



Государственное бюджетное учреждение Республики Коми
«Республиканское учреждение технической инвентаризации и кадастровой оценки»
(ГБУ РК «РУТИКО»)

167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д.197,

электронный адрес: rbtj_jur@mail.ru

Тел. 8(8212)24-54-81

ИНН 1101157842 КПП 110101001

ОГРН 1171101004128

ОТЧЕТ

ОБ ИТОГАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОСТАВЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ КОМИ

Номер отчета	№ 01/КСЗ СХН/11-2018
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018 г.
Дата составления отчета	31.07.2018 г.

Директор ГБУ РК «РУТИКО» _____ Е.Ю. Геттих
(подпись)

Заместитель директора –
заведующий отделом по
кадастровой оценке _____ З.В. Дейнека
(подпись)

Главный эксперт по кадастровой
оценке _____ А.В. Катаева
(подпись)

Сыктывкар 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Основные термины, используемые в Отчете, и их определения.....	5
Использованные в Отчете сокращения	12
I ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	14
1.1. Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка.....	14
1.2. Реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки, категория или категории земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являлись земельные участки).....	14
1.3. Реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) Отчета.....	14
1.4. Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости.....	14
1.5. Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты (дата подписания (утверждения), номер).....	14
1.5.1. Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке.....	14
1.5.2. Нормативные правовые акты, методические и нормативно-технические документы, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке.....	15
1.5.3. Перечень внешних источников, используемых при проведении государственной кадастровой оценки.....	17
1.6. Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание.....	18
1.7. Сведения о работниках государственного бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе такого бюджетного учреждения.....	19
1.7.1. Сведения о Государственном бюджетном учреждении.....	19
1.7.2. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости.....	19
1.8. Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости.....	20
II РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.....	25
2.1. Анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющих на их стоимость).....	25
2.1.1. Итоги социально-экономического развития РФ в 2017 году.....	25
2.1.2. Общая характеристика, социально-экономическое состояние и тенденции развития Республики Коми.....	41
2.1.3. Обзор состояния рынка объектов недвижимости.....	71
2.1.4. Обзор сегментов рынка недвижимости.....	77
2.1.5. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них.....	85
2.2. Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости.....	93
2.3. Оценочное зонирование.....	96
2.3.1. Оценочное зонирование сегмента рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства Республики Коми.....	97
2.3.2. Оценочное зонирование сегмента рынка земельных участков для садоводства и огородничества.....	112

2.4.	Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки.	126
2.4.1.	Обработка перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.	126
2.4.2.	Группировка бюджетным учреждением объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке.	129
2.5.	Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».	140
2.6.	Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями.	148
2.7.	Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.	148
2.7.1.	Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки.	148
2.7.2.	Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости.	152
2.7.3.	Метод определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке с применением затрат на межевание и регистрацию прав на них.	153
2.7.4.	Метод определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке с использованием значений УПКС граничащих земельных участков.	154
2.8.	Определение кадастровой стоимости, объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке отнесенных к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование».	156
2.8.1.	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группе 1.1.	156
2.8.2.	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группе 1.2.	166
2.8.3.	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группе 1.3.	168
2.9.	Определение кадастровой стоимости, объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке отнесенных к 5 сегменту «Отдых» (рекреация).	169
2.9.1.	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группе 5.1.	169
2.9.2.	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группе 5.2.	194
2.10.	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность».	196
2.10.1.	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группе 6.1.	196
2.10.2.	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группе 6.2.	247
2.11.	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, относящихся к 9 сегменту «Охраняемые природные территории и благоустройство». Группа 9.1.	252
2.12.	Определение кадастровой стоимости, объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к 13 сегменту «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка».	253

2.12.1. Точное описание объектов недвижимости, подлежащих ГКО, отнесенных к 13 сегменту «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка», их количественные и качественные характеристики.	253
2.12.2. Анализ информации о рынке земельных участков садоводческого, огороднического и дачного использования, малоэтажной жилой застройки в Республике Коми.	256
2.12.3. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них.	258
2.12.4. Группировка земельных участков.	274
2.12.5. Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.	280
2.12.6. Ценовая информация.	281
2.12.7. Определение кадастровой стоимости методом статистического моделирования в рамках сравнительного подхода.	286
2.12.8. Определение кадастровой стоимости альтернативными методами в рамках сравнительного подхода.	291
2.12.9. Определение удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости.	293
2.12.10. Согласование результатов оценки объектов недвижимости 13 сегмента.	303
2.12.11. Средние арифметические значения УПКС объектов недвижимости, подлежащих ГКО.	303
2.13. Определение кадастровой стоимости, объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группам 3.1, 4.1, 12.1, 13.3, 14.1.	304
III ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА	317
3.1. Проверка результатов определения кадастровой стоимости	319
3.2. Анализ соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости.	319
3.3. Анализ соответствия значений кадастровой стоимости объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, результатам оценочного зонирования	327
3.4. Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости.	331

Основные термины, используемые в Отчете, и их определения

В данном разделе приводятся определения, необходимые для установления или уточнения терминов, используемых при государственной кадастровой оценке земельных участков, находящихся в составе земель сельскохозяйственного назначения Республики Коми.

Арендатор земельного участка – лицо, владеющее и пользующееся земельным участком по договору аренды, договору субаренды.

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

Вид разрешенного использования земельного участка – его использование с учетом целевого назначения и установленных обременений. Правовой режим использования земель в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Государственная кадастровая оценка земель – комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на 01 января года проведения работ.

Группировка объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке – при определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты, подлежащие государственной кадастровой оценке, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы на основании анализа информации о рынке объектов, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов для каждого исследуемого вида объектов.

Гумус – основное органическое вещество почвы, содержащее питательные вещества, необходимые высшим растениям. Гумус составляет 85—90% органического вещества почвы и является важным критерием при оценке её плодородности.

Датой определения кадастровой стоимости – является день, по состоянию на который сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении текущей стоимости объекта недвижимости как совокупности ожидаемых доходов от его использования.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Затраты на возделывание и уборку культур определяются по типовым зональным технологическим картам. При этом из расчета исключается стоимость затрат на поддержание плодородия почв (известкование, внесение органических удобрений для сохранения бездефицитного баланса гумуса в почвах), которая учитывается отдельно.

Затратный подход – основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

Земли сельскохозяйственного назначения – согласно ст. 77 «Земельного кодекса Российской Федерации» Федерального закона от 25.10.2001 № 136-ФЗ, землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей

осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства);

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

- казачьими обществами;

- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов;

- Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков, находящихся в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

Земельный участок – недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства – для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельные участки в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельные участки за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Земельный участок под индивидуальное жилищное строительство – это земельный участок, предназначенный для строительства отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более чем 3, предназначенный для проживания одной семьи (объект индивидуального жилищного строительства).

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Индивидуальная оценка – процесс определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке).

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

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

Кадастровая стоимость земельного участка – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.

Расчет предполагает определение наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости (п. 1.2. Методических указаний).

Капитализация доходов – процесс исчисления стоимости объекта по приносимому им доходу.

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

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

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

Критерий достаточности (R^2) – достаточность связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью объектов недвижимости и ценообразующими факторами на основе уравнения связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью объектов недвижимости и ценообразующими факторами. Связь считается достаточной при $R^2 \geq 0,7$.

Линейные объекты – это линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Массовая оценка недвижимости – процесс определения стоимости при которой осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При проведении массовой оценки используются сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке.

Мелиорация – это комплекс организационно-хозяйственных и технических мероприятий, направленных на длительное улучшение природных условий сельскохозяйственного производства в целях коренного повышения урожайности различных культур и производительности труда.

Местоположение земельного участка – характеристика земельного участка, оказывающая основное влияние на стоимость земельного участка (учитываются перспективность местоположения, транспортная доступность, характер окружения).

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

Мощность гумусового горизонта – разные типы почв различаются по содержанию гумуса в верхнем слое, который называется гумусовым горизонтом и (или) мощностью этого горизонта. Наиболее богаты гумусом черноземы, содержание гумуса в которых может достигать 10%, а мощность гумусового горизонта до 1 метра. Наиболее бедны гумусом подзолистые и каштановые почвы. Мощность гумусового горизонта у них составляет 5-15 см, а содержание гумуса - 1-2%.

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

Недвижимость – земельные участки и иные объекты недвижимого имущества.

Объект, подлежащий государственной кадастровой оценке – земельный участок в составе земель сельскохозяйственного назначения, расположенный на территории Республики Коми, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости на 01.01.2018 г.

Объекты недвижимости – это земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Объект – аналог - это другой объект, сходный по основным экономическим, эксплуатационным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом, цена которого известна из сделки, состоявшейся при идентичных условиях, либо из цены, предложенной рынком.

Обучающая выборка – выборка объектов-аналогов, на основе которой производится настройка (оптимизация параметров) модели оценки кадастровой стоимости.

Отчет об итогах государственной кадастровой оценки – представляет собой итоговый документ, составленный по результатам определения кадастровой стоимости в соответствии Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», «Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358, «Требованиями к отчету об итогах государственной кадастровой оценки», утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.06.2017 № 284, содержащий подтвержденные на основании собранной информации и расчетов сведения, относительно стоимости объектов подлежащих государственной кадастровой оценки.

Пашня – сельскохозяйственное угодье, систематически обрабатываемое и используемое под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары.

Пастбище – сельскохозяйственное угодье с травянистой растительностью, систематически используемое для выпаса травоядных животных.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке – перечень, содержащий 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. Перечень формируется органом регистрации прав на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки и предоставляется в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации по его запросу.

Почвенная разность – это почвы одного и того же вида, но обладающие различным механическим составом (например, песчаные, супесчаные, суглинистые, глинистые).

Почвенные карты – специальные географические карты различного масштаба, на которых показано распределение почв на земной поверхности, их особенности и свойства. Почвенная карта обобщает результаты почвенных исследований; она должна быть точной, так как от этого зависит эффективность агрономической интерпретации.

Под земельным участком садоводческого объединения понимается земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

Под земельным участком огороднического объединения понимается земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

Под земельным участком дачного объединения понимается земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

Продукция сельского хозяйства – представляет собой продукцию растениеводства, животноводства, рыбоводства, пчеловодства.

Природно-климатический потенциал – совокупность природных ресурсов, объектов, средообразующих факторов и условий (включая климатические, геологические, гидрологические и другие условия), которые могут быть использованы в процессе хозяйственной или иной деятельности.

Расчетный рентный доход – сумма дифференциального и абсолютного рентных доходов.

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

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

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

Садоводческие, огороднические и дачные объединения (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство) – некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

Сельскохозяйственные угодья – земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. К ним относятся пашня, залежь, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища.

Сенокос – сельскохозяйственное угодье, используемое для покоса и заготовки травы на сено, заготовка сена на корм домашнему скоту.

Севооборот – выбор в разрезе почвенных разностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов, характеризующихся набором сельскохозяйственных культур, их чередованием, количеством полей, занимаемых каждой сельскохозяйственной культурой и общим количеством полей севооборота.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта недвижимости с аналогичными объектами недвижимости.

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

Собственник земельного участка – лицо, имеющее в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду.

Согласование результатов оценки – определение итоговой величины кадастровой стоимости объектов, недвижимости подлежащих ГКО в случае использования более одного подхода к оценке.

Статистическая модель расчета кадастровой стоимости – модель взаимосвязи факторов стоимости и рыночной стоимости объектов исследуемого вида.

Тип почвы – основная классификационная единица, характеризующая общностью свойств, обусловленных режимами и процессами почвообразования, и единой системой основных генетических горизонтов.

Удельный валовой доход сельскохозяйственной культуры – расчет валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур, как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКС) – расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади (1 кв. м) земельного участка объекта в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Удельные затраты на возделывание сельскохозяйственных культур – определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур.

Удельный валовой доход – расчет валового дохода на единицу площади для каждого севооборота путем суммирования произведений удельных валовых доходов сельскохозяйственных культур севооборота и количества полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, и деления результата на общее число полей севооборота.

