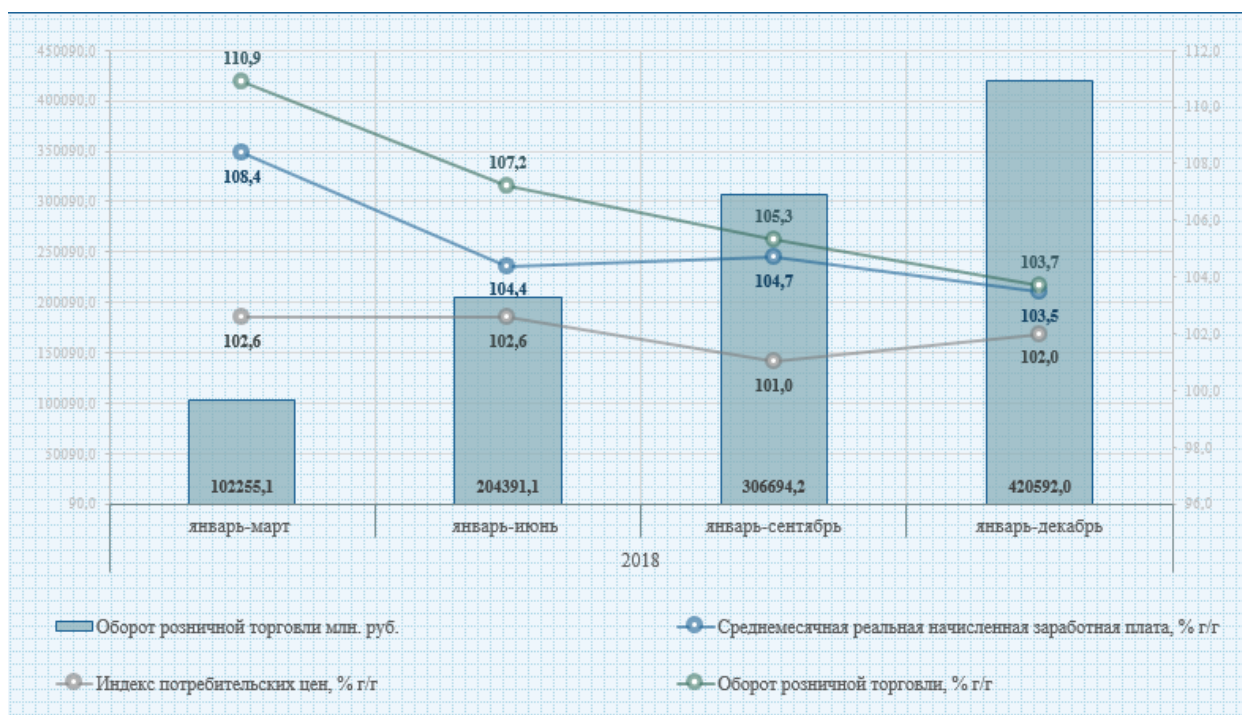






Рис. 68. Динамика показателей розничного оборота товаров и услуг

Оборот розничной торговли на душу населения в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре по итогам 2018 года увеличился на 6,0% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года и составил 253,5 тыс. рублей.

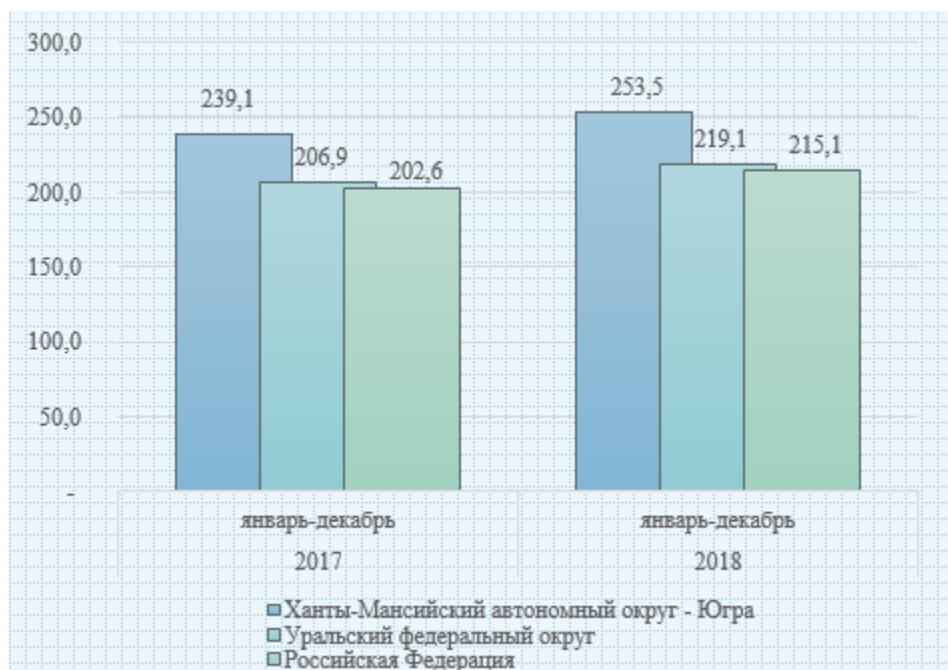


Рис. 69. Динамика оборота розничной торговли на душу населения, тыс.рублей.

В 2018 году в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре продолжает сохраниться структура розничной торговли 2017 года с тенденцией уменьшения доли продовольственных товаров в розничных продажах (54,6% удельного веса).

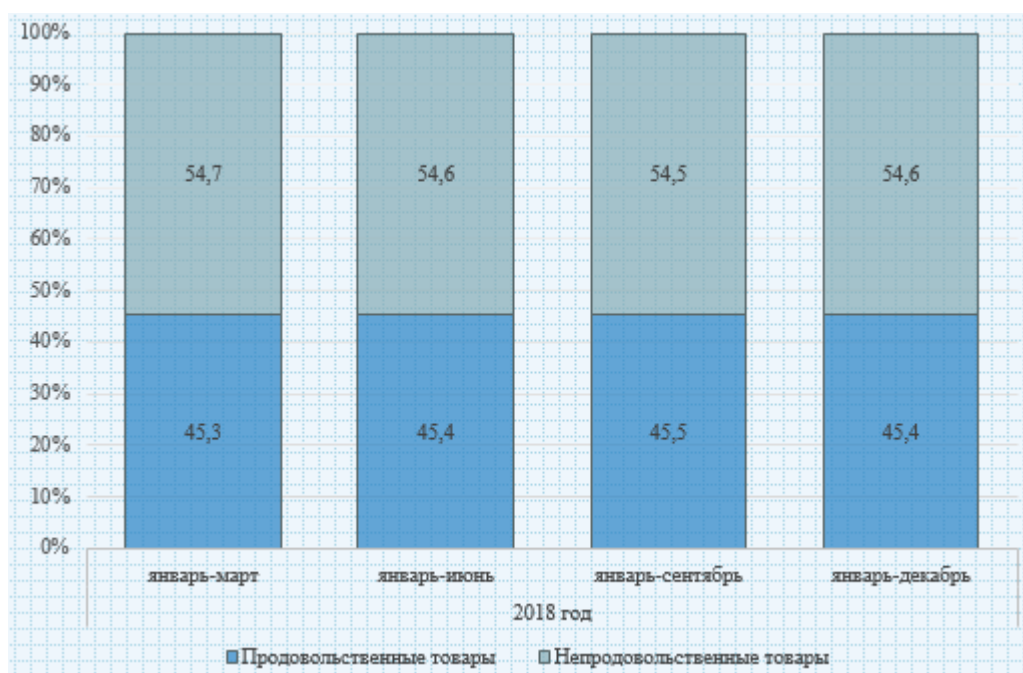


Рис. 70. Товарная структура оборота розничной торговли в Югре, % удельного веса.



### Производственные товары.

За 2018 год продажи продовольственных товаров выросли на 3,7% по отношению к уровню 2017 года.

Положительный вклад в увеличение оборота продовольственных товаров в сравнении с уровнем 2017 года внесли категории:

- «мука» - +18,2% (+3,2% по итогам 2017 года);
- «крупы» - +12,4% (+6,7% по итогам 2017 года);
- «чай, кофе, какао» - +5,0% (+1,6% по итогам 2017 года);
- «рыба, ракообразные и моллюски» - +2,1% (+0,3% по итогам 2017 года).

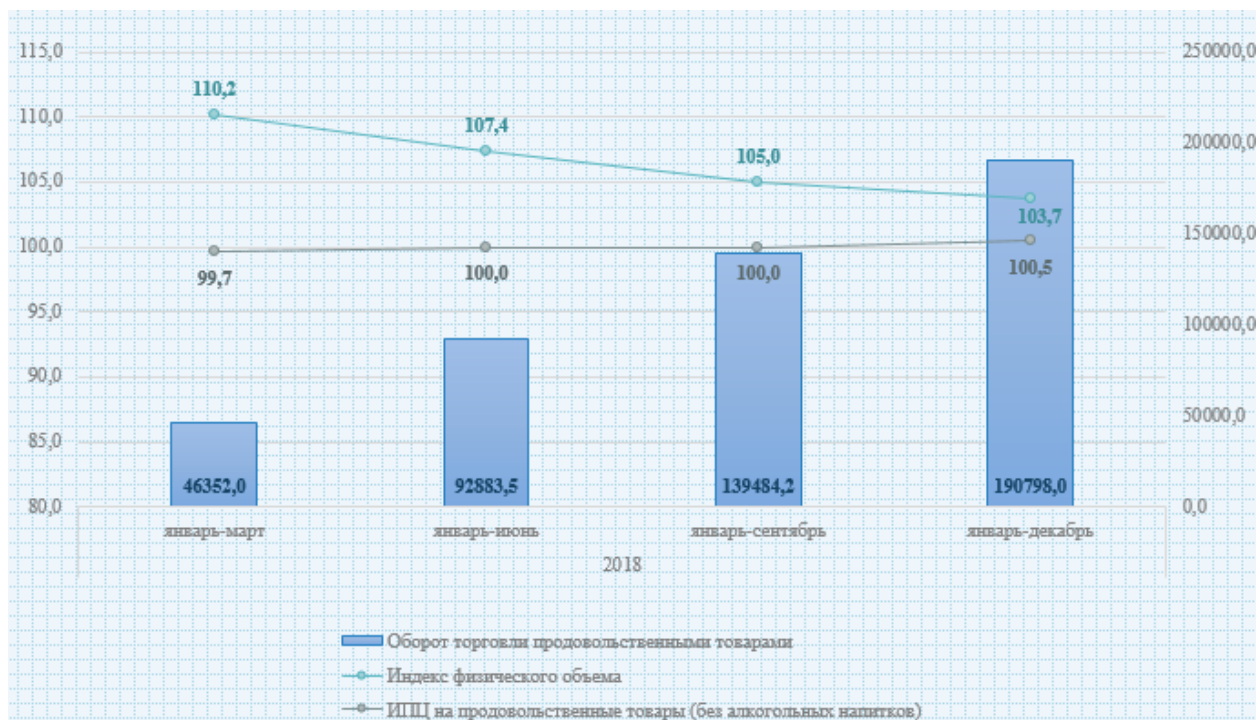


Рис. 71. Динамика показателей оборота розничной торговли производственными товарами в Югре, млн.рублей; % к соответствующему периоду предыдущего года.

### Непродовольственные товары.

За 2018 год продажи непродовольственных товаров выросли на 3,3% к уровню 2017 года. Увеличению продаж во многом способствовало замедление темпа роста цен к концу года до 4,0% (по итогам 2017 года цены выросли на 9,0 %).

Рост реальных начисленной заработной платы населения автономного округа, опережающий рост цен на продовольственные товары, позволил населению сдерживать динамику номинальных расходов на продукты питания и восстановить спрос на непродовольственные товары в 2018 году. Это отразилось и на структуре розничного товарооборота – рост



доли непродовольственных товаров в течение года.

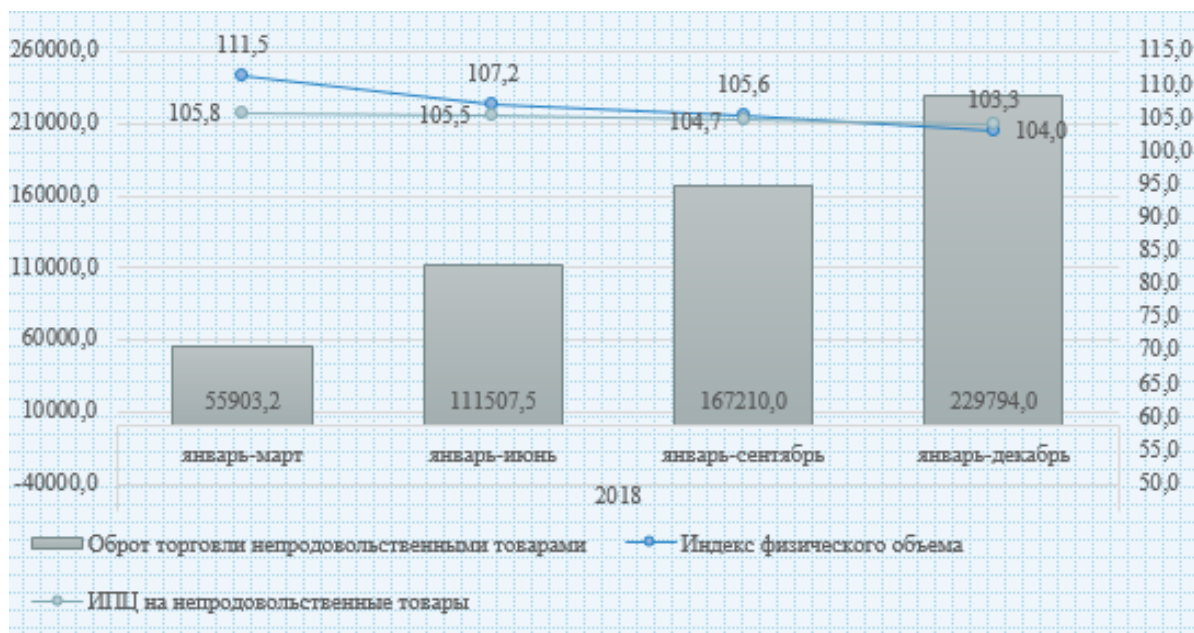


Рис. 72. Динамика показателей оборота розничной торговли непродовольственными товарами в Югре, млн.рублей; % к соответствующему периоду предыдущего года.

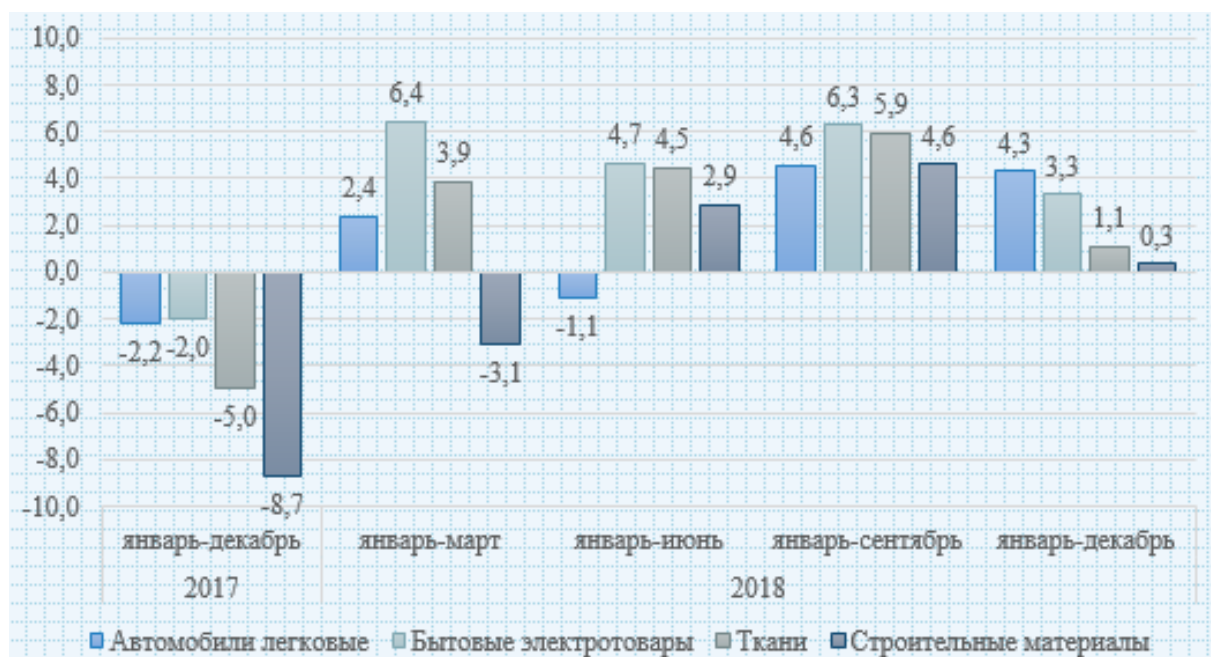


Рис. 73. Динамика индекса физического объема розничной продажи некоторых товаров в Югре, в сопоставимых ценах, %

### Платные услуги.

По итогам 2018 года наблюдается позитивная динамика изменения объема услуг, оказанных населению Югры – на 3,1% к 2017 году, в аналогичном периоде 2017 года объем оказанных услуг вырос на 2,2%.

Рост цен имеет тенденцию к замедлению – до 0,7% против 4,5% по итогам 2017 года.

Положительный вклад в изменение объема платных услуг в 2018 году внесли:



- услуги туристических агентств, туроператоров – рост на 15,2% к уровню 2017 года;
- ветеринарные услуги – рост на 12,1% к уровню 2017 года;
- жилищные услуги – рост на 9,0% к уровню 2017 года;

Замедлился рост объема коммунальных услуг до +2,2% относительно предыдущего года против +6,8% в аналогичном периоде 2017 года.

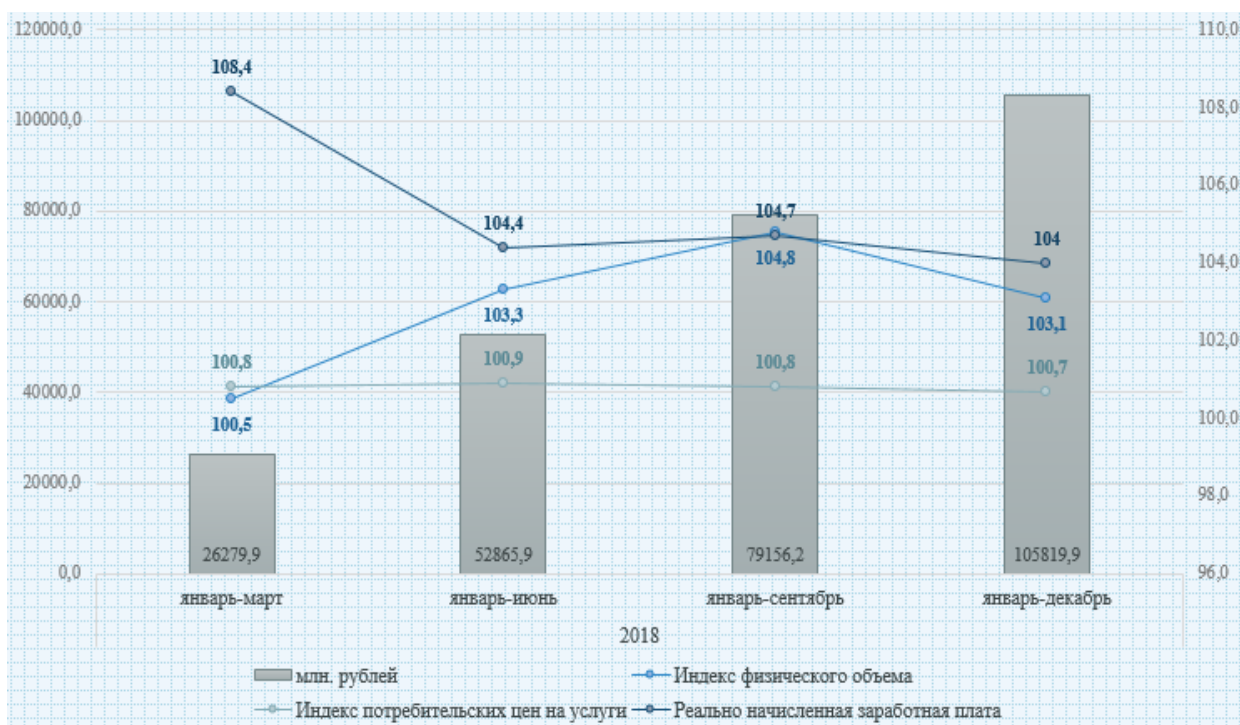


Рис. 74. Динамика показателей оборота платных услуг в Югре, млн.рублей; % к соответствующему периоду предыдущего года

### Структура платных услуг.

Структура расходов населения автономного округа на платные услуги достаточно стабильна. Ключевыми видами платных услуг остаются: коммунальные (отопление, электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение) – на них в последние годы приходится около 23,1% от всех затрат населения автономного округа, телекоммуникационные услуги – 21,3% и транспортные – 13,5%.



Рис. 75. Структура платных услуг, оказанных населению Югры по итогам 2018года

### Общественное питание.

По итогам 2018 года в автономном округе наблюдается положительная динамика изменения объема услуг общественного питания (+3,2% к предыдущему году).

Цены по категории «Общественное питание» также имеют положительную тенденцию изменения и достаточно быстро реагируют на замедление роста цен на товары и услуги.

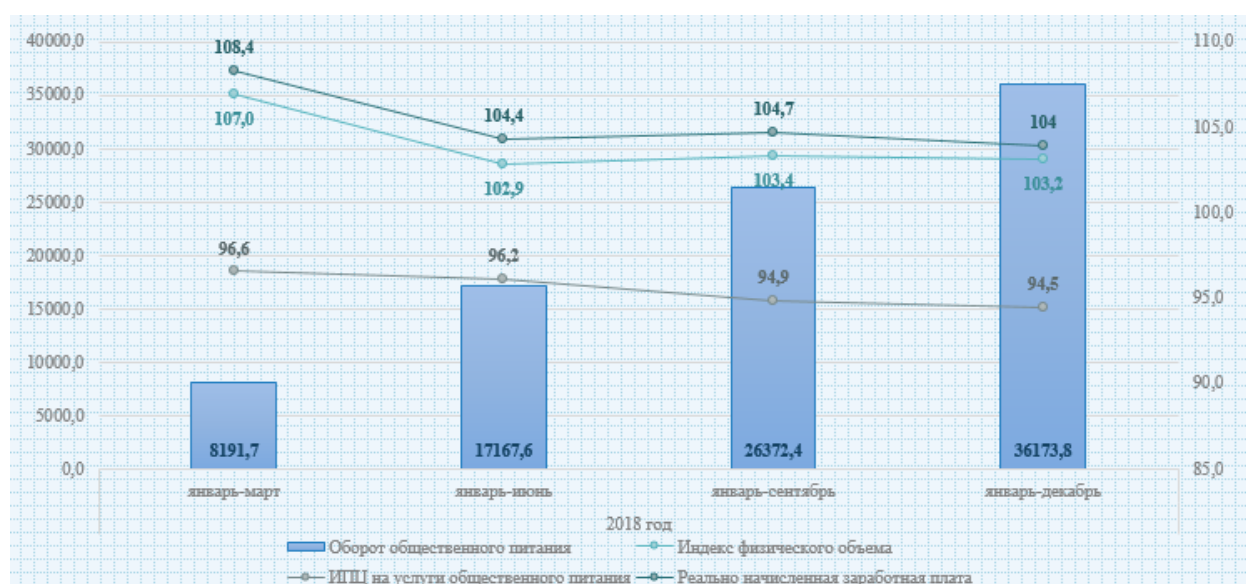


Рис. 76. Динамика показателей оборота общественного питания в Югре, млн.рублей; % к соответствующему периоду предыдущего года





Рис. 77.

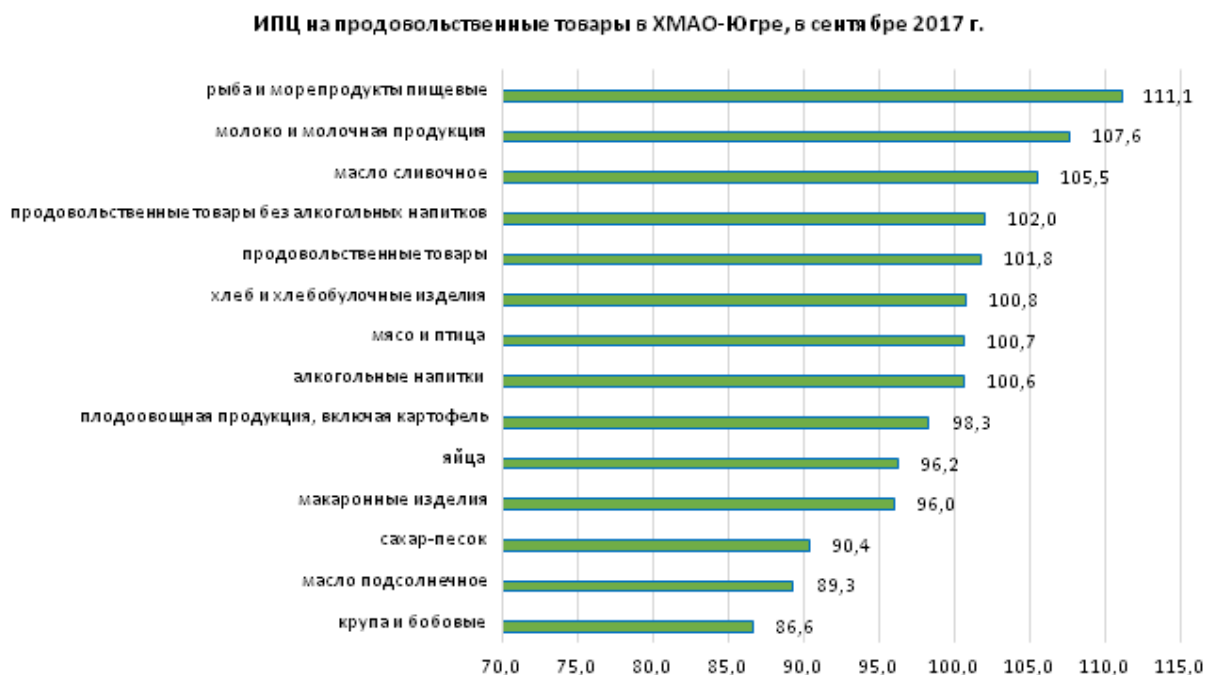


Рис. 78.

В сентябре индекс потребительских цен на все товары и услуги в автономном округе составил 105,4% к аналогичному периоду 2016 года, тем самым превысив потребительскую инфляцию по Российской Федерации на 2,4%.



## Динамика оборота розничной торговли ХМАО-Югры, млрд.руб.

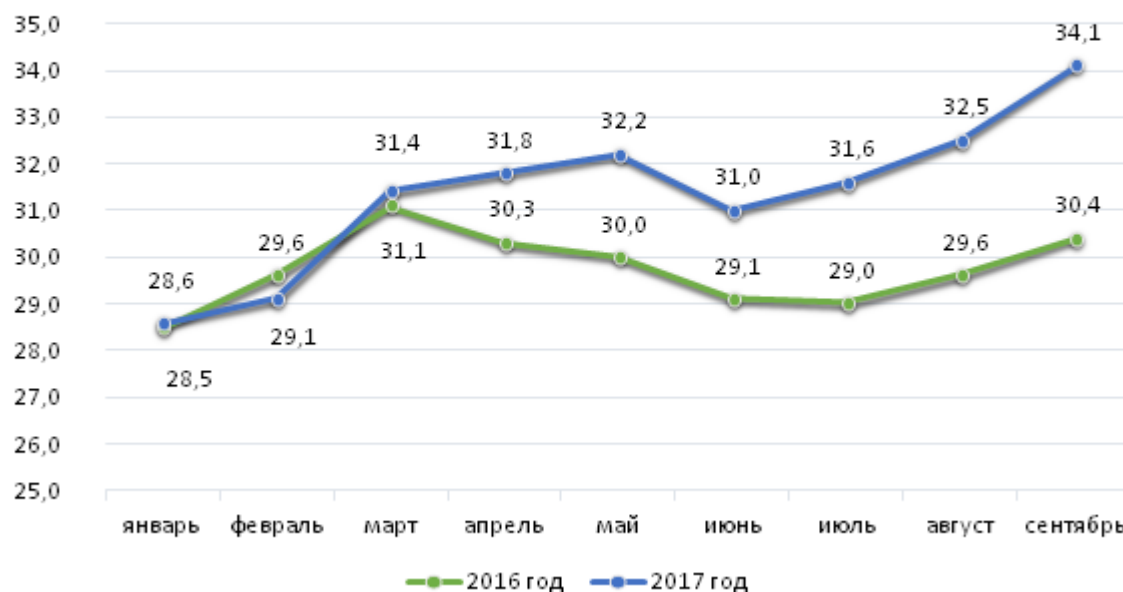


Рис. 79.

## Динамика оборота розничной торговли Югры

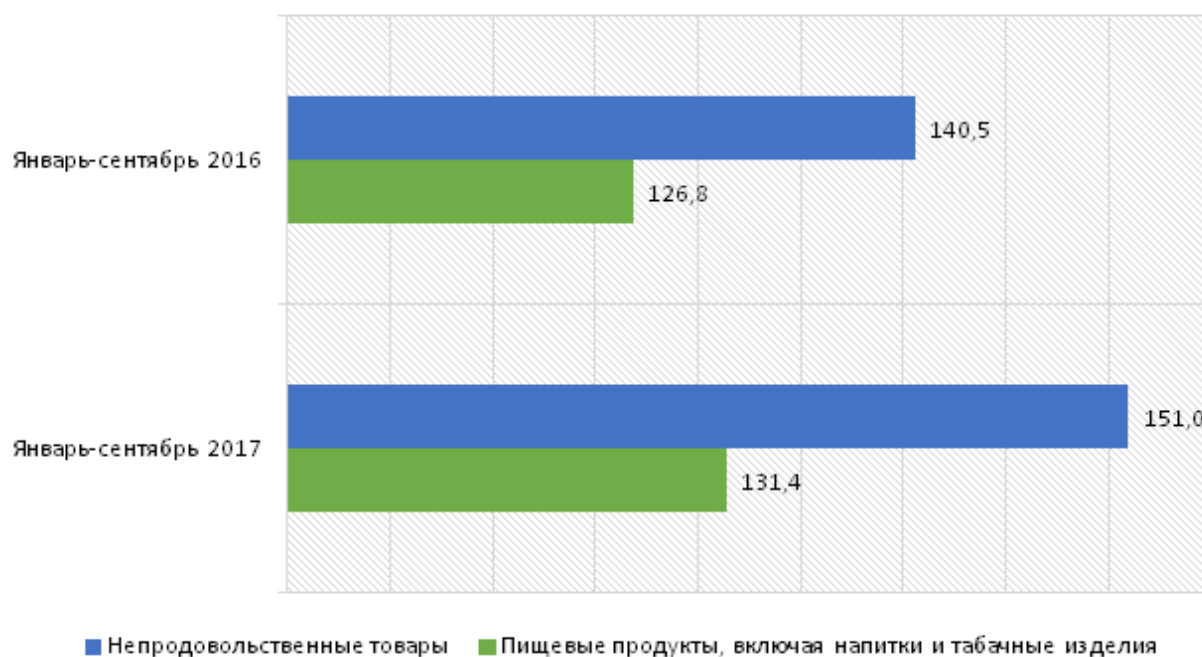


Рис. 80.

За январь-сентябрь 2017 г. оборот розничной торговли увеличился на 15,0 млрд. рублей по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и составил 282,3 млрд. рублей. Каждый житель автономного округа приобрел товаров на 172,5 тыс. рублей (январь-сентябрь 2016 г.- 164,3 тыс. рублей). Увеличение потребления затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования. В частности, не сбавляет темп





роста продаж легковых автомобилей.

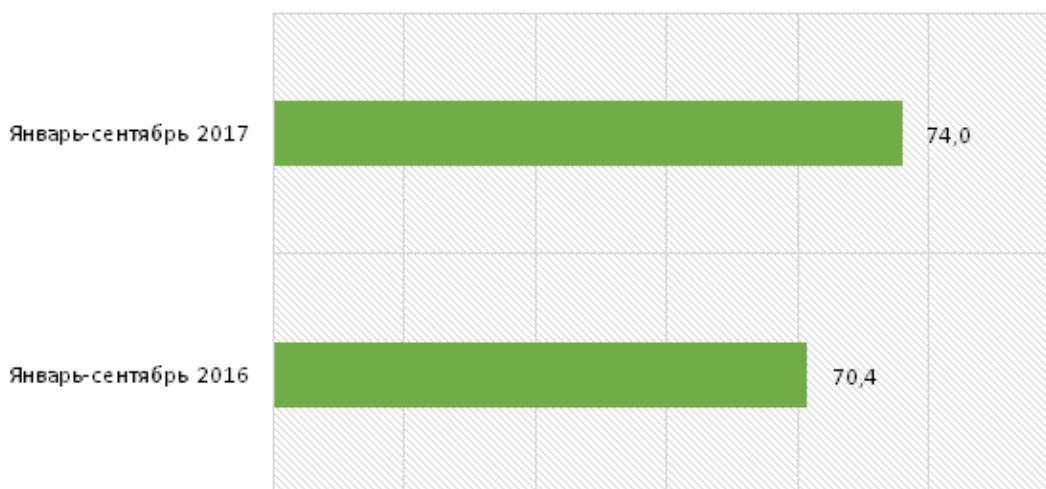


Рис. 81. Динамика объема платных услуг населению в Югре, млрд. рублей.

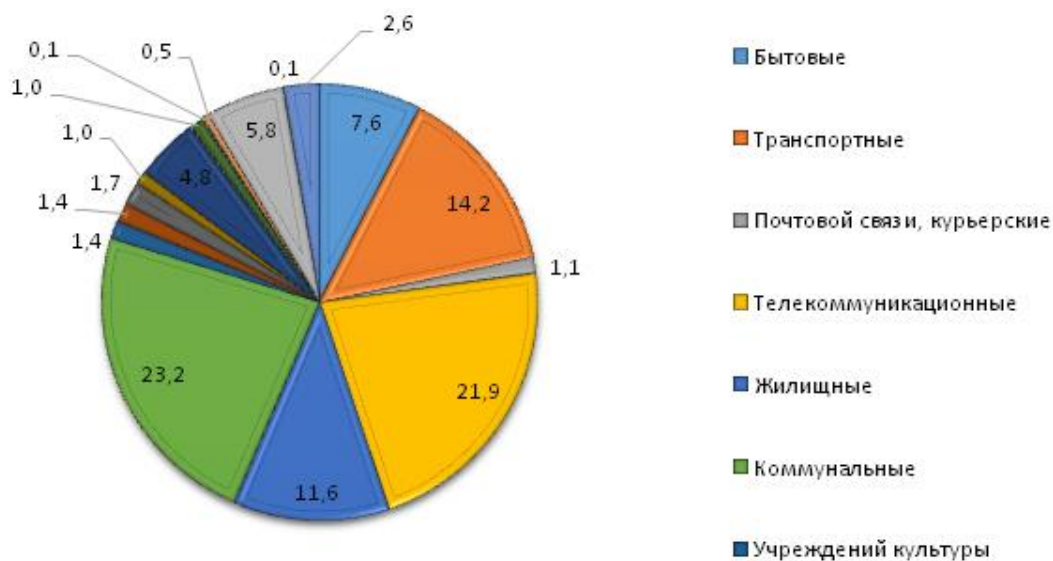


Рис. 82. Структура платных услуг, оказанных населению, в % к итогу

Объем платных услуг, оказанных населению Ханты-Мансийского автономного округа –Югры за январь-сентябрь 2017 года составил 74,0 млрд. рублей, что в действующих ценах превысило уровень аналогичного периода 2016 года на 3,6 млрд. рублей или на 0,9% в сопоставимых ценах. Каждый житель автономного округа за 9 месяцев 2017 года приобрел услуг на сумму 45,2 тыс. рублей.

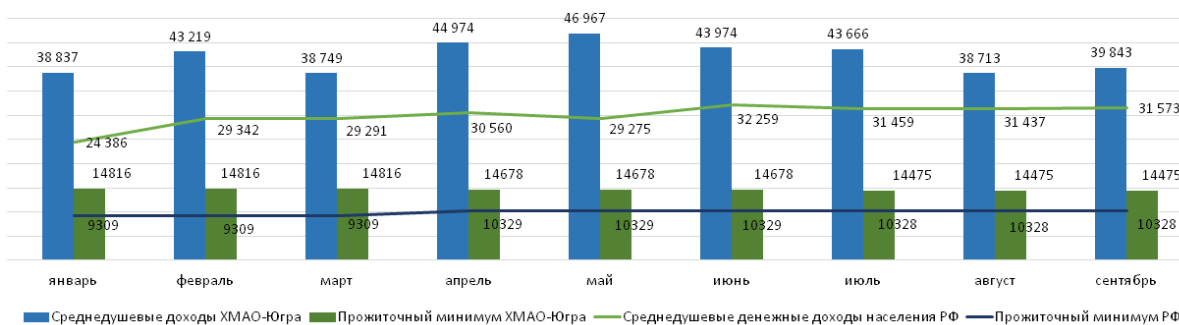


Рис. 83. Среднедушевые доходы населения и величина прожиточного минимума, рублей.

На рост оборота розничной торговли влияют среднедушевые доходы населения автономного округа, которые с начала текущего года увеличились на 2,6 %. Среднедушевой доход и величина прожиточного минимума по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре превышают соответствующие показатели по Российской Федерации.

Источник информации: <http://rasugra.ru>.

### Сегмент отдыха (рекреация)

В 2018 году в Москве и Санкт-Петербурге отели высокого сегмента (Upscale и Upper Upscale — гостиницы 4\* и бизнес-отели 5\*. — Прим. ред.) лидировали по загрузке, а люксовые — по темпам роста цен, показало исследование рынка брендированных гостиниц в обеих столицах, проведенное компанией JLL.

«Прошедший год стал настоящим испытанием и тестом для гостиничного рынка России. Сумеют ли отели выдержать толпы футбольных болельщиков, капризы команд и спонсоров, будет ли по душе сервис и облик гостиниц требовательным иностранцам — все эти вопросы звучали до мероприятия. Чемпионат мира прошел, особых происшествий не наблюдалось — только положительный PR-эффект, и отельерам остается подсчитывать прибыль», — рассказала Татьяна Веллер, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL.

По данным экспертов, в столице было зафиксировано самое высокое среднерыночное количество занятых номеров — 76% в сравнении с 72% годом ранее. А Санкт-Петербург оказался менее популярным у туристов на фоне повышения цен во время Чемпионата мира по футболу. Ажиотаж, который обычно происходит во время белых ночей, не наблюдался, а фанатов было меньше, чем ожидалось. В результате средняя загрузка по году даже упала — на один процентный пункт, до 61,3%.

По уровню тарифов 2018 год был крайне успешным в обоих городах. В Москве среднегодовая цена за номер (ADR) достигла максимальных в наблюдаемой истории 10,7



тыс. руб. (рост на 41% по сравнению с предыдущим годом), в Санкт-Петербурге увеличилась на 17%, до 7,8 тыс. руб. Лидером по динамике и абсолютному значению показателя в обоих городах стал люксовый сегмент: в столице средний тариф приблизился к 30 тыс. руб., в городе на Неве — 22,5 тыс. руб. (скачок на 62% и 20% соответственно).

В настоящее время наиболее интенсивно отельный бизнес развивается в крупных городах РФ (Москва, Калининград, Санкт-Петербург), а также в основных курортных зонах (Сочи, Дальний Восток, акватория Байкала). Войти на рынок в этих регионах, в силу туристической популярности и присутствия отлаженной инфраструктуры, с одной стороны проще и безопаснее в длительном периоде, а с другой сложнее из-за высокой конкуренции и, как следствие, стоимости недвижимости.

В противовес популярным курортным местам и культурным мегаполисам отмечается растущий интерес к нестандартным видам туризма, открывающий перспективы для комплексного развития гостиничного бизнеса в таких регионах как:

- Индустриальные города Красноярск, Новосибирск, Екатеринбург- входят в перечень наиболее привлекательных мест для внутреннего городского туризма среди российской молодежи.
- Алтайские горы, живописные леса республики Коми, спящие вулканы Камчатки, Кавказ, Карелия, а также Архангельская и Мурманская области- наиболее перспективные природные зоны для развития экотуризма. К слову, именно в этом секторе отмечается наибольший ежегодный прирост туристов, который составляет около 30%.
- Тульская, Тамбовская, Калужская, Тверская, Ярославская, а также Нижегородская области и Удмуртия- регионы, ставшие местом проведения популярных молодежных фестивалей, на которые ежегодно приезжает до двухсот тысяч гостей.

Источник информации: <https://ardma.ru/razvitie/strategii-rosta/otsenka-biznesa/522-perspektivy-razvitiya-gostinichnogo-biznesa-v-rossii>.

Анализируя новых участников гостиничного рынка, эксперты пришли к выводу, что в 2018-м ввод брендированных номеров в России вырос в 1,5 раза: на фоне подготовки к Чемпионату мира гостиничный рынок увеличился на 5,7 тыс. номеров по сравнению с 2017-м. Однако, по прогнозам аналитиков, в 2019 году темпы открытия брендированных гостиниц должны замедлиться.

Источник информации: <https://buyingbusinessstravel.com.ru/news/accomodation/18624-eksperty-podveli-itogi->



2018-go-na-gostinichnykh-rynках-moskvy-i-peterburga/

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра обладает уникальными природными и культурно-историческими ресурсами для развития отдыха и туризма. На территории автономного округа находятся памятники истории и культуры: музеи, театры, археологические комплексы, а также современная инфраструктура для любителей культурно-познавательного, рекреационного и активного отдыха. Международные событийные мероприятия автономного округа - спортивные соревнования, фестивали и форумы открывают иностранцам автономного округа как удивительный уголок земного шара.

Ханты-Мансийск является центром не только событийного, но и делового туризма. В окружной столице проводится основная часть международных и российских деловых, научных, культурных и спортивных мероприятий. Это чемпионаты мира и России по биатлону, Международный фестиваль кинематографических дебютов «Дух огня», Международная экологическая акция «Спасти и сохранить», Кубок мира и этап кубка России по шахматам, Всемирная Шахматная Олимпиада, Всемирный конгресс финно-угорских народов.

Источник информации: <https://admhmao.ru/ob-okruge/obshchie-svedeniya/turizm/>.

Предложений для бронирования отелей в Ханты-Мансийск немного, всего 111 штук, но и среди них каждый может найти вариант на свой вкус. Больше всего в этом месте предложений 3 и 4 звёзд — 9 из 111, причем расположены они преимущественно в центральной части города. В связи с небольшими размерами города не нужно заикливаться на расположении отеля в центре: дорога до него займет не более получаса, поэтому можно забронировать отель в Ханты-Мансийск в любом районе.

Гостиница «Олимпийская» является крупнейшей в городе Ханты-Мансийск и предоставляет посетителям 418 номеров разной ценовой категории.

Гостиница «Сокол» расположена непосредственно в аэропорту, что очень удобно для пассажиров в изменчивых погодных условиях Сибири.

Гостиница «Биатлонная» предлагает 109 номеров, тренажерный зал, бассейн-сауну.

Еще один сегмент гостиничного бизнеса — это апартаменты: Apartment Malina, апартаменты на Энгельса, Апартаменты на Строителей, Gorkovich Apartment, Апартаменты на Svobody и другие. Здесь созданы максимально комфортные условия, приближенные к домашним, можно поселиться дружной семьей и большой компанией.



Гостиницы Ханты-Мансийска, предоставляющие услуги VIP-класса, расположены в центре города. В отеле «Тарей» к услугам гостей - 43 комфортабельных номера, бесплатная автостоянка, конференц-зал, услуги бизнес-центра, салон красоты и салон цветов. Лобби-бар и ресторан «Панорама» проводят встречи и банкеты, а для спорта и отдыха оборудованы фитнес-центр с тренажерным залом, сауна, бассейн и бильярдная. Гостиница «Миснэ» выгодно расположена в живописном таежном лесу вблизи дорожной развязки. В этой обстановке приятно отдохнуть с семьей или остановиться на ночлег. В бревенчатом здании расположены 18 номеров (от стандарта до люкса), изысканно оформленные деревянной мебелью и облицовкой. К услугам гостей - бар-ресторан, парковка, конференц-зал, бизнес-центр, парикмахерская. Отель Cronwell Resort "Югорская Долина". Номерной фонд отеля составляет 234 номера, что удовлетворит гостей с любым бюджетом и запросами. В ресторане «Таежный тупик» и ресторане «Центральный» можно отведать блюда европейской, русской и сибирской кухни, а в лобби-баре - полакомиться десертами с чашечкой кофе или чая. Для деловых встреч и конференций оборудовано 5 современных конференц-залов вместимостью от 24 до 200 человек. В четырехэтажном "Веллнесс-центре" есть тренажерный зал, многофункциональный бассейн, оснащенный системой водопадов и гидромассажа, для любителей париться - русская баня, для женщин работает SPA-салон.

Если рассматривать гостиницы Ханты-Мансийска эконом-класса, находящиеся в центре города, то это, прежде всего, Гостевой дом на Свердлова. Просто оформленные номера располагают телевизорами с кабельными каналами и общей ванной комнатой. К услугам гостей - полностью оборудованная общая кухня, сауна и автостоянка. Гостиница Crowell inn Бизнес-центр очень удобно расположена (возле главной площади города), более сорока номеров оборудованы телевизорами, холодильниками, телефонами междугородней и международной связи. Мини-гостиница «Гамма» предоставляет гостям 10 комфортабельных номеров различной категории с ванной, оборудованной душевой кабиной, раковиной и туалетом. Гостиницы Ханты-Мансийска, удобно расположенные возле аэропорта и основной транспортной развязки: Постоялый двор, в гостинице есть необходимая бытовая техника, удобства (душ, туалет на этаже), имеется бесплатная парковка и два гаража; отель «Борей» располагает 20 комфортабельными номерами с бытовой техникой, в номерах (эконом) удобства на этаже (рассчитаны на три комнаты). К



услугам клиентов - бар-ресторан и парковка. Гостиница «Русский двор» деревянные постройки которой расположены на территории лесного комплекса, предлагает номера, оборудованные необходимой мебелью, техникой и отдельной ванной комнатой. Имеются парковка и ресторан «Русский двор», который угощает блюдами традиционной русской кухни.

Источник информации: <http://fb.ru/article/244270/gostinitsyi-hantyi-mansiyska-obzor>.

На стоимость отелей в Ханты-Мансийске влияет сезонность, и цены могут сильно различаться в зависимости от выбранных вами дат. Так, самые низкие цены — в среднем 3 570 руб. — бывают в апреле, а к августу стоимость отелей в Ханты-Мансийске возрастает в среднем до 5 855руб. Кроме этого, вы сможете забронировать отель в Ханты-Мансийске со скидкой до 34%, если сделаете это более чем за 40 дней.

Источник информации: <https://hotellook.ru/cities/khanty-mansiysk>.

### **Сегмент общественное использование**

Рынок объектов недвижимости, относящихся к сегменту общественного использования на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югра не развит.

### **Сегмент производственная деятельность**

Автономный округ остается лидером по объему отгруженных товаров собственного производства среди регионов Уральского Федерального округа. Более трети суммарного объема отгруженных товаров в УФО в 2018 году произведено в автономном округе.

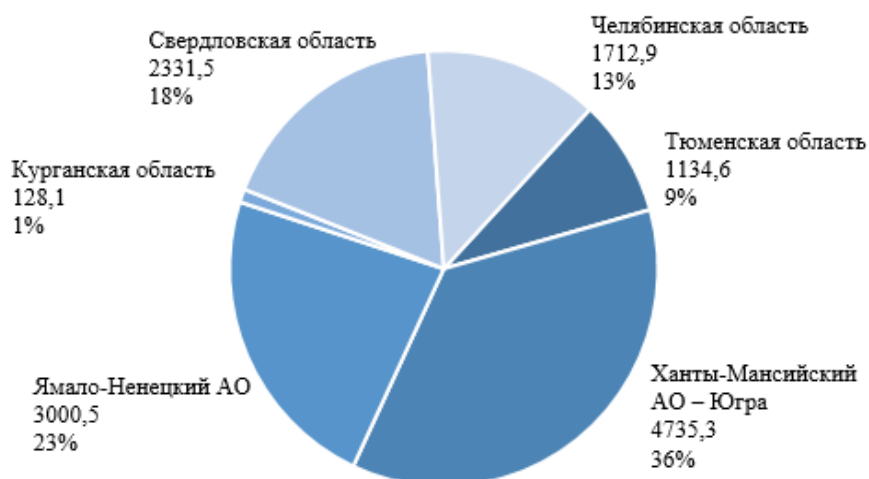


Рис. 84. Объем отгруженных товаров собственного производства в разрезе регионов Уральского Федерального округа, млрд. рублей, % от удельного веса.

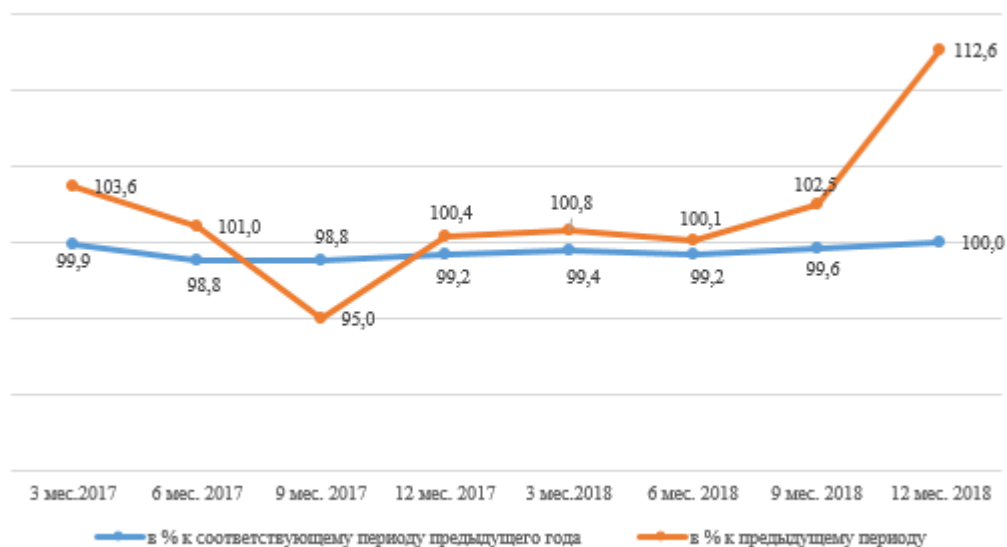


Рис. 85. Динамика индекса промышленного производства, %

Индекс промышленного производства по итогам 2018 года в автономном округе составил 100,0.

Объем отгруженных товаров промышленного производства в 2018 году составил 4 735,2 млрд. рублей и в сравнении с 2017 годом вырос на 27,6%. Продукция по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» составляет почти 4/5 от общего объема отгруженной продукции промышленного производства и задает основные тенденции в динамике общего показателя.





Вид деятельности	Объём отгруженной продукции (действующие цены)		
	Млрд.руб.	Удельный вес %	Темп роста, %
Добыча полезных ископаемых	3 844,4	81,2	129,9
Обрабатывающие производства	650,2	13,7	125,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	218,5	4,6	102,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	22,2	0,5	100,7
<b>Итого по Югре</b>	<b>4 735,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>

Рис. 86. Объем отгруженных товаров промышленного производства в 2018 году



Рис. 87. Динамика оборота организаций по видам экономической деятельности в 2018 году



Рис. 88. Структура объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в сфере добычи полезных ископаемых в Югре в январе-декабре 2018 года (млрд.рублей, % к соответствующему периоду 2017 года)

Колебания ежемесячных значений фактической нефтедобычи наблюдается на протяжении долгосрочной перспективы, несмотря на рост объемов бурения и ввода новых скважин. Ситуация расширения деятельности при снижении выходного результата отражает объективную причину снижения уровня добычи нефти в автономном округе – истощение ресурсной базы.

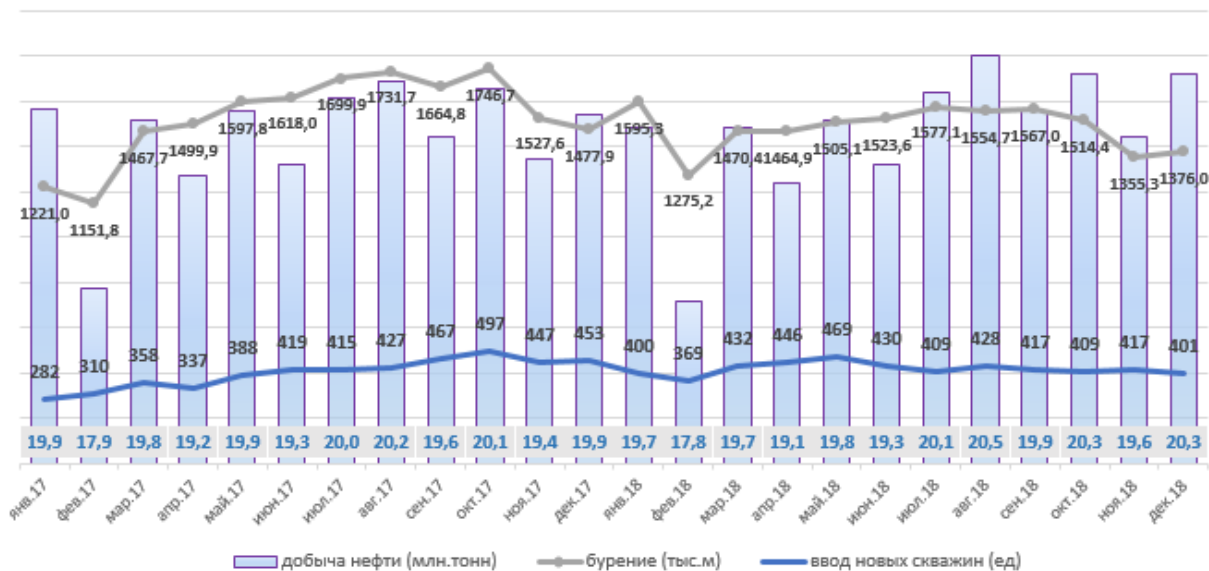


Рис. 89. Фактическая нефтедобыча, бурение и ввод новых скважин в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре по данным автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Нацно-аналитический центр рационального недропользования им. В.И. Шпильмана»

Динамика объемов отгруженной продукции промышленного производства формируется динамикой сектора добычи полезных ископаемых, также влияющей на сопутствующие обрабатывающие производства. Наблюдаются сезонные колебания.

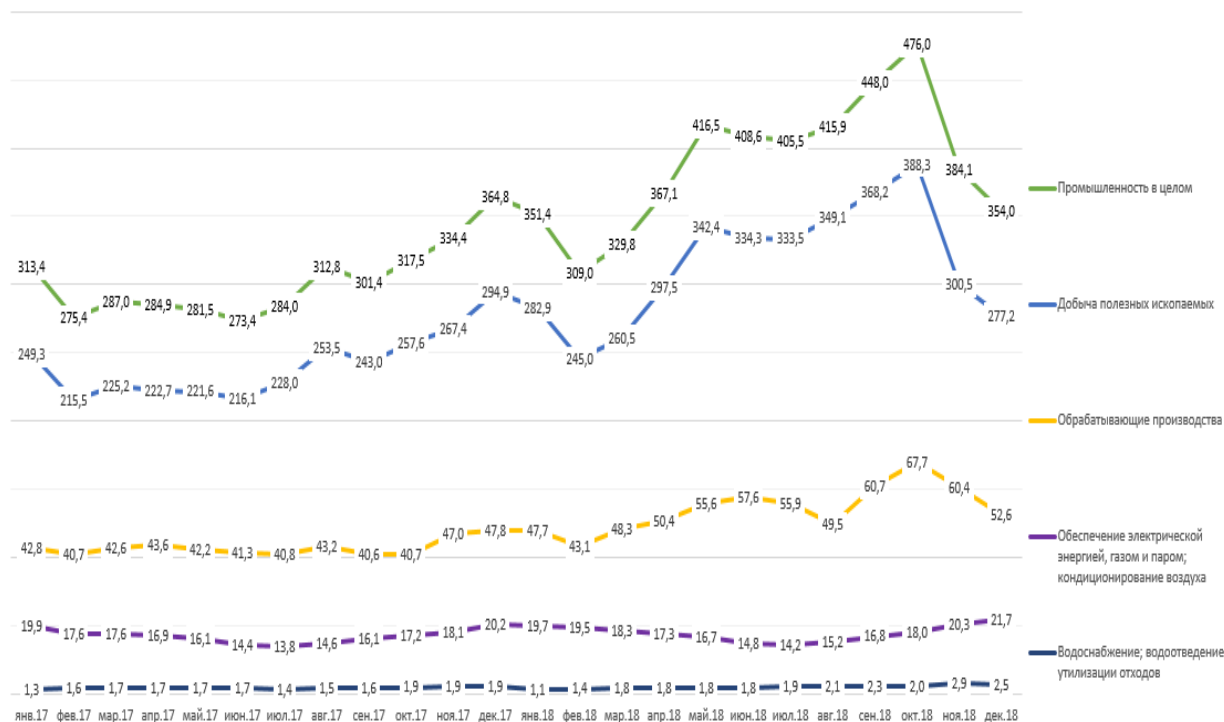


Рис.

Рис. 90. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в промышленном производстве по видам экономической деятельности, ежемесячные значения без накопления, млрд. рублей.



Рис. 91. Динамика индекса производства сектора обрабатывающих производств, % к соответствующему периоду предыдущего года

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в 2018 году составил 650,2 млрд. рублей. Доля автономного округа от общего объема отгруженных товаров по данному виду, произведенному в УФО, составила 13,6%. В сравнении с 2017 годом наблюдается значительный рост показателя – на 25,7%.



Индекс производства в обрабатывающем секторе составил 98,3% относительно соответствующего периода 2017 года.

Рост производства в отрасли формируется положительной динамикой подвида «Производство кокса и нефтепродуктов», на который приходится 89,4% в общей структуре обрабатывающих производств по объему отгрузки товаров. Индекс производства этого вида составляет 98,2% относительно соответствующего периода предыдущего года.

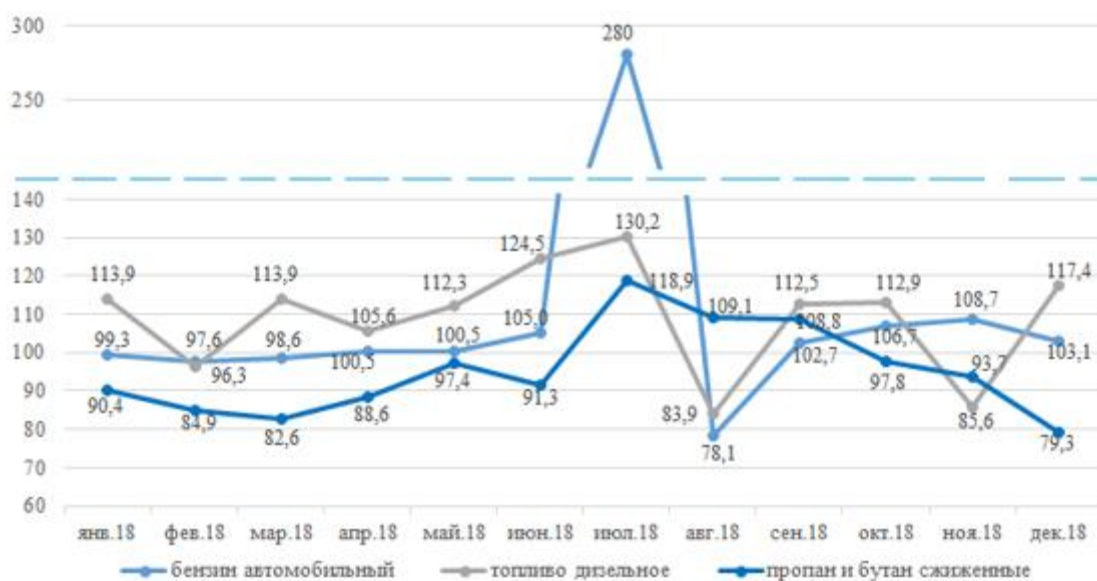


Рис. 92. Динамика индекса производства отдельных видов продукции в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (значения без накопления с начала года), % к соответствующему периоду предыдущего года

### Электроэнергетика, водоснабжение

По виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергии, газом и паром; кондиционирование воздуха» автономный округ на первом месте среди регионов УФО по объему отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (в действующих ценах) по итогам 2018 года – более 218,5 млрд. рублей, что соответствует 32,0% от суммарного объема по Уральскому Федеральному округу.

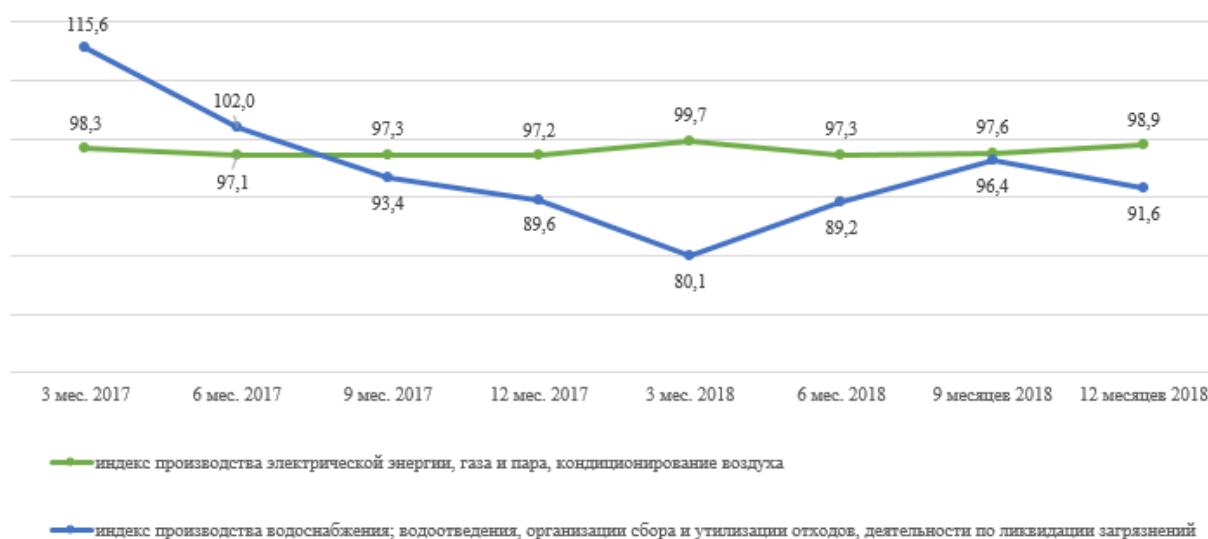


Рис. 93. Динамика показателей индекса производства электрической энергии, газа и пара; кондиционирование воздуха, индекса производства сектора водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений, % к соответствующему периоду предыдущего года.

Автономный округ входит в тройку лидеров по показателю объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по водоснабжению; водоотведению, сбору и утилизации отходов, ликвидации загрязнений (в действующих ценах) в 2018 году. В общем объеме работ по УФО доля автономного округа составила 15,5 %, работы были выполнены на сумму более 22,2 млрд. рублей.

Источник информации: <http://gascugra.ru>.

### **Сегмент лесопромышленная деятельность**

#### **Анализ лесопромышленного комплекса Ханты-Мансийского автономного округа – Югры**

1. Объем лесозаготовок составляет всего 2,0 – 2,9% от имеющегося потенциала автономного округа.

2. Собственное производство пиломатериалов обеспечивает потребность автономного округа на 15 – 17%.

3. Финансовое состояние крупнейших компаний лесопромышленного комплекса автономного округа (ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг» и ООО «Сургутмебель») определяется как неудовлетворительное с низким уровнем ликвидности и недостатком собственных оборотных средств. Компании находится в зоне риска, существует некоторая вероятность банкротства.



4. Развитие лесозаготовительной промышленности сдерживается целым рядом проблем, к наиболее значимым проблемам лесозаготовительной отрасли в настоящее время следует отнести:

- ярко выраженный сезонный характер работы лесозаготовителей из-за климатических особенностей отдельных территорий и как следствие высокий уровень стоимости оборотного капитала;
- низкую развитость транспортной инфраструктуры, и соответственно низкий уровень доступности к рынку внутреннего сбыта;
- низкую рентабельность и неустойчивое финансовое положение предприятий отрасли;
- неэффективное и нерациональное использование низкокачественной древесины и отходов лесозаготовок.

#### **Общая характеристика лесного хозяйства автономного округа**

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра входит в пятерку субъектов Российской Федерации, наиболее обеспеченных лесосырьевыми ресурсами. Общая площадь земель, на которых располагаются леса, - 50 405,9 тыс. га, или 4,3% от общей площади лесов Российской Федерации, в том числе земли, покрытые лесной растительностью, - 28 818,6 тыс. га, или 3,6% от земель, покрытых лесной растительностью Российской Федерации. Лесистость территории автономного округа - 53,9%. К зонам интенсивного лесопромышленного освоения относятся лесничества Белоярского, Березовского и Октябрьского районов, объединенные в Северо-Западную лесозаготовительную зону. В состав Западной зоны входят: Советское, Самзанское, Няганское, Югорское, Торское и Пионерское лесничества. Зона рекреационно-туристической деятельности и щадящего лесопользования - Ханты-Мансийская (Самаровское лесничество). Южная лесозаготовительная зона - лесничества Кондинское и Урайское. Зоны комплексного освоения территории (добыча нефти и газа, лесопромышленность) - Центральная (Нефтеюганское, Салымское, Сургутское) и Восточная (Нижневартовское, Аганское и Мегионское). Среднее значение показателя, отражающего величину запасов древесины на 1 га, по региону составляет 105 м/га. Наиболее существенные запасы деловой древесины сконцентрированы в Западной и



Центральной зонах. Лесопромышленную деятельность в регионе осуществляют более 130 организаций и индивидуальных предпринимателей. В общем объеме отгрузки промышленной продукции Ханты-Мансийского автономного округа доля лесопромышленного комплекса составляет 0,2%. Основная часть производственных мощностей отраслевого комплекса сосредоточена в западной части автономного округа в Советском, Кондинском и Октябрьском районах. Расчетная лесосека в автономном округе составляет 39,6 млн. куб. м, или 4,2% от расчетной лесосеки Российской Федерации, в том числе по хвойному хозяйству - 20,1 млн. куб. м. Лесопромышленный комплекс Ханты-Мансийского автономного округа представлен лесозаготовительной и деревообрабатывающей промышленностью. По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, в последние годы наметилась тенденция роста объемов лесозаготовительных работ. В 2017 году темп роста составил 115,4 % по отношению к 2016 году. За 9 месяцев 2018 года темп роста составил 127,5%

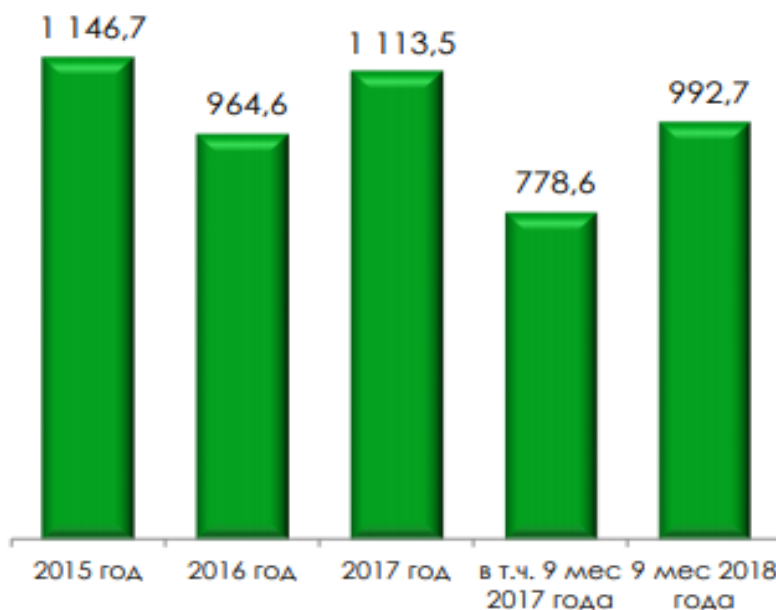


Рис. 94. Рост объемов лесозаготовительных работ

Фактическое освоение лесозаготовок составляет 2,0 – 2,9 % от расчетной лесосеки (39,6 млн. м<sup>3</sup>), что свидетельствует о наличии высокого потенциала роста при наличии устойчивого спроса на продукцию лесопромышленного комплекса. Динамика объемов отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг





собственными силами по видам экономической деятельности: обработка древесины и производство изделий из дерева, производство мебели, представлена на рисунке 95.



Рис. 95.

Доля лесопромышленного комплекса в общей структуре производства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры составляет 0,14 – 0,21%. Доля лесопромышленного комплекса в структуре производства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры без учета предприятий топливно-энергетического комплекса (добыча нефти, газа и их переработка) составляет 1,7 – 3,2 %.

Наименование	2015 год	2016 год	2017 год	В т.ч. 9 мес. 2017г	9 мес. 2018г
<b>Всего</b>	<b>3 554 580,2</b>	<b>3 334 881,3</b>	<b>3 680 677,8</b>	<b>2 644 311,5</b>	<b>3 476 379,4</b>
в том числе:					
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	2 920 850,8	2 700 067,3	2 926 807,6	2 093 252,1	2 827 383,6
производство нефтепродуктов	423 045,7	341 756,5	452 995,8	332 003,5	424 314,8
<b>Всего производство без учета ТЭК</b>	<b>210 683,7</b>	<b>293 057,5</b>	<b>300 874,4</b>	<b>219 055,9</b>	<b>224 681,0</b>
лесопромышленный комплекс (ЛПК)	6 909,7	7 136,6	5 570,6	3 812,5	5 269,4
Доля ЛПК в общем объеме производства в Югре (%)	0,19	0,21	0,15	0,14	0,15
Доля ЛПК в общем объеме производства в Югре (без учета ТЭК) (%)	3,28	2,44	1,85	1,74	2,35

Рис. 96. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (млн. рублей).



Потребность автономного округа в лесоматериалах оценивается на уровне 1 600 тыс. м3 в год. По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области по виду продукции «лесоматериалы, продольно распиленные или расколотые, разделенные на слои или лущеные, толщиной более 6 мм» за 2017 год: – произведено на территории автономного округа – 243,5 тыс. м3; – ввезено в автономный округ – 1 354,0 тыс. м3; – вывезено за пределы автономного округа – 0,09 тыс. м3. Обеспеченность потребности автономного округа собственным производством пиломатериалами составляет 15 – 17%, рисунок 97.

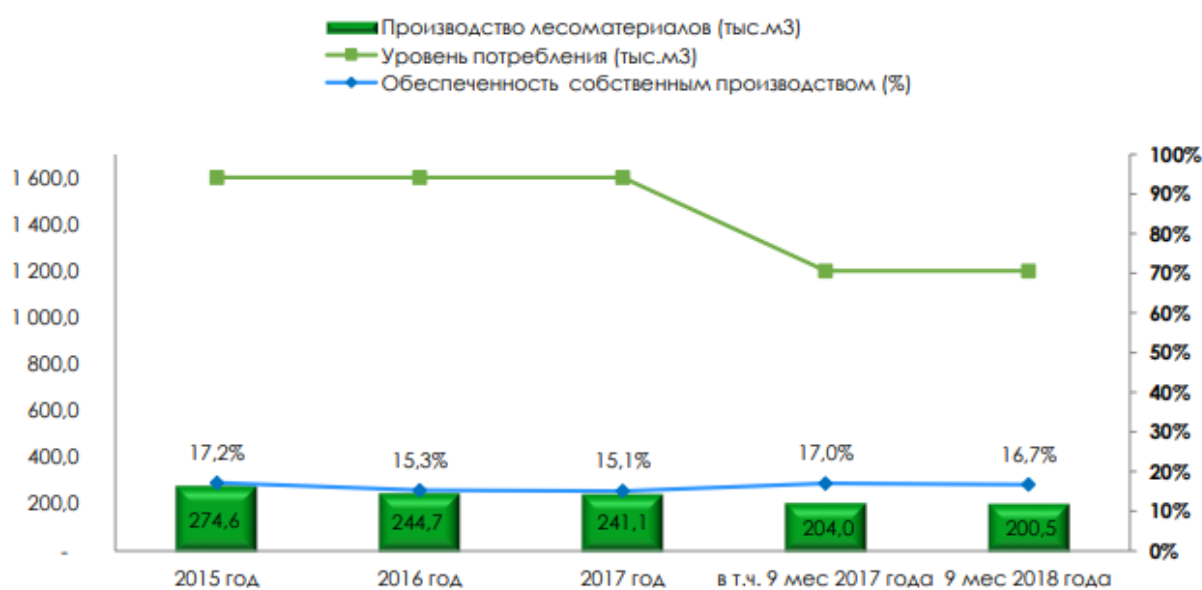


Рис. 97.

### **Ведущие предприятия лесопромышленного комплекса автономного округа**

На текущий момент в автономном округе в публичном доступе представлены следующие компании с заявленными видами деятельности «Лесоводство, лесохозяйственная деятельность, распиловка и строгание древесины» с учетом ранжирования по объемам выручки и стоимости бизнеса: 1. Югорский Лесопромышленный Холдинг, АО; 2. ООО Югра Транс Строй ЛЕС; 3. ООО Север-ЛЕС; 4. ООО Сургутмебель; 5. ООО ЛПК; 6. ООО Лигнум. Дополнительный анализ хозяйственной деятельности указанных компаний выявил, что из указанного списка деятельность в области лесозаготовки и лесопереработки осуществляют только 2 компании: АО Югорский Лесопромышленный Холдинг и ООО Сургутмебель.

Одновременно с этим, в список не включено ООО «Завод МДФ» с проектной мощностью до 50 тыс. м3 плит MDF в год. На данный момент в отношении предприятия



подано заявление о банкротстве. Деятельность предприятия приостановлена. ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг», г. Ханты-Мансийск Югорский лесопромышленный холдинг - крупнейший представитель ЛПК Ханты-Мансийского округа - Югры, а также ведущий участник рынка лесной и деревообрабатывающей промышленности России. В его состав входят: ООО «Лесопильные заводы Югры» (занимается лесозаготовкой и производством пиломатериалов, в его структуре четыре завода, расположенные в Советском районе ХМАО: Малиновский, Зеленоборский, Самзасский и Торский), ОАО «ЛВЛ-Югра» (производит многослойный клееный шпонируемый брус), ООО «ЛВЛ-Стройпроект» (каркасное домостроение); ООО «ЮграТрансСервис» (обслуживает и ремонтирует лесозаготовительную, дорожно-строительную, автомобильную технику). Кроме того, в состав АО ЮЛХ включена производственная база АО «Юграплит», специализирующееся на изготовлении ДСП и ЛДСП. Югорский лесопромышленный холдинг выполняет: 40 – 50 % от общего объема лесозаготовок; 60 – 65 % от общего объема производства пиломатериалов; 100 % от общего объема производства бруса ЛВЛ и ДСП, ЛДСП.

Объем произведенной продукции	2015 год	2016 год	2017 год	1 полугодие 2018 г.
Лесозаготовка	420,20	488,30	518,60	366,10
Производство пиломатериалов	164,14	161,30	141,10	80,00
Производство бруса ЛВЛ	14,82	18,90	18,30	11,97
Производство фанеры	7,90	2,30	1,71	2,93
Производство ДСП, ЛДСП	177,50	186,20	178,40	108,40

Рис. 98. Основные производственные показатели ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг» тыс.м3. Объем произведенной продукции 2015 год 2016 год 2017

ООО «Сургутмебель», пос. Барсово, Сургутский район на сегодняшний день ООО «Сургутмебель» является одним из самых крупных в Ханты - Мансийском автономном округе деревообрабатывающим предприятием с достаточно развитым производством, системой отгрузки и доставки потребителю товарной продукции. На предприятии изготавливают оконные и дверные блоки, проектируют и производят мобильные здания «КОМФОРТ С» и каркасно-модульные здания «под ключ» с учетом применения в условиях резко континентального климата. Предприятие полностью обеспечено собственными древесными ресурсами благодаря аренде двух лесных участков в Самаровском лесничестве Ханты-Мансийского района, Ханты-Мансийского автономного округа –



Югра. Размер разрешенной заготовки древесины составляет 92 тысячи куб.м. хвойной древесины в ликвиде. Заготовка и вывозка древесины ведется собственным лесозаготовительным участком оснащенный современными комплексами для сортиментной заготовки древесины и автопарком лесовозной техники. ООО "Сургутмебель" является дочерним предприятием ОАО «Сургутнефтегаз». Производственные показатели в публичном доступе отсутствуют.

### **Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности предприятий лесопромышленного комплекса Ханты-мансийского автономного округа - Югры**

ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг» Финансовый результат от основной деятельности на протяжении всего периода положителен. Размер выручки превышает себестоимость. За исключением 2017 года динамика выручки положительная. Темп роста себестоимости превышает темп роста выручки, что свидетельствует о снижении эффективности хозяйственной деятельности.

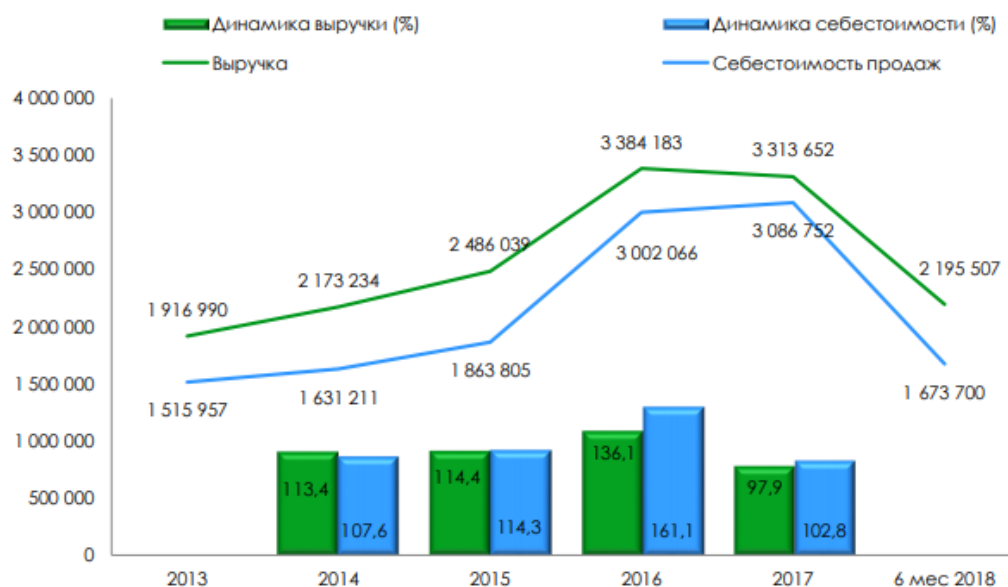


Рис. 99. Выручка / себестоимость (тыс. рублей)

Скорректированная операционная прибыль с учетом прочих доходов на протяжении всего периода положительна. Чистая прибыль в течение анализируемого периода положительна за исключением 2017 года.