Удельные затраты на возделывание – расчет затрат на единицу площади для каждого севооборота путем суммирования произведений удельных затрат на возделывание

сельскохозяйственных культур севооборота и количества полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, и деления результата на общее число полей севооборота.

Удельные затраты на поддержание плодородия почв – расчет в разрезе почвенных разновидностей затрат на единицу площади на поддержание плодородия почв для каждого севооборота.

Уклон – показатель крутизны склона.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

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

Эталонный земельный участок – земельный участок, обладающий в разрезе факторов стоимости наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в группу (подгруппу). При этом, под наиболее вероятными характеристиками понимаются характеристики, находящиеся в модальном интервале (интервале наиболее часто встречающихся значений). Эталонный земельный участок может быть, как реально существующим, так и гипотетическим. Эталонный земельный участок для каждой группы (подгруппы) определяется в разрезе факторов стоимости.

Использованные в Отчете сокращения

ГКОЗ с/х, ГКОЗ С/Х – Государственная кадастровая оценка земельных участков категории - земли сельскохозяйственного назначения;

АП – величина агроклиматического потенциала (АП) по агроклиматической подзоне для зерновых культур;

АПК – агропромышленный комплекс;

га – гектар;

гр. – группа;

ГКН – государственный кадастр недвижимости;

ГФД – государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства;

ВИ – вид использования;

ВРИ – вид разрешенного использования;

ВРП – валовый региональный продукт;

ДКК – дежурно-кадастровая карта;

ЕОН – единый объект недвижимости;

КС – кадастровая стоимость;

ЗУ – земельный участок;

ЦФ – ценообразующие факторы;

УПКС (УПКС) – удельный показатель кадастровой стоимости земель;

ОКАТО – общероссийский классификатор объектов административно-территориального деления;

ОКТМО – общероссийский классификатор территорий муниципальных образований;

КЛАДР – классификатор адресов России;

км – километр;

м – метр;

кв.м. – квадратный метр;

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации;

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

НК РФ – Налоговый кодекс Российской Федерации;

Методические указания – Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»;

Федеральный закон № 237-ФЗ – Федеральный закон от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;

ЕГРН – Единый Государственный Реестр Недвижимости;

КПТ – кадастровый план территории;

ЛФ – лесной фонд;

МАКС. – максимальный;

МИН. – минимальный;

МО – муниципальное образование;

НП/нп – населенный пункт;

СОД – садовые, огороднические и дачные объединения;

Уполномоченный орган – Министерство Республики Коми имущественных и земельных отношений;

ГБУ – государственное бюджетное учреждение;

ГБУ РК «РУТИКО» – государственное бюджетное учреждение Республики Коми «Республиканское учреждение технической инвентаризации и кадастровой оценки»;

г/г – год к прошлому году;

м/м – месяц к прошлому месяцу;

п.п. – процентные пункты;

ОИВ – органы исполнительной власти;

ОМС – органы местного самоуправления;

ОВД – органы внутренних дел;

ЕНК – единый недвижимый комплекс;

Перечень – перечень объектов недвижимости, подлежащий государственной кадастровой оценке;

Росреестр – правление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми (Управление Росреестра по Республике Коми);

ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» по Республике Коми – Филиал федерального государственного бюджетного учреждения Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми;

Минэкономразвития России – Министерство экономического развития Российской Федерации;

Комистат – территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Коми;

Отчет – отчет об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, находящихся в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Коми;

ИЖС – индивидуальное жилищное строительство;

ЛПХ – ведение личного подсобного хозяйства (личное подсобное хозяйство);

СОД объединения – садоводческие огороднические, дачные объединения;

СПО – специальное программное обеспечение;

АСОН – Автоматизированная система оценки недвижимости;

ГКО – государственная кадастровая оценка.

I ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

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

Работы по определению кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в составе земель сельскохозяйственного назначения, проводились на территории Республики Коми.

1.2. Реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки, категория или категории земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являлись земельные участки).

Государственная кадастровая оценка земельных участков, находящихся в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Коми, проводилась согласно Приказу Министерства Республики Коми имущественных и земельных отношений от 20.09.2017 № 288Д «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков, находящихся в составе земель сельскохозяйственного назначения, на территории Республики Коми в 2018 году». (Копия приказа приведена в приложении 1.1. Решение о проведение ГКО»).

Вид объектов недвижимости – земельные участки, находящиеся в составе земель сельскохозяйственного назначения Республики Коми, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 01.01.2018 г.

1.3. Реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) Отчета.

Наименование Отчета: Отчет об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, находящихся в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Коми.

Номер Отчета: 01/КСЗ СХН/11-2018 от 28.05.2018 г.

Дата подписания (утверждения) Отчета: 28.05.2018 г.

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

В соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», датой, по состоянию на которую осуществляется определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки, является день, по состоянию на который сформирован перечень. Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке сформирован по состоянию на 01.01.2018 г.

Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости – 01.01.2018 г.

1.5. Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты (дата подписания (утверждения), номер).

1.5.1. Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке.

1. Перечень земельных участков, находящихся в составе земель сельскохозяйственного назначения, учтенных в ЕГРН по состоянию на 01.01.2018 г.,

предоставлен Управлением Росреестра по Республике Коми. (Приложение 1.3. Перечень ОН)

2. Дополнительные сведения о земельных участках, находящихся в составе земель сельскохозяйственного назначения, представляющих собой единое землепользование и многоконтурные земельные участки, в том числе сведения о земельных участках, входящих в состав единого землепользования и сведения о контурах в составе многоконтурных земельных участков по состоянию на 01.01.2018 г., предоставленных филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Коми, в электронном виде письмом от 19.01.2018 № 11-18/0023.

3. В целях сбора и обработки информации для проведения государственной кадастровой оценки Министерством Республики Коми имущественных и земельных отношений в адрес ГБУ РК «РУТИКО» направлено письмо Управления Росреестра по РК от 18.04.2017 № 08-17/4663 с приложением предварительного перечня зданий, помещений, сооружений, ОНС и земельных участков (всех категорий земель) на территории Республики Коми по состоянию, на 01.02.2017 г., в электронном виде.

4. Материалы предыдущих туров кадастровой оценки, представленные из фонда данных государственной кадастровой оценки, содержащие сведения:

- данные о кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в составе земель сельскохозяйственного назначения;
- результаты государственной кадастровой оценки земель категории сельскохозяйственного назначения (на 01.01.2011 г.);
- результаты государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений (на 01.01.2014 г.)

5. Материалы почвенных обследований (почвенные очерки, почвенные карты масштабом 1:10000) бывших хозяйств предоставлены в электронном виде Федеральным государственным бюджетным учреждением «Станция агрохимической службы «Сыктывкарская» письмом от 30.10.2017 № 01-07/278, и в бумажном виде Управлением Росреестра по Республике Коми.

1.5.2. Нормативные правовые акты, методические и нормативно-технические документы, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке.

- Конституция Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ;
- Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»-ФЗ ЛПХ;
- Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;
- Приказ Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.02.2017 № 74 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня

объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 27.12.2016 № 846 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2017 № 523 «Об утверждении положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки»;

- Приказ Минэкономразвития России от 09.06.2017 № 284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель»;

- Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями и дополнениями);

- Приказ Министерства экономического развития РФ от 24 ноября 2015 № 877 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ»;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации 12.04.2017 № 177 «Об утверждении Порядка подтверждения соответствия требованиям, предъявляемым к работникам бюджетного учреждения, привлекаемым к определению кадастровой стоимости»;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 06.06.2017 № 270 «Об утверждении Формы предписания об устранении выявленных нарушений, связанных с несоблюдением порядка проведения государственной кадастровой оценки»;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 16 июня 2017 № 291 «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд»;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.06.2017 № 317 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе форма предоставления таких разъяснений»;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.06.2017 № 318 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости»;

- Приказ Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Коми от 28.11.2014 № 515 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Республики Коми»;

- Приказ Агентства Республики Коми по управлению имуществом от 28.12.2015 № 384Д «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения в Республике Коми»;

- Приказ Агентства Республики Коми по управлению имуществом от 28.12.2015 № 385Д «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в составе земель особо охраняемых территорий и объектов в Республике Коми»;

- Приказ Агентства Республики Коми по управлению имуществом от 28.12.2015 № 386Д «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в составе земель лесного фонда в Республике Коми».

1.5.3. Перечень внешних источников, используемых при проведении государственной кадастровой оценки.

п/п	Перечень внешних источников (ссылки на сайты, газеты, литературу и т.д.)	Название источника	Формат источника информации (печатный, электронный, и т.п.)
1.	https://pkk5.rosreestr.ru/	Публичная кадастровая карта	Электронный источник
2.	1С Информационная база данных	Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Коми	Электронный источник
3.	https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/	Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии	Электронный источник
4.	https://torgi.gov.ru/index.html	Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов	Электронный источник
5.	https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mr_n	Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	Электронный источник
6.	https://yandex.ru/maps?clid=2261452&win=311	Яндекс карты	Электронный источник
7.	https://www.avito.ru/komi	Avito.ru. Доска объявлений от частных лиц и компаний в Республике Коми	Электронный источник
8.	http://167000.ru/	167000.ru. Недвижимость Сыктывкара и Республики Коми	Электронный источник
9.	http://proground.ru	proground.ru Портал загородной недвижимости	Электронный источник
10.	http://syktyvkar.house2you.ru	Дом для тебя Актуальная база объявлений недвижимости	Электронный источник
11.	http://zakupki.gov.ru	Официальный сайт Единой информационной системы закупок	Электронный источник
12.	https://www.ubu.ru	ubu.ru Бесплатные объявления	Электронный источник
13.	Периодическое издание	ВДВ Недвижимость	Печатный источник
14.	Справочная литература	Справочник оценщика недвижимости – 2017, земельные участки, под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2017	Печатный источник
15.	Справочная литература	Справочник оценщика недвижимости – 2018, земельные участки сельскохозяйственного назначения, под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018	Печатный источник

п/п	Перечень внешних источников (ссылки на сайты, газеты, литературу и т.д.)	Название источника	Формат источника информации (печатный, электронный, и т.п.)
16.	Справочная литература	Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов РФ. Учебно-практическое пособие / Под. Ред. С. И. Носова. – Ответственный исполнитель: Оглезнев А. К. – М.: Маросейка, 2010	Печатный источник
17.	Справочная литература	Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации. Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД–А», 2012. -160с	Печатный источник
18.	http://econom.rkomi.ru/	Министерство экономического развития Республики Коми	Электронный источник
19.	http://rkomi.ru	Официальный портал Республики Коми	Электронный источник
20.	https://www.ranepa.ru/social/informatsionno-analiticheskij-byulleten	«Ежемесячный мониторинг социально-экономического положения и самочувствия населения 2015-ноябрь 2017 г.»- Источник: Институт социального анализа и прогнозирования РАНХ и ГС при президенте РФ	Электронный источник
21.	http://minprom.rkomi.ru/page/17116/	Государственный доклад «О состоянии окружающей среды Республики Коми в 2016 году	Электронный источник
22.	http://econom.rkomi.ru/content/591/Паспорт%20Республики%20Коми%202012.pdf	Паспорт Республики Коми	Электронный источник
23.	http://econom.rkomi.ru/content/7730/Стратегия_текст.pdf	Стратегия социально-экономического развития республики Коми на период до 2020 года.	Электронный источник
24.	Официальные сайты администраций муниципальных районов/городских округов	Документы территориального планирования городских поселений, сельских поселений, утвержденные правила землепользования и застройки поселений, утвержденные правила землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий, а также генеральные планы городских и сельских поселений, утвержденные и действующие в административных границах муниципального образования	Электронный источник

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

В соответствии с Приказом Министерства Республики Коми имущественных и земельных отношений от 20.09.2017 № 288Д, государственной кадастровой оценке подлежат земельные участки, находящиеся в категории земель сельскохозяйственного назначения расположенные на территории Республики Коми, по состоянию на 01.01.2018 г.

Отчет состоит из двух частей: основная часть Отчета и приложения к Отчету. Основная часть Отчета состоит из содержания, основных терминов, используемых в Отчете, их определения, вводной главы, расчетной главы и заключительной главы. В

приложении к отчету содержатся все необходимые сведения и материалы необходимые для определения кадастровой стоимости.