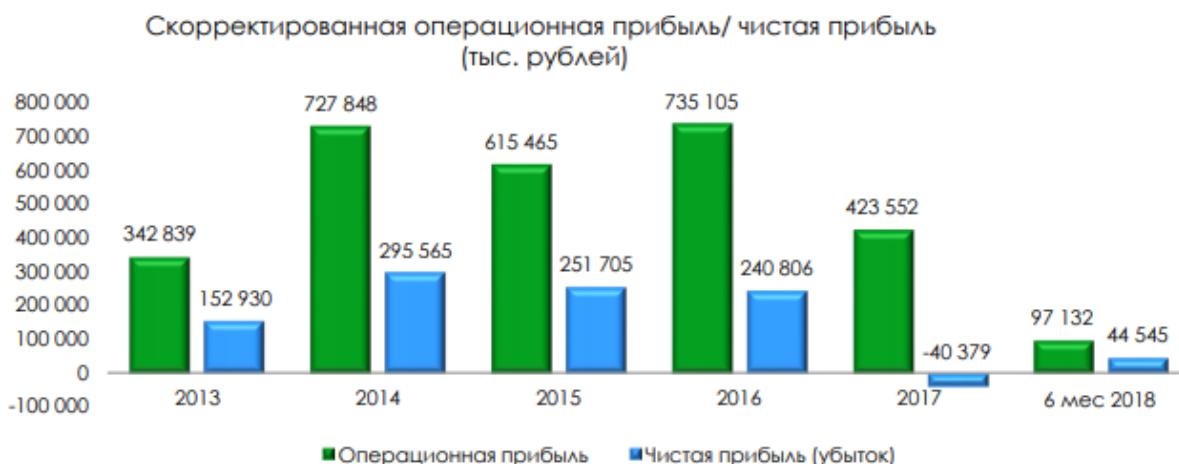


Рис. 100. Скорректированная операционная прибыль/чистая прибыль (тыс.руб.)

Динамика структуры источников финансирования (пассив) за период с 01.01.2014 по 30.06.2018 годов отражает отрицательную динамику коэффициентов и соотношения заемных и собственных средств. Уровень собственного капитала относительно валюты баланса снизился с 65 до 51%. При этом, данные коэффициенты выше рекомендуемого уровня.

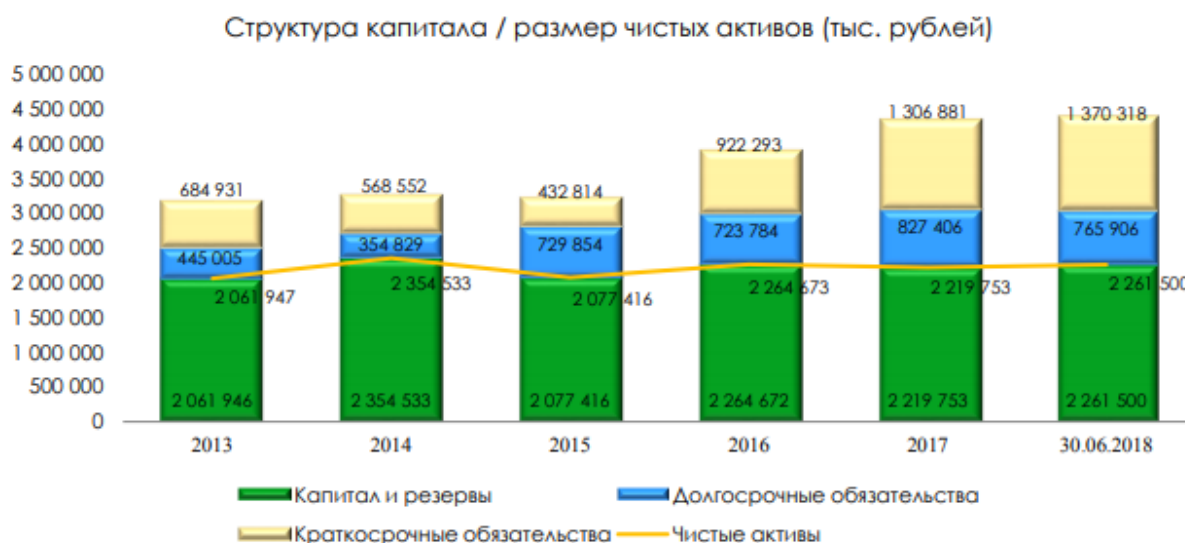


Рис. 101. Структура капитала/размер чистых активов (тыс.руб.)

Чистые активы организации на последний день анализируемого периода меньше уставного капитала на 41,5 %. Это отрицательно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.

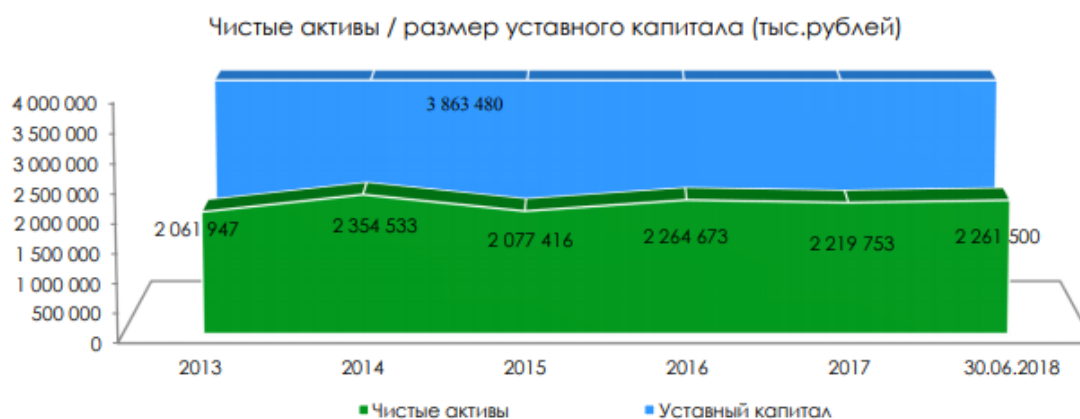


Рис. 102. Чистые активы/размер уставного капитала (тыс.руб.)

По результатам анализа коэффициентов ликвидности и рентабельности финансово-экономическое состояние по состоянию на 30.06.2018 года оценивается как неустойчивое.

Значения коэффициентов	2013	2014	2015	2016	2017	6 мес. 2018
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,05	0,14	0,00	0,00	0,11	0,07
Коэффициент срочной ликвидности	0,05	0,14	0,00	0,53	0,60	0,44
Коэффициент текущей ликвидности	1,49	2,08	2,02	1,19	1,39	1,41
Коэффициент соотношения собственных и заемных средств	1,82	2,55	1,79	1,38	1,04	1,06
Показатель рентабельности	0,05	0,09	0,08	0,06	-0,01	0,01
Оценка коэффициентов	2013	2014	2015	2016	2017	6 мес. 2018
Коэффициент абсолютной ликвидности	3	2	3	3	2	3
Коэффициент срочной ликвидности	3	3	3	2	2	3
Коэффициент текущей ликвидности	2	1	1	2	2	2
Коэффициент соотношения собственных и заемных средств	1	1	1	1	1	1
Показатель рентабельности	2	2	2	2	3	2
<b>Показатель сводной оценки коэффициентов</b>	<b>1,95</b>	<b>1,42</b>	<b>1,53</b>	<b>1,90</b>	<b>2,00</b>	<b>1,95</b>

Рис. 103. Сводная оценка коэффициентов

Обеспеченность запасов источниками их формирования Рис. 104 отражает финансовое положение ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг» как неустойчивое, связанное с нарушением условия ликвидности, при котором, тем не менее, сохраняется возможность восстановления равновесия за счет пополнения источников собственных и приравненных к ним средств и увеличения собственных оборотных средств.

Значения коэффициентов	2013	2014	2015	2016	2017	6 мес. 2018
1. <b>С<sub>ос</sub></b> - Собственные оборотные средства (Собственный капитал – внеоборотные активы).	-109 041	258 157	-290 218	-550 584	-317 942	-202 992
2. <b>С<sub>азн</sub></b> - Собственные и долгосрочные заёмные источники (С <sub>ос</sub> + долгосрочные обязательства)	335 964	612 986	439 636	173 200	509 464	562 914
3. <b>О<sub>иф</sub></b> - Общая величина	1 020 895	1 181 538	872 450	1 095 493	1 816 345	1 933 232





основных источников финансирования (С <sub>дзн</sub> + краткосрочные обязательства)						
<b>Запасы</b>	356 343	443 065	484 008	550 184	623 310	917 315
<b>Показатели обеспеченности запасов и затрат источниками их формирования:</b>						
Излишек (недостаток) собственных оборотных средств (С <sub>ос</sub> - З)	-465 384	-184 908	-774 226	-1 100 768	-941 252	-1 120 307
Излишек (недостаток) собственных и долгосрочных	-20 379	169 921	-44 372	-376 984	-113 846	-354 401

Рис. 104. Обеспеченность запасов источниками их формирования

Вывод: Финансовое состояние ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг» определяется как неудовлетворительное с низким уровнем ликвидности и недостатком собственных оборотных средств. Компания находится в зоне риска, существует вероятность банкротства на уровне «средний». ООО «Сургутмебель», пос. Барсово, Сургутский район. По итогам 2017 года выручка составила 1 289 445 тыс. рублей, что составляет 75,5 % от уровня 2013 года. В течение 2015 – 2016 гг., сокращение объемов производства составило 26,0 % и 18,9 % соответственно. Темп роста себестоимости превышал темп роста выручки, что повлияло на возникновение убытка в результате основной деятельности.

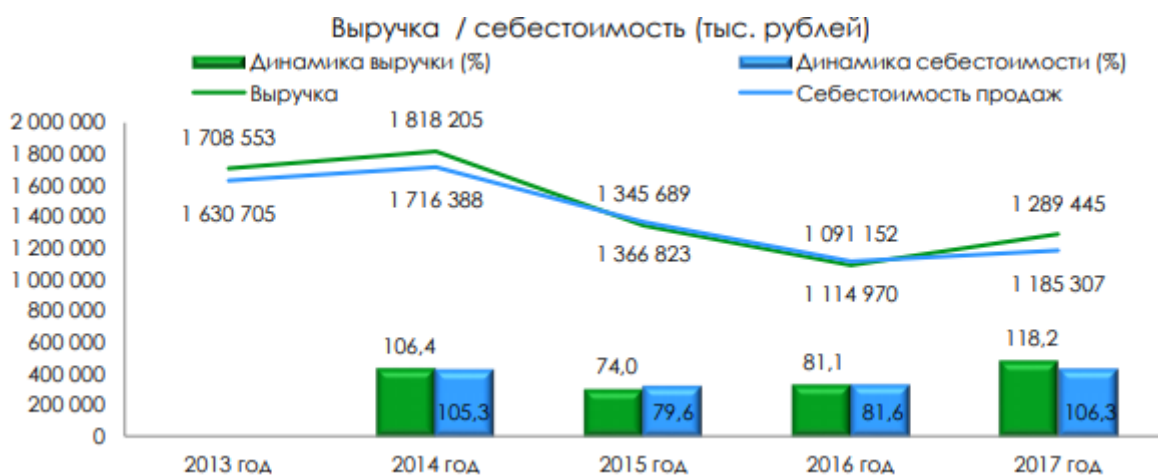


Рис. 105. Выручка/себестоимость (тыс.руб.)

Операционная прибыль с учетом прочих доходов на протяжении всего периода положительна. Совокупный финансовый результат за период 2013 – 2017 года представлен чистым убытком в размере 133 766 тыс. рублей.



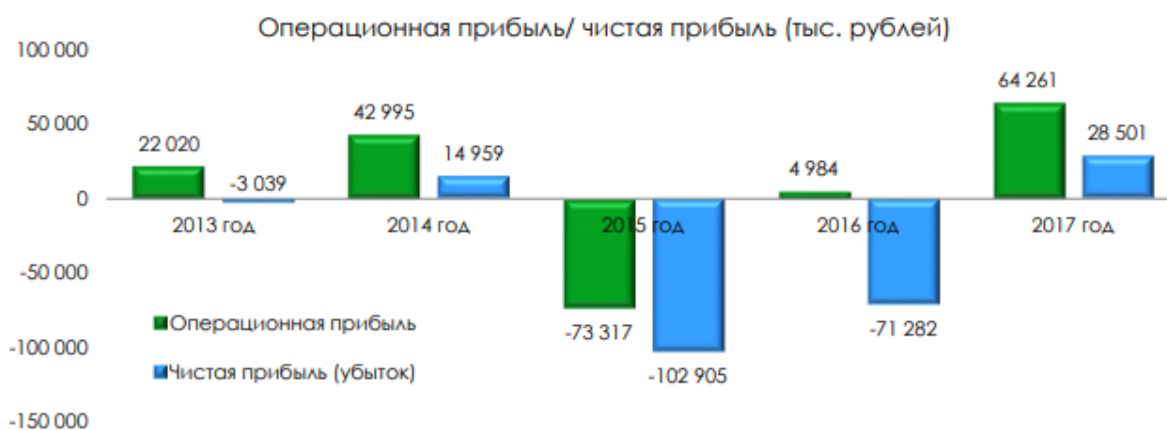


Рис. 106. Операционная прибыль/чистая прибыль (тыс.руб.)

Динамика структуры источников финансирования (пассив) за период с 01.01.2014 по 31.12.2017 годов отражает отрицательную динамику коэффициентов и соотношения заемных и собственных средств. Уровень собственного капитала относительно валюты баланса снизился с 60,9 до 44,3%.

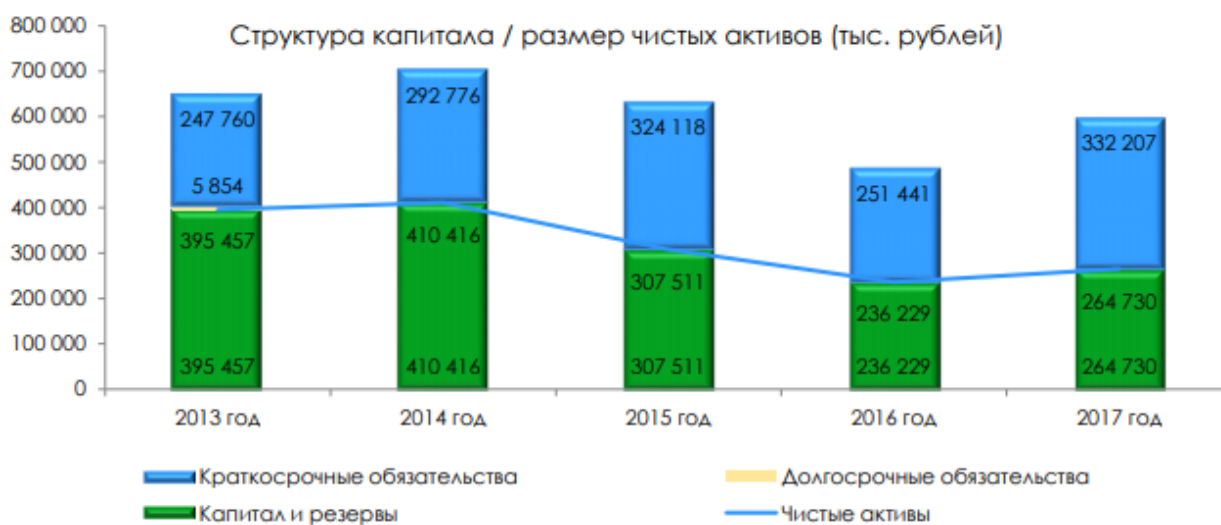


Рис. 107.

Чистые активы организации на 31 декабря 2017 г. превышают уставный капитал на 45,8%.

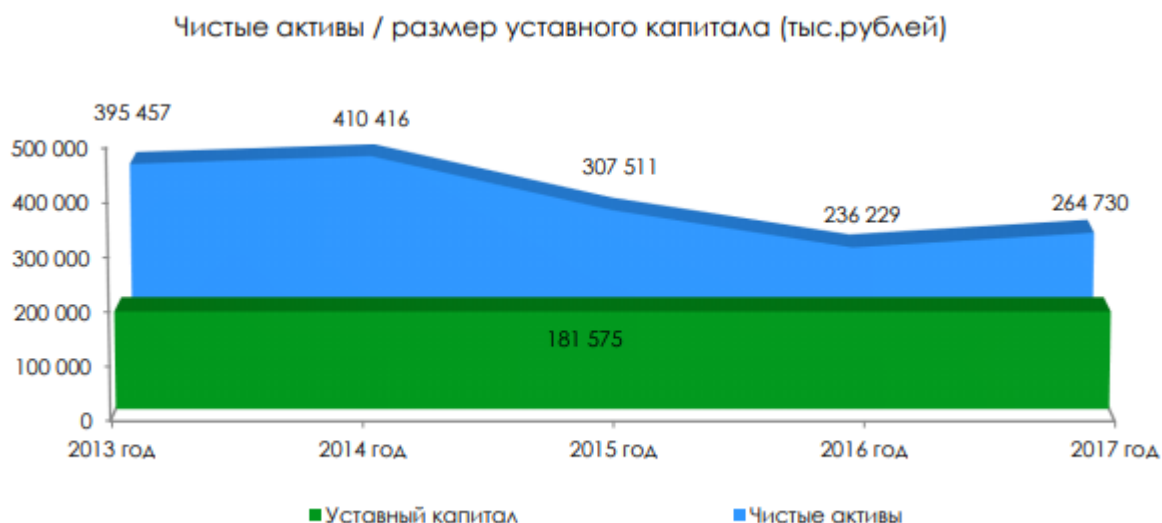


Рис. 108.

По результатам анализа коэффициентов ликвидности и рентабельности финансово-экономическое состояние по состоянию на 31.12.2017 года оценивается как неустойчивое.

Значения коэффициентов	2013	2014	2015	2016	2017
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,10	0,07	0,00	0,01	0,06
Коэффициент срочной ликвидности	0,30	0,46	0,25	0,13	0,40
Коэффициент текущей ликвидности	1,26	1,30	1,03	0,85	1,08
Коэффициент соотношения собственных и заемных средств	1,56	1,40	0,95	0,94	0,80
Показатель рентабельности	0,00	0,02	-0,16	-0,15	0,05
<b>Оценка коэффициентов</b>					
Коэффициент абсолютной ликвидности	3	3	3	3	3
Коэффициент срочной ликвидности	3	3	3	3	3
Коэффициент текущей ликвидности	2	2	2	3	2
Коэффициент соотношения собственных и заемных средств	1	1	2	2	2
Показатель рентабельности	3	2	3	3	2
<b>Показатель сводной оценки коэффициентов</b>	2,16	1,95	2,37	2,79	2,16

Рис. 109. Анализ коэффициентов ликвидности

Поскольку по состоянию на 31.12.2017 наблюдается недостаток собственных оборотных средств, рассчитанных по всем трем вариантам, финансовое положение организации по данному признаку можно характеризовать как неудовлетворительное. Несмотря на неудовлетворительную финансовую устойчивость два из трех показателей покрытия собственными оборотными средствами запасов за 5 лет улучшили свои значения.

Значения коэффициентов	2013	2014	2015	2016	2017
1. <b>С<sub>ос</sub></b> - Собственные оборотные средства (Собственный капитал – внеоборотные активы).	58 123	88 769	8 350	-37 607	26 918
2. <b>С<sub>длн</sub></b> - Собственные и долгосрочные заемные источники. (С <sub>ос</sub> + долгосрочные обязательства)	63 977	88 769	8 350	-37 607	26 918
3. <b>О<sub>иф</sub></b> - Общая величина основных источников финансирования (С <sub>длн</sub> + краткосрочные обязательства)	311 737	381 545	332 468	213 834	359 125



Запасы	229 370	242 918	240 136	174 184	215 454
<b>Показатели обеспеченности запасов и затрат источниками их формирования:</b>					
Излишек (недостаток) собственных оборотных средств <b>(Сос - 3)</b>	-171 247	-154 149	-231 786	-211 791	-188 536
Излишек (недостаток) собственных и долгосрочных источников финансирования <b>(Сдлн - 3)</b>	-165 393	-154 149	-231 786	-211 791	-188 536
Излишек (недостаток) источников финансирования <b>(Оинф - 3)</b>	82 367	138 627	92 332	39 650	143 671

Рис. 110. Показатели финансовой устойчивости

Вывод: Финансовое состояние ООО «Сургутмебель» определяется как неудовлетворительное с низким уровнем ликвидности и недостатком собственных оборотных средств. Компания находится в зоне риска, существует вероятность банкротства на уровне «средний».

Источник информации: <http://rasugra.ru>

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

### 2.1.7.1 Определение ценообразующих факторов

На основе анализа рынка недвижимости выполнено обоснование ценообразующих факторов, оказывающее существенное влияние на стоимость объекта недвижимости.

Источником информации для обоснования ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости ХМАО послужили цены предложений (интернет-сайт для размещения объявлений о товарах и услугах от частных лиц и компаний [www.avito.ru/](http://www.avito.ru/) с учетом внесения корректировок, учитывающих изменения величины цены сделки, цены предложения по объектам недвижимости в течение определенного периода тип рыночной информации (сделка, цена предложения). Копии источников информации представлены в 1.5.2 отчета.

При построении моделей оценивалось адекватное влияние ЦФ (например, снижение УПКС с увеличением расстояния).

#### 2.1.7.1.1 Определение ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, отнесенных к подгруппам «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»



### **Ценообразующий фактор - Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта**

При анализе рынка автономного округа была выявлена тенденция к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от местоположения относительно центра административного центра населенного пункта:

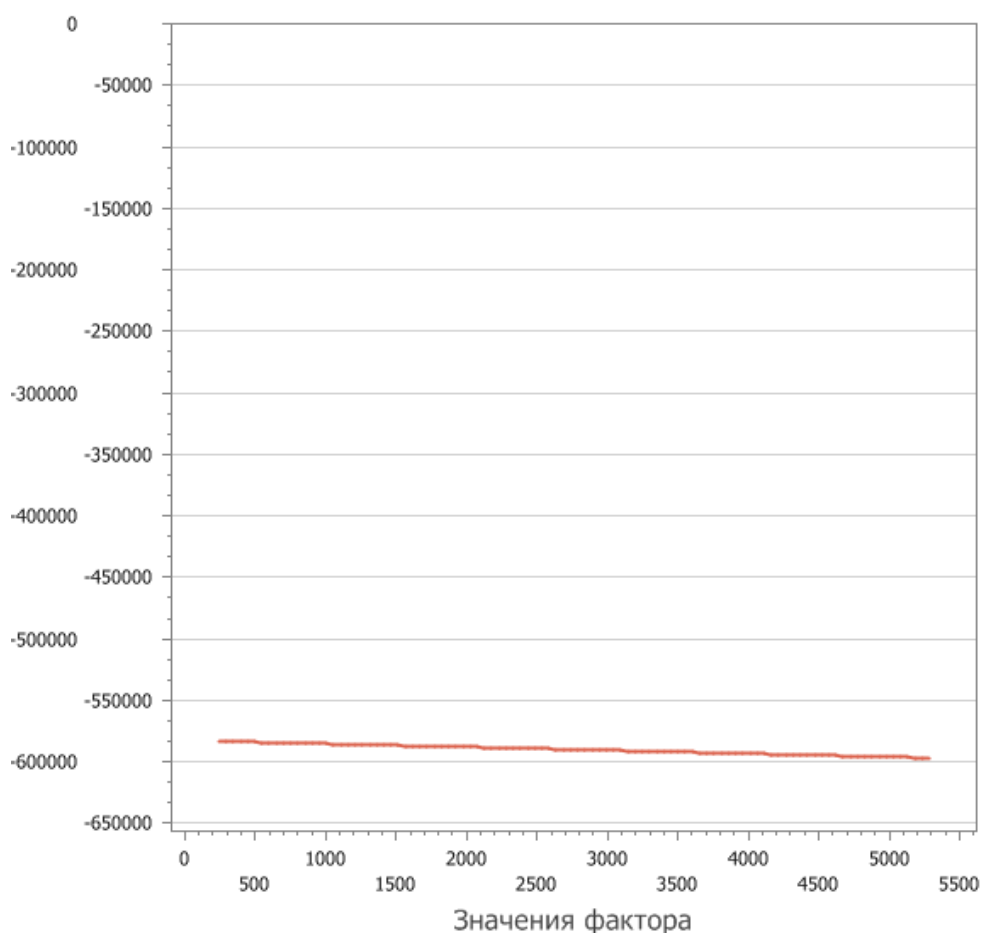


Рис. 111. Зависимость стоимости объектов недвижимости от расстояния до административного центра населенного пункта

**Вывод:** На основании вышеизложенного можно сделать вывод, чем дальше объект недвижимости от административного центра населенного пункта, тем его рыночная стоимость ниже. Данный ценообразующий фактор влияет на формирование стоимости объектов недвижимости.

### **Ценообразующий фактор - Численность населения в населенном пункте**

Следующим немаловажным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является численность населения. Данный ЦФ применялся при построении статистически значимой модели для городов с населением более 100 000 человек.



Так анализ рынка недвижимости на территории автономного округа выявил следующую зависимость: чем выше численность населения в населенном пункте, тем выше уровень рыночных цен:

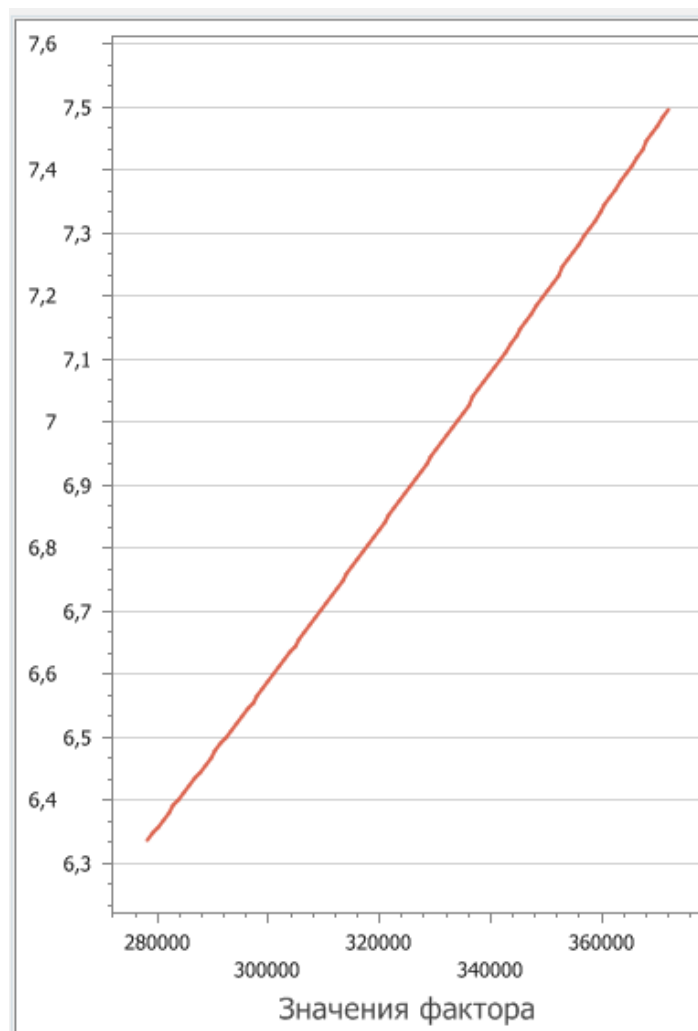


Рис. 112. Зависимость стоимости объектов недвижимости от численности населения в населенном пункте

**Вывод:** Ценообразующий фактор – «Численность населения в населенном пункте» оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории субъекта РФ.

### **Ценообразующий фактор – Год постройки**

При анализе рынка автономного округа была выявлена тенденция к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от года постройки:

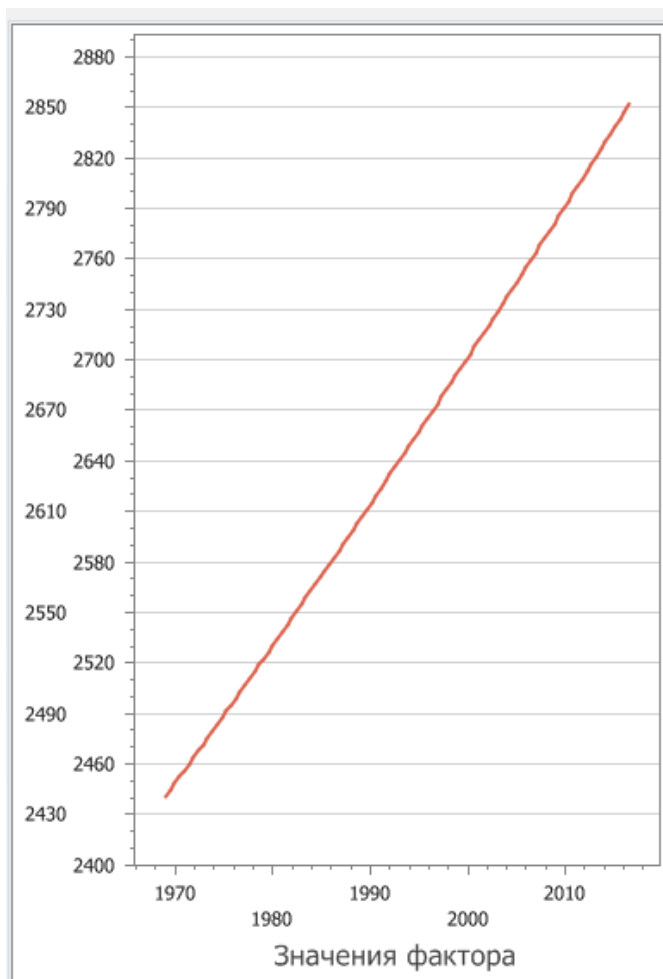


Рис. 113. Зависимость стоимости объекта недвижимости от года постройки

На рис. 113 показана зависимость рыночной стоимости одного метра квадратного объекта недвижимости. При прочих равных условиях стоимость объекта недвижимости зависит от года постройки.

**Вывод:** Ценообразующий фактор – «Год постройки», оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории субъекта РФ.

### **Ценообразующий фактор – Площадь**

При анализе рынка автономного округа выявлена тенденция к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от площади:

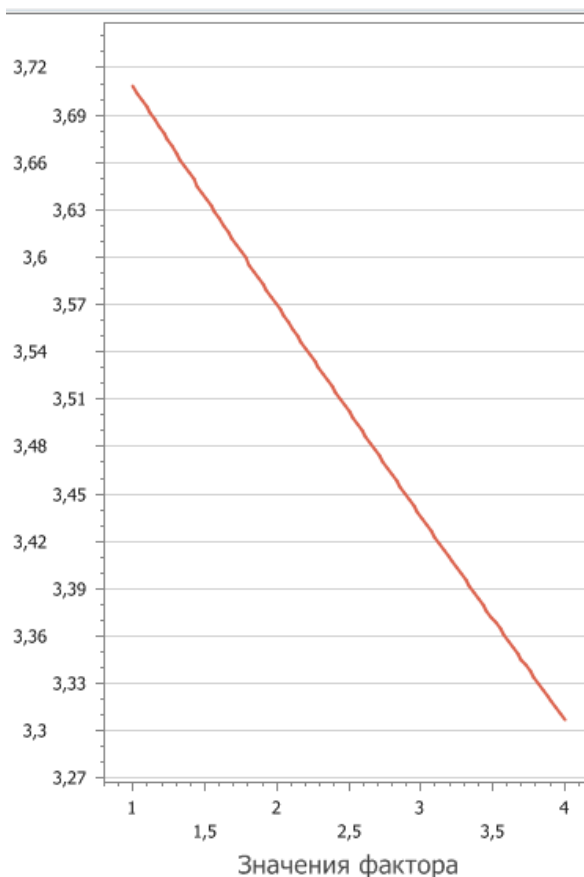


Рис. 114. Зависимость стоимости объекта недвижимости от площади

На рис. 114 показана зависимость рыночной стоимости одного метра квадратного объекта недвижимости. При прочих равных условиях стоимость объекта недвижимости зависит от площади.

**Вывод:** Ценообразующий фактор – «Площадь», оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории субъекта РФ.

### **Ценообразующий фактор – Расстояние от ОН до остановок общественного транспорта**

При анализе рынка автономного округа была выявлена тенденция к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от расстояния до остановок общественного транспорта:



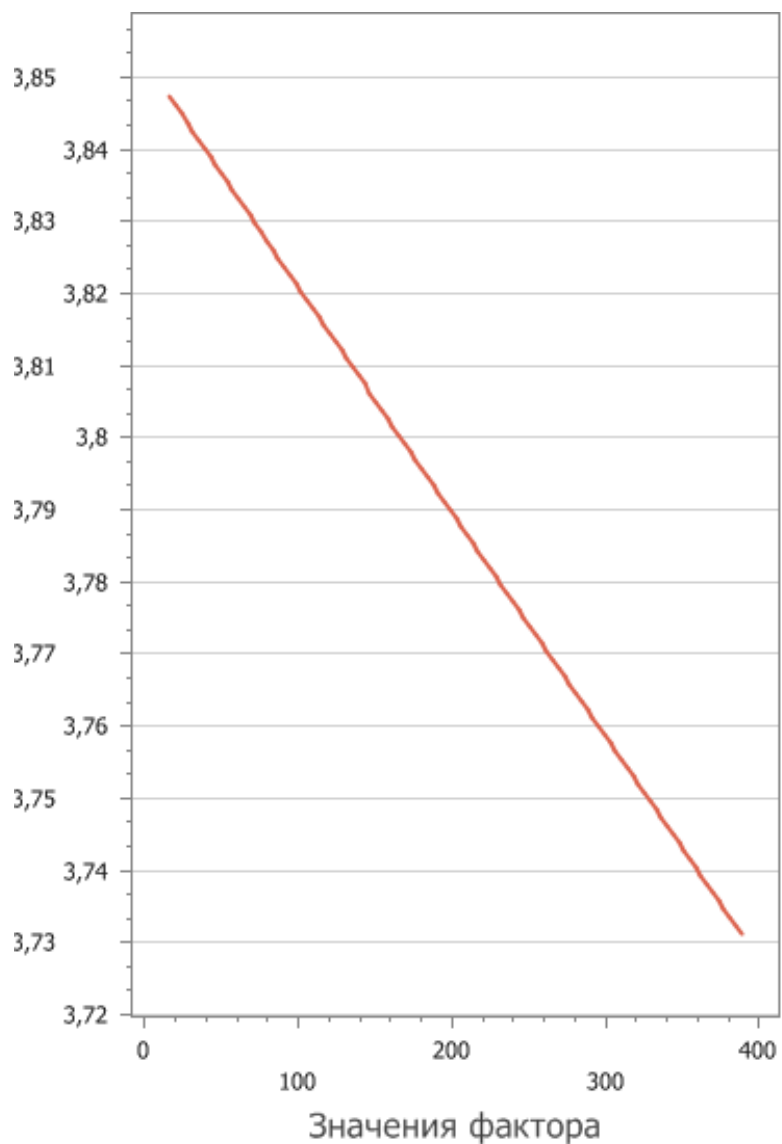


Рис. 115. Зависимость стоимости объекта недвижимости от расстояния до остановок общественного транспорта

На рис. 115 показана зависимость рыночной стоимости одного метра квадратного объекта недвижимости. При прочих равных условиях стоимость объекта недвижимости зависит от расстояния до остановок общественного транспорта. Чем ближе объект недвижимости к остановке общественного транспорта, тем его рыночная стоимость выше.

**Вывод:** Ценообразующий фактор – «Расстояние от населенного пункта до остановок общественного транспорта», оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории субъекта РФ.

### **Ценообразующий фактор – Расстояние до медучреждения**

При анализе рынка автономного округа была выявлена тенденция к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от расстояния до медучреждения:

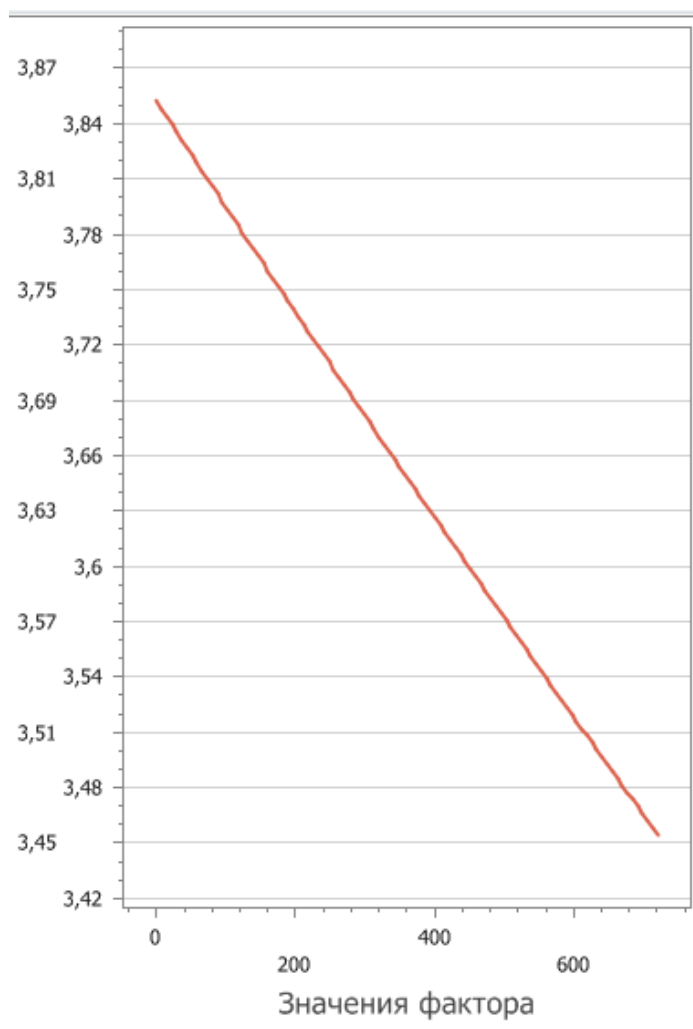


Рис. 116. Зависимость стоимости объекта недвижимости от расстояния до медучреждения

На рис. 116 показана зависимость рыночной стоимости одного метра квадратного объекта недвижимости. При прочих равных условиях стоимость объекта недвижимости зависит от расстояния до медучреждения. Чем ближе объект недвижимости к медучреждению, тем его рыночная стоимость выше.

**Вывод:** Ценообразующий фактор – «Расстояние до медучреждения», оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории субъекта РФ.

### **Ценообразующий фактор – Расстояние до детского сада**

При анализе рынка ХМАО была выявлена тенденция к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от расстояния до детского сада:

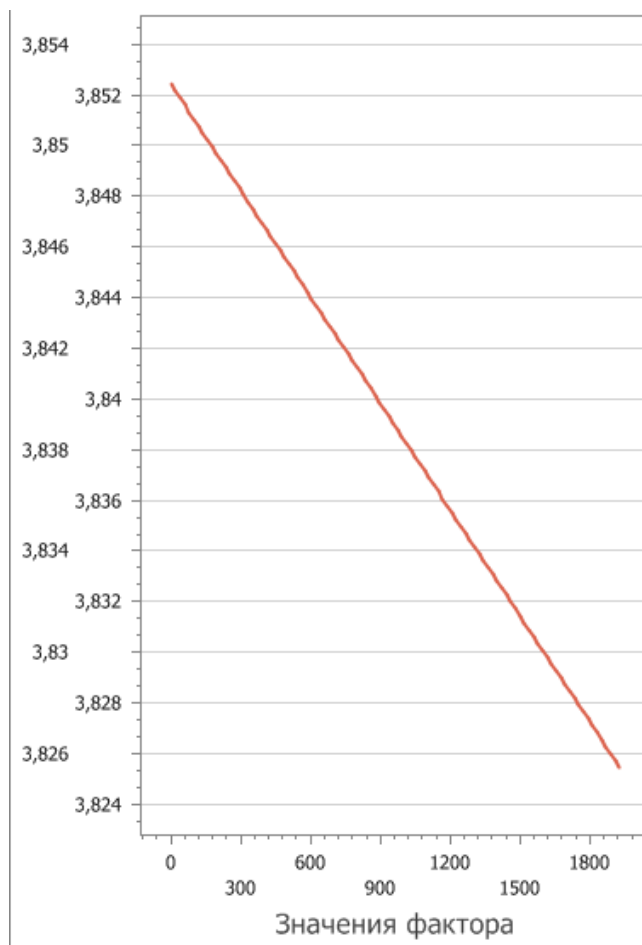


Рис. 117. Зависимость стоимости объекта недвижимости от расстояния до детского сада

На рис. 117 показана зависимость рыночной стоимости одного метра квадратного объекта недвижимости. При прочих равных условиях стоимость объекта недвижимости зависит от расстояния до детского сада. Чем ближе объект недвижимости к детскому саду, тем его рыночная стоимость выше.

**Вывод:** Ценообразующий фактор – «Расстояние до детского сада», оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории субъекта РФ.

### **Ценообразующий фактор – Расстояние до школы**

При анализе рынка ХМАО была выявлена тенденция к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от расстояния до школы:

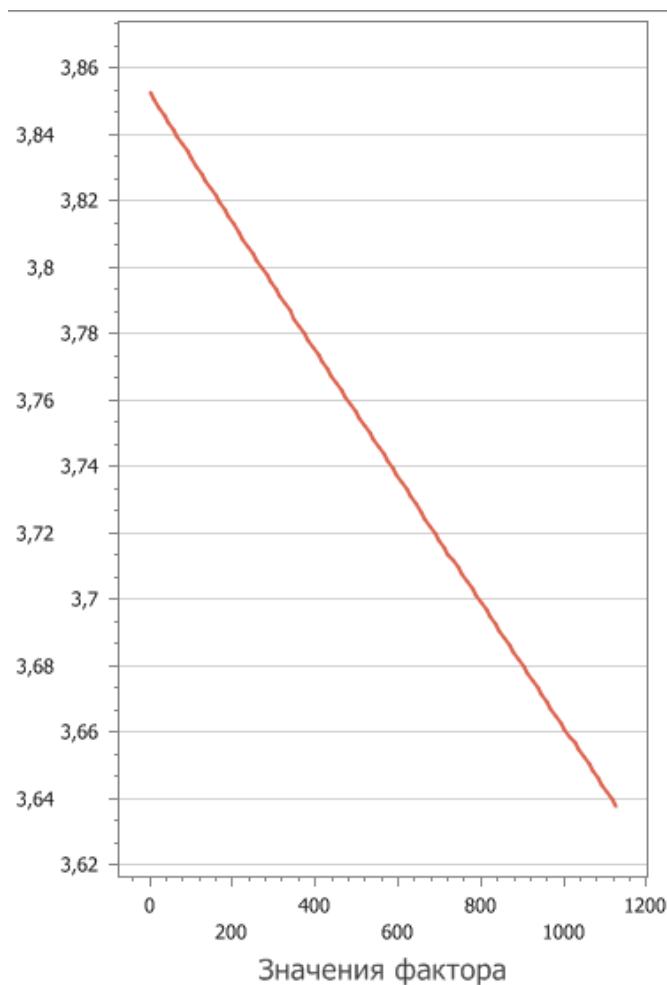


Рис. 118. Зависимость стоимости объекта недвижимости от расстояния до школы

На рис. 118 показана зависимость рыночной стоимости одного метра квадратного объекта недвижимости. При прочих равных условиях стоимость объекта недвижимости зависит от расстояния до школы. Чем ближе объект недвижимости к школе, тем его рыночная стоимость выше.

**Вывод:** Ценообразующий фактор – «Расстояние до школы», оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории субъекта РФ.

### 2.1.7.2 Сбор рыночной информации

Сбор рыночной информации, осуществлялся по зданиям, помещениям, единым недвижимым комплексам, 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:

1. Тип объекта недвижимости (здание, помещение, единый недвижимый комплекс);
2. Тип рыночной информации (сделка, предложение);
3. Дата сделки/объявления;
4. Текст объявления (для предложений);
5. Наименование и номер источника;
6. Общая площадь;
7. Полная цена.

Дополнительно для каждого объекта уточнялись следующие характеристики:

1. Кадастровый номер;
2. Местоположение;
3. Муниципальный район, населенный пункт;
4. Улица;
5. Номер дома;
6. Год постройки;
7. Материал стен.

Информация о рыночных ценах сделок (ценах предложений) за объекты недвижимости, используемых при проведении аукционов (торгов) или при выкупе объектов недвижимости в собственность, опубликована на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов - [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

В качестве источников информации о ценах предложений использовались интернет-сайты для размещения объявлений о товарах и услугах от частных лиц и компаний.

Использованные источники рыночной информации представлены ниже:

- [www.avito.ru/perm](http://www.avito.ru/perm);
- [www.barahla.net](http://www.barahla.net);
- [www.mirkvartir.ru](http://www.mirkvartir.ru);
- [www.realty.yandex.ru](http://www.realty.yandex.ru);
- [www.hmao.cian.ru](http://www.hmao.cian.ru);
- [www.yugra-ao.irr.ru](http://www.yugra-ao.irr.ru);
- [www.hanty-mansiysk.sindom.ru](http://www.hanty-mansiysk.sindom.ru);
- [www.ya-ob.ru](http://www.ya-ob.ru);



- [www.hmao.move.ru](http://www.hmao.move.ru);
- [www.roswebrealty.ru](http://www.roswebrealty.ru);
- [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru);
- [www.unibo.ru](http://www.unibo.ru);
- [www.youla.ru](http://www.youla.ru);
- [www.afy.ru](http://www.afy.ru);
- [www.khm.etagi.com](http://www.khm.etagi.com).

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



- сегмента объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости;
- вида использования объекта недвижимости (определяется в соответствии с Приложением № 1 к Методическим указаниям);
- группы (подгруппы) ОКС согласно Приложению № 2 к Методическим указаниям;
- кода субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект недвижимости;
- кода муниципального образования, в котором расположен объект недвижимости;
- даты подачи объявления и (или) совершения сделки (ДД.ММ.ГГГГ);
- порядкового номера объекта недвижимости.

Собранная исходная рыночная информация, в разрезе групп и источников информации в формате скрин-шотов, фотообразов, баз данных и т. п. представлена в электронном виде в Приложении А/7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости/7.1 Рыночная информация/7.1.1 Собранная рыночная информация отчета.

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 А/7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости/7.1 Рыночная информация/7.1.2 Цифровые тематические слои отчета.

### **Определение скидки на торг**

Работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, скидка на торг для объектов недвижимости группы “Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)” была принята равной 5% согласно сайта Ассоциация «СтатРиелт».

Таблица 49.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,98	<b>0,96</b>
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	<b>0,95</b>
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,90	0,97	<b>0,94</b>





Скидка на торг была рассчитана как среднее между тремя типами квартир, т.к. по мнению оценщиков на территории ХМАО нет зависимости скидки на торг от площади объекта недвижимости.

**Определение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости для земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки по прочим населенным пунктам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры**

В соответствии с приложением № 7 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г., № 226, показатель доли земельных участков, предназначенных для размещения многоквартирного жилья, составляет от 10 до 25%, было принято среднее значение, равное 17,5%.



### 2.1.7.3 Сбор информации о ценообразующих факторах

В соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона №237-ФЗ сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. В соответствии с п. 5.2 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.

Общий состав ценообразующих факторов для объектов недвижимости приведен в таблицах 52-54 настоящего отчета.

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 одного населенного пункта.

К таким ценообразующим факторам относятся:

- Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта;



- Близость к водным объектам;
- Расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы;
- Расстояние до ближайшей железной дороги;
- Расстояние до основных дорог города;
- Расстояние до рекреационной зоны, (лесной массив, парковая зона, заповедная зона);
- Расстояние до локального центра, положительно влияющего на стоимость ОН (городские парки, памятники истории и архитектуры, престижные улицы и т.д.)
- Расстояние до локального центра, отрицательно влияющего на стоимость ОН (автозаправочные станции, склады ГСМ и т.д.)
- Расстояние до зоны особого режима использования (свалки, военные полигоны, кладбища, скотомогильники, тюрьмы, психбольницы, шламоотвалы, очистные сооружения, прочее);
- Подтопление;
- Расстояние до общественно-делового центра;
- Центральное водоснабжение;
- Центральное газоснабжение;
- Центральное теплоснабжение;
- Центральная канализация;
- Центральное электроснабжение;
- Расстояние до остановок общественного транспорта;
- Расстояние до ближайшей общеобразовательной школы;
- Расстояние до ближайшего детского сада;
- Расстояние до ближайшей поликлиники.

В семантическом виде собиралась информация о ценообразующих факторах, которые имеют одинаковые значения в границах одного населенного пункта (муниципального образования).

К таким ценообразующим факторам относятся:

- Численность населения в населенном пункте;
- Численность населения в муниципальном районе, городском округе;
- Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе.

В виду небольших размеров сельских населенных пунктов, значения



ценообразующих факторов, характеризующих внешнюю среду и непосредственное окружение, для объектов недвижимости в границах одного сельского населенного пункта схожи, вследствие чего для сельских населенных пунктов информация о ценообразующих факторах собиралась только в семантическом виде.

В связи с этим для сельских населенных пунктов дополнительно собиралась семантическая информация о следующих ценообразующих факторах:

- Наличие объектов торговли в населенном пункте;
- Наличие дневных общеобразовательных школ в населенном пункте;
- Наличие детских садов в населенном пункте;
- Наличие поликлиник в населенном пункте;

В фонде данных государственной кадастровой оценки ([https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)) содержится информация о ценообразующих факторах, собранная в ходе массовой оценки объектов недвижимости, по состоянию на 01.01.2015 г.

В фонде данных государственной кадастровой оценки отсутствует информация о ценообразующих факторах «расстояние до рекреационной зоны», «Расстояние до зоны особого режима использования». Информация о данных ценообразующих факторах собиралась из документов территориального планирования и градостроительного зонирования (генеральные планы, правила землепользования и застройки и т.д.).

Информация о ценообразующих факторах «Расстояние до ближайшей поликлиники», «Наличие поликлиник в населенном пункте» дополнительно была запрошена в Департаменте здравоохранения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Копия запроса в Департамент здравоохранения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры представлена в Приложении А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1. Запросы/6.1.4. Департамент здравоохранения, копия ответа Департамента здравоохранения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры представлена в Приложении А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2. Ответы/6.2.4. Департамент здравоохранения. Информация о ценообразующих факторах «Расстояние до ближайшей общеобразовательной школы», «Расстояние до ближайшего детского сада», «Наличие общеобразовательных школ в населенном пункте», «Наличие детских садов в населенном



пункте была запрошена в администрациях муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Копия запросов представлены в Приложении А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1. Запросы/6.1.1 Администрации МО/6.1.1.2 ЦФ СНП, копии ответов представлены в Приложении А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2 Ответы/6.2.1 Администрации МО.

Информация о ценообразующих факторах «Центральная канализация», «Центральное теплоснабжение», «Центральное газоснабжение», «Центральное водоснабжение», «Центральное электроснабжение» дополнительно была запрошена у ресурсоснабжающих организаций. Копии запросов представлены в Приложении А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1. Запросы/6.1.2 Ресурсоснабжающие организации, копии ответов представлены в Приложении А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2. Ответы/6.2.2 Ресурсоснабжающие организации. Также информация о данных ценообразующих факторах собиралась из документов территориального планирования (Копии документов представлены в Приложении А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.3 Цифровые тематические карты/6.3.4 Генеральный план).

Информация о ценообразующих факторах, собираемых в графическом виде, направлена в адрес администраций муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, для проверки на актуальность и внесения при необходимости соответствующих изменений (копии запросов представлены в электронном виде в Приложении А Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1. Запросы/6.1.5. Администрации МО по ЦФ).

Администрациями муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры были внесены по необходимости соответствующие изменения в графические слои о ценообразующих факторах актуальные по состоянию на дату предоставления ответа. Ответы были направлены в адрес БУ Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений» (копии ответов представлены в электронном виде в Приложении А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2. Ответы/6.2.5 Администрации



МО по ЦФ).

Для сельских населенных пунктов информация о ценообразующих факторах собиралась только в семантическом виде. Собранная информация представлена в Приложении А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2. Ответы/6.2.1 Администрации МО.

Копии запросов о предоставлении информации о значениях ценообразующих факторов в сельских населенных пунктах в адрес администраций муниципальных образований и ответов на запросы приводятся в Приложениях: А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1 Запросы/6.1.1 Администрации МО/6.1.1.2 ЦФ СНП и А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2. Ответы/6.2.1 Администрации МО.

Информация о ценообразующих факторах «Среднемесячная заработная плата в муниципальных образованиях, «Численность населения в населенных пунктах», «Численность населения в муниципальных образованиях», предоставлена территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области (далее - Тюменьстат). Для получения данной информации, был сформирован запрос в Тюменьстат. В ответ на данный запрос была предоставлена информация о средней заработной плате в муниципальных образованиях, а также численности населения в населенных пунктах ХМАО. Копия запроса в Тюменьстат представлена в Приложении А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1. Запросы/6.1.3 Тюменьстат, копия ответа Тюменьстат представлена в Приложении А. Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2. Ответы/6.2.3 Тюменьстат.

Таким образом, для городских населенных пунктов собрана информация о следующих ценообразующих факторах:

### **Перечень ценообразующих факторов для городских населенных пунктов**

Таблица 50.

№ п/п	Наименование фактора стоимости	Вид (графический/семантический)
Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости		
1	Численность населения в муниципальном районе, городском округе	Семантический
2	Численность населения в населенных пунктах	Семантический
3	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	Семантический
Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости		



№ п/п	Наименование фактора стоимости	Вид (графический/семантический)
5	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта	Графический
6	Близость к водным объектам	Графический
7	Расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы	Графический
8	Расстояние до ближайшей железной дороги	Графический
9	Расстояние до основных дорог города	Графический
10	Расстояние до локального центра, положительно влияющего на стоимость ОН (городские парки, памятники истории и архитектуры, престижные улицы и т.д.)	Графический
11	Расстояние до рекреационной зоны (лесной массив, парковая зона, заповедная зона)	Графический
12	Расстояние до локального центра, отрицательно влияющего на стоимость ОН (автозаправочные станции, склады ГСМ и т.д.)	Графический
13	Расстояние до зоны особого режима использования (свалки, военные полигоны, кладбища, скотомогильники, тюрьмы, психбольницы, шламоотвалы, очистные сооружения, прочее)	Графический
14	Подтопление	Графический
15	Расстояние до остановки общественного транспорта	Графический
16	Расстояние до ближайшей общеобразовательной школы	Графический/ Семантический
17	Расстояние до ближайшего детского сада	Графический/ Семантический
18	Расстояние до ближайшей поликлиники	Графический/ Семантический
19	Центральная канализация	Графический/ Семантический
20	Центральное теплоснабжение	Графический/ Семантический
21	Центральное газоснабжение	Графический/ Семантический
22	Центральное водоснабжение	Графический/ Семантический
23	Центральное электроснабжение	Графический/ Семантический

Для сельских населенных пунктов собрана информация о следующих ценообразующих факторах:

### **Перечень ценообразующих факторов для сельских населенных пунктов**

Таблица 51.

№ п/п	Наименование фактора стоимости	Вид (графический/семантический)
Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости		
1	Численность населения в муниципальном районе, городском округе	Семантический
2	Численность населения в населенных пунктах	Семантический
3	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	Семантический
Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости		
4	Наличие в населенном пункте объектов торговли	Семантический
5	Наличие в населенном пункте поликлиник	Семантический

Информация о факторах, характеризующих объект недвижимости, содержится в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

### **Перечень ценообразующих факторов, характеризующих объект недвижимости**

Таблица 52.

№ п/п	Наименование фактора стоимости	Вид (графический/семантический)
1	Площадь	Семантический
2	Материал стен	Семантический
3	Год постройки (год ввода в эксплуатацию)	Семантический
4	Назначение	Семантический
5	Этажность	Семантический





#### 2.1.7.4 Создание слоев цифровых тематических карт

В соответствии с п. 5.3 и 5.4 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.

Дежурные кадастровые карты были запрошены БУ Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений» в Управлении Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в соответствии с письмом от 20.09.2018 г. №13/01-исх-7540 (представлено в Приложении А Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1. Запросы/6.1.6 Росреестр).

Согласно письму Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре от 15.10.2018 г. №01-12/07907 (представлено в Приложении А Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2. Ответы/6.2.6 Росреестр), дежурные кадастровые карты на территорию Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, отсутствуют.

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 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:

- 1) номера контуров границ земельных участков (если границы таких земельных участков представляют собой совокупность нескольких замкнутых контуров);
- 2) границы и учетные номера частей земельных участков;
- 3) 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 Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.02.2017 г. №74, 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 СНР, 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, содержит информацию.

Слои цифровых тематических карт создавались только для городских населенных пунктов.

Созданные слои цифровых тематических карт представлены в электронном виде в Приложении А Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения



значений ЦФ/6.3. Цифровые тематические карты/ 6.3.1 Ценообразующие факторы для ГО и ГНП.

### **2.1.8 Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости**

Сбор рыночной информации об объектах-аналогах осуществлялся по объектам недвижимости жилого и нежилого назначения по всей территории ХМАО. Анализ полноты и качества собранной информации об объектах аналогах позволяет сделать вывод о том, что количество объектов аналогов достаточно для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости по следующим объектам недвижимости:

- объекты многоквартирной жилой недвижимости.

В соответствии с пунктом 7.1.1 Методических указаний сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

Таким образом, в рамках настоящей оценки не выявлены ограничения в применении сравнительного подхода (метод статистического (регрессионного) моделирования) с использованием достаточной и достоверной статистической информации о продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки, для следующих подгрупп:

- «Жилые помещения в многоэтажных и среднеэтажных домах»

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. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.



Алгоритм определения кадастровой стоимости моделированием на базе УПКС приведен в п. 2.6.4 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 Федерального закона № 237-ФЗ сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

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

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

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

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

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

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



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

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

В результате анализа рынка недвижимости на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, установлено, что рыночной информации для проведения оценочного зонирования достаточно только в отношении сегмента рынка жилой недвижимости.

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

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

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

По результатам оценочного зонирования 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 А Исходные данные/6. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости/7.1. Рыночная информация/ 7.1.2. Цифровые тематические карты.





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

### 2.3.1 Описание объектов оценки

В соответствии с Распоряжением от 12.01.2018 г. № 13-Р-7 (представлено в Приложении А. Исходные данные/1. Решение о проведении ГКО) в адрес БУ «Центр имущественных отношений» Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры был направлен перечень объектов недвижимости (за исключением земельных участков), подлежащий государственной кадастровой оценке, сформированный по состоянию на 01.01.2019 г., предоставленный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО-Югре.

Перечень объектов недвижимости на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югре содержит 1 187 224 объектов недвижимости.

Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в разрезе муниципальных образований по объектам недвижимости ХМАО представлено в таблице 53.

#### **Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в разрезе муниципальных образований по объектам недвижимости**

#### **ХМАО**

Таблица 53.

Белоярский район						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	98			6817		6915
2	1275		7	4944	4	6230
3	3052		3	56	18	3129
4	217			197	8	422
5	84			23		107
6	109		2	24	2	137
7	808		14	27	135	984
8	160			112	3	275
9	118		8		1	127
10	102			3	2724	2829
Общий итог	6023		34	12203	2895	21155
Березовский район						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	8		6	515		529
2	3430		54	8281	3	11768
3	628		2	29	7	666
4	220			121	9	350
5	51			5		56



6	128			5		133
7	687		4	4	138	833
8	191			2	45	238
9	341		80	2	15	438
10	60		1		1655	1716
Общий итог	5744		147	8964	1872	16727
Кондинский район						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	10		21	466		497
2	6736		37	10268	5	17046
3	246		3	61	5	315
4	245		3	122	11	381
5	50		1	5	1	57
6	157		2	27	2	188
7	746		11	45	356	1158
8	217			25	20	262
9	263		76	10	7	356
10	58		67		5806	5931
Общий итог	8728		221	11029	6213	26191
Нефтеюганский район						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	47		15	3506		3568
2	3429		79	10371	1	13880
3	314		7	398	24	743
4	201		5	181	23	410
5	90		1	163	7	261
6	220		3	101	3	327
7	1621		20	163	537	2341
8	201			75	16	292
9	270		20	2	20	312
10	178		28	8	34086	34300
Общий итог	6571		178	14968	34717	56434
Нижневартовский район						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	76		23	6808		6907
2	3238		56	5384	1	8679
3	370		3	508	11	892
4	292		5	726	23	1046
5	434			289		723
6	375		1	400	10	786
7	2500		14	1601	802	4917
8	288		1	215	9	513
9	214		23	6	77	320
10	415		19	239	70286	70959
Общий итог	8202		145	16176	71219	95742
Октябрьский район						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	21		19	1737		1777
2	4235		115	11551		15901
3	2113		11	114	12	2250
4	340		12	187	13	552
5	156			95		251
6	243		4	50	2	299
7	1289		19	52	385	1745
8	259			26	23	308
9	272		129		19	420
10	154		19	13	9612	9798
Общий итог	9082		328	13825	10066	33301



Советский район							
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог	
1	115		92	4495		4702	
2	8002		401	13029	4	21436	
3	3248		16	31	51	3346	
4	251		4	383	11	649	
5	70			25	1	96	
6	194		2	62	1	259	
7	1183		45	36	182	1446	
8	175			117	23	315	
9	244		313	2	20	579	
10	81		19	3	8136	8239	
Общий итог	13563		892	18183	8429	41067	
Сургутский район							
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог	
1	225		24	21192		21441	
2	7032		269	19473	9	26783	
3	409		5	901	64	1379	
4	443		12	338	69	862	
5	572		12	213	4	801	
6	412		5	55	11	483	
7	3335		53	241	1442	5071	
8	392		6	125	52	575	
9	1097		65	4	64	1230	
10	315		24	30	66106	66475	
Общий итог	14232		475	42572	67821	125100	
Ханты-Мансийский район							
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог	
1	4		22	269		295	
2	2896		122	6083		9101	
3	688		8	44	11	751	
4	190		1	81	4	276	
5	86		2	25	2	115	
6	92		8	41	5	146	
7	458		16	29	355	858	
8	201		3	28	12	244	
9	171		45		11	227	
10	68		33	2	19212	19315	
Общий итог	4854		260	6602	19612	31328	
Когалым							
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог	
1	259			14534	1	14794	
2	1780		15	5335		7130	
3	978		3	1419	17	2417	
4	104		4	234	3	345	
5	83			7		90	
6	201			21	1	223	
7	1017		10	13	66	1106	
8	127			30	6	163	
9	344		18	5	6	373	
10	44		1	3	1558	1606	
Общий итог	4937		51	21601	1658	28247	
Лангепас							
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог	
1	158		23	12740		12921	
2	573		6	1815		2394	
3	218			30	42	290	
4	127		2	106	9	244	



5	60			30		90
6	110		2	37		149
7	497		3	63	141	704
8	90			38	8	136
9	78		3	1	9	91
10	49		3	7	930	989
Общий итог	1960		42	14867	1139	18008
Мегион						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	165		11	14429		14605
2	1639		116	6273	4	8032
3	2231		7	1102	16	3356
4	226		5	428	21	680
5	56			6		62
6	212		5	75		292
7	1112		15	1167	179	2473
8	131		3	130	3	267
9	397		15	9	12	433
10	63		4	1	828	896
Общий итог	6232		181	23620	1063	31096
Нефтеюганск						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	502		8	35020	1	35531
2	1962		47	8807	4	10820
3	1705	158	19	1927	14	3823
4	172		14	1164	17	1367
5	16		9	4		29
6	216		9	222	1	448
7	941		28	306	135	1410
8	140		1	248	24	413
9	353		51	11	33	448
10	19		1	3	2609	2632
Общий итог	6026	158	187	47712	2838	56921
Нижневартовск						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	859		96	100096	2	101053
2	4961		87	8690	2	13740
3	1160	283	15	14364	18	15840
4	527		12	5159	38	5736
5	88		3	136	2	229
6	603		16	247		866
7	2698		42	1540	147	4427
8	327		4	498	28	857
9	481		188	30	33	732
10	111		5	31	3052	3199
Общий итог	11815	283	468	130791	3322	146679
Нягань						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	197		23	14734		14954
2	3684		131	7597		11412
3	3934		18	705	18	4675
4	255		4	644	12	915
5	74		1	25	1	101
6	172		9	7	1	189
7	800		26	16	162	1004
8	124		3	5	10	142
9	277		214	7	22	520
10	40		26		1582	1648



Общий итог	9557		455	23740	1808	35560
Покачи						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	51		5	4961		5017
2	253		15	508		776
3	494			56	4	554
4	73			191	3	267
5	38		1	35		74
6	57			46		103
7	229			29	69	327
8	38			34		72
9	44		5		3	52
10	9		1	1	855	866
Общий итог	1286		27	5861	934	8108
Пыть-Ях						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	149		18	11319		11486
2	1051		80	3169		4300
3	383		4	185	5	577
4	136		1	170	2	309
5	36			3		39
6	110		4	137	1	252
7	658		23	46	70	797
8	81		1	136	7	225
9	112		32		6	150
10	41		36	3	1306	1386
Общий итог	2757		199	15168	1397	19521
Радужный						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	117		1	12763		12881
2	919		25	3093		4037
3	4596		40	184	17	4837
4	141		4	677	15	837
5	43			61		104
6	136			29		165
7	721		4	198	189	1112
8	113			181	4	298
9	146		14	40	5	205
10	69		3	3	1738	1813
Общий итог	7001		91	17229	1968	26289
Сургут						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	1627		97	165159		166883
2	12814		150	18695	52	31711
3	1321	1846	44	29174	1363	33748
4	791		82	3765	81	4719
5	148		14	647	3	812
6	727		39	220	5	991
7	4277		151	716	403	5547
8	587		30	474	33	1124
9	2344		176	28	190	2738
10	230		43	41	9444	9758
Общий итог	24866	1846	826	218919	11574	258031
Урай						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	257		7	13652		13916
2	2670		60	3851		6581
3	722			124	27	873



4	138		1	180	10	329
5	29			2		31
6	137		1	7		145
7	861		4	28	57	950
8	128			30	14	172
9	179		13	23	32	247
10	41		4	5	2585	2635
Общий итог	5162		90	17902	2725	25879
Ханты-Мансийск						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	303		106	21467		21876
2	6471		218	13617	6	20312
3	7261	29	165	1451	36	8942
4	212		18	620	6	856
5	133		5	313		451
6	301		15	41		357
7	1200		56	49	84	1389
8	257		6	59	26	348
9	686		330	120	126	1262
10	90		60	3	2620	2773
Общий итог	16914	29	979	37740	2904	58566
Югорск						
Группа	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помещение	Сооружение	Общий итог
1	153		19	9061		9233
2	4163		83	4532		8778
3	6003			199	9	6211
4	214		1	154	4	373
5	25			4	1	30
6	104		1	27		132
7	688		2	9	53	752
8	96		1	12	11	120
9	221		149	17	7	394
10	49		1	1	1200	1251
Общий итог	11716		257	14016	1285	27274

**Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой  
оценке, по группам недвижимости ХМАО**

Таблица 54.

Названия строк	Здание	ММ	Объект незавершенного строительства	Помеще- ние	Сооруже- ние	Общий итог
1	5401		636	475740	4	481781
2	83213		2173	175366	95	260847
3	42074	2316	373	53062	1789	99614
4	5515		190	15828	392	21925
5	2422		49	2116	22	4609
6	5016		128	1881	45	7070
7	28326		560	6378	6087	41351
8	4323		59	2600	377	7359
9	8652		1967	317	718	11654
10	2286		398	400	247930	251014
Общий итог	187228	2316	6533	733688	257459	1187224

В таблице ниже на примере одного объекта оценки представлены сведения, содержащиеся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой



оценке по состоянию на 1 января 2019 года:

**Сведения, содержащиеся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке на примере одного объекта недвижимости**

Таблица 55.

Кадастровый номер	86:17:0010110:1000
Кадастровый квартал	86:17:0010110
Вид объекта недвижимости	Помещение
Номер группы	1
Сегмент	2
Код подгруппы	0101
Код расчета вида использования	02:060
Площадь	34,5
Дата постановки на учет	05.07.2012
Наименование	однокомнатная квартира
Назначение здания	Многоквартирный дом
Назначение помещения	Жилое
Тип помещения	Квартира
Кадастровый номер здания(в котором помещение)	86:17:0010110:99
Дом	д 15
Сведения о правах	
Год завершения строительства	1994
Год ввода в эксплуатацию	
Количество надземных этажей	6
Количество подземных этажей	
ОКАТО	71183000000
КЛАДР	86000002000003700
ОКТМО	
ФИАС	
Почтовый индекс	
Район	
Город	г Когалым
Городской район	
Сельсовет	
Населенный пункт	
Улица	проезд Сопочинский
Дом	д 15
Корпус	
Строение	
Квартира	кв 19
Элемент планировочной структуры	
Неформализованное описание	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, проезд Сопочинский, д 15, кв 19
Иное описание адреса	
Номера этажей на которых расположено помещение	5
Параметры сооружения (описание)	
Материалы стен	Железобетонные
Класс конструктивной системы	КС-3
Группа капитальности	I и (или) II
Кадастровые номера ЗУ, в пределах которых расположен данный ОН	
Единый недвижимый комплекс	
Имущественный комплекс	
Культурное наследие	
Кадастровая стоимость предыдущего тура	1381650,82
Дата определения кадастровой стоимости	07.07.2012





Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН	21.01.2013
Дата утверждения кадастровой стоимости	01.01.2013
Номер акта об утверждении кадастровой стоимости	№549-П ОТ 24.12.2012 ГОДА
Дата акта об утверждении кадастровой стоимости	01.01.2013
Наименование документа об утверждении кадастровой стоимости	ПОСТАНОВЛЕНИЕ "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ"
Дата начала применения кадастровой стоимости	
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости	
Дата последних изменений кадастровой стоимости	
Степень готовности в процентах	

Полный перечень объектов оценки представлен в Приложении А Исходные данные/3. Перечень ОН, подлежащих ГКО/Перечень объектов оценки\_Перечень №3 2019.

### 2.3.2 Группировка объектов оценки

В соответствии с п. 9.1 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, были объединены в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости.

Группировка объектов недвижимости ориентировалась на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого объекта.

Таким образом все объекты были сгруппированы в соответствии с кодами расчета видов использования на 14 основных сегментов в соответствии с приложением № 1 к Методическим указаниям:

- 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»;
- 2 сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
- 3 сегмент «Общественное использование»;
- 4 сегмент «Предпринимательство»;
- 5 сегмент «Отдых (рекреация)»;
- 6 сегмент «Производственная деятельность»;
- 7 сегмент «Транспорт»;
- 8 сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»;



9 сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»;

10 сегмент «Использование лесов»;

11 сегмент «Водные объекты»;

12 сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»;

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

14 сегмент «Иное использование».

Вид использования объектов оценки определялся по согласованию с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, на основе письменного подтверждения указанных органов. Копии писем представлены в Приложении А. Исходные данные/4. Результаты обработки информации, содержащейся в перечне/4.2 Согласование перечня.

Информация о сегменте, к которому отнесен объект недвижимости содержится в Приложении А. Исходные данные/4.1 Обработанный перечень.

Далее объекты оценки были объединены в группы (подгруппы) в соответствии с приложением №2 к Методическим указаниям. Для этого всем объектам был присвоен код, позволяющий разбить объекты на основные группы (подгруппы).

Согласно Приложения №2 к Методическим указаниям объекты недвижимости (за исключением земельных участков) разбиваются на следующие основные группы:

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

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

- Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта;

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

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

- Группа 6. Административные и бытовые объекты;

- Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных



устройств и сооружений;

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

- Группа 9. Прочие объекты;

- Группа 10. Сооружения.

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

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

К данной группе относятся:

- среднеэтажные и многоэтажные жилые дома (от 5 – и выше);

- комнаты в общежитиях;

- комнаты в коммунальных квартирах.

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

1. В зависимости от степени готовности объекта:

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

- объекты незавершенного строительства.

2. в зависимости от местоположения:

- объекты, точное местоположение которых возможно установить;

- объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

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

- возможно установить до уровня дома;

- возможно установить до уровня улицы;

- возможно установить до уровня кадастрового квартала.

При этом для объектов, расположенных в населенных пунктах, численностью до 1 тысячи человек, отнесенных в подгруппу объектов, точное местоположение которых воз-



можно установить, допустимым является установление местоположения до уровня населенного пункта.

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

- возможно установить только до уровня населенного пункта, за исключением населенных пунктов численностью до 1 тысячи человек;
- возможно установить только до уровня муниципального образования;
- возможно установить только до уровня субъекта Российской Федерации.

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

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

- объекты, расположенные в столице субъекта Российской Федерации (крупном торгово-промышленном городе);
- объекты, расположенные в крупных и крупнейших городских населенных пунктах, численностью от 100 тыс. человек;
- объекты, расположенные в средних городских населенных пунктах, численностью от 50 до 100 тыс. человек;
- объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах;
- объекты, расположенные в сельских населенных пунктах, численностью от 1 тысячи человек;
- объекты, расположенные в средних сельских населенных пунктах, численностью от 200 до 1 тысячи человек;
- объекты, расположенные в прочих сельских населенных пунктах на межселенной территории.

Таким образом, анализируя уровень цен и объем рыночной информации для возможности определения кадастровой стоимости объектов недвижимости путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью были сформированы следующие подгруппы, представленные на схеме 1.



Схема 1.

Выделенные на оцениваемой территории группы объектов оценки соответствуют следующим требованиям:

- однородны с точки зрения значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов;
- полностью покрывают группу объектов оценки (каждый объект оценки должен быть отнесен к какой-либо группе/подгруппе);
- не пересекаются - объект оценки может быть отнесен только к одной группе/подгруппе.

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

Описание сформированных групп/подгрупп представлено в таблице 58 отчета.

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

Объекты данной группы представляют собой жилые дома и жилые помещения в них,



предназначенные для проживания одной семьи, садовые дома, дачные дома, а также объекты вспомогательного назначения.

К объектам 2 группы относятся:

- отдельно стоящие жилые дома до 4 этажей (жилой дом, дом, домовладение, основное строение), предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства), в том числе личные подсобные хозяйства, коттеджи, таунхаусы, усадебные с приквартирными и приусадебными участками и помещения жилого назначения (квартиры, комнаты) в них;

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

- объекты жилой застройки, расположенные на территории садоводческих, огородных, дачных объединений, в том числе в пределах границ (черты) населенных пунктов. Объекты данной группы представляют собой жилые дома.

- индивидуальные бани;

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

Для ОН данной группы не было найдено достаточного количества аналогов для оценки СП, оценка проводилась ЗП, деление на подгруппы не требовалось.

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

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

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

Для ОН данной группы не было найдено достаточного количества аналогов для оценки СП, оценка проводилась ЗП, деление на подгруппы не требовалось.



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

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

К объектам 4 группы относятся:

- здания и помещения оптовой и розничной торговли;
- здания и помещения многофункциональных торгово-сервисных комплексов, торгово-административных объектов, торгово-развлекательных объектов, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складских объектов, торговых баз;
- здания и помещения общественного питания;
- здания и помещения ресторанов, кафе, баров, столовых при предприятиях и учреждениях, предприятий поставки продукции общественного питания;
- здания и помещения рынков;
- здания и помещения автозаправочных, газонаполнительных, автогазозаправочных станций;
- здания и помещения автомоек;
- здания и помещения автосалонов;
- ломбарды;
- нежилые помещения, помещения общего пользования входящие в состав нежилых зданий;
- магазины с общественным питанием.

Для ОН данной группы не было найдено достаточного количества аналогов для оценки СП, оценка проводилась ЗП, деление на подгруппы не требовалось.

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

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

К объектам 5 группы относятся:





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

- общежития;

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

Для ОН данной группы не было найдено достаточного количества аналогов для оценки СП, оценка проводилась ЗП, деление на подгруппы не требовалось.

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

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

К объектам 6 группы относятся:

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

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

- административные корпуса заводов;

- лабораторные корпуса;

- отделения полиции, отделения связи, почта, таможни.

Для ОН данной группы не было найдено достаточного количества аналогов для оценки СП, оценка проводилась ЗП, деление на подгруппы не требовалось.

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

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

К объектам 7 группы относятся:

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

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



- здания и помещения материально-технического и продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
- мастерские;
- складские здания и помещения, предназначенных для хранения веществ, материалов, продукции и сырья (грузов);
- здания и помещения для холодильников;
- депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные;
- диспетчерские, аппаратные, операторные (кроме диспетчерских на транспорте);
- объекты сельскохозяйственного производства, животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства;
- сушилки, мельницы, вспомогательные объекты;
- электростанции и иные виды станций, обслуживающих электростанции;
- центральные тепловые станции;
- котельные, в том числе котельные жилых и гражданских зданий, в случае, если они являются отдельными объектами учета;
- здания тепловых пунктов;
- станции, пункты газораспределительные и газорегуляторные;
- насосные станции;
- водопроводные станции;
- водозаборные узлы и сооружения;
- водомерные узлы;
- вентиляционные киоски, вентиляционные камеры;
- автоматические телефонные станции;
- здания очистных сооружений;
- весовые;
- здания гидросооружений;
- станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы;
- ангары;
- редуцирование газа;
- теплогенераторная;



- газогенераторная;
- насосная станция пожаротушения;
- пенногенераторная;
- типография, газетно-журнальная продукция;
- склад открытый (площадка хранения).

Для ОН данной группы не было найдено достаточного количества аналогов для оценки СП, оценка проводилась ЗП, деление на подгруппы не требовалось.

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

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

К объектам 8 группы относятся:

- здания и помещения государственных учреждений управления, включая здания администраций, Министерство внутренних дел Российской Федерации, судов, прокуратуры;
- здания и помещения организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг, в том числе дома-интернаты для инвалидов и престарелых, для детей-инвалидов и т.п.;
- здания и помещения учебно-воспитательного назначения, в том числе учреждения образования и подготовки кадров, дошкольные образовательные учреждения, общеобразовательные учреждения (школы, гимназии, лицеи колледжи и т.п.), учреждения профессионального образования начального, среднего, высшего и последиplomного, внешкольные учреждения (школьников и молодежи), специализированные учреждения (аэроклубы, автошколы и т.п.);
- здания и помещения здравоохранения, в том числе больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты, морги, крематории;



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

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

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

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

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

- бани общественные;

- туалеты общественные;

- казармы;

- изоляторы;

- исправительные заведения;

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

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

- бюро ритуальных услуг;

- центр матери и ребенка;

- центр реабилитации.

Для ОН данной группы не было найдено достаточного количества аналогов для



оценки СП, оценка проводилась ЗП, деление на подгруппы не требовалось.

### **9 группа «Прочие объекты»**

К объектам 9 группы относятся:

- объекты гражданской обороны, бомбоубежища, защитные сооружения;
- погреба, овощные ямы, коллективные овощехранилища;
- подвалы;
- объекты вспомогательного назначения, такие как: сараи, хозяйственные постройки,

стайки, клеть, конюховка.

- санитарные пропускники;
- гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы;
- бани на дачных участках;
- спасательная служба/станция;
- охранно-пожарная сигнализация;
- теплицы/оранжереи;
- прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к дру-

гим группам невозможно.

Для ОН данной группы не было найдено достаточного количества аналогов для оценки СП, оценка проводилась ЗП, деление на подгруппы не требовалось.