Согласно ст. 6 п. 3 Федерального закона от 03.07.2016 № 237 «О государственной кадастровой оценке» и п. 1.19 Методических указаний определение кадастровой стоимости земельных участков проводится в соответствии с указанными этапами организации и проведения работ по определению кадастровой стоимости.

Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и ее краткое описание, а также контроль качества на каждом этапе проведения ГКО представлены в приложении 1.8. Схема организации работ.

Итоги определения кадастровой стоимости представлены в приложении 4.1. Результаты определения кадастровой стоимости.

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

1.7.1. Сведения о Государственном бюджетном учреждении

Полное наименование	Государственное бюджетное учреждение Республики Коми «Республиканское учреждение технической инвентаризации и кадастровой оценки»
Сокращенное наименование	ГБУ РК «РУТИКО»
Директор	Геттих Елена Юрьевна
Основание полномочий	Устав
Юридический адрес	167000 РК, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д. 197
Почтовый адрес	167000 РК, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д. 197
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	1171101004128 от 07.06.2017 г.
Реквизиты ГБУ РК «РУТИКО»	ИНН/ КПП 1101157842/110101001, Р/с 40601810740301087004, Отделение НБ-Республика Коми г. Сыктывкар, БИК 048702001, КБК 000000000000000000130, ОГРН 1171101004128, ОКВЭД 84.11.4, ОКПО 15962383, ОКТМО 87701000001, ОКАТО 87401000000, ОКОГУ 2300280, ОКФС 13, ОКОПФ 75203
Сайт	www.rkbtj.ru
Электронный адрес	rbti_jur@mail.ru
Телефоны	телефон/факс 8(8212)24-54-81 бухгалтерия 8(8212)24-59-67

1.7.2. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости.

Фамилия, имя, отчество	Дейнека Зинаида Викторовна
Основное место работы	Государственное бюджетное учреждение Республики Коми «Республиканское учреждение технической инвентаризации и кадастровой оценки»
Занимаемая должность	Заместитель директора – заведующий отделом по кадастровой оценке
Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (в том числе и	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 607397 от 26.09.2003 г., Московский международный институт эконометрии, информатики, финансов и права.

сведения о повышении квалификации при наличии)	Свидетельство о повышении квалификации № 13736 от 28.04.2012 г., Институт переподготовки и повышения квалификации работников АПК Республики Коми; Сертификат регистрационный № РОО-14/С-19/705 от 10.06.2014 г. «Судебная экспертиза и судебная практика в оценке. Оспаривание кадастровой стоимости».
Почтовый адрес	167000 РК, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д. 197.
Место нахождения	167000 РК, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д. 197.
Номер контактного телефона	8(8212) 40-10-67
Адрес электронной почты	z.v.deyneka@rbti.rkomi.ru

Фамилия, имя, отчество	Катаева Анна Валерияновна
Основное место работы	Государственное бюджетное учреждение Республики Коми «Республиканское учреждение технической инвентаризации и кадастровой оценки»
Занимаемая должность	Главный эксперт по кадастровой оценке
Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (в том числе и сведения о повышении квалификации при наличии)	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 953974 от 03 июня 2011 года, ФГОУ ДПОС «Институт переподготовки и повышения квалификации работников АПК Республики Коми» Диплом о профессиональной переподготовке № 772403843056 от 27 марта 2018 года, Государственное бюджетное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования» по программе Государственная кадастровая оценка
Почтовый адрес	167000 РК, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д. 197.
Место нахождения	167000 РК, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д. 197.
Номер контактного телефона	8(8212) 40-10-67
Адрес электронной почты	a.v.kataeva@rbti.rkomi.ru

1.8. Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости.

Допущения и ограничительные условия

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ, Методическими указаниями, Приказом Министерства Республики Коми имущественных и земельных отношений от 20.09.2017 № 288Д и согласно «Требований к отчету об итогах Государственной Кадастровой оценки», утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 09.06.2017 № 284.

Допущения о достаточности и достоверности информации

1. 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 Минэкономразвития Российской Федерации от 20.02.2017 № 74 (далее- Порядок формирования перечня), формирование и предоставление перечня осуществляется территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в котором

указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки, актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости.

2. Содержащаяся в Перечне информация об объектах недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки, соответствует действительности, позволяет делать правильные выводы о характеристиках объектов недвижимости и принимать обоснованные решения при определении итоговой величины кадастровой стоимости.

3. Содержащаяся в Перечне информация о количественных и качественных характеристиках объектов недвижимости при необходимости уточняется, путем направления запросов о предоставлении необходимой или недостающей информации, для проведения государственной кадастровой оценки в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления и подведомственные им организации, в распоряжении которых имеется соответствующая информация.

4. При определении кадастровой стоимости не учитываются уникальные характеристики каждого конкретного объекта недвижимости, если данные характеристики не были предоставлены юридическими, физическими или другими заинтересованными лицами в виде Деклараций о характеристиках объекта недвижимости (ст.12 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

5. Согласно Методических указаний вид использования объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, определялся по согласованию с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены данные объекты, на основе письменного подтверждения указанных органов.

6. Сегментация объектов недвижимости, с указанием кодов расчета видов использования проведена в соответствии с согласованными данными по виду использования объектов, подлежащих ГКО.

7. При определении кадастровой стоимости использовалась информация, включенная в фонд данных государственной кадастровой оценки, ЕГРН, фонд данных и базу данных, имеющихся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, а также сведения из ГФД полученные в результате землеустройства. Информация считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки. Допускается использование информации из иных источников, содержащих сведения доказательного значения.

8. Информация, полученная от организаций и учреждений субъекта Российской Федерации, муниципальных образований 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, считается достаточной, достоверной и может использоваться при проведении государственной кадастровой оценке.

9. Исходные данные, полученные из открытых общедоступных источников, приводятся, в неискаженном виде, и считаются достоверными.

10. Отсутствие копий правоустанавливающих и правоутверждающих документов не оказывают существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки и не могут служить причиной признания результатов проведенной оценки недостоверными.

11. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, способных оказать влияние на результаты кадастровой оценки.

12. Вся информация, полученная в письменном или электронном виде, рассматривалась как достоверная.

13. Предполагается, что информация и данные, использованные при проведении государственной кадастровой оценки и полученные из различных источников, являются

точными и правдивыми. Тем не менее, невозможно гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводятся ссылки на источник информации.

Допущения и ограничительные условия

1. В соответствии с п. 4 Порядка формирования перечня, при определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН на дату проведения оценки, т.е. на 01.01.2018 г. Данная оценка отражает стоимость объектов, подлежащих ГКО, по состоянию на 01.01.2018 г. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.

2. При проведении государственной кадастровой оценки принимается допущение, что объекты, подлежащие ГКО, являются типичными и схожими с объектами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволяет проводить группировку.

3. При группировке объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, использована информация о виде разрешенного использования, представленная в Перечне, при необходимости уточненная с государственными, муниципальными органами власти, сведениями генеральных планов и правил землепользования и застройки в разрезе муниципальных образований, а так же сведения публичной кадастровой карты (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), сведения государственного фонда данных, и сведения из сети «Интернет».

4. Объекты недвижимости, подлежащие ГКО, отнесены к СОД объединениям на основании адресной информации, представленной в перечне объектов оценки, где указывалось наименование СОД объединения. В случае отсутствия сведений о наименовании СОД объединения, принадлежность земельных участков к определенным СОД объединениям, определялась исходя из кадастрового квартала. При невозможности отнесения земельных участков к определенным СОД объединениям по кадастровым кварталам, определение принадлежности к СОД объединениям, проводилось в соответствии с информацией, предоставленной администрациями муниципальных образований, на территории которых расположены данные объединения по запросам, а также по данным Публичной кадастровой карты, навигационной программы «SASPlanet».

5. Для земельных участков общего пользования, расположенных в пределах садоводческого, огороднического либо дачного объединения применены единые для всех объектов значения ценообразующих факторов, характеризующих объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, и, расположенные в пределах данного СОД объединения.

6. Для СОД объединений, включающих в себя несколько кадастровых кварталов, в качестве ценообразующих факторов, характеризующих объекты недвижимости, применены средние значения всех ценообразующих факторов, относящихся к кадастровым кварталам, входящим в объединение.

7. Для садоводческого, огороднического, либо дачного объединения при отсутствии остановки общественного транспорта, принимается значение ценообразующего фактора, характеризующего расстояние от СОД объединения до ближайшего населенного пункта.

8. Для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих ГКО с видами разрешенного использования «для ведения садоводства», «для ведения огородничества», «для ведения дачного хозяйства» не входящих в садово-дачные объединения, значения ценообразующих факторов, характеризующих объекты недвижимости приняты по значениям ценообразующих факторов ближайшего садоводческого, огороднического, дачного объединения.

9. К объектам недвижимости, подлежащих ГКО с видами разрешенного использования: «Для размещения индивидуального жилого дома», «Для ведения личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом», расположенных за пределами населенных пунктов и к объектам-аналогам применялись значения ценообразующих

факторов ближайшего населенного пункта предоставленные администрациями муниципальных образований по запросам учреждения.

10. В случае ликвидации садоводческого, огороднического, дачного объединения на момент проведения государственной кадастровой оценки исходим из допущения, что ценообразующие факторы, характеризующие объекты недвижимости для данных объектов оценки остались неизменны.

11. Работа по оцифровке почвенных карт (создание и привязка растровых изображений к системам координат, оцифровка почвенных контуров и др.) в Республике Коми не проводилась. Предоставленная информация не позволяет определить площади почвенных разновидностей каждого земельного участка с установленными границами. Таким образом в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.2 методических указаний о государственной кадастровой оценке принимается использование структуры почвенных разновидностей по территориям бывших хозяйств в отношении земельных участков с установленными границами. Местоположение земельных участков на территории бывших хозяйств определены путем сопоставления публичной кадастровой карты (отражающей сам участок, его инфраструктуру, характер местности, ближайшие дороги и населенные пункты) с почвенной картой, отражающей границы бывших хозяйств.

12. Для участков с установленными границами, расположенными за пределами территории бывших хозяйств, и для участков, границы которых не установлены используются структуры почвенных разновидностей по муниципальному образованию.

13. Для объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, расположенных на территории МО ГО Инта и МО ГО Воркута, где не проводилось почвенное обследование, не составлены почвенные карты, применяется средний УПКС по граничащему с ними району, наиболее сопоставимому по агроклиматической зоне в котором проведено почвенное обследование.

14. При расчете кадастровой стоимости земельных участков, выделенных под оленьи пастбища, получен отрицательный результат расчетного рентного дохода. Для данных объектов недвижимости кадастровая стоимость рассчитана на уровне минимального удельного показателя кадастровой стоимости земель по почвенным разностям в размере 820 руб./га, который соответствует удельному показателю почвы с индексом 568 (Приложение 2.1.1.4.3. Расчет УПКС по почвенным разностям).

15. Определение кадастровой стоимости земельных участков с использованием УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками в случае отсутствия границ и граничащих земельных участков осуществлялось с применением средних значений УПКС земель лесного фонда по муниципальному району, утвержденных приказом Агентства Республики Коми по управлению имуществом от 28.12.2015 № 386Д «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в составе земель лесного фонда в Республике Коми».

16. В случае, если оцениваемые земельные участки, являются граничащими друг с другом и находятся в одной группе расчета, к общей границе оцениваемого земельного участка применялся УПКС земель, на которых расположены оцениваемые ЗУ.

17. При проведении работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения на этапе выполнения группировки земельных участков, выявлены 24 земельных участка, которые по разрешенному либо по фактическому использованию, согласно Земельного кодекса РФ не должны находиться в категории земель сельскохозяйственного назначения. В связи с чем, к данным земельным участкам, применены средние УПКС муниципальных образований, в которых расположены данные земельные участки.

18. При проведении кадастровой оценки использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с общепринятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в

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

19. Итоговая величина кадастровой стоимости объекта недвижимости, подлежащего кадастровой оценке, должна быть выражена в рублях Российской Федерации. В настоящем Отчете значения УПКС и кадастровой стоимости объектов оценки, округлялись до двух знаков после запятой, поскольку УПКС и кадастровая стоимость выражаются денежными единицами, максимальная дифференциация которых отображается в копейках (т.е. в двух знаках после запятой).