### **10 группа «Сооружения»**

К объектам 10 группы относятся:

- аттракционные сооружения;
  - башни;
  - мачтовые сооружения, опоры, вышки;
  - беседки, веранды;
  - гидротехнические сооружения;
  - эстакады, рампы;
  - емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны, РВС, РГС, жижеборник, жи-
- роуловитель;
- бункеры;
  - навесы;
  - линии электропередач кабельные, воздушные;



- сети газораспределительные;
- сети канализационные;
- сети водопроводные;
- сети тепловые, паропроводы;
- фонтаны;
- градирни;
- сети инженерные технологические;
- железнодорожные пути;
- подкрановые пути, железнодорожные рампы, монорельсы;
- тоннели;
- мосты, путепроводы;
- связи сооружения линейно-кабельные, КИП;
- сети трубопроводов магистральные;
- переходы надземные, подземные;
- автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия;
- силовые траншеи, ямы;
- скважины артезианские;
- колодцы;
- водоемы и пруды, лагуны;
- ограждения, подпорные стенки, брандмауэр, стены;
- отстойники канализационные, песколовки, аэротенки, иловые площадки, нефтяные амбары;
- нефтяные, газовые скважины, месторождения, приемки;
- скотомогильники, биотермические ямы, чешские ямы;
- трубы;
- нефтепроводы, коллекторы;
- взлетно-посадочные полосы, вертолетные площадки;
- электрохимзащита, электрообогрев, заземление, станции электрохимзащиты, станции катодной защиты;
- ТБО, кладбища,шламоотвалы, солеотвалы;
- фундаменты, постаменты, пандусы, откосы;



- галереи, конвейеры, узлы перегрузки, узлы грохочения, бревнотаски, тракты;
- дымовые трубы, свечи, факелы;
- земельные участки, карьеры, котлованы, намывные территории, загоны, пляжи;
- технологические комплексы;
- нефтеловушки, маслотовушки;
- каналы, канавы;
- трубопроводы;
- шахты, шурфы, коперы;
- обваловки;
- блоки колон, атмосферные перегонки;
- навозохранилища, помехохранилища, битумохранилища, мазутоохранилища, глино-запасники;
- подъемники, канатные дороги;
- газовые замерные установки;
- газокompрессорные станции, сепараторы, компрессорные, компрессоры;
- плодово-ягодные сады, ДКР, скверы, парки;
- камеры, лотки, поддоны;
- установки и агрегаты;
- переезды, переходы;
- дробильно-сортировочные комплексы;
- кран-балки;
- асфальтосмесительные установки, бетонные узлы;
- кабельные каналы;
- вагончики, тепляки, контейнеры, фургоны, бытовки, переездные будки, посты чи-стильщика, табельные;
- газгольдеры;
- рекламные щиты;
- пилорамы;
- гидранты, колонки, оголовки, задвижки;
- лестницы, крыльца, этажерки;
- печи;





- опорные пункты бригады;
- автодромы;
- нефтебазы, мазутные хозяйства;
- пункты слива, налива нефти, приемно-сливные устройства, пункты приема;
- детская площадка;
- иловая площадка/карта;
- куст скважин;
- радиомаркерный пункт;
- радиорелейный пункт;
- радиостанция/телецентр;
- учебно-тренировочный полигон.

Для ОН данной группы не было найдено достаточного количества аналогов для оценки СП, оценка проводилась ЗП, деление на подгруппы не требовалось.

**Коды для ОКС, позволяющие разбить объекты на основные группы (подгруппы)**

Таблица 56.

Функциональная группа	Подгруппа
Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	0100
Дома жилые экономичного класса (с преобладанием малогабаритных квартир) многоквартирные дома этажностью 5 или выше	0101
Дома жилые со встроенными нежилыми помещениями	0102
Дома жилые повышенной комфортности (дома с небольшим количеством малогабаритных квартир, дома класса комфорт)	0103
Дома жилые повышенной комфортности со встроенными нежилыми помещениями	0104
Дома бизнес-класса и выше (дома с повышенными габаритами квартир, уровнем отделки и обслуживания, как правило, расположены в престижных районах застройки)	0105
Дома бизнес-класса и выше со встроенными нежилыми помещениями	0106
Жилые комнаты/помещения	0107
Нежилые помещения, помещения общего пользования входящие в состав многоквартирного, жилого дома	0108
Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ	0200
Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы)	0201
Дома индивидуальные	0202
Дома индивидуальные с бытовыми пристройками	0203
Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах)	0204
Домики садовые (летние домики), огородные объединения	0206
Туалеты, летние душевые	0207
Дома до 4-х этажей	0208
Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	0300
Открытые автостоянки автомобилей (покрытые площадки и проезды)	0301
Гаражи индивидуальные отдельностоящие	0302
Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)	0303



Паркинги	0304
Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей	0305
Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов	0306
Гаражи производственные, ведомственные для спецтехники, включая гаражи, депо пожарных машин	0307
Открытые стоянки водного транспорта	0308
Гаражи индивидуальные водного транспорта (эллинги)	0309
Гаражи производственные, ведомственные водного транспорта (эллинги)	0310
Открытые стоянки воздушного транспорта	0311
Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	0400
Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков	0401
Магазины 250 и более кв. м	0402
Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы	0403
Рынки	0404
Торговые киоски, павильоны, ларьки	0405
Автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС)	0406
Автомойки	0407
Автосалоны	0408
Рестораны	0409
Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни - столовые 750 кв. м (75 человек) и более	0410
Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)	0411
Летние кафе	0412
Ломбарды	0413
Нежилые помещения, помещения общего пользования входящие в состав нежилых зданий	0414
Магазин с общественным питанием	0416
Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	0500
Гостиницы: класс 2* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы	0501
Гостиницы: класс 3*	0502
Гостиницы: класс 4* и выше	0503
Апарт-отели	0504
Гостиницы, объекты коттеджного типа	0505
Мотели	0506
Общежития	0507
Пансионаты	0508
Базы отдыха	0509
Пионерские лагеря	0510
Санатории	0511
Здания барачного типа, летние домики пансионатов и санаториев	0512
Главные корпуса пансионатов	0513
Спальные корпуса пансионатов	0514
Главные корпуса санаториев	0515
Спальные корпуса санаториев	0516
Кемпинги	0517
Дома отдыха/размещения персонала	0518
Группа 6. Административные и бытовые объекты	0600
Банки	0601
Бизнес-центры	0602
Бытовые, административно-бытовые здания	0603
Административные корпуса заводов	0604



Лабораторные корпуса	0605
Отделения полиции	0606
Контрольно-пропускные пункты, проходные 100 кв. м и более	0607
Отделения связи, почта	0608
Таможни	0609
Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	0700
Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью до 100 кв. м	0701
Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте)	0702
Контрольно-пропускные пункты, проходные менее 100 кв. м	0703
Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв. м	0704
Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства	0705
Трансформаторные подстанции	0706
Электроподстанции	0707
Энергоблоки	0708
Центральная тепловая станция (ЦТП), теплоэлектроцентраль (ТЭЦ)	0709
Котельные	0710
Здания тепловых пунктов	0711
Сушилки, мельницы, вспомогательные объекты	0712
Станции газораспределительные и газорегуляторные	0713
Пункты газораспределительные и газорегуляторные	0714
Насосные станции	0715
Водопроводные станции	0716
Водозаборные узлы и сооружения	0717
Водомерные узлы	0718
Павильоны над скважинами	0719
Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры	0720
Автоматические телефонные станции (АТС)	0721
Мастерские	0722
Складские здания, кроме ангаров	0723
Здания очистных сооружений	0724
Весовые автомобильные	0725
Весовые железнодорожные	0726
Здания ангарного типа	0727
Холодильники	0728
Здания гидросооружений	0729
Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы	0730
Ангары для самолетов, вертолетов и других летательных аппаратов	0731
Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные	0732
Редуцирование газа	0733
Теплогенераторная	0734
Газогенераторная	0735
Насосная станция пожаротушения	0736
Здание текущего ремонта автомобилей, включая спецтехнику	0737
Пенногенераторная	0738
Типография, газетно-журнальная продукция	0739
Склад открытый (площадка хранения)	0740
Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	0800
Ветеринарные объекты	0801
Питомники, гостиницы для животных	0802
Зоопарк (вольеры, строения для содержания животных)	0803
Музеи	0804
Памятники архитектурные, монументы	0805



Спортивные комплексы	0806
Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы	0807
Стадионы, трибуны	0808
Теннисные корты	0809
Тиры	0810
Фитнес-центры	0811
Крытые катки	0812
Бассейны для плавания	0813
Яхт-клубы	0814
Архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки	0815
Костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни	0816
Оранжереи (не относящиеся к сельскохозяйственному производству)	0817
Кинотеатры	0818
Киностудии	0819
Выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно-досуговые центры, мюзик-холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки	0820
Детские сады, ясли, ясли-сады	0821
Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ-интернатов	0822
Колледжи, училища профессионально-технические и ремесленные, техникумы, училища	0823
Академии, институты образовательные, подготовительные отделения высших учебных заведений, университеты	0824
Больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты	0825
Крематории	0826
Комплексы аттракционов отдельно стоящие	0827
Аквапарки	0828
Объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни	0829
Бани общественные от 150 кв. м, до 1000 кв. м (до 100 чел.), душевые и раздевалки, банные комплексы 1000 кв. м (на 100 чел.) и более	0830
Туалеты общественные	0831
Морги	0832
Интернаты	0833
Изоляторы	0834
Исправительные заведения	0835
Казармы	0836
Государственные научные центры	0837
Проектные институты, конструкторские бюро	0838
Научно-исследовательские институты	0839
Обсерватории	0840
Административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, министерств, судов, прокуратуры	0841
Дома престарелых	0842
Дома инвалидов	0843
Автовокзалы	0844
Аэропорты (аэровокзалы), аэродромы	0845
Порты (вокзалы)	0846
Вокзалы железнодорожные	0847
Станции железнодорожные	0848
Станции метрополитена	0849
Вокзалы речные	0850
Станции автобусные, троллейбусные, трамвайные, лодочные	0851
Прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживания пассажиров, обработки их багажа	0852
Бюро ритуальных услуг	0853



Центр матери и ребенка	0854
Центр реабилитации	0855
Группа 9. Прочие объекты	0900
Объекты гражданской обороны	0901
Погреба	0902
Подвалы	0903
Сараи	0904
Санитарные пропускники	0905
Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы	0906
Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно	0907
Бани на дачных участках	0908
Спасательная служба/станция	0909
Охранно-пожарная сигнализация	0910
Теплицы/оранжереи	0911
Группа 10. Сооружения	1000
Аттракционные сооружения	1001
Башни	1002
Мачтовые сооружения, опоры, вышки	1003
Беседки	1004
Гидротехнические сооружения: набережные, причалы, пирсы	1005
Эстакады, ramпы	1006
Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны	1007
Бункеры	1008
Навесы	1009
Линии электропередач кабельные	1010
Линии электропередач воздушные	1011
Сети газораспределительные	1012
Гидротехнические сооружения (плотина, дамба, шлюз, судоподъемник): за исключением: мостов, пирсов, причалов, набережных	1013
Сети канализационные тоннельные коллекторы	1014
Сети тепловые	1015
Сети водопроводные	1016
Сети канализационные, без коллекторов	1017
Фонтаны	1018
Градири	1019
Сети инженерные технологические	1020
Сети тепловые: камеры теплосети подземные	1021
Железнодорожные пути	1022
Подкрановые пути	1023
Тоннели	1024
Мосты	1025
Связи сооружения линейно-кабельные	1026
Сети трубопроводы магистральные (нефтегазовые)	1027
Переходы надземные	1028
Переходы подземные	1029
Прочие сооружения и сооружения вспомогательного назначения, отнесение которых к другим подгруппам невозможно (инклиметрия и т.д.)	1030
Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия	1031
Силосная траншея, яма	1032
Скважина артезианская	1033
Колодец	1034
Водоемы и пруды	1035
Ограждение	1036
Отстойник канализационный	1037
Нефтяные, газовые скважины, месторождения, приемки	1038
Скотомогильники, биотермические ямы, чешские ямы	1039
Трубы	1040



Нефтепроводы внутрипромысловые	1041
Взлетно-посадочные полосы, вертолетные площадки	1042
Электрохимзащита, электрообогрев, заземление, станции электрохимзащиты, станции катодной защиты	1043
ТБО, кладбища, шламоотвалы, солеотвалы	1044
Фундаменты, постаменты, пандусы, откосы	1045
Галереи, конвейеры, узлы перегрузки, узлы грохочения, бревнотаски, тракты	1046
Дымовые трубы, свечи, факелы	1047
Земельные участки, карьеры, котлованы, намывные территории, загоны, пляжи	1048
Технологические комплексы	1049
Нефтеловушки, маслотовушки	1050
Каналы, канавы	1051
Трубопроводы (технологические, масло, пено, сухо, конденсаторопроводы)	1052
Шахты, шурфы, коперы	1053
Обваловотстоки	1054
Блоки колон, атмосферные перегонки	1055
Навозохранилища, помехохранилища, битумохранилища, мазутоохранилища, глинозапасники	1056
Подъемники, канатные дороги	1057
Газовые и нефтяные замерные установки	1058
Газокомпрессорные станции, кустовые насосные станции, дожимные насосные станции, нефти перекачивающие станции, сепараторы, компрессорные, компрессоры	1059
Фруктово-ягодные сады, ДКР, скверы, парки	1060
Камеры, лотки, поддоны	1061
Установки предварительного сброса пластовой воды (УПСРВ), нагреватели устьевые, иные установки и агрегаты, УГС	1062
Переезды, переходы	1063
Дробильно-сортировочные комплексы	1064
Кран-балки (все краны)	1065
Асфальтосмесительные установки, бетонные узлы	1066
Кабельные каналы	1067
Вагончики, тепляки, контейнеры, фургоны, бытовки, переездные будки, посты чистильщиков, табельные.	1068
Газгольдеры	1069
Рекламные щиты	1070
Пилорамы	1071
Гидранты, колонки, оголовки, задвижки	1072
Лестницы, крыльца, этажерки	1073
Печи	1074
Опорные пункты бригады	1075
Автодромы	1076
Нефтебазы, мазутные хозяйства	1077
Пункты слива, налива нефти, приемно-сливные устройства, пункты приема	1078
Детская площадка	1079
Иловая площадка/карта	1080
Куст скважин	1081
Радиомаркерный пункт/	1082
Радиорелейный пункт	1083
Радиостанция/телецентр	1084
Учебно- тренировочный полигон	1085

Код объекта присваивается согласно следующему правилу:

XX:УУУ:ZZZZ...ТТ , где



XX: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 (приведен в таблице 132 настоящего отчета);

ТТ – номер подгруппы по порядку наибольшего уровня (00-сравнительный подход, 01-затратный подход, 02-метод УПКС).

Сегментирование и группировка первого и второго уровней (XX:УУУ) обязательна к указанию для всех ОКС и представлена в разрезе групп в Приложении Б/3. Результаты группировки объектов недвижимости.

#### **2.4 Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями**

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

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

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

Таблица 57.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Сведения об использовании фактора	Обоснование использования / отказа от использования
1	Вид разрешенного использования	Использован	Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства. Используется для группировки объектов капитального строительства.
2	Назначение	Использован	Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства.





№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Сведения об использовании фактора	Обоснование использования / отказа от использования
			Используется для группировки объектов капитального строительства.
3	Фактическое использование	Использован	Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства. Используется для группировки объектов капитального строительства.
4	Площадь, иная характеристика	Использован	Использован как фактор «Площадь». Обоснование использования приведено в п. 2.1.2.1 настоящего отчета.
5	Плотность застройки земельного участка	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем определить плотность застройки земельного участка всех объектов капитального строительства невозможно.
6	Плотность застроенности земельного участка	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем определить плотность застроенности земельного участка всех объектов капитального строительства невозможно.
7	Количество надземных этажей	Использован	Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства. Используется для группировки объектов капитального строительства.
8	Количество подземных этажей	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о ценообразующем факторе не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. Учитывалось расположение помещения в подвале.
9	Этажность	Использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о ценообразующем факторе не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.
10	Этаж расположения	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о ценообразующем факторе не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.
11	Материал основных несущих конструкций	Использован	Использован как фактор «Класс конструктивных систем». Обоснование использования приведено в п. 2.1.2.1 настоящего отчета.
12	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства	Использован	Использован как фактор «Год постройки». Обоснование использования приведено в п. 2.1.2.1 настоящего отчета.
13	Дата проведения капитального ремонта (реконструкции)	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о ценообразующем факторе не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался
14	Дата установления состояния	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о ценообразующем факторе не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался
15	Капитальность объекта	Использован	Использован фактор «Класс конструктивных систем», дающий более детальное представление об объекте недвижимости. Обоснование использования приведено в п. 2.1.2.1 настоящего отчета.
16	Планировка	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки.



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Сведения об использовании фактора	Обоснование использования / отказа от использования
			В связи с чем данный фактор не использовался.
17	Наличие обременений (ограничений) ОКС	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.
18	Сведения о местоположении	Использован	Использован как фактор «Наименование населенного пункта». Обоснование использования приведено в п. 2.1.2.1 настоящего отчета.
19	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)	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.
20	Линия застройки ОКС	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.
21	Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее)	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.
22	Расположение земельного участка, относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее)	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.
23	Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (грузовая, пассажирская, смешанного назначения; пригородная, транзитная;	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Сведения об использовании фактора	Обоснование использования / отказа от использования
	промышленная, временная, тупиковая)		
24	Категория, проектная мощность линейного объекта	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки. Рыночная информация по данному фактору для объектов- аналогов преимущественно отсутствует. Получение сведений из иных источников в массовом порядке невозможно.
25	Класс линейного объекта	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.
26	Расположение земельного участка относительно линий электропередач	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.
27	Протяженность земельных участков под линейными объектами	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.
28	Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.
29	Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка	Использован	Данный фактор использован в рамках затратного подхода в Приложении 2.5.2 отчета. В рамках сравнительного подхода не использовался, так как информации по данному фактору для объектов- аналогов преимущественно отсутствует.
30	Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам)	Не использован	Анализ рынка показал не значительное влияние данного фактора на рыночную стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался.
31	Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам)	Не использован	Анализ рынка показал не значительное влияние данного фактора на рыночную стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался.
32	Наличие в сельском населенном пункте магазина	Не использован	Для объектов, расположенных в СНП не было найдено достаточного количества аналогов. Оценка проводилась ЗП. В связи с чем данный фактор не использовался.
33	Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы	Не использован	Для объектов, расположенных в СНП не было найдено достаточного количества аналогов. Оценка проводилась ЗП. В связи с чем данный фактор не использовался.
34	Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Сведения об использовании фактора	Обоснование использования / отказа от использования
	ископаемых		
35	Зоны особого режима использования в границах земельных участков	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.
36	Принадлежность земельного участка организованной промышленной зоне	Не использован	Данные ЕГРН, предоставленные бюджетному учреждению, содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.
37	Наименование и расстояние от объекта до локального(локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости	Не использован	Анализ рынка показал не значительное влияние данного фактора на рыночную стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался.
38	Наименование и расстояние от объекта до локального (-ых) центра (-ов), отрицательно влияющего (-их) на стоимость объектов недвижимости	Не использован	Анализ рынка показал не значительное влияние данного фактора на рыночную стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался.

## 2.5 Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями

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

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

В соответствии с п. 5.1 Методических указаний примерный перечень ценообразующих факторов приведен в Приложении № 1 к Методическим указаниям.

В таблице 58 настоящего отчета указан примерный перечень ценообразующих факторов для объектов капитального строительства, предусмотренный Методическими указаниями.



При проведении государственной кадастровой оценки работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, были использованы ценообразующие факторы, не предусмотренные Методическими указаниями:

Таблица 58.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Обоснование использования
3	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта	Обоснование использования приведено в п. 2.1.2.1 настоящего отчета.
3	Расстояние от объекта до медучреждения	Обоснование использования приведено в п. 2.1.2.1 настоящего отчета.
3	Расстояние от объекта до общественно – делового центра	Обоснование использования приведено в п. 2.1.2.1 настоящего отчета.
3	Расстояние от объекта школы	Обоснование использования приведено в п. 2.1.2.1 настоящего отчета.
3	Расстояние от объекта до детского сада	Обоснование использования приведено в п. 2.1.2.1 настоящего отчета.
4	Расстояние до остановок общественного транспорта	Обоснование использования приведено в п. 2.1.2.1 настоящего отчета.
8	Численность населения в населенном пункте	Обоснование использования приведено в п. 2.1.2.1 настоящего отчета.

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

### **2.6.1 Описание подходов к оценке объектов оценки**

В соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона № 237-ФЗ кадастровая стоимость определяется в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В соответствии с п. 1.3 Методических указаний при проведении массовой оценки используются сравнительный и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке (совокупность методов (последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке), объединенных общей методологией).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки,



основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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. Выбор подходов и методов, используемых для определения стоимости, моделей массовой оценки должен быть обоснован.

### **2.6.1.1 Сравнительный подход**

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов):

- 1) метод статистического (регрессионного) моделирования;
- 2) метод типового (эталонного) объекта недвижимости;
- 3) методы моделирования 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;





б)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 среднее значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;

3)кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в



кадастровом квартале – в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на 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.

#### **2.6.1.2 Затратный подход**

Определение стоимости в рамках затратного подхода основано на определении зависимости затрат на создание (замещение, воспроизводство) объектов недвижимости на основании удельных показателей затрат на создание аналогичных объектов.

Группы (подгруппы) ОКС, кадастровая стоимость которых определяется затратным подходом, разделяются исходя из видов использования объектов недвижимости с разделением объектов по классу конструктивной схемы и классу качества объекта (уровню отделочных покрытий и качеству инженерных коммуникаций), классу их капитальности, условиям строительства, этажности и прочее.

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.

В рамках затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется суммированием затрат на строительство улучшений с учетом прибыли предпринимателя



за минусом накопленного износа и устаревания.

Основные этапы процедуры оценки стоимости улучшений при затратном подходе:

- определение суммы затрат на строительство улучшений;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение величины накопленного износа.
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем вычитания величины износа из

суммы затрат на строительство оцениваемого объекта с учетом прибыли предпринимателя.

Существует четыре основных метода оценки стоимости улучшений при затратном подходе: сметный, сравнительной единицы, индексный и поэлементный.

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.

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 количественного анализа основан на оценке объекта на основе полной сметы затрат на его воспроизводство. Например, стоимость строительства определяется суммированием всех затрат на возведение или установку составных частей строения, но необходимо учитывать косвенные и прямые затраты. Этот метод достаточно 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 известной стоимости



на соответствующий индекс.

### 2.6.1.3 Доходный подход

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, группировки, а для другого – второй.

В рамках доходного подхода стоимость объекта недвижимости может определяться:

- 1) методом прямой капитализации;
- 2) 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.

Реализация техник доходного подхода осуществляется путем капитализации или дисконтирования чистого операционного дохода, связанного с использованием объектов недвижимости. При этом не учитываются налог на прибыль организаций и налог на доходы физических лиц.

Доходный подход реализуется в следующей последовательности:

- определяется потенциальный валовый доход, который может приносить объект недвижимости;
- определяется степень недозагрузки объекта и платежей за пользование объектом недвижимости;
- определяется действительный валовый доход, как разница потенциального валового дохода и платежей, недозагрузки;
- определяется величина операционных расходов, связанных с функционированием объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход, как разница действительного валового



дохода и операционных расходов;

- полученный результат дисконтируется или капитализируется в зависимости от выбранного метода.

Потенциальный валовый доход, в первую очередь, зависит от вида использования объекта, его особенностей и может рассчитываться от общей, полезной площади, объема, иной характеристики, количества мест (для объектов недвижимости, в которых реализуются гостиничная или санаторно-курортная функции и прочее) и отражает максимальную доходность, которую может принести рассматриваемый объект недвижимости.

При определении чистого операционного дохода потенциальный валовый доход, определенный на основе сложившейся на дату определения кадастровой стоимости рыночной арендной платы для аналогичных объектов, корректируется с учетом среднего уровня недозагрузки и операционных расходов (прежде всего, коммунальных расходов и затрат на текущий ремонт).

Определение стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации выполняется путем деления типичного чистого операционного дохода в год на общую ставку капитализации по объектам недвижимости. Общая ставка капитализации рассчитывается в соответствии с условиями рынка соотношением годового чистого операционного дохода от сдачи аналогичных объектов недвижимости в аренду и цен сопоставимых сделок (предложений) за аналогичные объекты недвижимости.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется к будущим денежным потокам с любым прогнозом изменения во времени и определяет их текущую стоимость путем дисконтирования по ставке, соответствующей доходности инвестиций. Ставка дисконтирования характеризует приведение (дисконтирование) относящихся к разным периодам времени всех обычных на данном сегменте рынка денежных потоков (доходов), в том числе от возможной их продажи в будущем. В случае невозможности определения ставок дисконтирования на основе достоверной информации об условиях продажи объектов недвижимости с действующими договорами аренды в качестве ставки дисконтирования возможно использование обычных для данного сегмента рынка ставок кредитования сделок.



## 2.6.2 Применимость подходов к оценке и обоснование выбора методов оценки

В Приложении № 6 к Методическим указаниям представлены рекомендации по применимости подходов к оценке при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки.

### Рекомендации по применимости подходов для целей определения кадастровой стоимости

Таблица 59.

Группа	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
<b>Объекты капитального строительства</b>			
1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	1	2,3	2,3
2. Дома малоэтажной жилой застройки (до 3-х этажей включительно), в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ	1	2,3	2,3
3. Объекты транспорта, за исключением линейных объектов и сооружений	1	2,3	2,3
4. Торговые, торгово-сервисные и торгово-развлекательные объекты, объекты общепита, заправочные станции	1	2,3	2,3
5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	1	2,3	2,3
6. Административные и бытовые объекты	1	2,3	2,3
7. Объекты производственного, производственно-складского и складского назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	1	2,3	2,3
8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные объекты	1	2,3	2,3
9. Прочие объекты	1	2,3	2,3
10. Сооружения	1	2,3	2,3
<b>Единые недвижимые комплексы</b>			
1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	2	1	3
2. Дома малоэтажной жилой застройки (до 3-х этажей, включительно), в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ	2	1	3
3. Объекты транспорта, за исключением линейных объектов и сооружений	2,3	1	2,3
4. Торговые, торгово-сервисные и торгово-развлекательные объекты, объекты общепита, заправочные станции	3	2	1
5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	2	3	1
6. Административные и бытовые объекты	3	2	1
7. Объекты производственного, производственно-складского и складского назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	1,2	3	1,2
8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные объекты	1	2,3	2,3
9. Прочие объекты	1	2,3	2,3
10. Сооружения	1	2,3	2,3

#### 2.6.2.1 Сравнительный подход

Сравнительный подход используется при наличии достоверной и доступной информации о ценах предложений (ценах сделок) на объекты недвижимости сходные с объектом оценки. Проведенный сбор и анализ рыночной информации показал, что рынок продажи объектов недвижимости развит достаточно хорошо только по следующим объектам:



- объекты многоквартирной жилой недвижимости;

В соответствии с пунктом 7.1.1 Методических указаний сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

Таким образом, в рамках настоящей оценки не выявлены ограничения в применении сравнительного подхода (метод статистического (регрессионного) моделирования) с использованием достаточной и достоверной статистической информации о продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки, для следующих подгрупп:

- «Жилые помещения в многоэтажных и среднеэтажных домах»

Определение кадастровой стоимости проводилось через определение медианного удельного показателя кадастровой стоимости по кварталу / району / городу (метод УПКС) для объектов недвижимости, отнесенных работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, к следующим подгруппам:

- «Жилые помещения с неустановленным местоположением, отсутствующим годом постройки»,

В связи с неразвитостью рынка недвижимости по остальным видам объектов недвижимости нежилого назначения, корректное использование сравнительного подхода при определении рыночной стоимости данных объектов оценки не представляется возможным.

### **2.6.2.2 Затратный подход**

Затратный подход при определении рыночной стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии точности определения размера затрат на замещение либо воспроизводство и точности учета износа и устаревания.

Поскольку рыночная стоимость недвижимости, определяемая в рамках затратного подхода, базируется на предположении, сколько может стоить объект, если его построили и продали на дату оценки; в таком расчете имеется элемент условности, в случае, если подобные объекты, на сегодняшний день, не строятся.

Необходимо отметить, что существенное влияние на корректность результатов затратного подхода влияет точность определения величины физического, функционального и экономического устаревания. Наиболее точно уровень устаревания





возможно определить путем сопоставления затрат на замещение либо воспроизводство с ценами продаж, то есть, по сути, путем приведения результатов затратного подхода к результатам сравнительного подхода. Иные способы исчисления устаревания менее корректны и могут привести к искажению результата и недостоверному отражению итоговой величины рыночной стоимости.

В связи с вышеизложенным, при оценке затратный подход не применялся для подгрупп, указанных в п. 2.6.2.1 настоящего отчета.

### 2.6.2.3 Доходный подход

Использование доходного подхода при оценке объекта оценки возможно при наличии информации, позволяющей определить ожидаемые доходы и расходы при его функционировании. Отсутствие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, не позволяет работникам бюджетного учреждения, осуществляющим определение кадастровой стоимости, применить для целей настоящей оценки методы доходного подхода.

### 2.6.2.4 Способы (методы) расчета в рамках доходного, сравнительного и затратного подходов, использованные для определения кадастровой стоимости объектов оценки

Таблица 60.

№ группы	Наименование группы	№ под-группы	Наименование подгруппы	Наименование подхода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
1	Множквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	1	Ханты – Мансийск жилые помещения в многоэтажных и средне-этажных домах_Год постройки	Доходный	Отказ от использования
				Сравнительный	Массовая оценка на основе построения статистически значимых моделей расчета кадастровой стоимости
				Затратный	Отказ от использования
		2	Ханты – Мансийск жилые помещения в многоэтажных и средне-этажных домах_отсутствует Год постройки	Доходный	Отказ от использования
				Сравнительный	Массовая оценка на основе «метода УПКС»
				Затратный	Отказ от использования
		3	ГНП менее 50 000ч._ жилые помещения в многоэтажных и средне-этажных домах_Год постройки	Доходный	Отказ от использования
				Сравнительный	Массовая оценка на основе построения статистически значимых моделей расчета кадастровой стоимости
				Затратный	Отказ от использования
		4	ГНП менее 50 000ч_ жилые помещения в многоэтажных и средне-этажных домах_отсутствует Год постройки	Доходный	Отказ от использования
				Сравнительный	Массовая оценка на основе «метода УПКС»
				Затратный	Отказ от использования
		5	ГНП 50 000 – 100 000 ч._ жилые помещения	Доходный	Отказ от использования
				Сравнительный	Массовая оценка на основе



№ группы	Наименование группы	№ под-группы	Наименование подгруппы	Наименование подхода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости	
			в многоэтажных и средне-этажных домах_Год постройки		построения статистически значимых моделей расчета кадастровой стоимости	
				Затратный	Отказ от использования	
		6	ГНП 50 000 – 100 000 ч жилые помещения в многоэтажных и средне-этажных домах_отсутствует Год постройки	Доходный	Отказ от использования	
				Сравнительный	Массовая оценка на основе «метода УПКС»	
		7	ГНП более 100 000 ч_ жилые помещения в многоэтажных и средне-этажных домах_Год постройки	Затратный	Отказ от использования	
				Доходный	Отказ от использования	
		8	ГНП более 100 000 ч жилые помещения в многоэтажных и средне-этажных домах_отсутствует Год постройки	Сравнительный	Массовая оценка на основе «метода УПКС»	
				Затратный	Отказ от использования	
		2	Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ		Доходный	Отказ от использования
					Сравнительный	Отказ от использования
					Затратный	Метод сравнительной единицы
		3	Объекты, предназначенные для хранения транспорта		Доходный	Отказ от использования
Сравнительный	Отказ от использования					
Затратный	Метод сравнительной единицы					
4	Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения		Доходный	Отказ от использования		
			Сравнительный	Отказ от использования		
			Затратный	Метод сравнительной единицы		
5	Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения		Доходный	Отказ от использования		
			Сравнительный	Отказ от использования		
			Затратный	Метод сравнительной единицы		
6	Административные и бытовые объекты		Доходный	Отказ от использования		
			Сравнительный	Отказ от использования		
			Затратный	Метод сравнительной единицы		
7	Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений		Доходный	Отказ от использования		
			Сравнительный	Отказ от использования		
			Затратный	Метод сравнительной единицы		
8	Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты		Доходный	Отказ от использования		
			Сравнительный	Отказ от использования		
			Затратный	Метод сравнительной единицы		
9	Прочие объекты		Доходный	Отказ от использования		
			Сравнительный	Отказ от использования		
			Затратный	Метод сравнительной единицы		
10	Сооружения		Доходный	Отказ от использования		



№ группы	Наименование группы	№ под-группы	Наименование подгруппы	Наименование подхода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
				Сравнительный	Отказ от использования
				Затратный	Метод сравнительной единицы

### 2.6.3 Определение кадастровой стоимости методами статистического моделирования в рамках сравнительного подхода

Определение кадастровой стоимости методами статистического моделирования осуществляется в соответствии с процессом оценки, указанным в п. 2.6.1. «Описание подходов к оценке объектов оценки» настоящего отчета.

Далее в настоящем отчете приведена информация с указанием этапов работ по определению кадастровой стоимости методами статистического моделирования.

I Этап. Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки, представлены в п. 2.1.1 «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)» настоящего отчета;

II Этап. Определение ценообразующих факторов объектов оценки представлено в п. 2.1.2 «Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них» настоящего отчета;

III Этап. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки представлен в п. 2.1.2 «Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них» настоящего отчета;

IV Этап. Группировка объектов оценки представлена в п. 2.3.2 «Группировка объектов оценки» настоящего отчета;

V Этап. Сбор рыночной информации представлен в п. 2.1.2.2 «Сбор рыночной информации» настоящего отчета;

VI Этап. Построение модели оценки.

Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, осуществляется в следующей последовательности:

1. Выбор ценообразующих факторов для построения моделей;
2. Построение моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости каждой сформированной группы;
3. Анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов



недвижимости.

### **Выбор ценообразующих факторов для построения статистической модели**

Выбор ценообразующих факторов для построения статистической модели осуществляется двумя методами: экспертным и (или) корреляционно-регрессионным. Экспертный метод предполагает выбор ценообразующих факторов объектов недвижимости на основе экспертного мнения. Корреляционно-регрессионный метод предполагает выбор в качестве ценообразующих факторов для построения статистической модели тех факторов, которые в основном формируют стоимость объектов недвижимости.

Для построения статистической модели, выбор ценообразующих факторов осуществляется исходя из следующих критериев:

- корректность направления влияния ценообразующего фактора. Например, для факторов, учитывающих расстояние до объекта, как, например, удаленность объекта от административного центра населенного пункта, существует обратная взаимосвязь между расстоянием до центра и стоимостью объекта оценки (т.е. чем больше величина данного фактора, тем ниже стоимость);

- в статистическую модель включаются ценообразующие факторы с высоким влиянием. Влияние ценообразующего фактора на объекты оценки основано на анализе актуального рынка недвижимости и математического анализа. Как правило, показателем высокого влияния является высокое значение коэффициента значимости. При этом низкий показатель коэффициента значимости может свидетельствовать о наличии нелинейной зависимости;

- проводится анализ рыночной информации на предмет репрезентативности. Экспертный выбор в ряде случаев ценообразующих факторов, являющихся нерепрезентативными, обосновывается важностью учета данных факторов наряду с объективной невозможностью проведения дополнительного сбора рыночной информации или перегруппировки. В случае, когда диапазон значений ценообразующего фактора, являющегося нерепрезентативным, в рыночной выборке объектов-аналогов уже диапазона значений фактора в исходной выборке объектов оценки, а также распределение значений ценообразующего фактора в рыночной и исходной выборках (в диапазоне их пересечения) различается незначительно, данный фактор, безусловно, принимается для расчетов. Это обосновывается тем, что, чем более широко представлены значения какого-либо



ценообразующего фактора в рыночной выборке, тем более точно определяется функциональная зависимость стоимости объекта оценки от данного фактора;

- выбранный состав ценообразующих факторов приводит к максимальному значению коэффициента детерминации с соблюдением пороговых значений остальных статистических показателей, таких как среднеквадратичная ошибка, средняя относительная погрешность, отношение суммы невязок к средней стоимости, критерий Фишера.

Также рассчитывается коэффициент дисперсии, коэффициент распределения, а также иные коэффициенты, необходимые для построения статистической модели.

Исходя из вышеперечисленных критериев, для объектов оценки в зависимости от группы объектов недвижимости определены следующие ценообразующие факторы:



## Определение параметров ценообразующих факторов для построения моделей

### 1. Типы меток

Таблица 61.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Тип метки
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
0	_ Год постройки	Прямая
1	_ Расстояние до детского сада	Обратная
2	_ Расстояние до медицинского учреждения	Обратная
3	_ Расстояние до общественно-делового центра	Обратная
4	_ Расстояние до остановок общественного транспорта	Обратная
5	_ Расстояние до школы	Обратная
6	_ площадь	Обратная

### 2. Граничные значения для количественных ценообразующих факторов

Таблица 62.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Минимальное значение	Максимальное значение
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
0	_ Год постройки	1988	2017
1	_ Расстояние до детского сада	75,231	653,378
2	_ Расстояние до медицинского учреждения	130,923	1400,606
3	_ Расстояние до общественно-делового центра	0	3367,434
4	_ Расстояние до остановок общественного транспорта	27,16	370,359
5	_ Расстояние до школы	135,806	1048,731
6	_ площадь	2	4



### 3. Значения меток для качественных ценообразующих факторов

Таблица 63.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Значение ценообразующего фактора	Значение метки
1	2	3	4
0	этажность	12	1,011201413
1	этажность	10	1,011201413
2	этажность	6	0,988798587
3	этажность	5	0,988798587
4	этажность	9	0,988798587
5	этажность	16	1,011201413
6	этажность	11	1,011201413
7	этажность	7	0,988798587
8	этажность	8	0,988798587
9	этажность	14	1,011201413
10	этажность	24	1,011201413
11	этажность	13	1,011201413
12	этажность	22	1,011201413
13	этажность	15	1,011201413

### ГНП 50 000 – 100 000 чел. \_есть год постройки

#### 1. Значения коэффициентов

Таблица 64.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Значение коэффициента
1	2	3
1	Свободный член	-417601,0322
2	Численность населения	0,302218043
3	_Год постройки	216,4592578
4	_Расстояние до административного центра населенного пункта	-5,283330978
5	_Расстояние до детского сада	24,08522071





6	__Расстояние до медицинского учреждения	9,615764404
7	__Расстояние до общественно-делового центра	3,790268454
8	__Расстояние до остановок общественного транспорта	15,93209194
9	__Расстояние до школы	14,73074333
10	__площадь	489,730021

## 2. Граничные значения для количественных ценообразующих факторов

Таблица 65.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Минимальное значение	Максимальное значение
1	2	3	4
0	Численность населения	54390	67050
1	__Год постройки	1982	2014
2	__Расстояние до административного центра населенного пункта	147,713	1277,192
3	__Расстояние до детского сада	59,144	366,887
4	__Расстояние до медицинского учреждения	128,888	1123,313
5	__Расстояние до общественно-делового центра	0	356,21
6	__Расстояние до остановок общественного транспорта	50,873	424,58
7	__Расстояние до школы	71,962	467,088
8	__площадь	1	4

## 3. Типы меток

Таблица 66.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Тип метки
1	2	3
0	Численность населения	Прямая
1	__Год постройки	Прямая
2	__Расстояние до административного центра населенного пункта	Прямая
3	__Расстояние до детского сада	Обратная
4	__Расстояние до медицинского учреждения	Обратная
5	__Расстояние до общественно-делового центра	Обратная
6	__Расстояние до остановок общественного транспорта	Обратная



7	Расстояние до школы	Обратная
8	площадь	Обратная

### ГНП более 100 000 чел. \_есть год постройки

#### 1. Значения коэффициентов

Таблица 67.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Значение коэффициента
1	2	3
1	Свободный член	1,63381677400
2	_этажность	2,90848707800
3	Численность населения	0,00000178949
4	_Год постройки	0,00327649200
5	_Расстояние до административного центра населенного пункта	0,00004021870
6	_Расстояние до детского сада	0,00015126300
7	Расстояние до медицинского учреждения	0,00000363936
8	_Расстояние до общественно-делового центра	0,00011972100
9	_Расстояние до остановок общественного транспорта	0,00008230700
10	_Расстояние до школы	0,00005085240
11	_площадь	0,03813650400

#### 2. Граничные значения для количественных ценообразующих факторов

Таблица 68.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Минимальное значение	Максимальное значение
1	2	3	4
0	Численность населения	278129	372943
1	_Год постройки	1969	2017
2	_Расстояние до административного центра населенного пункта	241,231	5335,077
3	_Расстояние до детского сада	0	727,853



4	Расстояние до медицинского учреждения	0	1947,593
5	Расстояние до общественно-делового центра	0,205	1963,14
6	Расстояние до остановок общественного транспорта	16,198	388,101
7	Расстояние до школы	0	1127,033
8	площадь	1	4

### 3. Значения меток для качественных ценообразующих факторов

Таблица 69.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Значение ценообразующего фактора	Значение метки
1	2	3	4
0	этажность	11	1,004053494
1	этажность	9	0,995946506
2	этажность	10	1,004053494
3	этажность	6	0,995946506
4	этажность	7	0,995946506
5	этажность	16	1,004053494
6	этажность	5	0,995946506
7	этажность	17	1,004053494
8	этажность	8	0,995946506
9	этажность	25	1,004053494
10	этажность	18	1,004053494
11	этажность	15	1,004053494
12	этажность	29	1,004053494
13	этажность	26	1,004053494
14	этажность	14	1,004053494
15	этажность	22	1,004053494
16	этажность	13	1,004053494
17	этажность	12	1,004053494
18	этажность	19	1,004053494
19	этажность	30	1,004053494
20	этажность	27	1,004053494
21	этажность	24	1,004053494



22	этажность	21	1,004053494
23	этажность	20	1,004053494
24	этажность	28	1,004053494
25	этажность	0	0,995946506
26	этажность	23	1,004053494
27	этажность	1	0,995946506
28	этажность	2	0,995946506
29	этажность	3	0,995946506
30	этажность	35	1,004053494

#### 4. Типы меток

Таблица 70.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Тип метки
1	2	3
0	Численность населения	Прямая
1	Год постройки	Прямая
2	Расстояние до административного центра населенного пункта	Обратная
3	Расстояние до детского сада	Обратная
4	Расстояние до медицинского учреждения	Обратная
5	Расстояние до общественно-делового центра	Обратная
6	Расстояние до остановок общественного транспорта	Обратная
7	Расстояние до школы	Обратная
8	площадь	Обратная



ГНП менее 50 000 чел. \_ есть год постройки

1. Значения коэффициентов

Таблица 71.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Значение коэффициента
1	2	3
1	Свободный член	0,0000010492
2	_ Год постройки	0,0117145140
3	_ Расстояние до административного центра населенного пункта	0,0000535589
4	_ Расстояние до детского сада	0,0002421410
5	_ Расстояние до медицинского учреждения	0,0000501756
6	_ Расстояние до общественно-делового центра	0,0005415420
7	_ Расстояние до остановок общественного транспорта	0,0002352760
8	_ Расстояние до школы	0,0000841999
9	_ площадь	0,0933815020

2. Граничные значения для количественных ценообразующих факторов

Таблица 72.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Минимальное значение	Максимальное значение
1	2	3	4
0	_ Год постройки	1968	2007
1	_ Расстояние до административного центра населенного пункта	50,794	1561,651
2	_ Расстояние до детского сада	71,486	484,493
3	Расстояние до медицинского учреждения	108,319	960,736
4	_ Расстояние до общественно-делового центра	0	778,988
5	_ Расстояние до остановок общественного транспорта	16,064	483,301
6	_ Расстояние до школы	68,361	478,515
7	_ площадь	1	4



### 3. Значения меток для качественных ценообразующих факторов

Таблица 73.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Значение ценообразующего фактора	Значение метки
1	2	3	4

### 4. Типы меток

Таблица 74.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Тип метки
1	2	3
0	_ Год постройки	Прямая
1	_ Расстояние до административного центра населенного пункта	Обратная
2	_ Расстояние до детского сада	Обратная
3	_ Расстояние до медицинского учреждения	Обратная
4	_ Расстояние до общественно-делового центра	Обратная
5	_ Расстояние до остановок общественного транспорта	Обратная
6	_ Расстояние до школы	Обратная
7	_ площадь	Обратная



Таким образом, выбор ценообразующих факторов для включения их в модель, осуществляется на основе качественного анализа. 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.