20. Полученная итоговая величина кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке не содержит в себе НДС, т.к. операции по реализации земельных участков не облагаются налогом на добавленную стоимость в соответствии с Налоговым Кодексом Российской Федерации (часть вторая), от 05.08.2000 № 117-ФЗ, раздел VIII Федеральные налоги, гл. 21 «Налог на добавленную стоимость», ст. 146 «Объект налогообложения», п. 2. «В целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения».

21. Настоящий Отчет подготовлен с использованием программных продуктов Microsoft® Word 2016 и Microsoft® Excel® 2016 программного комплекса MSO (16.0.4498.1000), 32-разрядная версия. С помощью указанных программ были сформированы текстовые файлы с расширением *.docx и табличные файлы с расширением *.xlsx. В соответствии с п. 12 Требований к Отчету, текстовые части, таблицы приложений к Отчету должны быть сформированы в формате Open Document для офисных приложений в версии, актуальной на дату составления Отчета. В связи с этим, все имеющиеся текстовые и табличные файлы, входящие в Отчет, были преобразованы в формат Open Document с разрешением для текстовых документов *.odt и табличных документов *.ods. При сохранении исходных файлов в формат Open Document появлялось предупреждение о содержании в исходных файлах возможностей, несовместимых с данным форматом. Для того чтобы избежать потери данных, в Отчете представлены файлы как в форматах *.docx, *.xlsx, так и в форматах *.odt, *.ods. По причине возможности некорректного отображения некоторой информации в формате Open Document приоритетной необходимо считать файлы в формате *.docx, *.xlsx.

II РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

2.1. Анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющих на их стоимость)

В целях определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, осуществлён сбор и анализ информации о рынке недвижимости, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на их стоимость, в том числе:

1) информации о внешней среде объектов недвижимости, характеризующей социально-экономическое состояние Российской Федерации и Республики Коми (экономических, социальных, экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость 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 объёмы сделок (предложений);

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

2.1.1. Итоги социально-экономического развития РФ в 2017 году¹

К концу ноября 2017 г., по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3 квартале 2017 года согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы

¹ Источники информации: Министерство экономического развития Российской Федерации, Институт социального анализа и прогнозирования Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации «Ежемесячный мониторинг социально-экономического положения 2015 – ноябрь 2017 г.»

инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3 квартала 2017 года.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4 квартале 2017 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Производственная активность

В ноябре 2017 года, индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже, как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %. Оценка медианного темпа роста обрабатывающих отраслей в ноябре (2,8 % г/г) также указывает на то, что спад производства носил «локальный» характер.

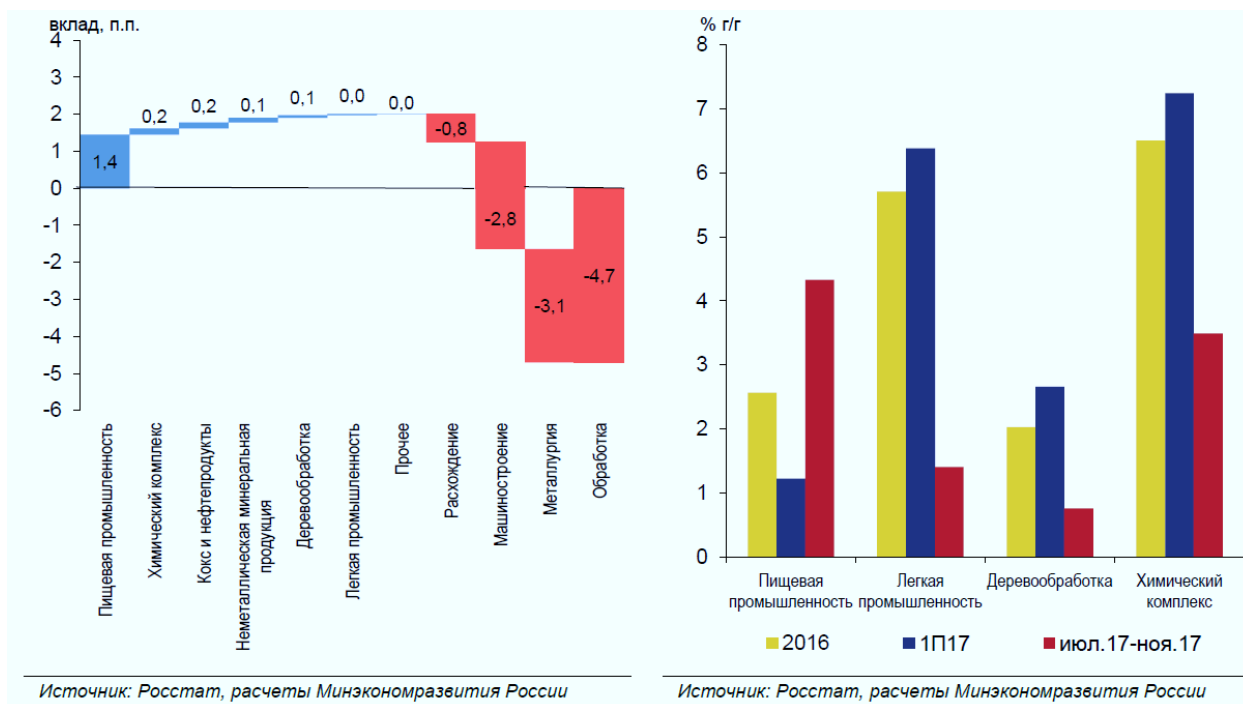


Рис. 1. Спад обрабатывающей промышленности и рост в ряде несырьевых отраслей

Поскольку спад затронул лишь узкий круг предприятий обрабатывающей промышленности, ноябрьские данные конъюнктурных опросов не содержали негативного сигнала. Значение индекса PMI обрабатывающих отраслей в ноябре (51,5) оставалось выше отметки 50, указывающей на перспективы расширения производства (в декабре индекс увеличился до 52,0). Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом для обрабатывающей промышленности, несмотря на традиционное для конца года снижение, в 4 квартале 2017 года впервые за последние годы стабильно превышал значения соответствующих месяцев 2013 года.

Негативная динамика в добывающих отраслях в ноябре соответствовала ожиданиям Минэкономразвития России. Снижение добычи полезных ископаемых (на 1,0 % г/г в ноябре и 0,1 % г/г в октябре) обусловлено в первую очередь ответственным выполнением Россией принятых в рамках сделки ОПЕК+ обязательств по сокращению добычи нефти. Дополнительной причиной падения выпуска добывающей промышленности в ноябре стала теплая погода, которая привела к снижению спроса на газ как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Ухудшение годовой динамики нефтегазового сектора также оказало негативное влияние на показатели транспортной отрасли: из-за снижения объема транспортировки по трубопроводам грузооборот транспорта в ноябре сократился на 0,8 % г/г (после роста на 6,2 % г/г в октябре и на 6,7 % г/г в январе–сентябре).

Оперативные данные о потреблении электроэнергии в декабре указывают на вероятную нормализацию ситуации в промышленности. В качестве индикатора производственной активности, доступного в режиме «реального времени», может использоваться объем потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного эффектов. Возобновление роста показателя в декабре (на 0,1 % г/г) после падения месяцем ранее дает основания ожидать улучшения динамики промышленного производства.

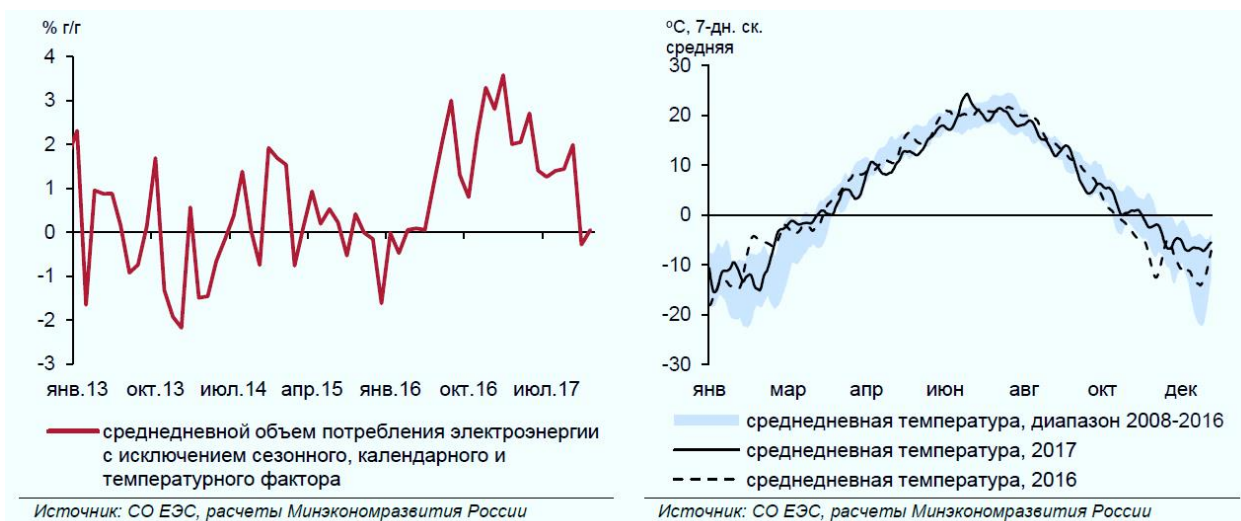


Рис. 2. Динамика потребления электроэнергии и динамика добычи газа в зависимости от средневневной температуры

Сельское хозяйство

В декабре Росстат подвел предварительные итоги уборочной кампании 2017 года. Основной вклад в рост производства продукции растениеводства в 2017 году внес рекордный урожай зерновых и зернобобовых (134,1 млн. тонн в весе после доработки), который превзошел как постсоветский максимум 2016 года (120,7 млн. тонн), так и исторический рекорд 1978 года. Вместе с тем производство других сельскохозяйственных культур снизилось из-за неблагоприятных погодных условий весной и летом 2017 года.

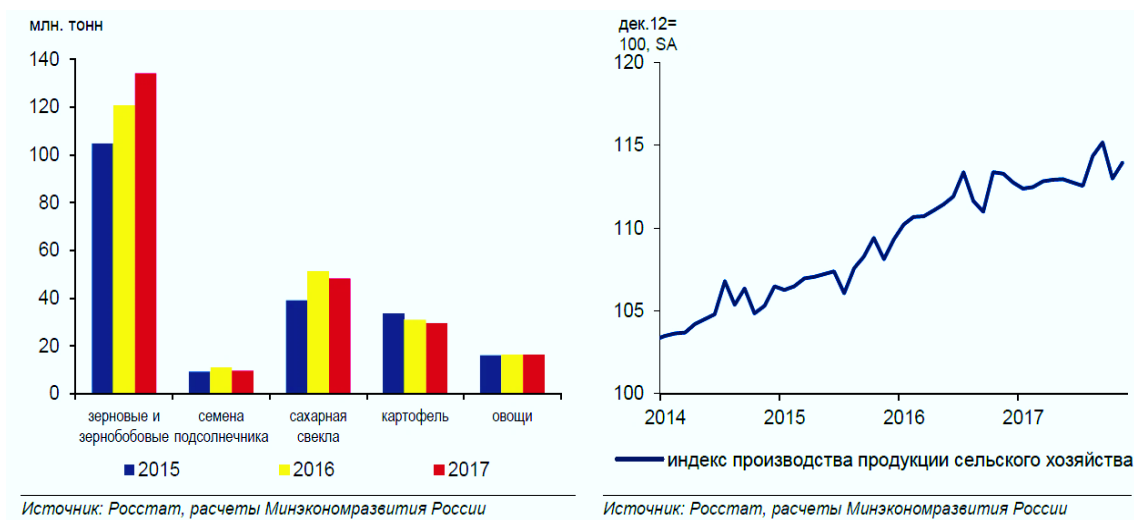


Рис. 3. Динамика показателей производства и динамика индекса производства продукции растениеводства

По предварительной оценке, сбор подсолнечника и сахарной свеклы в 2017 году сократился соответственно на 12,6 % и 6,1 % относительно уровня прошлого года. Снижение валового сбора картофеля на 4,9 % было обусловлено сокращением площадей посадок. Производство других овощей открытого и защищенного грунта осталось на уровне 2016 года.