Также, при выборе ценообразующих факторов, соблюдалось условие, чтобы включаемые в модель факторы не находились между собой в функциональной связи (мультиколлинеарности).

Следует отметить, что в процессе моделирования работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, подбирались различные комбинации факторов для модели, но наиболее достоверные и адекватные результаты были получены при использовании факторов, представленных в вышеприведенной таблице. Добавление к модели какого-либо фактора, приводит к ухудшению качества модели и не интерпретируемости результатов. Могут появляться обратные зависимости, например, при увеличении расстояния до положительно влияющего объекта, стоимость объекта оценки не уменьшается, а увеличивается. Либо определено неоднозначное влияние ценообразующих факторов.

### **Построение моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости каждой сформированной группы**

Цель построения моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости каждого вида использования (далее – модель расчета) состоит в получении статистически значимой и качественной модели расчета для каждой группы объектов недвижимости.

Под моделью расчета понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующих факторов объектов недвижимости).





Для определения кадастровой стоимости для каждой сформированной группы (подгруппы) объектов недвижимости осуществляется построение статистической модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования.

Определение кадастровой стоимости осуществляется с применением статистических моделей, в том числе:

1) линейной:

$$Y = a_0 + a_1 X_1 + \dots + a_n X_n$$

2) мультипликативной степенной (без выделения двоичных факторов):

$$Y = a_0 X_1^{a_1} \dots X_n^{a_n}$$

3) экспоненциальной:

$$Y = a_0 e^{a_1 X_1 + \dots + a_n X_n}, \text{ где}$$

$Y$  – модельное значение зависимой переменной;

$X_1, X_n$  – факторы стоимости объектов недвижимости;

$a_0, a_1, a_n$  – коэффициенты модели.

Построение статистической модели расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости по группам (подгруппам) объектов недвижимости осуществляется в СПО «ГКР». Информация о видах статистических моделях (уравнений регрессии), отображающих связь между удельным показателем кадастровой стоимости и значениями соответствующих ценообразующих факторов, представлена в следующей таблице.



**Информация о видах статистических моделей (уравнений регрессии), отображающих связь между удельным показателем кадастровой стоимости и значениями соответствующих ценообразующих факторов**

Таблица 75.

Наименование группы/подгруппы	Название модели	Обоснование
<b>Группа 1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» и «Общежития»</b>		
Ханты – Мансийск _есть год постройки	<b>1</b>	<b>Линейная</b>
	2	Мультипликативная
	3	Экспоненциальная
ГНП 50 000 – 100 000 чел. _есть год постройки	<b>1</b>	<b>Линейная</b>
	2	Мультипликативная
	3	Экспоненциальная
ГНП более 100 000 чел. _есть год постройки	1	Линейная
	2	Мультипликативная
	<b>3</b>	<b>Экспоненциальная</b>
ГНП менее 50 000 чел. _есть год постройки	1	Линейная
	2	Мультипликативная
	<b>3</b>	<b>Экспоненциальная</b>

**Анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости**

Линейные и приводимые к линейным (так называемые внутренне линейные модели – мультипликативная и экспоненциальная) составляют простейший и наиболее изученный класс регрессионных моделей. Простота нахождения коэффициентов модели (калибровки) обусловлена возможностью непосредственного применения формул, характеризующих метод наименьших квадратов, к исходным данным, а простота анализа свойств модели обусловлена линейностью (на соответствующем этапе построения) оператора модели. Линейные и внутренне линейные модели подробно описаны в книгах (Дрейпер Р., Смит Г. Прикладной регрессионный анализ. М., Статистика, 1973; Болч Б., Хуань К. Дж. Многомерные статистические методы для экономики. М., Статистика, 1979). Однако, чтобы воспользоваться результирующей простотой модели, необходимо обеспечить ряд условий, в частности, для линейной модели важнейшие из таких условий состоят в следующем:

- исходные данные должны подчиняться многомерному нормальному распределению;
- ошибки (невязки) модели должны быть взаимно независимы, обладать нулевым средним и не должны коррелировать с ценообразующими факторами.



Аналогичные условия должны выполняться для мультипликативной и экспоненциальной моделей на этапе их линейности.

Анализ «вход-выходного» отображения, реализуемого моделью (подход с позиции «черного ящика»), позволяет выделить «вход-выходные» параметры качества модели и в рамках единого подхода оценить качество всех трех типов моделей на обучающей и контрольной выборках.

Формирование обучающей и контрольной выборок производится следующим образом:

- объекты исходной выборки упорядочиваются по возрастанию их зависимой переменной;
- из упорядоченной подобным образом выборки объекты поочередно относятся к обучающей и к контрольной выборкам.

Анализ качества моделей начинается с проверки статистической значимости функционального описания модели.

Проверка статистической значимости модели расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости определяется на обучающей выборке с использованием следующей формулы (критерия Фишера):

$$F = \frac{(N - m - 1)R^2}{m(1 - R^2)}, \text{ где}$$

$N$  – количество объектов в обучающей выборке;

$m$  – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели;

$R^2$  – коэффициент детерминации построенной модели, вычисляемый по формуле:

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{\sum_{i=1}^N (Y_i - Y_{cp})^2}, \text{ где}$$

$Y_i$  – рыночная (удельная) цена  $i$ -го объекта оценки;

$\hat{Y}_i$  – модельная (удельная) стоимость  $i$ -го объекта оценки;

$Y_{cp}$  – средняя рыночная стоимость объектов на рассматриваемой (обучающей) выборке.

Модель считается статистически значимой, если найденное значение  $F$ -критерия превышает пороговое значение  $F_{кр\alpha; m, N-m-1}$  при заданном уровне значимости  $\alpha=0.05$  ( $\theta\lambda\theta$ )



$\alpha=0.01$ ). Пороговые значения F–критерия для заданных параметров  $\alpha$ ,  $m$ ,  $N$  приводятся в специальных статистических таблицах (Большев Л.Н., Смирнов Н.В. Таблицы математической статистики. М., Наука, 1965).

### **Приведенный коэффициент детерминации $R^2$**

Значение коэффициента детерминации,  $R^2$ , определенного выше, показывает долю дисперсии зависимой переменной (стоимости), объясняемую (обусловленную) используемой моделью. В принципе, считается, что чем ближе значения коэффициента детерминации к 1, тем лучше построенная модель описывает реальную зависимость стоимости от ценообразующих факторов. Известно, что увеличение количества ценообразующих факторов в модели приводит к росту значения  $R^2$  на обучающей выборке с ухудшением качества оценки на контрольной выборке (так называемый эффект переопределения модели). Чтобы избежать переопределения модели, используют так называемый приведенный коэффициент детерминации, определяемый по формуле:

$$R^2 = 1 - \frac{(N-1) \sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{(N-m-1) \sum_{i=1}^N (Y_i - Y_{\text{ср}})^2}, \text{ где}$$

$Y_i$  – рыночная (удельная) цена  $i$ -го объекта оценки;

$\hat{Y}_i$  - модельная (удельная) стоимость  $i$ -го объекта оценки;

$Y_{\text{ср}}$  - средняя рыночная стоимость объектов на рассматриваемой (обучающей) выборке.

При оценке объектов недвижимости приемлемыми значениями для приведенного  $R^2$  являются значения, не меньшие 0.6-0.7 для квартир. Волатильность значения существенно зависит от развитости соответствующего рынка недвижимости.

### **Средняя относительная погрешность оценки**

Средняя относительная погрешность оценки определяется по формуле:

$$\delta_{\text{ср}} = \frac{100\%}{N} \sum_{i=1}^{n_{\text{выб}}} \frac{|Y_i - \hat{Y}_i|}{Y_i}, \text{ где}$$

$N$  – количество объектов в рассматриваемой выборке.



### **Среднеквадратичная ошибка оценки**

Среднеквадратичная ошибка оценки (standard error estimation – SEE) определяется как:

$$SEE = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{N - m - 1}}$$

По определению, если распределение невязок  $(Y_i - \hat{Y}_i)$  в линейной модели является нормальным то 66% модельных оценок (удельной) стоимости принадлежат «коридору»  $(Y_{cp} \pm SEE)$ .

В литературе модель считается хорошей, если  $SEE/Y_{cp} \leq 0.5 * 100\%$ . Допустимой величиной для отношения  $SEE/Y_{cp}$  можно считать величину 60% (чуть больше той, что наблюдается в хороших моделях), т.е.  $SEE/Y_{cp} \leq 0.6 * 100\%$ .

Важным свойством указанных выше критериев качества является их взаимная зависимость, т.е. результатом выхода одного из них за допустимые пределы является в итоге ухудшение значений остальных критериев. В то же время при допустимых значениях указанных критериев модель может обладать существенным недостатком – неравномерностью оценки, проявляющейся в устойчивой тенденции того или иного поведения оценки в зависимости от типа оцениваемых объектов. Анализ и выявление подобных тенденций в оценке производится с использованием так называемого отношения стоимостей.

### **Отношение стоимостей и производные понятия**

В последние годы среди западных оценщиков большое внимание стало уделяться отношению стоимостей (cost ratio), определяемому как отношение модельной стоимости объекта недвижимости к его рыночной стоимости. Широкое распространение получили производные показатели, базирующиеся на понятии отношения стоимостей.

К таким показателям относятся:

- медианное значение коэффициента соотношений стоимости;
- среднее значение коэффициента соотношений стоимости;
- средневзвешенное значение коэффициента соотношений стоимости.

Медианное значение коэффициента всегда делит данные на две равные части, и на него по сравнению с другими показателями центральной тенденции распределения в меньшей степени оказывают влияние значения отношений стоимостей, имеющие крайние значения.



Среднее значение отношений стоимостей представляет собой среднее арифметическое отношений стоимостей. Коэффициенты отношений стоимостей, имеющие выбросы по краям выборки, более значительно влияют на среднее, чем на медианное значение отношений стоимостей.

Средневзвешенное значение (weighting mean (WM)) отношений стоимостей представляет собой средневзвешенную величину отношений стоимостей, в которой весовые значения пропорциональны продажным ценам. Средневзвешенное значение вычисляется по формуле:

$$WM = \frac{\sum_{i=1}^n \hat{Y}_i}{\sum_{i=1}^n Y_i}, \text{ где}$$

$Y_i$  – рыночная цена  $i$ -го объекта оценки;

$\hat{Y}_i$  - модельная стоимость  $i$ -го объекта оценки;

$n$  - длина обучающей выборки.

При использовании данного показателя в качестве важной составляющей основы для принятия решений, необходимо тщательно анализировать значения, резко отличающиеся от средних значений (и устранить их там, где это оправдано).

### **Характеристики равномерности оценивания**

Коэффициент дисперсии (COD). Коэффициент дисперсии отражает среднее отклонение в процентах значений отношений стоимостей от их медианного значения и вычисляется по формуле:

$$COD = \frac{\frac{100}{n} \sum_{i=1}^n \frac{\hat{Y}_i}{Y_i} - \text{median}\left(\frac{\hat{Y}_i}{Y_i}\right)}{\text{median}\left(\frac{\hat{Y}_i}{Y_i}\right)}$$

Важным свойством коэффициента дисперсии является тот факт, что его интерпретация не зависит от допущения, что отношения стоимостей имеют нормальное распределение.

Как правило, более половины значений отношений стоимостей находятся в пределах интервала, равного  $\pm COD$  от медианного значения отношений стоимостей. Согласно многочисленным данным из литературы, значения COD, не большие 15-20%, свидетельствуют о приемлемой равномерности оценки.

Дифференциал отношения стоимостей (price related differential, PRD) вычисляется по



формуле:

$$PRD = \frac{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \hat{Y}_i}{WM}$$

PRD называется регрессивным ( $PRD > 1$ ) при недооценке дорогих объектов по сравнению с недорогими объектами. PRD называется прогрессивным ( $PRD < 1$ ), при переоценке дорогих объектов. Таким образом, PRD является мерой регрессивности/прогрессивности при оценке объектов недвижимости. Согласно известным данным из литературы, приемлемым интервалом значений PRD для недвижимости является интервал  $[0.95, 1.05]$ .

Однако в тех случаях, когда выборка мала или когда на средневзвешенное значение отношения стоимостей существенное влияние оказывают несколько продажных цен, величины которых крайне резко отличаются от средних, PRD не может служить надежным критерием оценки.

На основании приведенных выше критериев осуществляется отбор моделей, обладающих приемлемым качеством. Модель обладает приемлемым качеством, если ее показатели качества находятся в пределах, указанных в ниже следующей таблице:

### **Критерии отбора качественных моделей расчета**

Таблица 76.

№ 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%

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  $\delta_{ср}$  и модели с показателем  $\delta_{ср}$ , отличающимся от минимального не более чем на 15%.

В случае если была отобрана более чем одна модель, отбирают модель с наибольшим коэффициентом детерминации  $R^2$ , а также модели, показатель  $R^2$  которых отличается от наибольшего, не более чем на 15%.





В случае если была отобрана более чем одна модель, отбирается модель с меньшим значением среднеквадратичной ошибки оценки SEE.

Результат выбора наиболее качественной модели представлен в следующей таблице:

**Результат выбора наиболее качественной модели**

Таблица 77.

Наименование группы/подгруппы	Название модели/формула модели	Обоснование
<b>Группа 1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» и «Общезития»</b>		
Ханты – Мансийск _есть год постройки	Линейная $\text{УПКС} = -162107.43524795 + 73122.41006564(\text{[этажность]}) + 48.33976896 \text{ _Год постройки} + 6.56692069((653.378 + 75.231 \text{ _Расстояние до детского сада})) + 0.47449335((1400.606 + 130.923 \text{ _Расстояние до медицинского учреждения})) + 1.91222083((3367.434 + 0.00 \text{ _Расстояние до общественно-делового центра})) + 6.21493404((370.359 + 27.16 \text{ _Расстояние до остановок общественного транспорта})) + 11.54432895((1048.731 + 135.806 \text{ _Расстояние до школы})) + 13871.1939544((4.00 + 2.00 \text{ _площадь}))$	Приложение Б/обоснование использованных при определении КС моделей отчета/4.2. Ханты-Мансийск
ГНП 50 000 – 100 000 чел. _есть год постройки	Линейная $\text{УПКС} = -417601.03220829 + 0.30221804 \text{ Численность населения} + 216.45925776 \text{ _Год постройки} - 5.28333098 \text{ _Расстояние до административного центра населенного пункта} + 24.08522071((366.887 + 59.144 \text{ _Расстояние до детского сада})) + 9.6157644((1123.313 + 128.888 \text{ _Расстояние до медицинского учреждения})) + 3.79026845((356.21 + 0.00 \text{ _Расстояние до общественно-делового центра})) + 15.93209194((424.58 + 50.873 \text{ _Расстояние до остановок общественного транспорта})) + 14.73074333((467.088 + 71.962 \text{ _Расстояние до школы})) + 489.73002104((4.00 + 1.00 \text{ _площадь}))$	Приложение Б/обоснование использованных при определении КС моделей отчета/4.1. ГНП
ГНП более 100 000 чел. _есть год постройки	Линейная $\text{УПКС} = 1.63381677 * e^{(2.90848708 * (\text{[этажность]}) + 0.00000179 * \text{Численность населения} + 0.00327649 * \text{ _Год постройки} + 0.00004022 * ((5335.36609913 + 240.94190087 \text{ _Расстояние до административного центра населенного пункта})) + 0.00015126 * ((727.853 + 0.00 \text{ _Расстояние до детского сада})) + 0.00000364 * ((1947.593 + 0.00 \text{ _Расстояние до медицинского учреждения})) + 0.00011972 * ((1963.14 + 0.205 \text{ _Расстояние до общественно-делового центра})) + 0.00008231 * ((388.10231211 + 16.19668789 \text{ _Расстояние до остановок общественного транспорта})) + 0.00005085 * ((1127.033 + 0.00 \text{ _Расстояние до школы})) + 0.0381365 * ((4.00 + 1.00 \text{ _площадь}))$	Приложение Б/обоснование использованных при определении КС моделей отчета/4.1. ГНП
ГНП менее 50 000 чел. _есть год постройки	Мультипликативная $\text{УПКС} = 0.00000105 * e^{(0.01171451 * \text{ _Год постройки} + 0.00005356 * ((1561.651 + 50.794 \text{ _Расстояние до административного центра населенного пункта})) + 0.00024214 * ((484.493 + 71.486 \text{ _Расстояние до детского сада})) + 0.00005018 * ((960.736 + 108.319 \text{ _Расстояние до медицинского учреждения})) + 0.00054154 * ((778.988 + 0.00 \text{ _Расстояние до общественно-делового центра})) + 0.00023528 * ((483.301 + 16.064 \text{ _Расстояние до остановок общественного транспорта})) + 0.0000842 * ((478.515 + 68.361 \text{ _Расстояние до школы})) + 0.0933815 * ((4.00 + 1.00 \text{ _площадь}))$	Приложение Б/обоснование использованных при определении КС моделей отчета/4.1. ГНП

**Расчет кадастровой стоимости объектов оценки**

Кадастровая стоимость объектов оценки определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости на площадь объекта оценки.



Пример определения УПКС на основе построения модели представлен в таблице ниже.

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели (подгруппа «Ханты-Мансийск жилые помещения в многоэтажных, среднеэтажных домах и общежитиях»)**

Таблица 78.

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Значения ценообразующих факторов (код)						Расстояние до общест-венно-делового цен-тра	Расстояние до школы	Формула	Расчет	УПКС, руб./кв.м
		Год постройки	этажность	Площадь	Расстояние до остановки общественного	Расстояние до Детского сада	Расстояние до медицин-ского учреждения					
86:12:0101054:1807	Космонавта Леонова, 36	1985	6	49,6	252,074	375,167	569,577	0	280,649	$\begin{aligned} \text{УПКС} = & - \\ & 162107.43524795 + 73122.4100 \\ & 6564(\text{ _этаж-} \\ & \text{ность}) + 48.33976896 \text{ _Год по-} \\ & \text{стройки} + 6.56692069((653.378 \\ & + 75.231 - \text{ _Расстояние до дет-} \\ & \text{ского} \\ & \text{сада}) + 0.47449335((1400.606 + \\ & 130.923 - \text{ _Расстояние до меди-} \\ & \text{цинского учрежде-} \\ & \text{ния}) + 1.91222083((3367.434 + \\ & 0.00 - \text{ _Расстояние до обще-} \\ & \text{ственно-делового цен-} \\ & \text{тра}) + 6.21493404((370.359 + 27 \\ & .16 - \text{ _Расстояние до остановок} \\ & \text{общественного транс-} \\ & \text{порта}) + 11.54432895((1048.73 \\ & 1 + 135.806 - \text{ _Расстояние до} \\ & \text{школы}) + 13871.1939544((4.00 \\ & + 2.00 - \text{ _площадь})) \end{aligned}$	$\begin{aligned} \text{УПКС} = & - \\ & 162107.43524795 \\ & + 73122.41006564 \\ & (6) + 48.33976896 \\ & (1985) + 6.566920 \\ & 69((653.378 + 75.2 \\ & 31 - \\ & 375,167)) + 0.4744 \\ & 9335((1400.606 + \\ & 130.923 - \\ & 569,577)) + 1.9122 \\ & 2083((3367.434 + \\ & 0.00 - \\ & 0)) + 6.21493404(( \\ & 370.359 + 27.16 - \\ & 252,074)) + 11.544 \\ & 32895((1048.731 \\ & + 135.806 - \\ & 280,649)) + 13871. \\ & 1939544((4.00 + 2. \\ & 00 - 2)) \end{aligned}$	82190,57

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 А. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.3 Ветхое и аварийное). На основании полученных ответов (представлена в Приложении А. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.3 Ветхое и аварийное) при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, учитывалась принадлежность объекта оценки к аварийному (ветхому) жилью.



Государственной кадастровой оценке подлежат объекты недвижимости сведения о которых содержатся в ЕГРН. Согласно положениям статьи 5 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», идентификатором объекта недвижимости в ЕГРН является кадастровый номер.

В связи с тем, что информация о аварийном (ветхом) состоянии была предоставлена муниципальными образованиями без указания кадастровых номеров в отношении части таких объектов, признак аварийности (ветхости) был учтен при определении кадастровой стоимости только тех объектов недвижимости сведения о аварийности (ветхости) которых были предоставлены с указанием кадастровых номеров.

Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда, признанных аварийным или ветхим осуществлялся следующим образом:

Проанализирована информация, полученная от администраций муниципальных образований (городских округов) и сопоставлена с перечнем объектов оценки;

Выполнен расчет кадастровой стоимости данных объектов с помощью, полученной путем моделирования статистически значимой и качественной модели расчета для каждой группы объектов недвижимости;

Аварийное состояние здания - состояние здания, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих.

При этом, аварийное состояние несущих конструкций здания - состояние несущих конструкций здания, при котором конструкции или их часть вследствие естественного износа и внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения, потеряли расчетную прочность и без принятых мер по укреплению могут вызвать аварийное состояние жилого помещения или всего жилого здания и представляют опасность для проживающих. Отдельная несущая конструкция здания, находящаяся в состоянии, описанном выше, если ее обрушение не затрагивает другие конструкции или не влечет за собой изменения условий проживания или эксплуатации жилого здания в целом, считается предаварийной. Необходимо заметить, что аварийное жилье имеет деформации и повреждения несущих конструкций и проживание в данном жилом помещении опасно для жизни ввиду реальной возможности обрушения.



## Ориентировочная оценка физического износа недвижимости

Таблица 79.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы ликвидации. Износ кладки стен характеризуются трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями по горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытий пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступней, перекосы маршей, щелей между ступнями.
81-100	Здания в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Источник информации: Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Уч. для строительных вузов. М.,1981.

Согласно представленной выше таблицы, для аварийного (ветхого) жилья характерен износ, превышающий 81%.

Таким образом, корректировка на состояние объекта (аварийное (ветхое)) составит 81 %.

### **2.6.4 Определение кадастровой стоимости моделированием на базе УПКС**

Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости предполагает моделирование на основе рассчитанных удельных показателей смежной группы (подгруппы). Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости основывается на сравнительном подходе.

Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости применяется для расчета следующих подгрупп:

- ГНП более 100 000 ч жилые помещения в многоэтажных и среднеэтажных домах\_отсутствует Год постройки

- ГНП 50 000 – 100 000 ч жилые помещения в многоэтажных и среднеэтажных домах\_отсутствует Год постройки



- ГНП менее 50 000ч жилые помещения в многоэтажных и среднеэтажных домах \_отсутствует Год постройки

Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости предполагает определение кадастровой стоимости путем умножения минимального значения удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки соответствующего назначения, определенного с учетом местоположения, на его площадь, с учетом материала стен (при наличии информации).

Для корректного применения метода УПКС необходимо провести группировку и кодировку ценообразующего фактора «Материал стен». Кодировка ценообразующего фактора «Материал стен» представлена в Приложении А. Исходные данные/5. Информация о характеристиках объектов оценки/ 5.2 Материал стен.

Алгоритм расчета методом УПКС по группам представлен ниже в таблицах.

Степень готовности объектов подгруппы «Объекты незавершенного строительства» в рамках каждой группы принимается на уровне 50 %, если не установлено иное.



### Здания, помещения, сооружения

Таблица 80.

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 минимальной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в здании с учетом материала стен в соответствующей группе	
						Помещение	Определяется в размере минимальной 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			Есть объекты в населенном пункте	Здание	Определяется в размере минимальной удельной стоимости объекта, находящегося в данном кадастровом квартале с учетом материала стен в соответствующей группе
							Помещение	Определяется в размере минимальной удельной стоимости объекта, находящегося в данном населенном пункте с учетом материала стен в соответствующей группе
			Нет объектов в кадастровом квартале	Нет объектов в населенном пункте	Есть объекты в МО (ГО)		Здание	Определяется в размере минимальной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в данном МО (ГО) с учетом материала стен в соответствующей группе
					Нет МО (ГО)	Есть в субъекте РФ	Здание	Определяется в размере минимальной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в субъекте РФ с учетом материала стен в соответствующей группе
				Нет в субъекте РФ		Здание	см. расчет Зданий в случае, если материал стен не известен в соответствующей группе	
				Помещение				
Материал стен не известен (не совпадает)	Не учитывается	Есть помещения в здании или здание				Здание	Определяется в размере минимальной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в здании без учета материала в соответствующей группе	
						Помещение	Определяется в размере минимальной удельной стоимости объекта (здания или находящихся в нем помещений), без учета материала в соответствующей группе	
		Нет помещений в здании	Есть объекты в кадастровом квартале			Есть объекты в населенном пункте	Здание	Определяется в размере минимальной удельной стоимости объекта, находящегося в данном кадастровом квартале без учета материала стен в соответствующей группе
							Помещение	Определяется в размере минимальной удельной стоимости объекта, находящегося в данном населенном пункте без учета материала стен в соответствующей группе
			Нет объектов в кадастровом квартале	Нет объектов в населенном пункте	Есть объекты в МО(ГО)		Здание	Определяется в размере минимальной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в данном МО (ГО) без учета материала стен в соответствующей группе
					Помещение			



Характеристика объекта оценки	Материал стен у аналогичного объекта	Учет местоположения				Вид объекта оценки	Алгоритм определения УПКС	
					Нет МО (ГО)			Есть в субъекте РФ
					Нет МО (ГО)	Есть в субъекте РФ	Здание Помещение	Определяется в размере минимальной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в субъекте РФ без учета материала стен в соответствующей группе

### Объекты незавершенного строительства

Таблица 81.

Характеристика объекта оценки	Материал стен у аналогичного объекта	Учет местоположения				Вид объекта оценки	Алгоритм определения стоимости			
Материал стен известен	Совпадает	Есть объекты в кадастровом квартале				Здание Помещение	Определяется в размере минимальной полной стоимости объекта, находящегося в данном кадастровом квартале с учетом материала стен в соответствующей группе	Определение степени готовности объекта 1) по фактическим данным (если информация была предоставлена) 2) в размере 50%, в случае, если данные отсутствовали	Умножение минимальной полной стоимости объекта на степень готовности объекта	
		Есть объекты в населенном пункте				Здание Помещение				Определяется в размере минимальной полной стоимости объекта, находящегося в данном населенном пункте с учетом материала стен в соответствующей группе
		Нет объектов в кадастровом квартале	Нет объектов в населенном пункте	Есть объекты в МО (ГО)		Здание Помещение				Определяется в размере минимальной полной стоимости объекта, находящегося в данном МО (ГО) с учетом материала стен в соответствующей группе
				Нет МО (ГО)	Есть в субъекте РФ	Здание Помещение				Определяется в размере минимальной полной стоимости объекта, 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 объекты в кадастровом квартале				Здание Помещение	Определяется в размере минимальной полной стоимости объекта, находящегося в данном кадастровом квартале без учета материала стен в соответствующей группе			
		Нет объектов в кадастровом квартале	Есть объекты в населенном пункте			Здание Помещение	Определяется в размере минимальной полной стоимости объекта, находящегося в данном населенном пункте			







## 2.6.5 Определение кадастровой стоимости затратным подходом

Исходя из качества и объема полученной информации и на основании исходных данных, был осуществлен расчет затрат замещения/воспроизводства объекта 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, км и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$\text{Сокс} = З * (1 + \text{ПП}) * (1 - \text{Иф}) * (1 - \text{Уф}) * (1 - \text{Уэ}), \text{ где}$$

Сокс – стоимость объекта капитального строительства, руб.;

З – затраты на создание (воспроизводство или замещение) ОКС, руб.;

ПП – прибыль предпринимателя, в долях от затрат на создание ОКС;

Иф – физический износ, в долях от затрат на создание ОКС;

Уф – функциональное устаревание, в долях от затрат на создание ОКС;

Уэ – экономическое устаревание, в долях от затрат на создание ОКС.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения стоимости объекта капитального строительства используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся справочники оценщика «КО-ИНВЕСТ».

Таким образом, для расчета затрат, необходимых для замещения объектов, в данном отчете выбран метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).



Основные этапы процедуры оценки при затратном подходе:

- определение суммы затрат на строительство оцениваемого объекта недвижимости;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение величины износа и устаревания;
- определение стоимости объекта капитального строительства путем суммирования затрат на создание этого объекта и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устаревания.

#### **Выбор метода/методов оценки в рамках затратного подхода**

Особенность (отличие от сравнительного и доходного подходов) затратного подхода заключается в том, что каждый показатель в рамках затратного подхода требует выбора и обоснования своего метода оценки.

В рамках затратного подхода выбраны следующие методы:

метод сравнительной единицы для определения расчет затрат на создание. Метод основан на известных данных о стоимости строительства единицы аналогичного здания. Учитывая значительный объем накопленной в стране статистической информации метод, не смотря на свою простоту, позволяет получить точную оценку стоимости создания (в рамках данной работы – затрат на замещение);

метод экспертной оценки для определения прибыли предпринимателя;

метод моделирования величины физического износа, исходя из его эффективного возраста.

#### **Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) ОКС**

Согласно п.7.3.2 Методических указаний 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.

Затраты на строительство (воспроизводство, замещение) объектов недвижимости рассчитываются на основе сметных нормативов строительства, то есть на основе государственных, отраслевых, территориальных, фирменных или индивидуальных сметных нормативов, образующих систему ценообразования и сметного нормирования в



строительстве, с применением утвержденных индексов цен в строительстве на строительномонтажные работы, применяемых в сметных расчетах стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства, и коэффициентов перехода от цен базового района к уровню цен субъектов Российской Федерации.

В соответствии с Методическими указаниями при проведении расчетов возможно использовать государственные справочники сметной стоимости строительства, в том числе:

- укрупненных показателей сметной стоимости реставрационно-восстановительных работ по памятникам истории и культуры (СУПСС-87).

В рамках проведения расчетов работники, осуществляющие определение кадастровой стоимости, использовали справочники укрупненных показателей стоимости строительства (КО-ИНВЕСТ), Письмо Научно-аналитического центра рационального недропользования им. В.И. Шпильмана 12/01-Исх-1693 от 23.09.2019 г.

### **Справочники укрупненных показателей стоимости строительства**

#### **КО-ИНВЕСТ**

Принимая решение о выборе справочников серии «Справочник оценщика», опубликованных компанией КО-ИНВЕСТ, работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, приняты во внимание особенности проведения оценки в части количества и качества имеющейся в распоряжении информации об объектах оценки.

В ходе расчета стоимости оцениваемых объектов были использованы следующие справочники КО-ИНВЕСТ:

- Жилые дома 2019 г.;
- Общественные здания 2019 г.;
- Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2019 г.;
- Магистральные сети и транспорт 2019 г.;
- Промышленные здания 2019 г.;
- Промышленные сооружения 2019 г.;
- Складские здания и сооружения 2019 г.;
- Сооружения городской инфраструктуры 2019 г.;
- Благоустройство территорий 2019 г.;
- Объекты архитектурного наследия 2015 г.



Предоставленная в справочниках информация предназначена для использования при определении стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов.

При подготовке справочников использованы проектно-сметные материалы по типовым и индивидуальным зданиям, средние показатели затрат на привязку типовых проектов, укрупненные показатели стоимости строительства, а также результаты расчетов индексов цен в строительстве.

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости воспроизводства (замещения) объектов основываются на проектно-сметной документации, собранной специалистами компании КО-ИНВЕСТ на протяжении двадцатилетнего опыта работы в области оценки недвижимости во всех регионах Российской Федерации и за рубежом.

По данным составителей Справочника: «Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г.»

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ – в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов;
- усредненная величина доначислений к стоимости от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты 1,7-10,12 глав сводного сметного расчета, а так же непредвиденные работы и затраты.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, дополнительные затраты при производстве строительного-монтажных работ в зимнее время, затраты на проектные и изыскательские работы, сумма резерва средств на непредвиденные работы и затраты, авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.



Стоимостные показатели не учитывают стоимость строительства объектов подсобного и вспомогательного назначения.

Стоимость строительства наружных инженерных сетей от потребителя до точек подключения должна учитываться дополнительно.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

В соответствии с рекомендациями КО-ИНВЕСТ, оценка данными справочниками предполагает следующую последовательность действий:

- подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;
- определение конструктивной системы и класса качества объекта оценки;
- подбор укрупненного стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками;
- определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;
- расчет количественных значений корректирующих коэффициентов;
- произведение расчета стоимости объекта.

### **Определение группы капитальности и класса конструктивной системы объектов оценки**

При расчете объектов оценки были выделены подгруппы оцениваемых объектов по группам капитальности и классам конструктивных систем в зависимости от материала ограждающих конструкций (материала стен) согласно Методическим указаниям.

В связи с тем, что в перечне объектов оценки содержится множество вариантов наименования материала стен, работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, сведения о материале стен приведены к единообразному виду по классу конструктивных систем и группе капитальности (Описание приведено в Приложении 1.5.5 отчета).

Полная классификация конструктивных систем КО-ИНВЕСТ приведена ниже в таблице 82.



Таблица 82.

<b>ЗДАНИЯ</b>		
<b>Основной материал ограждающих конструкций</b>	<b>Основной материал несущих конструкций</b>	<b>Класс конструктивной системы</b>
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-4
Железобетон	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
<b>СООРУЖЕНИЯ</b>		
<b>с преимущественным применением:</b>		<b>Класс конструктивной системы</b>
нерудных материалов и бетона		КС-8
полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс		КС-8а
монолитного железобетона		КС-9
сборного железобетона		КС-10
конструкционной стали		КС-11
стальных труб		КС-12
древесины		КС-13
кабелей и проводов		КС-14
<b>ВЕТРОЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ УСТАНОВКИ</b>		
<b>Описание</b>	<b>Дополнительные параметры</b>	<b>Класс конструктивной системы</b>
Ветроэнергетические установки	мощностью 1 кВт	КС-511
Ветроэнергетические установки	мощностью от 2 до 5 кВт	КС-512
Ветроэнергетические установки	мощностью 10 кВт и более	КС-513
<b>АВТОЗАПРАВочНЫЕ СТАНЦИИ</b>		
<b>Описание</b>	<b>Класс конструктивной системы</b>	
Здание АЗС	КС-520	
Навесные группы	КС-520	
Резервуары и резервуарное оборудование	КС-521	
Топливо-раздаточные колонки с островком (всасывающего и напорного типа)	КС-522, КС-523	
Информационное оборудование (стелы, знаки, указатели)	КС-524	
Эксплуатационное оборудование (стационарные пылесосы самообслуживания, посты подкачки шин, флаштоки, контейнеры для песка, проб и отходов и пр.)	КС-525	
Автоматизированные системы управления АЗС	КС-526	
Наружные сети и благоустройство (включая электроснабжение и наружное освещение, генератор дизельный, водопровод, бытовая канализация, нефтеуловители, асфальтовое покрытие, газоны, септики)	КС-527	
<b>КЛАССЫ КС ДЛЯ СЛОЖНЫХ КОМПЛЕКСНЫХ РАБОТ</b>		
<b>Виды работ</b>	<b>Класс конструктивной системы</b>	
Благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15	
Культуртехнические работы и рекультивация (корчевание пней, удаление камней, глубокая обработка (25-30 см), удобрение, посев трав)	КС-17	

### Определение класса качества

Для сборников КО-ИНВЕСТ качественные параметры здания соответствующего типа определены в соответствии с классами качества:





- MINIMUM (M) (малобюджетный);
- 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.

#### **Выбор аналогов**

Выбор объектов-аналогов был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичным оцениваемым объектам функциональным назначением.

Ввиду того, что по оцениваемым объектам предоставлена неполная информация, затраты на строительство принимались наиболее вероятными с точки зрения анализа имеющихся аналогов, в случае, если справочник содержит несколько равнозначных к применению расценок. При отсутствии равнозначных к применению двух и более расценок справочника, расчет затрат на создание проводился по ближайшему объекту-аналогу без проведения дополнительных корректировок.

#### **Определение строительного объема зданий**

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки  $\pm 0.00$  (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Общий строительный объем можно рассчитать по формуле:

$$V = S_o \times h_{np}, \text{ где}$$

$S_o$  – площадь здания

$h_{np}$  - приведенная высота объектов оценки.

Приведенная высота объектов оценки определялась в соответствии с требованиями



нормативной документации:

- СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные";
- СП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные;
- СП 113.13330.2012 "Стоянки автомобилей"; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М. АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г.;
- НП 101-95 "Нормы проектирования объектов пожарной охраны"; ОНТП 01-91, РД 3107938-0176-91 Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта;
- СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания";
- СП 118.13330.2012 "Общественные здания";
- ОНТП 01-91, РД 3107938-0176-91 Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта;
- СП 160.1325800.2014 "Здания и комплексы многофункциональные" п.6.1.6; СП 54.13330.2016 "Здания многоквартирные";
- СНиП 31-03-2001 "Производственные здания";
- СП 106.13330.2012 "Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и сооружения";
- СП 107.13330.2012 "Теплицы и парники";
- СП 108.13330.2012 "Предприятия здания и сооружения по переработке и хранению зерна";
- СП 56.1333.2011 "Производственные здания";
- СП 41-101-95 "Проектирование тепловых пунктов"; стандарт ОАО РАО "ЕЭС России" СТО 17330282.27060003-2008 "Тепловые пункты и тепловые сети";
- СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения";
- СП 120.13330.2012 "Метрополитены";
- СП 109.13330.2012 "Холодильники";
- ОНТП 01-91, РД 3107938-0176-91 Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта;
- ВНТП 11-85 "Ведомственные нормы технологического проектирования авиационно-технических баз в аэропортах";
- СП 98.13330.2012 "Трамвайные и троллейбусные линии";



- РД-АПК 1.10.07.01 Методические рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов";
- СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы";
- СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования";
- СП 31-113-2004 "Бассейны для плавания";
- МДС 31-9.2003 "Православные храмы и комплексы. Пособие по проектированию и строительству (к СП 31-103-99 ""Здания, сооружения и комплексы православных храмов");
- МДС 31-10.2004;
- Методические рекомендации по проектированию бань и банно-оздоровительных комплексов, утв. Приказом Комитета РФ по муниципальному хозяйству от 30.12.1993г., №88;
- МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов";
- СП 53.13330.2011 "Планировка и застройка территории садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения";
- СНиП 31-04-2001 "Складские здания";
- РД-АПК 1.10.07.01 Методические рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов".