Положительную динамику в 2017 году показали основные показатели деятельности животноводства. Так, производство скота и птицы на убой (в живом весе) в хозяйствах всех категорий в январе–ноябре 2017 года выросло на 4,8% г/г., молока – на 0,9% г/г., яиц – на 3,0% г/г.

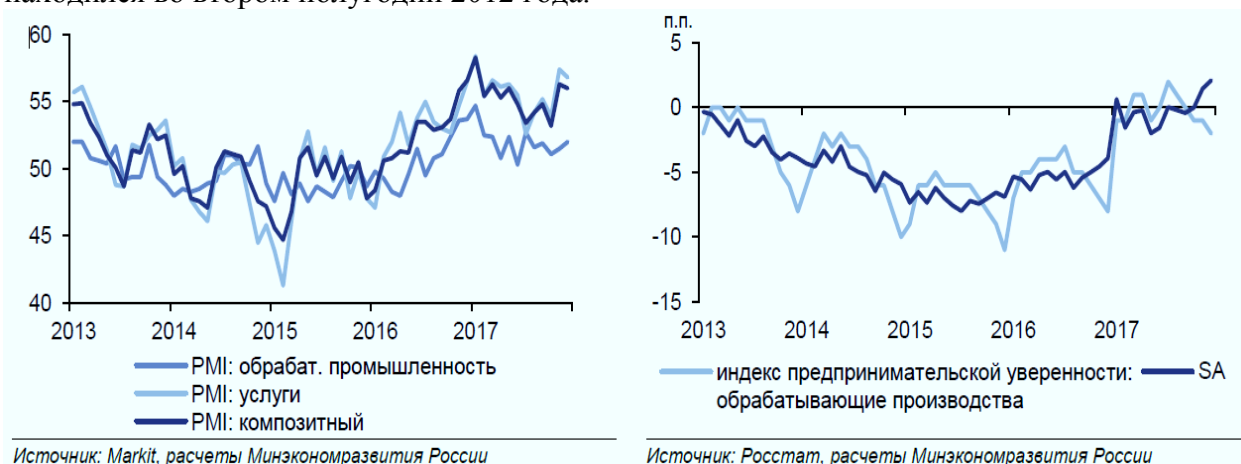
В результате за первые 11 месяцев 2017 года выпуск сельскохозяйственной продукции увеличился на 2,5% г/г (по сравнению с 4,8 % г/г в целом за 2016 год).

Оперативные индикаторы экономической активности

Оперативные индикаторы экономической активности достигли в 2017 году очень высоких значений. Опросные показатели находятся на максимальных за 10 лет значениях.

Композитный индекс PMI в обрабатывающей промышленности и в секторе услуг в среднем за 2017 год составил 55,3, достигнув максимума с 2008 года. Наиболее активным был рост индекса в первые месяцы 2017 года (среднее значение в 1 квартале 2017 года составило 56,7). Индекс ни разу с января 2016 года не опустился ниже порогового уровня 50. Таким образом, по оценке самих предприятий, ситуация непрерывно улучшалась в течение 23 месяцев.

Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом, показывал в целом сходную (хотя и более волатильную) динамику. Наиболее значимым было улучшение в январе 2017 года, а в 4 квартале 2017 года индекс (с учетом коррекции на сезонность) вышел в область уверенных положительных значений, где в последний раз находился во втором полугодии 2012 года.



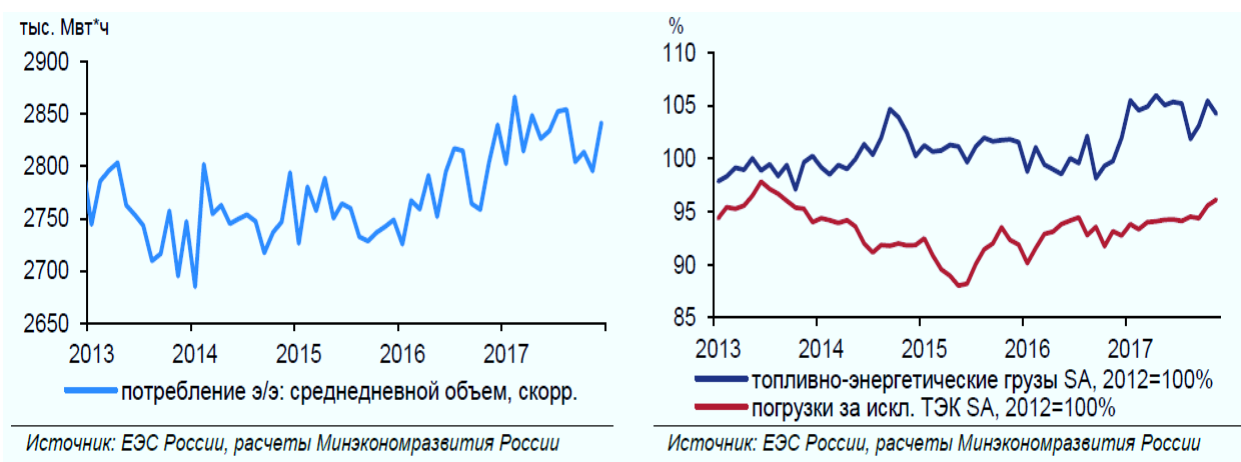
Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Индексы PMI и динамика индекса предпринимательской уверенности

«Жесткие» данные также свидетельствуют о значительном росте экономической активности в 2017 году.

Рост потребления электроэнергии в 2017 году, по данным ЕЭС России, составил 1,3 % по сравнению с 1,8 % в 2016 году. В то же время с коррекцией на високосный 2016 год рост потребления электроэнергии в 2017 году ускорился до 1,7 % по сравнению с 1,1 % годом ранее. Влияние температурного фактора было близко к нейтральному: в среднем за 2017 год температура сложилась приблизительно на уровне предыдущего года (в январе–сентябре температура была преимущественно ниже, чем в 2016 году, в октябре–декабре в среднем – существенно выше).

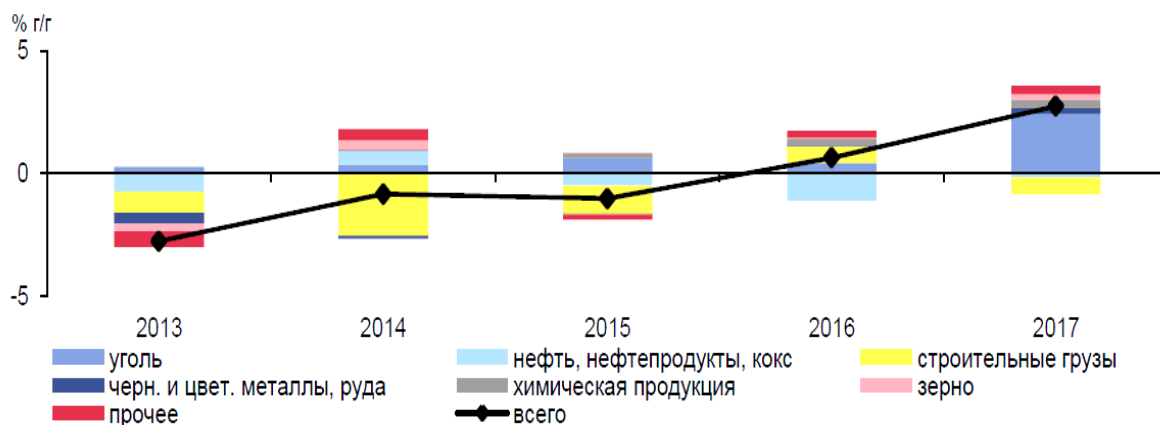


Источник: ЕЭС России, расчеты Минэкономразвития России

Источник: ЕЭС России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 5. Потребление электроэнергии с коррекцией на температурный, сезонный и календарный фактор и динамика грузооборота железнодорожного транспорта

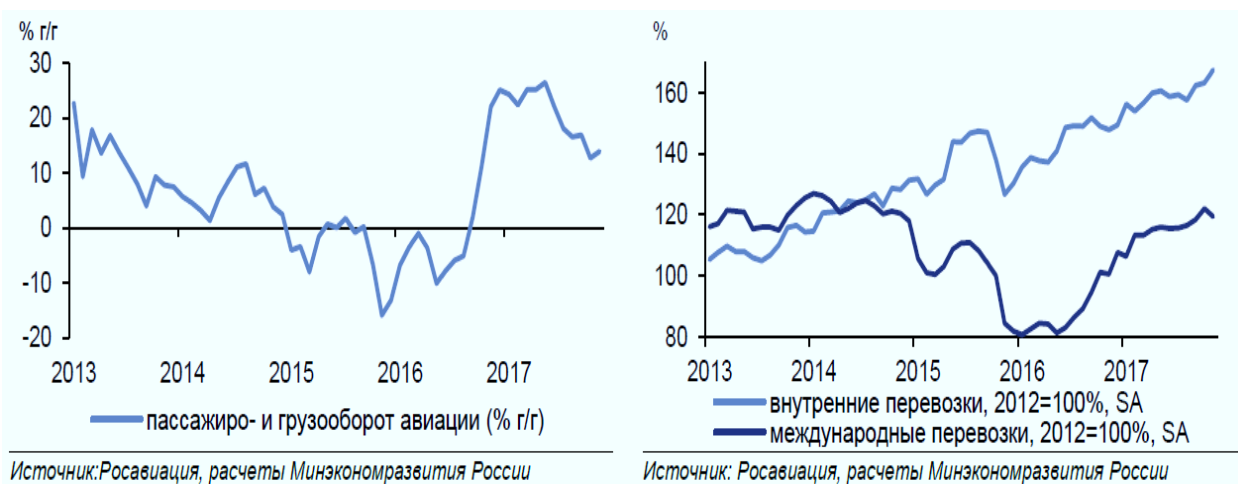
Темп роста перевозок грузов железнодорожным транспортом за 2017 год составил 3,2 %. Основной вклад в рост показателя внесли перевозки угля (+2,4 п.п.), что было связано в первую очередь с ростом экспортных поставок. Рост погрузки грузов, за исключением топливно-энергетических, составил 1,7 % в 2017 году. Вместе с тем динамика изменений в товарной структуре перевозимых грузов отражает отсутствие роста в некоторых видах деятельности. Например, сокращение погрузки строительных грузов является отражением низкого уровня экономической активности в строительном секторе.



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Динамика погрузки на ж/д транспорте по видам грузов

Рост пассажиро- и грузооборота авиации также свидетельствует об увеличении экономической активности в транспорте. По данным Росавиации, темп роста пассажирооборота составил 20,7 % в январе–ноябре 2017 года по отношению к соответствующему периоду предыдущего года после снижения на 5,0 % в 2016 году. При этом внутренние авиаперевозки пассажиров в январе–ноябре 2017 г., увеличились на 10 % г/г (после роста на 4,9 % в 2016 г.), а международные – на 31 % г/г в январе-ноябре 2017 г., после падения на 12,7 % г/г в 2016 году.



Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России

Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 7. Пассажиро- и грузооборот авиации

Внутренний спрос

В осенние месяцы наметилась тенденция к стабилизации потребительского спроса. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (в ноябре 2,7 % г/г., 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре, рис. 8). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2 % г/г в 3 квартале 2017 года согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные

показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки.