### **Описание коэффициентов, используемых в расчетах, для справочников КО-ИНВЕСТ**

#### **Выбор объектов-аналогов**

При выборе объектов-аналогов были использованы:

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): 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. – 706 с.;

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г.



Москва): 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. – 422 с.;

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): 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. – 694 с.;

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): 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». Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019. – 1062с.;

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): 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. – 722 с.;

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): 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. – 408 с.;

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства Ханты-



Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019. – 444 с.;

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий строительства Ханты-Мансийском АО Тюменской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019. – 156 с.;

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Ханты-Мансийском АО Тюменской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): 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. – 406 с.

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): ОБЪЕКТЫ АРХИТЕКТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2015 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2015. – 160 с.

**1. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ( $K_{сейсм}$ )** определялся на основании данных сборника КО-ИНВЕСТ по формуле:

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c}, \text{ где}$$

$\alpha_j$ ,  $\alpha_c$  - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Таблица 83.

Сейсмичность в баллах	$\alpha$
6	1.00
7	1.04
8	1.05
9	1.08
10	1.09



**2. Коэффициент на различие в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием  $V_0$ ,  $S_0$  соответственно и ближайшим параметром из справочника КО-ИНВ**

ЕСТ  $V_{спр}$ ,  $S_{спр}$  определялся с помощью коэффициентов таблицы, приведенной ниже:

Таблица 84.

Поправки			
на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	$K_0$	$S_0/S_{спр}$	$K_0$
0.10-0.29	1.22	0.25-0.49	1.20
0.30-0.49	1.20	0.50-0.85	1.10
0.50-0.70	1.16	0.86-1.15	1.00
0.71-1.30	1.00	1.16-1.50	0.95
1.31-2.00	0.87	1.51-2.00	0.93

Для перевода сметных норм и цен, действующих с 1 января 1984 года в уровень 1 января 2018 года работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, используются данные: Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 декабря 2018 г. № КЦ/2018-12ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2018 года”<sup>1</sup>

Таблица 85.

Класс конструктивной системы	на 01.01.2019 г. по сравнению с 01.01.1984 г.
КС-1	247,03
КС-1А	247,03
КС-2	247,03
КС-3	247,03
КС-4	247,03
КС-5	247,03
КС-6	247,03
КС-7	247,03
КС-8	247,03
КС-9	247,03
КС-10	247,03
КС-11	247,03
КС-12	247,03
КС-13	247,03
КС-14	247,03
КС-15	247,03

### **Определение поправки на различие в конструктивных элементах**

Поскольку в исходных данных по объектам оценки известен только материал стен, работниками, осуществляющими определение кадастровой стоимости, были применены поправочные коэффициенты на различие в данном конструктивном элементе согласно

<sup>1</sup>Источник: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72043620>



данным сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

В связи с тем, что в перечне объектов оценки содержится множество вариантов наименования материала стен, работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, сведения о материале стен приведены к единообразному виду по классу конструктивных систем и группе капитальности (Описание приведено в Приложении 1.5.5 отчета).

Таблица 86.

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности			
	I	II	III	IV
I	1.00	0.93	0.86	0.80
II	1.08	1.00	0.93	0.86
III	1.16	1.08	1.00	0.93
IV	1.25	1.16	1.08	1.00

### **Оценка встроенных и встроено-пристроенных помещений в рамках затратного подхода**

Согласно п.7.3.9 Методических указаний при оценке затратным подходом помещений в зданиях и сооружениях рекомендуется производить расчет стоимости здания или сооружения, частью которого является помещение, на основе доли площади, строительного объема, относящихся к данным помещениям в общей площади, строительном объеме здания или сооружения. При этом в рамках затратного подхода дальнейшие корректировки на занимаемый этаж, видовые характеристики, тип входа и прочее не проводятся, за исключением помещений, расположенных в подвальных этажах зданий, и (или) отличающихся по виду использования.

Таким образом, при расчете кадастровой стоимости встроенных помещений были внесены следующие поправки:

Поправка на этаж (расположение помещения в подвале)<sup>1</sup>:

Таблица 87.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,66	0,79	<b>0,72</b>
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	<b>0,84</b>
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	<b>0,92</b>

<sup>1</sup> Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1672-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>





1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,96	<b>0,88</b>
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	<b>0,83</b>
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	<b>0,96</b>
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	<b>1,04</b>
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,05	<b>0,99</b>

Т.к. Встроенные помещения оценивались как доля от стоимости здания, без учета фактического использования, было применено среднее значение для торговых, офисных помещений:  $0,72+0,83/2=0,78$

### **Расчет продолжительности строительного-монтажных и проектно-изыскательских работ**

Для жилых зданий согласно Приложению № 10 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, продолжительность строительного-монтажных работ может быть определена по формуле:

$$T_n = 0,8216 \times S^{0,2658}$$

где:

$T_n$  - продолжительность строительного-монтажных работ (СМР), мес.

$S$  - площадь объекта, кв.м.

Срок строительного-монтажных работ может быть рассчитан по СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений». Согласно выше указанных СНиП для промышленно-гражданского строительства продолжительность строительства может быть выражена в следующем виде:

$$T = A_1 \sqrt{C} + A_2 C, \text{ где}$$

$T$  - срок выполнения СМР (не включает в себя временные затраты на проектирование);

$A_1, A_2$  - заданные СНиП параметры уравнения, определенные по данным статистики для каждого вида использования;

$C$  - объем строительного-монтажных работ, млн. руб., в ценах 1984 г.

При расчете продолжительности строительного-монтажных и проектно-изыскательских работ расчетным методом определения продолжительности строительства объектов согласно СНиП 1.04.03-85\* работники бюджетного учреждения, осуществляющие



определение кадастровой стоимости, выявили закономерность срока выполнения СМР от параметров регрессионной кривой, определяемых методом наименьших квадратов.

Таким образом, срок выполнения СМР зависит от заданных СНиП параметров уравнения по следующей функции:  $= 5,0787\ln(x) + 20,273$  согласно рисунку, ниже:

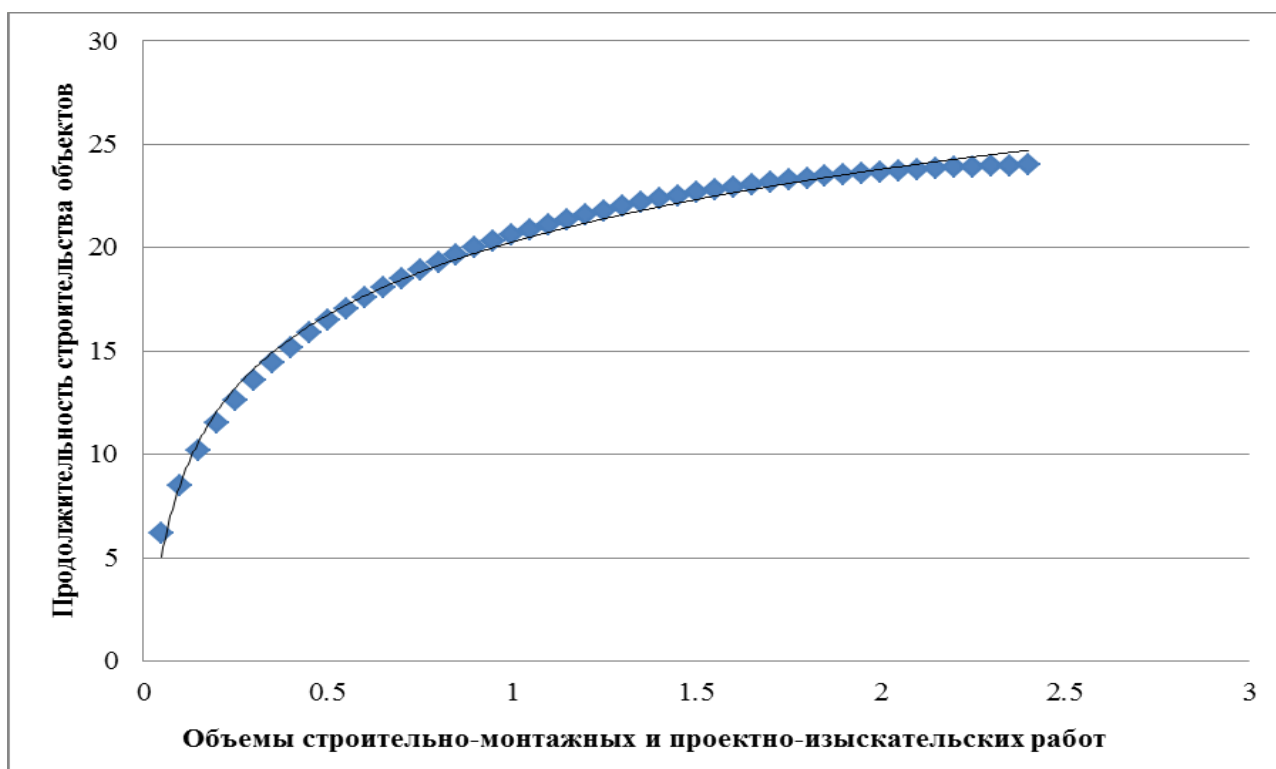


Рис. 119. Зависимость срока выполнения СМР от заданных СНиП параметров уравнения.

Пересчет затрат в цены 1984 г. производился при помощи коэффициентов изменения цен в строительстве от даты оценки (дата, на которую рассчитаны затраты на замещение) в соответствии с данными Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 декабря 2018 г. № КЦ/2018-12ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2018 года.

Продолжительность непосредственно проектно-изыскательских работ составляет в среднем 15-25% от срока строительно-монтажных работ (СНиП 1.04.03-85). В расчетах продолжительность ПИР принята равной 20% от срока СМР. Полученные значения продолжительности СМР и ПИР исчисляются в месяцах.



### **Выбор ставки наращивания**

Инвестор при строительстве объектов ожидает получить доходность не ниже уровня доходности краткосрочных инвестиций в надежные ценные бумаги (облигации федерального займа) или депозитные вклады. В данном отчете было принято решение использовать в качестве номинальной ставки наращивания максимальную процентную ставку (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций<sup>1</sup>, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц.

Значения процентных ставок по депозитным вкладам кредитных организаций представлены в таблице ниже.

### **Значение максимальной процентной ставки (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц**

Таблица 88.

№ пп	Банк	Источник	Ставка
1	Сбербанк	<a href="https://www.sberbank.ru/ru/person/contributions/depositsnew">https://www.sberbank.ru/ru/person/contributions/depositsnew</a>	6,5
2	ВТБ	<a href="https://www.vtb.ru/personal/vklady-i-scheta/">https://www.vtb.ru/personal/vklady-i-scheta/</a>	6,4
3	РайффазенБанк	<a href="https://www.raiffeisen.ru/retail/deposit_investing/deposit/">https://www.raiffeisen.ru/retail/deposit_investing/deposit/</a>	6,2
4	Газпромбанк	<a href="https://www.gazprombank.ru/personal/increase/deposits/">https://www.gazprombank.ru/personal/increase/deposits/</a>	6,8
5	Росбанк	<a href="https://www.rosbank.ru/ru/persons/savings/deposit.php">https://www.rosbank.ru/ru/persons/savings/deposit.php</a>	6,6
6	Альфа-Банк	<a href="https://alfabank.ru/make-money/savings-account/">https://alfabank.ru/make-money/savings-account/</a>	6
7	Уралсиб	<a href="https://www.uralsib.ru/deposits/srochnye/?set_filter=y&amp;arrFilter_109_MIN=100000&amp;arrFilter_505_MAX=100000&amp;arrFilter_107_1997922972=Y">https://www.uralsib.ru/deposits/srochnye/?set_filter=y&amp;arrFilter_109_MIN=100000&amp;arrFilter_505_MAX=100000&amp;arrFilter_107_1997922972=Y</a>	6,77
8	Банк Открытие	<a href="https://www.open.ru/deposits?from=main_menu">https://www.open.ru/deposits?from=main_menu</a>	6,27
9	Промсвязьбанк	<a href="https://www.psbank.ru/Personal/Everyday/Saving">https://www.psbank.ru/Personal/Everyday/Saving</a>	6,5
10	Россельхозбанк	<a href="https://rshb.ru/">https://rshb.ru/</a>	6,6
<b>Средняя процентная ставка</b>			<b>6,46</b>

Далее на графике отражены значения процентных ставок по депозитным вкладам кредитных организаций.

<sup>1</sup>СБЕРБАНК РОССИИ (1481) - [www.sbrf.ru](http://www.sbrf.ru), ВТБ 24 (1623) - [www.vtb24.ru](http://www.vtb24.ru), БАНК МОСКВЫ (2748) - [www.bm.ru](http://www.bm.ru), РАЙФФАЙЗЕНБАНК (3292) - [www.raiffeisen.ru](http://www.raiffeisen.ru), ГАЗПРОМБАНК (354) - [www.gazprombank.ru](http://www.gazprombank.ru), РОСБАНК (2272) - [www.rosbank.ru](http://www.rosbank.ru), АЛЬФА-БАНК (1326) - [www.alfabank.ru](http://www.alfabank.ru), УРАЛ-СИБ (2275) - [bank.uralsib.ru](http://bank.uralsib.ru), ПРОМСВЯЗЬБАНК (3251) - [www.psbank.ru](http://www.psbank.ru), РОССЕЛЬХОЗБАНК (3349) - [www.rshb.ru](http://www.rshb.ru). Мониторинг проведен Департаментом банковского надзора Банка России с использованием информации, представленной на указанных Web-сайтах. Публикуемый показатель является индикативным.

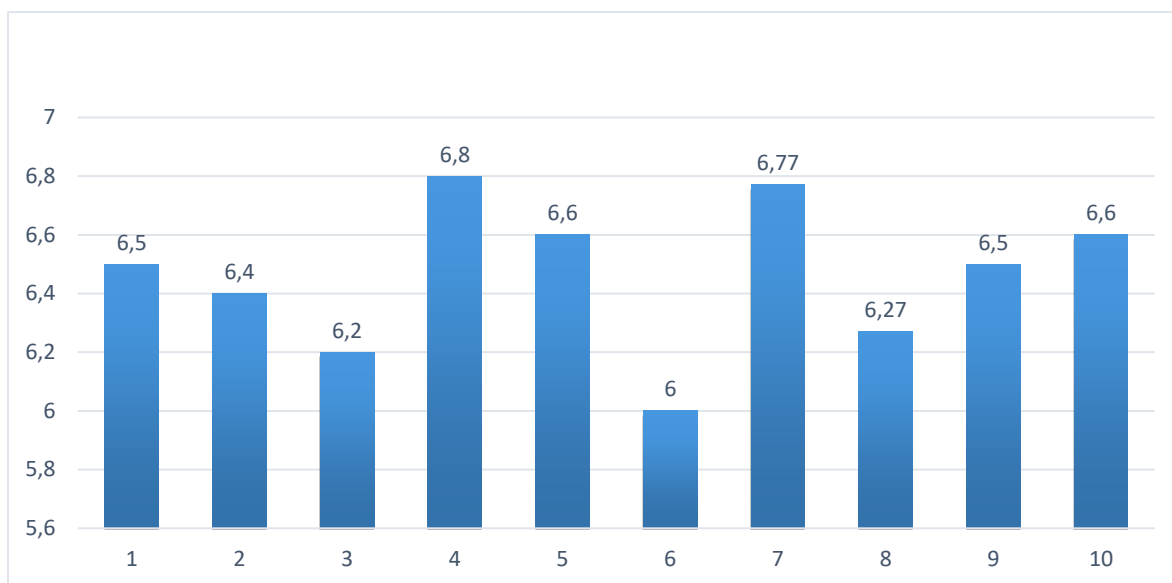


Рис. 120. Диаграмма изменения максимальной процентной ставки, %

Источник информации: <http://www.cbr.ru/statistics/Default.aspx?Prtid=avgprocstav>

Доходность на вложенные инвестиции корректнее считать в реальных деньгах, поскольку кроме чистой доходности инвестора (реальной доходности) она включает в себя и инфляционную составляющую. Таким образом, значение ставки наращения было очищено от инфляции по формуле Фишера:

$$Y_{real} = \frac{Y_{nom} - \lambda}{1 + \lambda}, \text{ где}$$

$Y_{REAL}$  - реальная ставка наращения;

$Y_{NOM}$  - номинальная ставка наращения;

$\lambda$  - темп инфляции.

Как правило, общий срок реализации девелоперского (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). Для определения темпа инфляции, был построен его прогноз на период равный 3 годам исходя из социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов.

Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/2017300605>.

Формирование вариантов прогноза социально-экономического развития в сценарных условиях в период 2018-2020 гг. разработано МЭРТ РФ. Прогноз темпов инфляции приведен в таблице ниже:



### Прогноз темпов инфляции

Таблица 89.

Год	Ставка, %
2018	4,00
2019	4,00
2020	4,00
<b>Среднеарифметическое</b>	<b>4,00</b>

Средний темп инфляции за период с 2018 по 2020 гг. рассчитан равным 4,00%.



Рис. 121.

Таким образом, реальная годовая ставка наращения имеет вид:

$$Y_{real} = \frac{Y_{nom} - \lambda}{1 + \lambda} = \frac{6,46\% - 4,00\%}{1 + 4,00\%} = 2,61$$

Реальная годовая ставка наращения, рассчитанная с использованием формулы Фишера, используется для определения величины предпринимательской прибыли методом компенсации вмененных издержек, и составляет 2,61%.

### Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя,



связанные с реализацией строительного , а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового.

Прибыль предпринимателя согласно Методических указаний может быть определена методом компенсации вмененных издержек как разность будущей стоимости произведенных инвестиций и суммы инвестиций, определенной без учета стоимости денег во времени.

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 наращенения) для инвестиций в строительство (% в рассматриваемый период (месяц, квартал, год)).

Как видно в приведенной выше формуле прибыль предпринимателя зависит от трех параметров – ставки наращенения, доли и продолжительности инвестиций в строительство.

Алгоритм расчета прибыли предпринимателя следующий:

- рассчитывается продолжительность проектно-изыскательских работ, включающих в себя получение положительных заключений, условий строительства, согласование (ПИР) и непосредственно строительно-монтажные работы по возведению основного объекта (СМР);

- выбирается значение ставки наращенения стоимости – рыночно обоснованного дохода на вложенные инвестиции в рассматриваемый девелоперский проект;

- строится график инвестирования средств (как наиболее удобный способ можно использовать аннуитетные платежи по каждому из видов работ);

- производится расчет относительной величины прибыли предпринимателя в зависимости от продолжительности ПИР и СМР.

Более подробно расчет продолжительности строительства и выбор ставки наращенения приведены далее.

### **Расчет прибыли предпринимателя**



При построении графика инвестирования средств в строительство учитывалось равномерное (аннуитетное) распределение затрат для каждого из периодов ПИР и СМР.

Величина затрат на ПИР определена на основании «Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» МДС 81-35.2004, согласно которой в 12 гл. ССР расходы на ПИР составляют от 4% до 8 %.

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%. График инвестирования в качестве примера проиллюстрирован ниже.

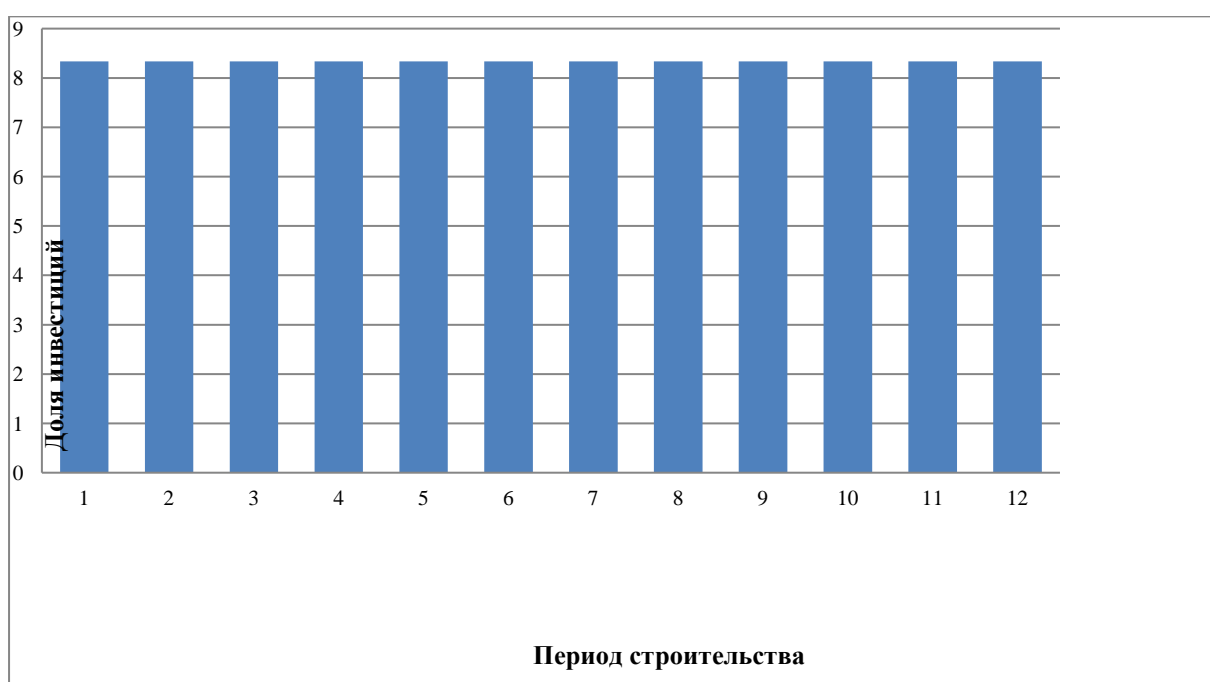


Рис. 122. График инвестирования денежных средств в строительство

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 наращения на середину периода. Для удобства ниже приведена расчетная формула:

$$ПП = \sum_{i=1}^n \Delta_i * ((1 + Y)^{n/2} - 1)$$

Итоговые значения прибыли предпринимателя, выраженные в процентах от затрат на строительство объектов представлены в расчетной таблице определения стоимости в рамках затратного подхода в пункте 2.6.1.2 отчета.





### **Определение износа и устаревания**

Износ и устаревания определяются снижением стоимости объекта недвижимости из-за воздействия различных факторов:

- 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.

Общая формула определения величины накопленного износа объекта оценки имеет следующий вид:

$$НИ = 1 - (1 - \Phi_{и}/100) \times (1 - \Phi_{у}/100) \times (1 - \text{Эу}/100), \text{ где}$$

НИ – величина накопленного износа, %;

Φи – величина физического износа, %;

Φу – величина функционального устаревания, %;

Эу – величина экономического устаревания, %.

#### **Физический износ**

Можно говорить, что в первые годы эксплуатации (речь идет о капитальных строениях) идет достаточно интенсивное накопление износа, так называемая, «приработка» конструкций. Именно поэтому не рекомендуется проводить дорогой ремонт в первые три-пять лет после покупки квартиры в новом доме: неизбежные усадки, связанные с ними трещины в перегородках, перекося проемов и прочие следствия деформаций могут значительно испортить эстетику и качество нового ремонта. Однако, после этого относительно непродолжительного периода, наступает период «рабочей эксплуатации»,



когда накопление износа идет очень медленно, но, тем не менее, даже в очень благоприятных условиях этот процесс идет и он практически необратим.

В дальнейшем ветшание конструкций ускоряется, и при отсутствии профилактических мероприятий, строение очень быстро теряет свои потребительские свойства. Своевременное проведение планово-предупредительных ремонтных работ (ППР) позволяет продлить срок эксплуатации (так называемую «экономическую жизнь») 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 соотношение срока эффективного возраста строения (или конструктивного элемента) к сроку его экономической жизни<sup>1</sup>.

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), а также данных о проведении капитального ремонта, заменах и пр.

Экономическая жизнь – это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Для объектов строительства срок экономической жизни можно приравнять к нормативному сроку службы – периоду времени, на протяжении которого здание может беспрепятственно эксплуатироваться. Срок экономической жизни объектов капитального строительства приведен в Приложении №9 к Методическим указаниям.

Формула для расчета величины физического износа отношением возрастов может быть представлена в следующем виде:

$$\text{ФизИз} = \frac{\text{ЭфВ}}{\text{ЭкЖ}} K_m, \text{ где}$$

ФизИз – величина физического износа объекта;

<sup>1</sup> Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.



ЭфВ – эффективный возраст объекта;

ЭкЖ – срок экономической жизни объекта. Срок экономической жизни объектов, учитываемый при определении физического износа при массовой оценке ОКС, указан в Приложении № 9 к Методическим указаниям;

Кт – коэффициент типа объекта недвижимости.

Коэффициент типа объекта характеризует предельное состояние объекта недвижимости, при котором его дальнейшая эксплуатация без проведения работ капитального характера запрещена, принимается равным:

- для жилых объектов недвижимости – 0,7;
- для прочих объектов недвижимости – 0,6.

При расчете физического износа принимается допущение, что в случае, если хронологический возраст объекта недвижимости составляет 60 % и более нормативного срока его службы, предполагается, что объект поддерживался в рабочем состоянии за счет периодического ремонта, при котором объект не восстанавливался до нового состояния, а устранялись лишь видимые дефекты и существующие недостатки, способные повлиять на эксплуатационные характеристики. При этом, если хронологический возраст составляет от 60 % до 100 % от нормативного срока его службы, величина накопленного износа принимается равной 60 %; а если хронологический возраст превышает нормативный срок службы объекта недвижимости, то величина накопленного износа принимается равной 70 %. Для объектов оценки, которые представляют собой разрушенные объекты или руины, назначался физический износ, равный 81 %<sup>1</sup>.

**Классификация состояний в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. №404**

Таблица 90.

<sup>1</sup> «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.



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.
II - удовлетворительное (21% - 40%)	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозийная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.
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.
IV – ветхое (61% - 80%)	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуется 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.
V - негодное (81%-100%)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

При отсутствии информации о дате ввода объекта в эксплуатацию или капитальном ремонте оценка производится на уровне качественного анализа. Принято допущение об удовлетворительном / ограниченно работоспособном состоянии объекта, что соответствует величине накопленного физического износа равной 50%.

В случае проведения капитального ремонта или реконструкции объекта в качестве срока ввода объекта в эксплуатацию (даты начала нормативного срока его службы) принимается дата завершения капитального ремонта в целом (капитальный ремонт отдельных систем и (или) конструктивных элементов не относится к капитальному ремонту в целом) или реконструкции.

### **Функциональное устаревание**

К устранимому функциональному устареванию относятся потери стоимости в результате несоответствия , 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».

Неустранимое 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**

Несмотря на широкое применение затратного подхода к оценке рыночной стоимости ОКС, в том числе для ее использования в качестве кадастровой стоимости, остается открытым вопрос корректного количественного измерения экономического устаревания ОКС как наиболее сложного этапа указанного подхода. В связи с большим количеством споров относительно величины кадастровой стоимости ОКС представляется интересным и целесообразным рассмотреть, какими методами оценщики определяют величину экономического устаревания объектов недвижимости при определении кадастровой стоимости.

Информационной базой исследования послужили 348 отчетов об оценке, составленных



в 2015-2017 годах и размещенных в Фонде данных государственной кадастровой оценки на официальном сайте Росреестра, в которых определена рыночная стоимость 425 объектов недвижимости в 39 субъектах Российской Федерации.

Проведенный анализ указанного количества отчетов об оценке показал, что затратный подход применялся к определению рыночной стоимости 76,7% объектов недвижимости в исследуемой выборке.

Таким образом, анализ практики применения методов расчета экономического устаревания объектов недвижимости при определении результатов кадастровой стоимости выполнялся авторами настоящей статьи в итоге по 326 объектам недвижимости в 33 субъектах Российской Федерации.

Методы экономического устаревания объектов недвижимости при определении кадастровой стоимости нами были разделены на следующие группы:

- 1) 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.
- 2) метод капитализации потери дохода, относящейся к внешним условиям.
- 3) 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.
- 4) метод коллективной экспертной оценки.
- 5) по соотношению цен на объекты недвижимости.
- 6) метод индивидуальной экспертной оценки.
- 7) по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости.
- 8) по коэффициенту эластичности спроса.
- 9) по значению скидки на торг.

Распределение количества объектов оценки по применению методов экономического устаревания объектов недвижимости при определении кадастровой стоимости представлено в таблице 91.

Результаты анализа применения различных формул расчета в методах экономического устаревания объектов недвижимости при определении кадастровой стоимости приведены в



таблице 92.

Применение методов экономического устаревания объектов недвижимости при определении кадастровой стоимости в 2015–2017 годах (в исследуемой выборке)

Таблица 91.

Методы определения экономического устаревания	Количество объектов оценки (в скобках – доля в процентах)
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	4 (1,23)
II. Метод капитализации потери дохода, относящейся к внешним условиям	4 (1,23)
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	2 (0,61)
IV. Метод коллективной экспертной оценки	27 (8,28)
V. По соотношению цен на объекты недвижимости	5 (1,53)
VI. Метод индивидуальной экспертной оценки	4 (1,23)
VII. По соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости	51 (15,64)
VIII. По коэффициенту эластичности спроса	1 (0,31)
IX. По значению скидки на торг	2 (0,61)
I + VI. 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 и по методу индивидуальной экспертной оценки (совместно)	5 (1,53)
V + VII. По соотношению цен на объекты недвижимости и по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости (совместно)	4 (1,23)
Экономическое устаревание принято равным нулю	217 (66,57)
<b>ИТОГО</b>	<b>326 (100,00)</b>

Источник: Практика применения методов расчета экономического устаревания в определении кадастровой стоимости недвижимости А.В. Пылаева доцент кафедры геоинформатики и кадастра Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета, научный руководитель Института развития территорий, кандидат экономических наук (г. Нижний Новгород) О.В. Кольченко оценщик 1-й категории Центра финансовой экспертизы и оценки «Альянс» (г. Нижний Новгород).

Применение различных формул расчета в методах экономического устаревания (ЭУ) объектов недвижимости при определении кадастровой стоимости в 2015–2017 годах (в исследуемой выборке)

Таблица 92.

Метод определения экономического устаревания	Расчетные формулы и пояснения	Количество объектов оценки (в скобках – доля в процентах)





<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>	$\text{ЭУ} = 1 - \text{ПЗ} / \text{ПЗ}_{\text{Мед}}, \quad (1)$ <p>где <math>\text{ПЗ}</math> – показатель смоделированных затрат, рассчитываемый по формуле:</p> $\text{ПЗ} = [(1 - \text{СП}) \times \text{К}_\text{У} \times \text{СЦ}_{\text{ЕОН}} \times \text{ПЗ}_{\text{зд}} - \text{СЦз} \times \text{ПЗ}_{\text{зу}}] / \text{КИз} \times \text{ПЗ}_{\text{д}}, \quad (2)$ <p>где <math>\text{СП}</math> – скидка на цену предложения;  <math>\text{К}_\text{У}</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>\text{СЦ}_{\text{ЕОН}}</math> – средняя цена единого объекта недвижимости в районе, где расположен объект оценки, р./кв. м;  <math>\text{ПЗ}_{\text{зд}}</math> – площадь зданий/помещений, кв. м;  <math>\text{СЦз}</math> – средняя цена земли в районе, где расположен объект оценки, включающая долю прибыли предпринимателя, относящуюся к участку, р./кв. м;  <math>\text{ПЗ}_{\text{зу}}</math> – площадь земельного участка, кв. м;  <math>\text{КИз}</math> – коэффициент износа здания  <math>\text{ПЗ}_{\text{Мед}}</math> – медианное значение показателей затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости строительства</p>	<p>4 (1,23)</p>
<p>II. Метод капитализации потери дохода, относящейся к внешним условиям</p>	<p>1. <math>\text{ЭУ} = \text{Денежные потери по объекту оценки в год} / \text{СК}, \quad (3)</math>  где <math>\text{СК}</math> – ставка капитализации для улучшений оцениваемого объекта</p> <p>Метод предполагает сравнение доходов двух объектов, один из которых подвергается негативным факторам внешнего воздействия</p>	<p>1 (0,31)</p>
	<p>2. <math>\text{ЭУ} = (\text{СД}_{\text{эу}} - \text{СД}) / \text{СД}_{\text{эу}}, \quad (4)</math>  где <math>\text{СД}_{\text{эу}}</math> – ставка доходности при наличии экономического устаревания;  <math>\text{СД}</math> – ставка доходности на сегменте рынка с отсутствием экономического устаревания</p>	<p>3 (0,92)</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>	$\text{ЭУ} = 1 - \text{РС} / \text{С} \times (1 - \text{ФИ}) \times (1 - \text{ФУ}), \quad (5)$ <p>где <math>\text{РС}</math> – стоимость объекта оценки, определенная сравнительным и (или) доходным подходом;  <math>\text{С}</math> – затраты на замещение объекта оценки;  <math>\text{ФИ}</math> – физический износ объекта оценки;  <math>\text{ФУ}</math> – функциональное устаревание объекта оценки</p>	<p>2 (0,61)</p>
<p>IV. Метод коллективной экспертной оценки</p>	<p>1. Значение экономического устаревания взято из Справочника оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2011), в котором содержатся результаты обработки индивидуальных оценок, предложенных экспертами</p>	<p>17 (5,21)</p>
	<p>2. Значение экономического устаревания взято из статьи «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» (авторы: Лейфер Л.А., Гришина М.Д.)<sup>1</sup> или из статьи «Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости» (автор: Лейфер Л.А.)<sup>2</sup>, в которых содержатся результаты обработки индивидуальных оценок, предложенных экспертами</p>	<p>7 (2,15)</p>
	<p>3. Значение экономического устаревания взято из статьи «Экспертная оценка индексов рынка недвижимости Новосибирской области в IV квартале 2012 г.»<sup>3</sup>, в которой содержатся результаты обработки индивидуальных оценок, предложенных экспертами</p>	<p>1 (0,31)</p>

<sup>1</sup> Источник: <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>.

<sup>2</sup>Источник: <http://rosbisnes.ru/leifer.pdf>.

<sup>3</sup> <http://www.okexpert.ru/upload/iblock/6fd/6fd4df751f4a0733e1b01032dae29004.pdf>.



	<p>4. Для определения экономического устаревания было выделено несколько групп факторов, представленных ниже.</p> <p>1 группа. Факторы государственного регулирования рынка недвижимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости</li> <li>2) Налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью</li> <li>3) Отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне</li> </ol> <p>2 группа. Общеэкономическая ситуация:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4) Производство национального дохода</li> <li>5) Объем промышленного производства</li> <li>6) Занятость трудоспособного населения</li> <li>7) Ставки доходности финансовых активов</li> <li>8) Платежный баланс страны</li> <li>9) Состояние торгового баланса</li> <li>10) Притоки капитала</li> <li>11) Оттоки капитала</li> <li>12) Рост доходов населения</li> <li>13) Индекс потребительских цен</li> </ol> <p>3 группа. Микроэкономическая ситуация:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>14) Экономическое развитие региона</li> <li>15) Диверсификация занятости работоспособного населения</li> <li>16) Экономические перспективы развития региона</li> <li>17) Притоки капитала в регион</li> <li>18) Оттоки капитала из региона</li> </ol> <p>4 группа. Социальное положение в регионе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>19) Возможность межэтнических и военных столкновений</li> <li>20) Отношение к частному капиталу</li> <li>21) Отношение к иностранному капиталу</li> <li>22) Устойчивость политики администрации региона</li> <li>23) Уровень безработицы в регионе</li> <li>24) Популярность проводимой администрацией региона политики</li> </ol> <p>5 группа. Природные условия региона:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>25) Экологическое положение в регионе</li> <li>26) Наличие развитой инфраструктуры</li> </ol> <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> $Ki = \Phi i / \Phi_{max}, \quad (6)$ <p>где <math>Ki</math> – коэффициент влияния фактора;  <math>\Phi i</math> – численная оценка <math>i</math>-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> $Staxi = 100 / n, \quad (7)$ <p>где <math>Staxi</math> – максимальное значение скидки на внешние условия (экономическое устаревание)</p>	<p>2 (0,61)</p>
--	--	-----------------



	<p><math>n</math> – количество факторов, участвующих в расчете экономического устаревания</p> <p>На основании вышеизложенного формула для расчета экономического устаревания выглядит следующим образом:</p> $\text{ЭУ} = \sum_{i=1}^n (K_i \times C_{\text{max}i}) \quad (8)$	
V. По соотношению цен на объекты недвижимости	<p>1. <math>\text{ЭУ} = 1 - C_{\text{КНМО}} / C_{\text{ЖНРМО}}</math>, <span style="float: right;">(9)</span></p> <p>где <math>C_{\text{КНМО}}</math> – средняя стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки;</p> <p><math>C_{\text{ЖНРМО}}</math> – средняя стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости в развитых муниципальных образованиях (муниципальных районах, городских округах) субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки</p>	1 (0,307)
	<p>2. <math>\text{ЭУ} = 1 - C_{\text{ИЖЗНП}} / C_{\text{ИЖЗС}}</math>, <span style="float: right;">(10)</span></p> <p>где <math>C_{\text{ИЖЗНП}}</math> – средняя стоимость 1 кв. м объектов индивидуальной жилой застройки в населенном пункте, в котором расположен объект оценки;</p> <p><math>C_{\text{ИЖЗС}}</math> – средняя стоимость 1 кв. м объектов индивидуальной жилой застройки в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки</p>	1 (0,307)
	<p>3. <math>\text{ЭУ} = 1 - C_{\text{ОТНП}} / C_{\text{ОТС}}</math>, <span style="float: right;">(11)</span></p> <p>где <math>C_{\text{ОТНП}}</math> – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов в населенном пункте, в котором расположен объект оценки;</p> <p><math>C_{\text{ОТС}}</math> – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки</p> <p>Отношение <math>C_{\text{ОТНП}} / C_{\text{ОТС}}</math> определено по Справочнику оценщика недвижимости-2016 «Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2016)</p>	1 (0,307)
	<p>4. <math>\text{ЭУ} = 1 - C_{\text{ПСНП}} / C_{\text{ПСС}}</math>, <span style="float: right;">(12)</span></p> <p>где <math>C_{\text{ПСНП}}</math> – средняя стоимость 1 кв. м производственно-складских объектов в населенном пункте, в котором расположен объект оценки;</p> <p><math>C_{\text{ПСС}}</math> – средняя стоимость 1 кв. м производственно-складских объектов в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки</p> <p>Отношение <math>C_{\text{ПСНП}} / C_{\text{ПСС}}</math> определено по Справочнику оценщика недвижимости «Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2014)</p>	1 (0,307)
	<p>5. <math>\text{ЭУ} = 1 - C_{\text{ОТЗТ}} / C_{\text{ОТСД}}</math>, <span style="float: right;">(13)</span></p> <p>где <math>C_{\text{ОТЗТ}}</math> – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов, расположенных на закрытой территории производственно-складского комплекса;</p> <p><math>C_{\text{ОТСД}}</math> – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов со свободным доступом</p> <p>Отношение <math>C_{\text{ОТЗТ}} / C_{\text{ОТСД}}</math> определено по Справочнику оценщика недвижимости «Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2014)</p>	1 (0,307)
VI. Метод индивидуальной экспертной оценки	<p>1. <math>\text{ЭУ} = 1 - \prod_{i=1}^n (1 - \text{ЭУ}_i)</math>, <span style="float: right;">(14)</span></p> <p>где <math>\text{ЭУ}_i</math> – экономическое устаревание в результате влияния <math>i</math>-го фактора;</p> <p>экономическое устаревание в результате влияния одного фактора – от 0 до 40 процентов;</p> <p><math>n</math> – количество факторов</p>	1 (0,31)



	<p>Экономическое устаревание определялось оценщиком по следующим факторам:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) число потенциальных покупателей</li> <li>2) доходность от использования данного имущества</li> <li>3) эластичность спроса</li> </ol>	
	<p>2. Экономическое устаревание определено с использованием экспертной шкалы, приведенной в работе «Методика оценки влияния внешних износос, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости», автор к.т.н. Яскевич Е.Е., 2004 г.<sup>1</sup></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 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>2) 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>3) Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30-50%. Низкая востребованность. Экономическое устаревание в данном случае составляет 15-30%.</li> <li>4) 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> <li>5) 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.</li> </ol>	1 (0,31)
	<p>3. Экономическое устаревание определено на основе экспертного мнения оценщика</p>	2 (0,61)
VII. По соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости	<p>1. <math>ЭУ = 1 - (СЗП_P / СЗП_{СТ}) \times (СЗП_{ОТС} / СЗП_{СТ})</math>, (15) где <math>СЗП_P</math> – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; <math>СЗП_{СТ}</math> – средняя заработная плата в Российской Федерации; <math>СЗП_{ОТС}</math> – средняя заработная плата в отрасли субъекта Российской Федерации, к которой относится объект оценки</p>	8 (2,45)
	<p>2. <math>ЭУ = 1 - (СЗП_P / СЗП_{СТ}) \times (СЗП_{ОТР} / СЗП_{СТ})</math>, (16) где <math>СЗП_P</math> – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; <math>СЗП_{СТ}</math> – средняя заработная плата в Российской Федерации; <math>СЗП_{ОТР}</math> – средняя заработная плата в отрасли Российской Федерации, к которой относится объект оценки</p>	1 (0,31)
	<p>3. <math>ЭУ = 1 - (СЗП_P / СЗП_{ФО}) \times (СЗП_{ОТС} / СЗП_{ФО})</math>, (17) где <math>СЗП_P</math> – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; <math>СЗП_{ФО}</math> – средняя заработная плата в федеральном округе Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; <math>СЗП_{ОТС}</math> – средняя заработная плата в отрасли субъекта Российской Федерации, к которой относится объект оценки</p>	8 (2,45)
	<p>4. <math>ЭУ = 1 - (СЗП_{МО} / СЗП_{СТ}) \times (СЗП_{ОТР} / СЗП_{СТ})</math>, (18) где <math>СЗП_{МО}</math> – средняя заработная плата в муниципальном образова-</p>	6 (1,84)

<sup>1</sup> <https://срса.ru/Methodics/>



	нии (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки; $CЗП_{СТ}$ – средняя заработная плата в Российской Федерации; $CЗП_{ОТР}$ – средняя заработная плата в отрасли Российской Федерации, к которой относится объект оценки	
	5. $ЭУ = 1 - CЗП_{МО} / CЗП_{Р}$ , (19) где $CЗП_{МО}$ – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки; $CЗП_{Р}$ – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки	11 (3,37)
	6. $ЭУ = 1 - CЗП_{Р} / CЗП_{ФО}$ , (20) где $CЗП_{Р}$ – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; $CЗП_{ФО}$ – средняя заработная плата в федеральном округе Российской Федерации, в котором расположен объект оценки	1 (0,31)
	7. $ЭУ = 1 - CЗП_{МО} / CЗП_{С}$ , (21) где $CЗП_{МО}$ – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки; $CЗП_{С}$ – средняя заработная плата в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки	10 (3,07)
	8. $ЭУ = 1 - [(Ч_{НП} / Ч_{С}) \times ВФ + (CЗП_{МО} / CЗП_{С}) \times ВФ]$ , (22) где $Ч_{НП}$ – численность населения в населенном пункте, в котором расположен объект оценки; $Ч_{С}$ – численность населения в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; $ВФ$ – вес фактора; $CЗП_{МО}$ – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки; $CЗП_{С}$ – средняя заработная плата в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки	3 (0,92)
	9. $ЭУ = 1 - [(CЗП_{ОТНП} / CЗП_{ОТР}) \times (CЗП_{НП} / CЗП_{СТ})]^{0,5}$ , (23) где $CЗП_{ОТНП}$ – средняя заработная плата в отрасли населенного пункта, к которой относится объект оценки $CЗП_{ОТР}$ – средняя заработная плата в отрасли Российской Федерации, к которой относится объект оценки $CЗП_{НП}$ – средняя заработная плата в населенном пункте, в котором расположен объект оценки; $CЗП_{СТ}$ – средняя заработная плата в Российской Федерации	2 (0,61)
	10. $ЭУ = 1 - P_{Р} / P_{М}$ , (24) где $P_{Р}$ – рейтинг социально-экономического положения субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; $P_{М}$ – максимальный рейтинг социально-экономического положения субъектов Российской Федерации	1 (0,31)
VIII. По коэффициенту эластичности спроса	Для определения экономического устаревания используется экспертная оценка, основанная на концепции эластичности спроса по цене. $ЭУ = 1 - K_{ЭЛ}$ , (25) где $K_{ЭЛ}$ – коэффициент эластичности спроса, который определяется по таблице из статьи «Банковские залоги: неочевидные операционные риски» (Слущкий, Слущкий, 2007)	1 (0,31)
IX. По значению скидки на торг	$ЭУ = СТ$ , (26) где $СТ$ – скидка на торг	2 (0,61)
I + VI. По соотношению показателей смоделированных (на основании данных о продажах) затрат на созда-	$ЭУ = (ЭУ_1 + ЭУ_2) / 2$ , (27) где $ЭУ_1 = 1 - ПЗ / ПЗ_{МЕД}$ (пояснения к формуле приведены выше); $ЭУ_2 = \sum_{i=1}^n \Phi_i$ , (28) где $\Phi_i$ – численная оценка i-го фактора;	5 (1,53)



<p>ние новых объектов к показателям затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости строительства и по методу индивидуальной экспертной оценки (совместно)</p>	<p>максимальная численная оценка фактора – 10 баллов (10 процентов); n – количество факторов</p> <p>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>1</sup>).</p> <p>Косвенные признаки появления экономического устаревания:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Отсутствует новое строительство улучшений</li> <li>2) Не развит рынок сдачи в аренду аналогичных объектов</li> <li>3) Не развит рынок купли-продажи объектов недвижимости</li> <li>4) Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка</li> <li>5) Относительно низкая стоимость земельных участков</li> <li>6) Недогрузка оцениваемого объекта недвижимости</li> <li>7) Рынок развит, но имеет место монополия при несовершенной конкуренции</li> <li>8) Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка</li> </ol>	
<p>V + VII. По соотношению цен на объекты недвижимости и по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости (совместно)</p>	<p>1. <math>\mathcal{E}U = 1 - [(CЗП_{МО} / CЗП_C) + (Ц_{ЖНП} / Ц_{ЖС})] / 2</math>, (29) где <math>CЗП_{МО}</math> – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки; <math>CЗП_C</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> <p>2. <math>\mathcal{E}U = 1 - [(CЗП_{МО} / CЗП_C) \times (Ц_{ОтВК} / Ц_{ОтКЛ})]</math>, (30) где <math>CЗП_{МО}</math> – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки; <math>CЗП_C</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 «Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2014)</p>	<p>3 (0,92)</p> <p>1 (0,31)</p>
<p>Экономическое устаревание принято равным нулю</p>	<p><math>\mathcal{E}U = 0</math></p>	<p>217 (66,57)</p>

Источник: Практика применения методов расчета экономического устаревания в определении кадастровой стоимости недвижимости А.В. Пылаева доцент кафедры геоинформатики и кадастра Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета, научный руководитель Института развития территорий, кандидат экономических наук (г. Нижний Новгород) О.В. Кольченко оценщик 1-й категории Центра финансовой экспертизы и оценки «Альянс» (г. Нижний Новгород).

<sup>1</sup> Источник: <https://срса.ru/Publications/016/>





Анализ практики применения методов расчета экономического устаревания объектов недвижимости показал, что при определении результатов кадастровой стоимости в 2015-2017 годах экономическое устаревание у большинства объектов оценки (66,57%) в исследуемой выборке не выявлено, принято равным нулю.

По отношению к 109 объектам оценки оценщиками было обнаружено негативное влияние внешних факторов. Для указанных объектов недвижимости определялось экономическое устаревание с использованием различных методов.

Как видно из таблицы 91, наибольшую долю (15,64%) составляют объекты оценки, экономическое устаревание которых было рассчитано по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости. При проведении работ по КООН в 2013-2016 годах данный метод также находится на первом месте по частоте применения. Достаточно широкая распространенность метода определения экономического устаревания, в основе которого лежит сравнение социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости, связана с простотой применения, но его использование не всегда дает корректные результаты, и при наличии альтернативной возможности расчета экономического устаревания методами, основанными на рыночной информации, целесообразнее применять последние, а сопоставление различных социально-экономических показателей осуществлять лишь на этапе выявления наличия или отсутствия экономического устаревания.

На втором месте по частоте применения при определении кадастровой стоимости в 2015-2017 годах находится метод коллективной экспертной оценки. Экономическое устаревание 8,28% объектов оценки в исследуемой выборке определено указанным методом.

Достаточно редко в отчетах об оценке рыночной стоимости, на основании которых оспорены результаты определения кадастровой стоимости, встречаются методы V. и I + VI. (по 1,53% каждый), методы I., II., VI., V + VII. (по 1,23% каждый), методы III, и IX. (по 0,61% каждый), метод VIII. (0,31%).

Если посмотреть на результаты исследования, представленные в таблице 92, нельзя не обратить внимания на то, что самое большое разнообразие формул расчета экономического устаревания выявлено в группе VII (по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости). В основном в рамках указанной





группы оценщики для определения экономического устаревания использовали такие социально-экономические показатели, как численность населения и заработная плата. На втором месте по разнообразию формул определения экономического устаревания находится группа V (по соотношению цен на объекты недвижимости), в которую вошли пять различных формул. Однако формулы данной группы схожи тем, что во всех них сопоставляются цены на объекты недвижимости, которые при прочих равных условиях отличаются только местоположением. Следует также отметить, что соотношения цен на объекты недвижимости оценщики определяли либо самостоятельно на основе собранной рыночной информации, либо использовали уже готовые результаты исследований, представленные в справочниках оценщика недвижимости.

Группа VII (по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости), как можно заключить из таблицы 91, находится на первом месте по частоте применения среди остальных групп, и в то же время следует отметить, что, как видно из таблицы 92, где приведены конкретные формулы и способы определения экономического устаревания, наиболее часто оценщики при определении кадастровой стоимости использовали значение экономического устаревания, содержащееся в одном из справочников оценщика недвижимости («Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2011)). В указанном справочнике в качестве экономического устаревания рассматривается падение цен на рынке недвижимости, связанное с кризисом. Величина такого снижения цен, в свою очередь, была определена методом коллективной экспертной оценки.

Имеет смысл особо подчеркнуть, что такой наиболее прямой метод определения экономического устаревания, как метод, в котором сравниваются показатели смоделированных (на основании данных о продажах) затрат на создание новых объектов и показатели затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости строительства, при определении кадастровой стоимости в 2015-2017 годах (в исследуемой выборке) использовался так же редко, как и при проведении работ по КООН в 2013-2016 годах. А при проведении работ по КООН в 2010-2012 годах данный метод совсем не использовался. Таким образом, при определении кадастровой стоимости оценщики столкнулись с теми же затруднениями в корректном определении экономического устаревания, что и оценщики, выполнявшие работы по КООН, о чем



свидетельствует очень редкое применение таких методов расчета экономического устаревания, в которых необходимо использовать рыночную информацию, а именно: цены сделок и (или) предложений (купля-продажа, аренда) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, но дающие наиболее достоверные результаты.

На основании вышеизложенного сотрудниками бюджетного учреждения, на основании проведенного анализа показателей по Ханты-мансийскому округу – Югре, было принято решение использовать как метод определения экономического устаревания: соотношение социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости, что позволяет нам использовать его в расчете экономического устаревания недвижимости для конкретного населенного пункта.

Принимая во внимание наличие информации о средней заработной плате в муниципальных образованиях (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки по отношению к средней заработной плате в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки.

Экономическое устаревание рассчитано для каждой из групп объектов недвижимости муниципальных районах и городских округах Ханты-Мансийского автономного округа-Югра по формуле:

$$ЭУ = 1 - СЗП_{МО} / СЗП_{Р}$$

где,  $СЗП_{МО}$  – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки;

$СЗП_{Р}$  – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки.

Таблица 93. Данные по заработной плате по Муниципальным образованиям Ханты-Мансийского автономного округа – Югра:

Муниципальное образование	Средняя заработная плата в муниципальных образованиях	Источник информации
---------------------------	---	---------------------



Кондинский район	59 411,1	<a href="https://gov.admhmao.ru/otchyety/ezhegodnye-otchety-o-rezultatakh-deyatelnosti-pravitelstva/2097815/2018-god">https://gov.admhmao.ru/otchyety/ezhegodnye-otchety-o-rezultatakh-deyatelnosti-pravitelstva/2097815/2018-god</a>
Белоярский район	86 746,10	
Берёзовский район	67 677,60	
Нефтеюганский район	71 380,00	
Нижневартовский район	58 898,80	
Октябрьский район	54 736,1	
Советский район	49 819,0	
Сургутский район	82 466,20	
Ханты-Мансийский район	75 900,00	
город Когалым	64 391,60	
город Лангепас	59 000,00	
город Мегион	41 906,0	
город Нефтеюганск	50 055,1	
город Нижневартовск	55 869,20	
город Нягань	61 608,10	
город Покачи	63 210,4	
город Пыть-Ях	62 044,50	
город Радужный	55 698,10	
город Сургут	85 666,00	
город Урай	57 015,40	
город Ханты-Мансийск	73 672,00	
город Югорск	67 997,10	

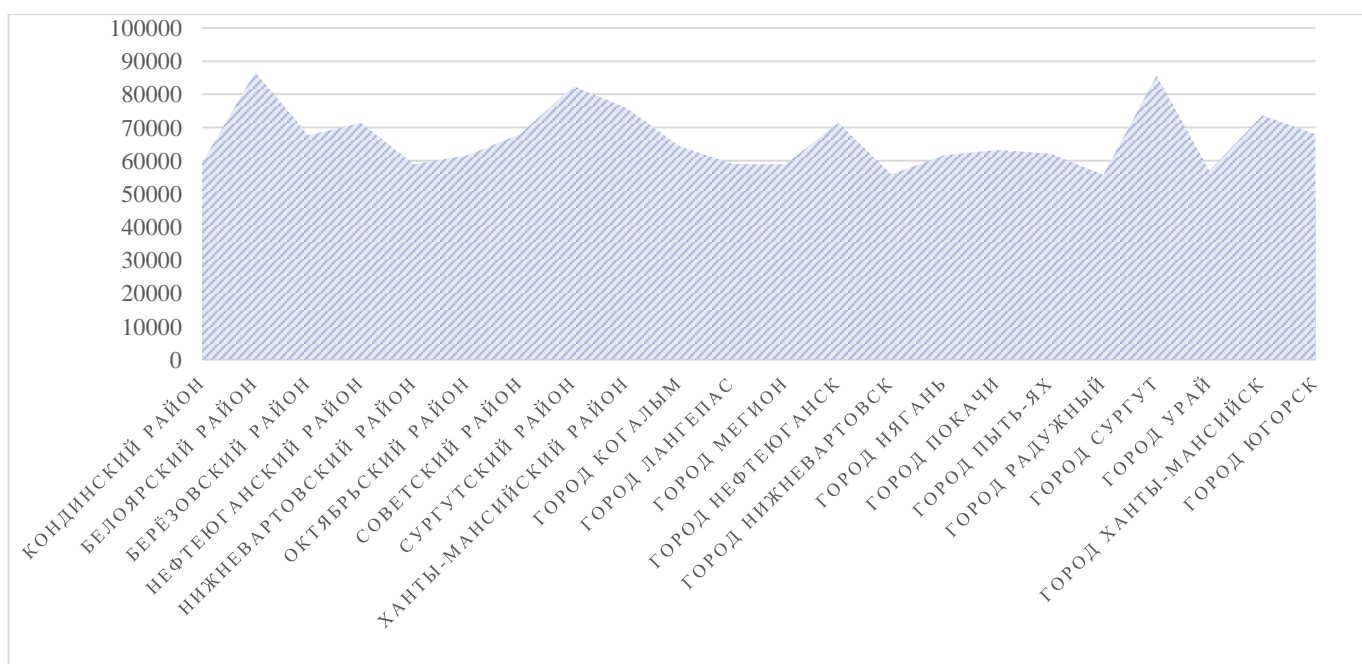


Рис. 123.

Результаты расчета величины экономического устаревания в разрезе муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа - Югра представлены в таблице 94 настоящего отчета.

Таблица 94.



Кадастровый номер	МО	Экономическое устаревание	Статус населенного пункта
86:01	Кондинский район	19,36 %	СНП до 100 тыс.
86:02	Ханты-Мансийский район	0%	СНП до 100 тыс.
86:03	Сургутский район	0%	СНП свыше 100 тыс.
86:04	Нижневартовский район	20,05 %	СНП до 100 тыс.
86:05	Березовский район	8,14 %	СНП до 100 тыс.
86:06	Белоярский район	0%	СНП до 100 тыс.
86:07	Октябрьский район	16,38 %	СНП до 100 тыс.
86:08	Нефтеюганский район	3,11 %	СНП до 100 тыс.
86:09	Советский район	7,7 %	СНП до 100 тыс.
86:10	Сургут	0%	ГНП свыше 100 тыс.
86:11	Нижневартовск	20,05 %	ГНП свыше 100 тыс.
86:12	Ханты-Мансийск	0%	Столица субъекта
86:13	Нягань	16,38 %	ГНП до 100 тыс.
86:14	Урай	22,61 %	ГП
86:15	Пыть-Ях	15,78 %	ГП
86:16	Лангепас	19,92 %	ГП
86:17	Когалым	12,60 %	ГНП до 100 тыс.
86:18	Радужный	24,4 %	ГП
86:19	Мегион	20,05 %	ГНП до 100 тыс.
86:20	Нефтеюганск	3,11 %	ГНП свыше 100 тыс.
86:21	Покачи	14,2 %	ГП
86:22	Югорск	7,7 %	ГП

Расчет стоимости объектов оценки, полученной в рамках затратного подхода, представлен в Приложении Б. Результаты определения КС/6. Сведения о величине кадастровой стоимости.

**Пример расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости затратным подходом.**

Таблица 95.

Кадастровый номер	1	86:13:0201003:564	Информация из ЕГРН
Наименование	2	Многоквартирный дом	Информация из ЕГРН
Код ОКСа	3	0101	
Назначение	4	Многоквартирный дом	Информация из ЕГРН
Площадь	5	1574,7	Информация из ЕГРН
Материал стен	6	Железобетонные	Информация из ЕГРН
Материал стен для расчета	7	Железобетонные	Информация из ЕГРН
Группа капитальности	8	III	Приложение 4 Методических указаний
Класс конструктивной системы	9	КС-3	Приложение 4 Методических указаний
Год постройки	10	2007	Информация из ЕГРН
Год ввода в эксплуатацию	11	0	Информация из ЕГРН
Год постройки; Год ввода в эксплуатацию для расчета	12	2007	Информация из ЕГРН
Количество этажей	13	5	Информация из ЕГРН
Количество подземных этажей	14	0	Информация из ЕГРН
Неформализованное описание	15	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, мкр. 3-й, д. 8	Информация из ЕГРН
Кадастровая стоимость	16	57 960 612,78	Информация из ЕГРН



Текст свидетельства	17	-	Информация из ЕГРН
Статус населенного пункта	18	ГНП до 100 тыс.	Таблица 94 отчета
Высота этажа здания/сооружения	19	2,7	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
Высота подвала здания/сооружения	20	2,4	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
Нормативный документ	21	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
Объем сооружения (Vo)	22	4251,69	Расчет: строка 5*строку 19
Наименование справочника	23	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Дата справочника	24	01.01.2019	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Код справочника	25	ruЖЗ.03.001.1502	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Справочная стоимость 1 ед. изм., Объекта, руб.,	26	39830,8	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Единица измерения	27	кв.м.	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Электроснабжение	28	-	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Водоснабжение, канализация	29	-	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Теплоснабжение	30	-	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Газоснабжение	31	-	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Слаботочные системы	32	-	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Прочие системы и спец. оборудование	33	-	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Фундаменты(подземная часть)	34	-	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Внутренняя отделка	35	-	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Стоимость подвала/мансарды, цоколь/техэтажа	36	-	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Справочная стоимость 1 ед. изм., Объекта с учетом коммуникаций, руб.,	37	39830,80	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Класс конструктивных систем ОА	38	КС-3	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Класс конструктивных систем ОО	39	КС-3	Приложение 4 Методических указаний
Объем из справочника (Vспр)	40	-	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Разница в объемах (Vo/Vспр)	41	-	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Поправка на разницу в объемах (Ko)	42	-	Таблица. 84 отчета
Площадь из справочника (Sспр)	43	3244,00	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Разница в Площади (So/Sспр)	44	0,4854	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома
Поправка на разницу в площади (Ko)	45	1,20	Таблица. 84 отчета
Справочная стоимость 1 ед. изм., Объекта с учетом поправки на объем (площадь), руб.,	46	47796,96	Расчет: строка 37*строку 45
Корректирующий коэффициент на сейсмичность	47	1,00	Таблица. 83 отчета
Корректирующий региональный коэффициент по КС на 01.01.2019 по сравнению с 01.01.1984	48	247,03	Таблица. 85 отчета
Справочная стоимость 1 ед. изм., Объекта с учетом поправки на сейсмичность, руб.,	49	47796,96	Расчет: строка 46*строку 47



Группа капитальности ОА	50	III	Приложение 4 Методических указаний
Группа капитальности ОО	51	III	Приложение 4 Методических указаний
Поправка на группу капитальности	52	1,00	Таблица. 86 отчета
Справочная стоимость 1 ед. изм., Объекта с учетом поправки группу капитальности, руб.,	53	47796,96	Расчет: строка 49*строку 52
Значение параметра для расчета	54	1574,70	Строка 5
Полная стоимость строительства объекта на 01.01.1984 г., руб.,	55	304683,13	Расчет: (1/строка 48)*строку 56
Полная стоимость строительства объекта на 01.01.2019 г., руб.,	56	75265872,91	Расчет: строка 53*строку 54
Объем строительно-монтажных работ, в ценах, действующих с 1984 г., млн, руб.,	57	0,30468313	Расчет: строка 55/1000000
Продолжительность СМР, мес.,	58	5,814007841	Расчет: 0,8216*строку 5^0,2658
Продолжительность ПИР, мес.,	59	0,290700392	Расчет: строка 58*0,05
Продолжительность строительства общая (округленно), мес.,	60	6,104708233	Расчет: строка 58+строка 59
ПП, %	61	0,7%	Расчет: ((1+2,62%)^(1/12)-1+1)^(строка 60/2)-1
Стоимость строительства объекта, с учетом прибыли предпринимателя, руб.,	62	75 762 641,63	Расчет: строка 56*(1+строка 61)
Эффективный возраст, лет	63	12	Расчет: 2019-строка 12
Срок экономической жизни, лет,	64	83,30	Приложение 9 Методических указаний
Физический износ, %	65	10	Расчет: строка 63/строку 64*0,7*100
Функциональный износ, %	66	0%	Пункт 2.6.5 отчета Определение кадастровой стоимости затратным подходом. Функциональное устаревание
Экономический износ, %	67	16,38	Таблица 95 отчета
Накопленный износ, %	68	24,81	Расчет: (1-(1-строка 65)*(1-строка 67))*100
ЗАТРАТНЫЙ подход: величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.,	69	56 964 211,26	Расчет: строка 62*(1-(строку 68/100))
УПКС	70	36 174,64	Расчет: строка 69/строку 5

## 2.7 Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости

В соответствии с п. 8.1 Методических указаний индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:



1) требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;

2) требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;

3) невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;

4) определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

В рамках выполнения работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югра по состоянию на 01.01.2019 г. определение кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости не проводилось. Таким образом, приложение «Сведения о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена индивидуально» не формировалось.

## **2.8 Согласование результатов оценки объектов оценки**

В связи с тем, что при расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости для каждого объекта оценки применялся единственный метод расчета в рамках сравнительного или затратного подхода, процедура согласования результатов не требуется.

## **2.9 Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Результаты расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, представлены в Приложении Б/ 6. Сведения о величине кадастровой стоимости.





## III. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА

### 3.1 Итог проведения работ

В рамках выполнения работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры БУ «Центр имущественных отношений» была рассчитана кадастровая стоимость зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест. Результаты расчета кадастровой стоимости приведены в Приложении Б/ 6. Сведения о величине кадастровой стоимости.

В рамках государственной кадастровой оценки были выполнены следующие работы:

- 1) анализ рынка недвижимости на территории ХМАО;
- 2) группировка объектов недвижимости:
  - проверка полноты и непротиворечивости учетных характеристик в составе перечня объектов оценки;
  - формирование перечня объектов оценки, в соответствии с Методическими указаниями;
- 3) расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, отнесенных к первой группе «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»;
- 4) расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, отнесенных ко второй группе «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ»;
- 5) расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, отнесенных к третьей группе «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»;
- 6) расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, отнесенных к четвертой группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения»;
- 7) расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, отнесенных к пятой группе «Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения»;
- 8) расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, отнесенных к шестой группе



«Административные и бытовые объекты»;

9) расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, отнесенных к седьмой группе «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений»;

10) расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, отнесенных к восьмой группе «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты»;

11) расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, отнесенных к девятой группе «Прочие объекты»;

12) расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, отнесенных к десятой группе «Сооружения».

### **3.2 Результаты контроля качества результатов определения кадастровой стоимости**

На каждом этапе определения кадастровой стоимости осуществлялся контроль качества результатов определения кадастровой стоимости, который включал в себя процедуры:

1. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости при проверке исходных данных об объектах недвижимости, организации их сверки и уточнения приведены в п. 1.5.7 настоящего отчета.

По завершении работы по проверке исходных данных об объектах недвижимости, содержащихся в перечне объектов оценки, их сверке и уточнению, работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, проведена сегментация с указанием кода сегмента и кода расчета вида использования объектов.

Установленная работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, в отношении объектов недвижимости сегментация и коды расчета вида использования объектов согласованы органами местного самоуправления, на территории которых расположены указанные объекты, а также с Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры. Копии писем о согласовании представлены в Приложении А/ 4. Результаты обработки информации, содержащейся в перечне/ 4.4 Согласование перечня.

1.2. Анализ рынка, сбор и верификация данных о сделках и предложениях приведены в



п. 2.1.2.2 настоящего отчета.

В соответствии с Методическими указаниями работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, 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»;
- «Транспорт»;
- «Предпринимательство»;
- «Отдых (рекреация)»;
- «Общественное использование»;
- «Производственная деятельность»;
- «Сельскохозяйственное использование».

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 работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, и Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры не выявлено.

2. Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости:

2.1. Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС приведена в п. 3.2.1 настоящего отчета.

2.2. Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости с использованием результатов ценового зонирования территории приведена в п. 3.2.2



настоящего отчета.

2.3. Выборочная проверка расчетов определения стоимости приведена в п. 2.6.3 настоящего отчета.

### **3.2.1 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости**

По итогам выполненных работ был проведен анализ соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС:

- в разрезе групп (подгрупп) объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований ХМАО (сравнение УПКС каждой группы (подгруппы) объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях субъекта Российской Федерации);

- в разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп) объектов недвижимости (сравнение УПКС разных видов использования, расположенные в границах одного муниципального образования).

Результаты сравнения предоставлены в таблице 96:



### УПКС по группам объектов недвижимости в разрезе муниципальных образований ХМАО

Таблица 96.

		УПКС по группам объектов недвижимости (руб./кв. м)									
Наименование муниципального образования	Значение	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ханты-Мансийск	Минимум	54,89	17,24	270,00	1143,90	1794,00	1493,00	128,00	730,93	11,00	0,01
	Максимум	97149,76	13141621,8 2	33212164,00	1444612,45	37475,36	63203,34	1016388840,00	417339725,00	5243378,00	3877796421,00
	Среднее	64027,46	13648,49	17244,54	32879,61	25736,27	20837,18	1142371,84	1891283,68	23220,23	20778026,24
Когалым	Минимум	2922,99	11,71	132,81	1143,90	3338,70	2299,80	207,00	2755,03	9,97	0,93
	Максимум	26386449,00	34511,15	3214512,00	1182677,23	28936,35	53442,02	811009151,00	413660913,00	764712,00	1015604607,00
	Среднее	50802,44	15929,04	11396,66	24534,60	14424,17	19220,39	924276,71	3055495,08	13284,38	9642221,65
Лангепас	Минимум	6,74	189,70	695,32	658,26	8037,09	1493,00	5,38	815,08	131,00	0,23
	Максимум	50552,54	70913,33	11800894,00	18702173,4 1	30142,53	43586,46	1475921450,00	3970794,00	1661800,00	1067026665,00
	Среднее	31862,51	14522,00	148063,56	137763,46	15662,82	15235,84	5644067,14	135443,62	26339,32	8082455,21
Мегион	Минимум	740,00	6,79	801,00	649,60	2624,82	30,00	24,00	1683,23	11,00	0,12



	Максимум	59730,88	290283,56	5624105,00	1539861,62	26702,22	40149,21	149838378,00	64587684,00	3441458,00	1286783753,00
	Среднее	46503,64	8118,55	11157,75	50387,31	11707,44	16737,45	336586,86	330566,34	15224,98	8337355,20
Нягань	Минимум	379,00	34,49	104,00	156,34	2510,00	119,00	134,90	385,00	11,00	0,82
	Максимум	62808,25	47824,60	24178867,00	7156347,03	175491459,00	9455627,00	2647679240,00	56913650,00	9128489,00	3116932708,00
	Среднее	45688,60	12651,76	16886,83	54277,78	1750762,56	67478,83	3711000,15	838177,63	35343,31	10294662,51
Покачи	Минимум	2102,00	120,72	2822,21	4,94	1794,00	5788,80	1549,79	1076,24	55,00	1,05
	Максимум	42599,31	43790,03	7258275,00	801680,54	24735,59	43790,03	11117187,00	123244,69	4905692,00	1228954848,00
	Среднее	31843,07	17157,27	27446,15	29895,55	16472,07	19127,19	169016,96	26093,98	158232,20	3856397,68
Пытьях	Минимум	1160,27	17,25	238,00	1980,82	2976,36	1643,00	117,00	507,00	33,00	0,02
	Максимум	39050,06	40763,96	19849358,00	1063615,76	22755,04	49428,49	945016906,00	24555111,00	581276,00	270230195,00
	Среднее	24254,31	11700,25	45909,72	24652,55	12869,44	18084,84	2276924,20	276359,99	11026,24	3465306,86
Урай	Минимум	379,00	103,47	697,62	1,59	5731,29	2270,00	13,07	1461,05	8,00	0,01
	Максимум	51200,67	38538,67	8107669,00	10727717,44	27083,61	43393,53	1974280192,00	51997341,00	5637495,00	1505380964,00
	Среднее	32565,86	12068,17	34166,38	94295,52	15197,51	17516,71	2299702,19	812195,10	54971,40	3315553,81



<b>Сургут</b>	Минимум	9,52	17,25	42,00	9,29	265,00	119,00	26,00	28,00	11,00	0,02
	Максимум	86804,00	4757099,51	222042454,00	6061688,21	67664915,00	69698238,00	334928010,00	128666304,00	9808091,00	3160411492,00
	Среднее	61685,41	15123,34	65415,62	38601,55	157580,61	117823,98	735565,04	369444,23	20313,55	8022866,08
<b>Нижневартовск</b>	Минимум	2,23	34,49	1,10	1,10	1349,00	0,35	0,12	221,00	11,00	0,10
	Максимум	496925273,00	2584130,82	9121362,00	98176350,27	28591374,00	87302,63	1980491015,00	1244533737,00	7583977,00	412392102,00
	Среднее	65263,16	11627,58	9167,76	41307,30	146088,91	18488,94	1281922,22	3382481,78	74430,74	8917366,04
<b>Белоярский</b>	Минимум	3349,26	655,34	1039,00	1869,49	9285,66	1493,00	676,00	2653,83	412,38	0,31
	Максимум	47350,39	378674,23	1098487,00	968366,59	36405,27	41711,79	618952688,00	135323,45	39894,00	1275498782,00
	Среднее	33759,42	14145,18	10720,74	37498,78	22023,78	20053,81	2609102,82	23543,61	4842,83	13414318,84
<b>Нефтеюганск</b>	Минимум	1745,88	17,25	208,00	39,08	1794,00	60,00	95,00	5,15	11,00	0,53
	Максимум	61565107,00	943783,38	14529157,00	1468424,75	33250,12	10190686,00	747864853,00	394622969,00	3989730,00	12532847602,00
	Среднее	47186,76	9980,40	14957,16	34404,51	13023,67	40658,77	682567,10	1059056,27	47904,05	24423024,78
<b>Радужный</b>	Минимум	2102,00	86,23	1039,00	59,41	2883,10	2127,27	563,00	2709,84	14,25	0,08
	Максимум	33816,14	41516,68	4761721,00	1444612,45	31416,08	41516,69	8957481020,00	940246045,00	95109,00	615292066,00





	Среднее	27176,74	12083,04	10079,09	38620,07	22741,50	16313,46	8491810,81	3382510,06	7713,47	7457835,41
Югорск	Минимум	42,00	86,23	1653,00	1798,55	3521,29	1493,00	1138,48	451,18	22,00	0,01
	Максимум	48755,07	52348,19	10198132,00	1420800,16	31894,11	53528,14	212278691,00	207712147,00	9396780,00	2748497023,00
	Среднее	33166,92	13477,35	11183,02	33325,01	16331,43	20235,65	499740,63	1957203,79	32528,43	4760093,73
Белоярский район	Минимум	9038,12	30,41	3002,04	2207,35	7428,71	5753,79	644,67	2207,35	855,91	0,13
	Максимум	35773,64	10551737,40	341650,00	1516049,33	20206,66	4344006,00	973440669,00	1870648,00	19527,37	656586946,00
	Среднее	22955,06	17505,52	9412,70	44484,70	14646,05	104355,46	5210263,94	47900,29	4372,62	43161948,43
Березовский район	Минимум	1924,70	86,23	1605,00	1655,24	3244,16	5285,43	731,00	1922,00	131,00	0,03
	Максимум	35775,86	1749177,97	15484420,00	11074676,48	24464,27	41718,75	573071667,00	25287036,00	174312722,00	184343504903
	Среднее	25865,58	10959,13	32789,11	77794,41	12328,23	14984,49	2030546,25	217130,17	419635,42	116972526,49
Кондинский район	Минимум	2102,00	68,98	1039,00	1143,90	1076,00	1493,00	373,00	1089,80	44,00	0,09
	Максимум	33066,40	1782505,36	32701845,00	1277926,40	80833672,00	7712587,00	1180613967,00	221536651,00	3373197,00	3248487590,00
	Среднее	22381,20	10517,86	119757,18	41494,83	1430426,18	55163,53	3182936,32	1307202,48	16616,25	51249661,15
	Минимум	1334,68	17,25	255,00	1584,66	3162,37	239,00	65,92	1155,20	55,00	0,01



Нефте-юганский район	Максимум	49020,31	666930,44	17182632,00	1349363,28	122606915,00	307835995,00	1420786188,00	7892784,00	32767448,00	23513677940,00
	Среднее	33385,72	14823,16	89401,18	71591,59	912640,66	962318,67	4977229,06	124099,31	228858,21	109852995,87
Нижневартовский район	Минимум	19,04	31,94	466,00	1,29	2822,90	38,52	1,29	29,20	27,52	0,04
	Максимум	42436,02	964793,57	7744833,00	8859794,98	28329,93	18826446,00	642492598,00	329853270,00	51137016,00	1359269110500
	Среднее	15129,49	10866,33	38624,62	44265,98	11546,12	71401,78	1724490,14	686080,84	1087782,36	95992197,21
Октябрьский район	Минимум	1430,72	68,98	83,00	91,51	6210,97	209,00	361,00	383,68	22,00	0,01
	Максимум	39144,63	46122,52	15031650,00	3164819,70	31578,67	2095384,00	1563246132,00	5358142,00	32770119,00	2156812013,00
	Среднее	20935,39	10452,33	18083,17	48711,07	11241,03	22131,96	3984886,16	102368,60	208686,66	55794045,22
Советский район	Минимум	801,00	7,18	374,00	1663,17	6135,80	1493,00	58,00	1645,19	15,06	0,02
	Максимум	46082,32	2560137,55	2404219,00	18163832,83	13074449,00	60666,68	1100821185,00	66242349,00	2079725,00	978083821,00
	Среднее	31920,92	11407,33	11160,11	84602,22	147635,75	15639,99	2132305,93	353522,18	12069,77	44266039,57
Сургутский район	Минимум	0,51	17,24	587,00	237,70	1711,32	1493,00	20,55	515,00	11,00	0,01
	Максимум	57681,45	1818950,31	110128496,00	48633215,48	1020562447,00	408616935,00	1418046447,00	394451327,00	12369250,00	118260969955
	Среднее	30882,38	13541,49	303696,07	192514,62	1311072,56	1766344,06	4339237,88	2002520,23	38286,90	77220774,31



Ханты-Мансийский район	Минимум	2102,00	34,49	1039,00	1143,90	1794,00	149,00	8,00	929,00	44,00	6,54
	Максимум	31989,89	48494,77	35807616,00	1444612,45	76632276,00	83977976,00	53379752939,00	2206692,00	236237,00	355150791627
	Среднее	18646,63	12992,17	64341,74	33109,58	1076453,64	1467606,55	71442261,59	73223,12	8441,10	160737667,75



### 3.2.2 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости с использованием результатов оценочного зонирования территории

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 2.2 отчета.

При проведении данной проверки выбраны объекты капитального строительства, отнесенные к подгруппе жилые помещения в многоквартирных и среднеэтажных домах группы «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки).

Таблица 97.

Кадастровый номер проверяемого объекта оценки	УПКС проверяемого объекта оценки, руб. кв. м.	Кадастровый квартал, в котором расположен проверяемый объект оценки	Диапазон рыночной стоимости микрорайона, в котором расположен проверяемый объект оценки, руб./кв.м.
86:12:0101024:661	84609,34	86:12:0101024	70778 - 91689
86:12:0101024:671	84609,34	86:12:0101024	70778 - 91689
86:12:0101029:44	67022,86	86:12:0101029	61311-75425
86:12:0101029:41	66122,88	86:12:0101029	61311-75425
86:12:0101062:1531	84150,33	86:12:0101062	83824 - 90250
86:12:0101062:1610	84150,33	86:12:0101062	83824 - 90250

По результатам проведенной проверки, можно сделать вывод, что кадастровая стоимость объектов оценки соответствует сложившемуся на дату оценки уровню рыночных цен.



### 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»

Д.Э. Галипова

Начальник отдела определения кадастровой  
стоимости Бюджетного учреждения  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры  
«Центр имущественных отношений»

А.С. Накрайников

Начальник отдела актуализации кадастровой  
стоимости Бюджетного учреждения  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры  
«Центр имущественных отношений»

А.В. Аверина

Оценщик (эксперт по оценке имущества)  
8 уровня квалификации отдела определения  
кадастровой стоимости Бюджетного учреждения  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры  
«Центр имущественных отношений»

А.А. Антропянская

Оценщик (эксперт по оценке имущества)  
8 уровня квалификации отдела определения  
кадастровой стоимости Бюджетного учреждения  
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры  
«Центр имущественных отношений»

О.Д. Смирнова