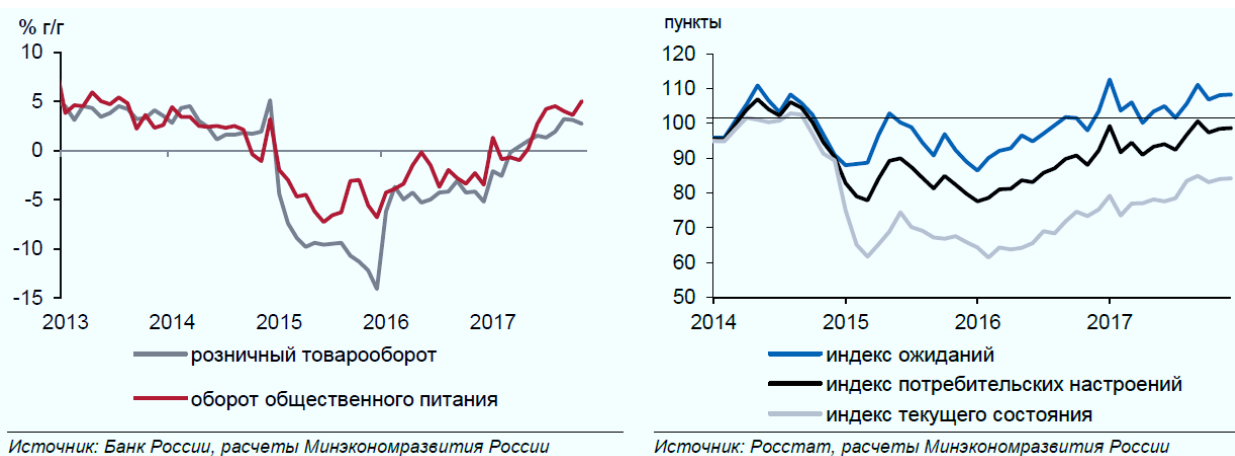


Рис. 8. Динамика потребительского спроса и индикаторы потребительской активности

Индикаторы потребительской уверенности сохраняются на высоких уровнях.

Индекс потребительских настроений в декабре 2017 года незначительно увеличился по сравнению с предыдущим месяцем (до 99 п.п.), а по отношению к декабрю прошлого года показатель вырос на 7 п.п. Наибольший вклад в прирост общего индекса в 2017 году внесло повышение респондентами оценок своего текущего материального положения и улучшение их отношения к крупным покупкам, что стало отражением благоприятной ситуации на рынке труда и уверенного роста заработных плат в 2017 году.

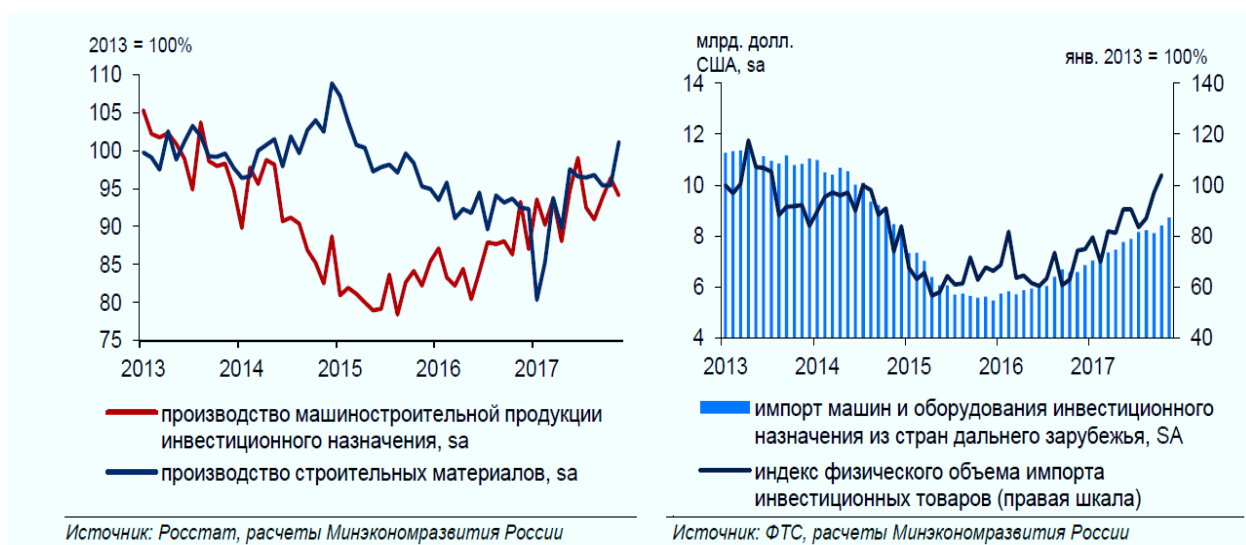
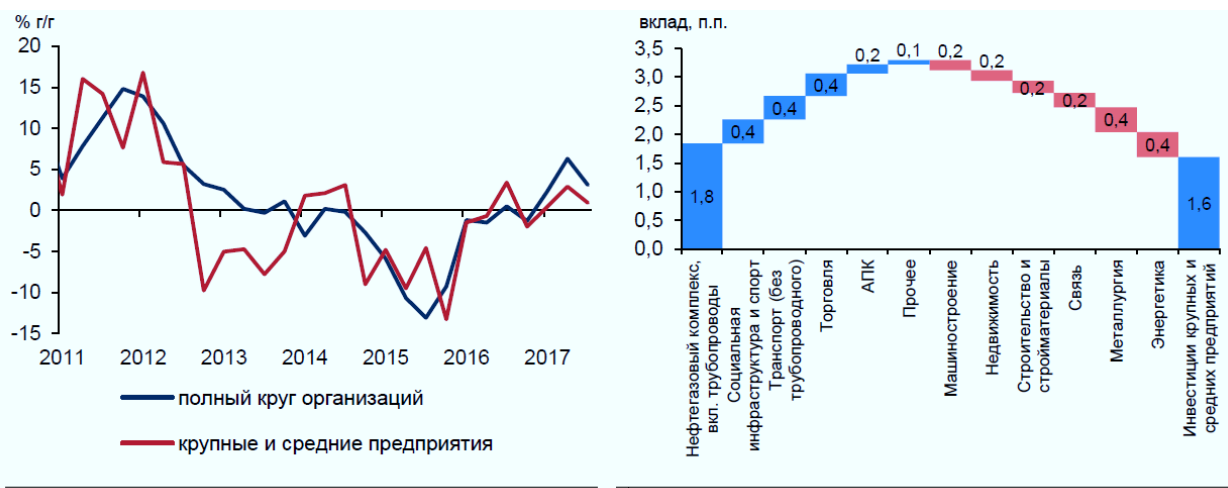


Рис. 9. Рост производства строительных материалов и рост инвестиционного импорта

Динамика инвестиций крупных и средних предприятий

Инвестиции крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года росли теми же темпами, что и экономика в целом. По данным Росстата, капитальные вложения указанной группы предприятий за первые 9 месяцев прошлого года увеличились на 1,6 % г/г и обеспечили примерно 75 % общего объема инвестиций в российской экономике. При этом рост инвестиций за аналогичный период, рассчитанный по полному кругу организаций, был существенно выше (4,2 % г/г). Более низкие показатели инвестиционной активности крупных и средних предприятий обусловлены причинами как экономического, так и статистического характера.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 10. Рост инвестиций крупных и средних предприятий, секторов экономики

Драйвером роста инвестиций крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года был нефтегазовый сектор. Увеличение капитальных вложений в добычу нефти и газа, производство нефтепродуктов и строительство трубопроводов внесло 1,8 п.п. в общий прирост инвестиций за первые 9 месяцев прошлого года. Инвестиции крупных и средних предприятий в торговлю, социальные объекты и транспорт (за исключением трубопроводного) также увеличились. Metallургия и энергетика внесли наиболее существенный отрицательный вклад (по -0,4 п.п.) в рост капитальных вложений. Снижение инвестиционной активности также наблюдалось в машиностроительной отрасли, связи и недвижимости.

В 2017 году повысилась значимость банковского кредитования в качестве источника финансирования инвестиций крупных и средних организаций. Доля средств, привлеченных от банков, в капитальных вложениях указанной группы предприятий в январе–сентябре составила 12,3 % и стала максимальной с 2005 года. В номинальном выражении объем инвестиций, осуществленных за счет банковских кредитов, за первые 9 месяцев 2017 года увеличился на 23,2 % г/г., в том числе благодаря продолжающемуся снижению процентных ставок по корпоративным кредитам. Вместе с тем основным ресурсом для финансирования инвестиций по-прежнему остаются собственные средства компаний: их доля в январе–сентябре составила 53,8 %, сохранившись на уровне аналогичного периода прошлого года (53,6 %).

Рынок труда

Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2 квартале 2016 года. По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3 кварталом 2017 года (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении.

Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрем и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % SA от рабочей силы (5,2 % SA в октябре).

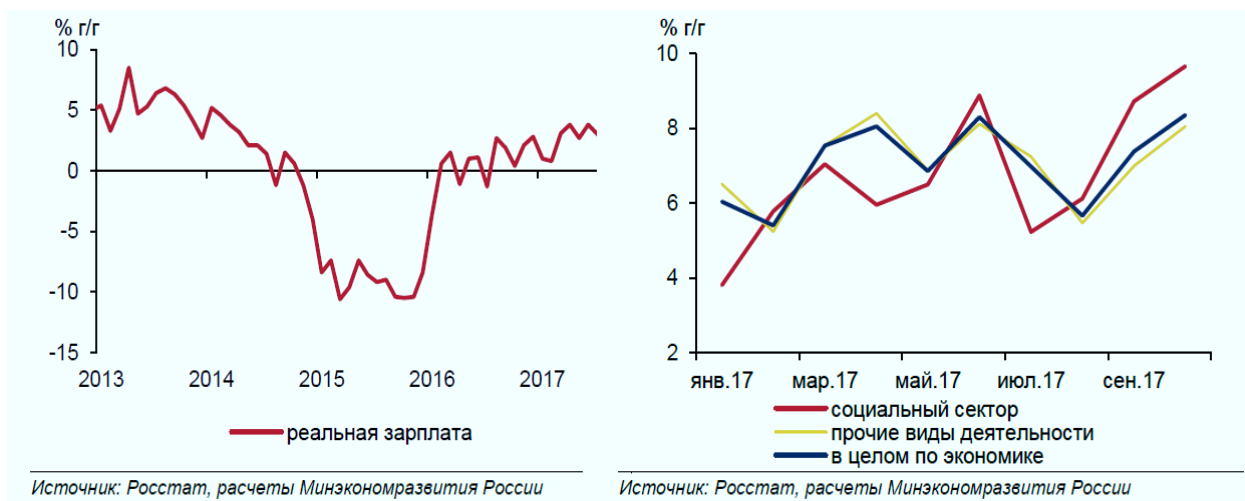


Рис. 11. Динамика реальной заработной платы

Как и ожидалось, в конце года ускорился рост оплаты труда в социальном секторе. С сентября 2017 года наблюдается увеличение темпов роста заработной платы в отраслях, условно относящихся к социальному сектору (образование, здравоохранение, культура). Это связано с повышением заработной платы отдельным категориям работников, для оплаты труда которых установлены целевые показатели на федеральном уровне (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений).

Инфляция

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения». В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

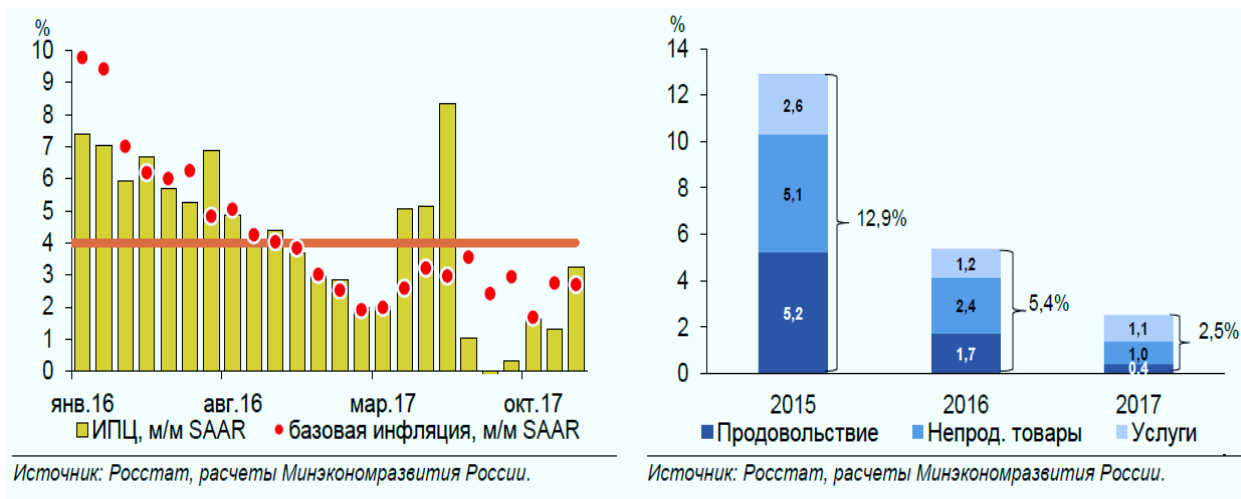


Рис. 12. Монетарная инфляция и рост цен в сегментах потребительского рынка

В декабре потребительская инфляция ускорилась в ежемесячном выражении под влиянием роста цен на продовольственные товары и бензин. Цены на плодоовощную продукцию и на остальное продовольствие в декабре увеличились по отношению к предыдущему месяцу (с поправкой на сезонность) после дефляции в ноябре. В условиях сохранения высоких цен на нефть в декабре подорожал бензин (на 1,4 % м/м по сравнению с 0,4 % м/м в ноябре). В результате месячный темп роста потребительских цен увеличился до 0,4 % м/м в декабре (0,2 % м/м в ноябре и октябре), с устранением сезонности – до 0,3 % м/м SA (0,1 % м/м SA в ноябре и октябре).

Вместе с тем динамика показателей инфляции, очищенных от волатильных компонентов, свидетельствует о сохранении пониженного инфляционного давления в российской экономике. Монетарная инфляция в ежемесячном выражении с коррекцией на сезонность в декабре сохранилась на уровне ноября (0,2 % м/м SA). Годовые темпы монетарной инфляции также не изменились (2,6 % г/г., 2,7 % м/м SAAR) и остаются существенно ниже целевого ориентира Банка России (4 %). Последний раз этот показатель превысил целевой уровень в 4% в октябре 2016 года.

Банковский сектор

В ноябре–декабре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. Основной приток ликвидности в банковский сектор формировался по счетам расширенного правительства, что связано с использованием средств Резервного фонда и ФНБ в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета. Ликвидность поступала в банковский сектор и в результате реализации Банком России мер по повышению финансовой устойчивости кредитных организаций. Приток средств в банковскую систему по счетам расширенного правительства за период с начала 2017 г., составил 3,7 трлн. руб., из которых 1,8 трлн. руб. пришлось на декабрь.

Одновременно продолжился устойчивый приток средств на банковские депозиты. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц достиг в ноябре 12,9 % 3m SAAR после 10–11 % в предыдущие месяцы. Темп роста депозитов физических лиц тоже ускорился до 7,5 % 3m SAAR в ноябре после 5–6 % в предыдущие месяцы.

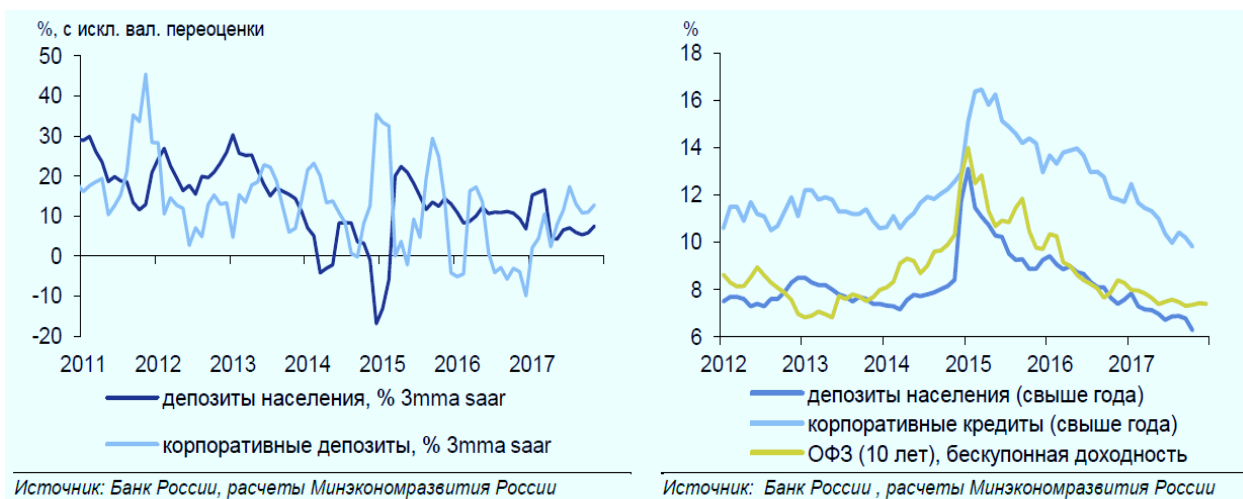


Рис. 13. Банковские депозиты

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставки по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года снизились с 6,8 % в сентябре до 6,3 % в октябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до 1 года снизились с 10,0 % в сентябре до 9,8 % в октябре, на срок свыше 1 года – с 10,2 % до 9,8 %.

Снижение долгосрочных доходностей ОФЗ приостановилось. Главным образом это обусловлено тем, что в ожидания участников рынка уже заложено снижение на длинном горизонте ключевой ставки Банка России до озвученных регулятором среднесрочных ориентиров. Другим фактором, сдерживающим снижение ставок на длинном конце кривой доходности, вероятно, стало некоторое снижение интереса нерезидентов к государственным ценным бумагам. Так, за октябрь доля нерезидентов в ОФЗ снизилась с 33,2 % до 32,7 %.

Динамика показателей кредитной активности была позитивной. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в ноябре увеличился на 2,6 % г/г после 1,9 % г/г в октябре с исключением валютной переоценки. Сокращение кредитов нефинансовым организациям по отношению к соответствующему периоду предыдущего года замедлилось до -0,5 % г/г после -0,9 % г/г в предыдущем месяце. В терминах последовательных приростов корпоративный кредитный портфель в ноябре увеличился на 0,3 % м/м после нулевого роста в октябре. По сопоставимому кругу кредитных организаций прирост с начала года составил 3,2 % (без учета сопоставимого круга – рост на 1,3 %). Таким образом, в финансово устойчивом сегменте банковского сектора наблюдается последовательное увеличение кредитного портфеля, что в дальнейшем должно оказать поддержку экономическому росту.

Годовой темп роста портфеля жилищных кредитов в ноябре составил 11,7 % г/г (после 13,1 % г/г в октябре). Рост потребительских кредитов (за исключением жилищных) ускорился до 8,1 % г/г в ноябре (7,9 % г/г месяцем ранее). Темп роста потребительских кредитов за январь–ноябрь составил 2,2 % г/г. Вместе с тем аннуализированный темп роста за скользящие 3 месяца с учетом коррекции на сезонность превысил в ноябре 17 %. Данные темпы роста существенно превышают темп роста номинальных заработных плат, что говорит об их неустойчивости.



Рис. 14. Динамика показателей кредитной активности

Демография

В течение 15 лет в России наблюдалась вполне устойчивая тенденция к росту числа рождений, переломившаяся с середины 2016 г. А в 2017 г., в полную силу развернулась обратная тенденция: за январь-октябрь число родившихся составило всего 1418,1 тысячи человек, это уже на 170 тысяч человек меньше уровня прошлого года. Общий коэффициент рождаемости составил 11,6 промилле (в 2016 г. – 13 промилле).

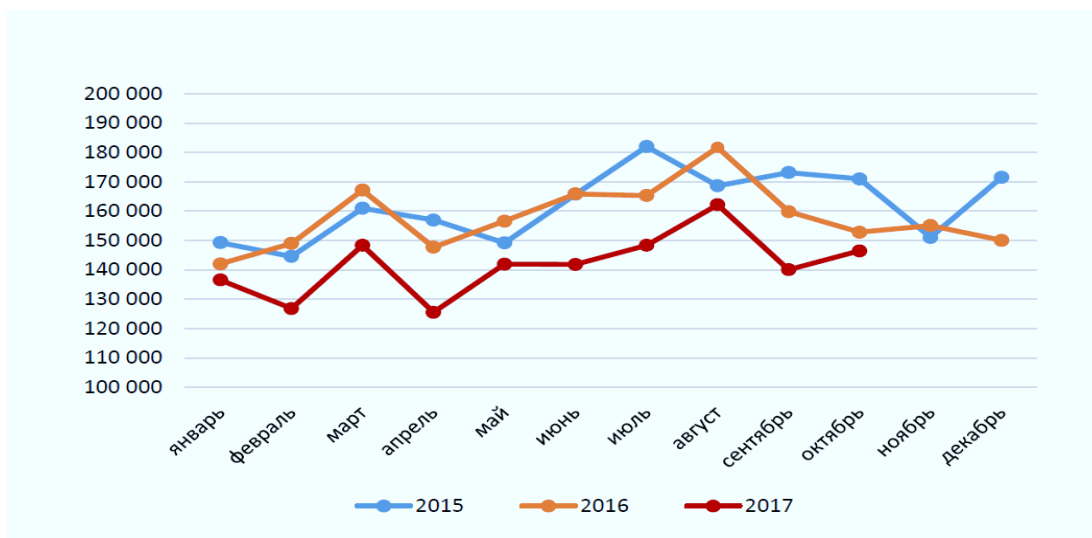


Рис. 15. Ежемесячное число родившихся январь 2015 г.– октябрь 2017 г., человек

Сезонные колебания показателей сохраняются, однако в октябре разрыв сократился, и этот месяц для рождаемости 2017 г., можно считать удачным. Негативный тренд в отношении числа рождений почти целиком определяется возрастной структурой населения.

Новая демографическая яма продолжает колебания, берущие начало с Великой Отечественной войны. Она также усилена эффектом 1990-х годов, когда провал в численности нового поколения усугубился коренной перестройкой модели рождаемости и тяжелыми социально-экономическими условиями. Сейчас сокращение числа рождений прогнозируется не менее чем на пятнадцатилетний период.

Снижение числа родившихся запустило процесс естественной убыли населения. За первые 10 месяцев 2017 г., она составила уже 115 тысячи человек или 0,9 промилле. Убыль наблюдалась в 58 регионах России, максимальная – в Псковской, Тульской, Тверской,

Новгородской, Тамбовской, Смоленской областях и в смежных с ними регионах с такой же возрастной структурой населения.

В январе-октябре 2017 г., в России сохраняется тенденция снижения смертности населения. По предварительным данным Федеральной службы государственной статистики, число умерших за данный период составило 1533 тыс. человек, это на 2,2 % меньше, чем за аналогичный период 2016 г. Общий коэффициент смертности населения – 12,5‰. Уровень смертности населения за октябрь 2017 г., выше, чем в 2016 г., (на 3%), но ниже по сравнению с аналогичными периодами 2014-2015 гг. Ежемесячная статистика смертности характеризуются значительными колебаниями.

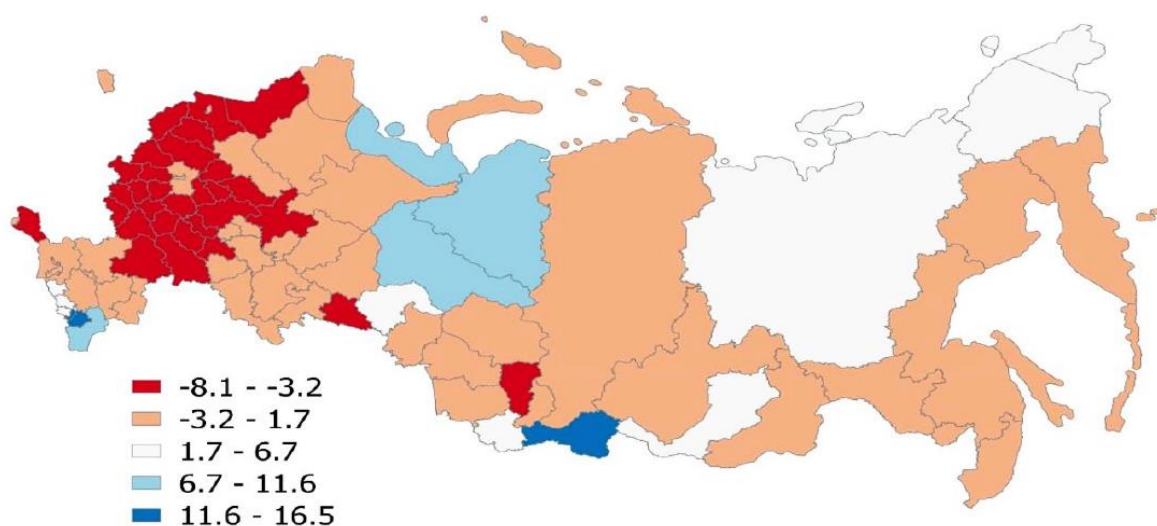


Рис. 16. Естественная убыль населения за январь-октябрь 2017г., промилле

Разрыв между минимальным и максимальным значениями общего коэффициента смертности населения в регионах России за январь-октябрь 2017 г., составляет 14,5‰. Наименьший показатель демонстрирует Республика Ингушетия (3,2‰), наивысший – Псковская область – 17,7 человек на 1000 населения. Такая его дифференциация связана как с различиями в интенсивности смертности населения, так и с особенностями половозрастного состава населения региона.

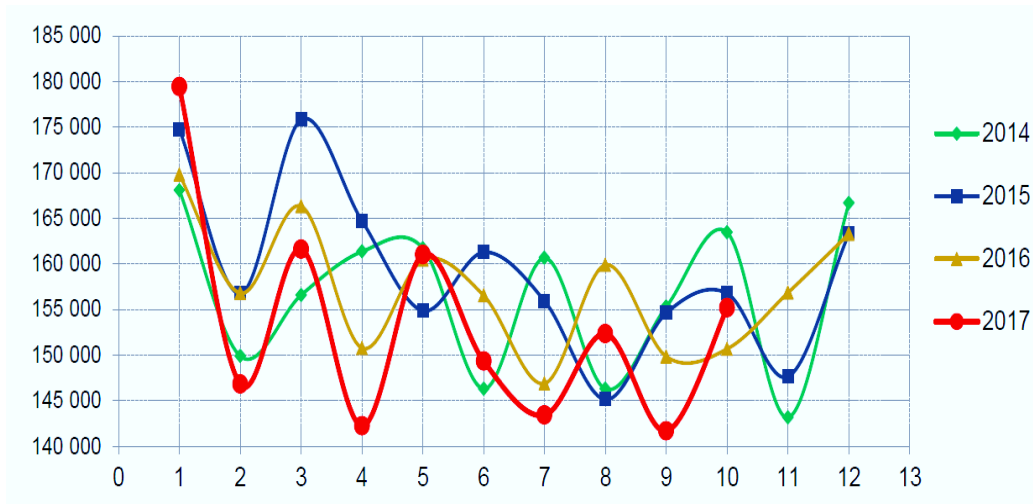


Рис. 17. Умершие по месяцам, январь-декабрь 2014-2016 гг., январь-октябрь 2017 г., человек

В январе-октябре 2017 г., регионы с высокой долей населения старших возрастов (Псковская, Новгородская, Тверская, Тульская) демонстрируют высокий общий коэффициент смертности (от 16,7 до 17,7 ‰), а наименьшие коэффициенты наблюдаются в регионах с более молодой структурой населения: в Республике Ингушетия (3,2‰), Чеченской Республике (4,5‰), Ямало-Ненецком АО (4,9‰), Республике Дагестан (5‰), Ханты-Мансийском АО (6,2‰).

В то же время по сравнению с первыми 10 месяцами 2016 г., в 2017 г., в 6 регионах России общий показатель смертности населения повысился (в Республике Калмыкия на 3%, Хабаровском крае и Калининградской области на 1,7%, в Алтайском на 0,7%, в Карачаево-Черкесской Республике и Республике Северная Осетия-Алания на 1%), в 5 – остался на том же уровне. Наиболее значительное снижение показателя за рассматриваемый период наблюдается в Республике Тыва (на 11%, до 8,8‰) и в Еврейском АО (на 10%, до 13,5‰).

Миграционная ситуация

Долговременная миграция. Население России продолжало прирастать за счет международной миграции, но масштабы этого прироста были ниже, чем в соответствующие периоды 2011-2016 гг. За январь-сентябрь 2017 г., миграционный прирост населения сократился на 40,3 тыс. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года (Рис. 18). Если в последнем квартале показатели миграции не претерпят резких изменений, миграционный прирост по итогам года, по нашей оценке, составит порядка 220 тыс. человек. Этого пока достаточно, чтобы компенсировать возобновившуюся естественную убыль населения, но рост населения страны будет незначительным.

Основным миграционным донором России остается Украина, но за 9 месяцев 2017 г., по сравнению с соответствующим периодом прошлого года миграционный прирост с этой страной сократился на 47,9%. Миграционный прирост с Узбекистаном так и не восстановился до уровня 2012-2013 гг. Вторым по значению миграционным партнером России стал Таджикистан, увеличение прироста отмечено в миграции с Беларусью, Киргизией, Арменией (все эти страны входят в ЕАЭС) и Туркменией, но в абсолютном выражении показатели не превысили значений докризисного уровня.

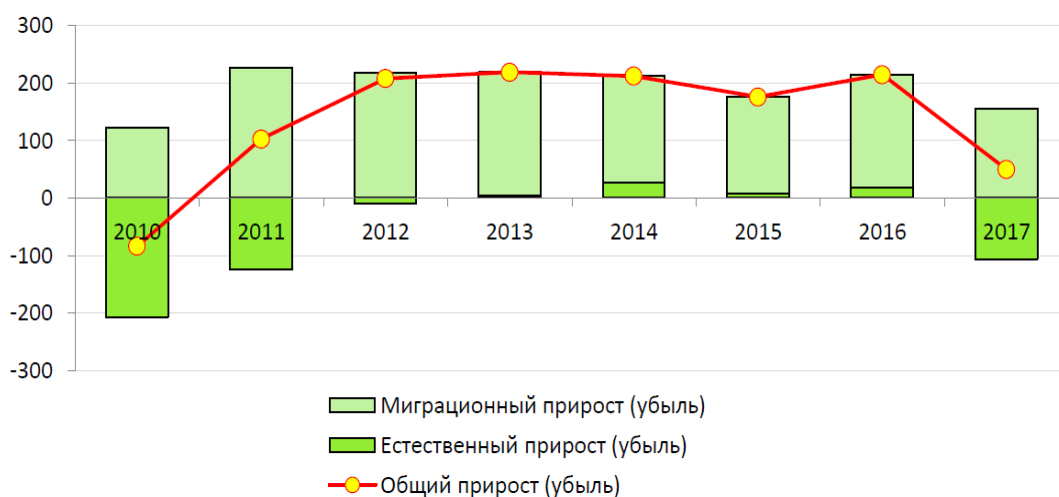


Рис. 18. Изменение численности населения России по компонентам за январь-сентябрь 2010-2017 гг., тыс. человек

Данные за 2017 г., показывают, что миграционный прирост населения может в перспективе снижаться. Приток мигрантов из стран – основных миграционных доноров (Узбекистан и другие страны Центральной Азии, Украина) нестабилен, а значимых миграционных доноров за пределами постсоветского пространства не просматривается. Серьезных резервов увеличения миграционного прироста населения России за последние годы не появилось. В условиях возобновления естественной убыли населения и возможного

ее углубления в будущем уменьшение миграционного прироста может привести к устойчивому сокращению населения России уже в ближайшие годы.

Число внутристрановых мигрантов в России в последние годы находится на стабильном уровне. В январе-сентябре по сравнению с соответствующим периодом прошлого года оно увеличилось на 0,7 тыс. человек (на 0,02%).

По данным за январь-сентябрь, число регионов, имеющих положительный миграционный прирост, сократилось с 38 в 2016 г., до 30 в 2017 г. Это – следствие снижения миграционного прироста за счет международной миграции, которая в большинстве регионов компенсирует отток населения в основные межрегиональные центры притяжения населения. Состав последних не изменился: лидируют Москва и Московская область, далее следуют такие крупнейшие центры, как Санкт-Петербург и Ленинградская область и Краснодарский край. Кроме них, значительный миграционный прирост населения имели р. Крым и г. Севастополь, Воронежская, Тюменская, Калининградская, Новосибирская области.

В то же время миграционная убыль отмечена в большинстве регионов Дальневосточного, Сибирского, Северо-Кавказского и Приволжского федеральных округов. Миграционный отток из регионов восточной части страны продолжается, по сравнению с 2016 г., он даже усилился. Но если в предшествующие годы основной отток обеспечивали регионы Дальнего Востока, то в 2017 г., на первое место по абсолютному масштабу убыли вышел Сибирский федеральный округ.

Временная миграция. Объемы временной миграции в 2017 г., продолжают отставать от показателей 2016 г., хотя разрыв с прошлогодними данными незначительный. В то же время по сравнению с данными 2013-2015 гг. сокращение объемов временной миграции было весьма существенным (Рис. 19). На 1 ноября 2017 г., на территории РФ пребывало 9,9 млн. иностранцев, что на 3% ниже показателя 2016 г., и на 15% - 2014 г.

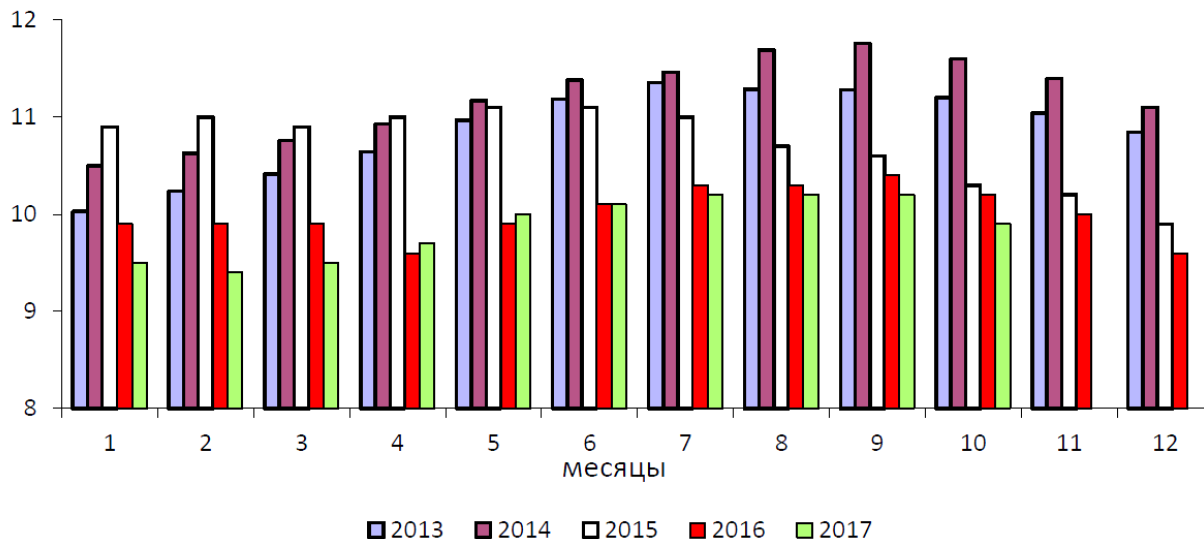


Рис. 19. Динамика временной миграции

Все в большей степени временная миграция в Россию обеспечивается выходцами из стран СНГ: в начале ноября на территории РФ находилось 8,5 млн. граждан этих стран (Табл.1), 86% от всей численности пребывавших иностранцев. При этом доля мигрантов из стран СНГ в общем объеме миграции растет, а их численность падает (но численность мигрантов из дальнего зарубежья падает более быстрыми темпами).

Таблица 1

Пребывание иностранных граждан из СНГ в РФ на дату, человек

	05.11.2014	05.11.2015	01.11.2016	01.11.2017
Азербайджан	610327	532321	527615	597938
Армения	514663	504971	509070	507790
Беларусь	498878	634861	744653	699463
Казахстан	575400	685841	607044	545852
Киргизия	552014	526502	581197	619498
Молдова	586122	517692	495463	448728
Таджикистан	1105500	933155	964030	1037729
Узбекистан	2335960	1943384	1671931	1793664
Украина	2651109	2566377	2590568	2217642
СНГ, всего	9429973	8845104	8691571	8468304

Сравнение аналогичных данных за последние годы позволяет увидеть следующие закономерности: показатели пребывания граждан из стран-членов ЕАЭС находятся на высоком уровне, однако дальнейший рост миграции из этих стран маловероятен (единственное исключение – Киргизия; численность временных мигрантов из этой страны продолжит увеличиваться); посткризисное падение численности мигрантов из Азербайджана, Узбекистана и Таджикистана в 2017 г., сменилось ростом, тем не менее миграция из последних двух стран пока не вернулась к объемам 2014 г.; в 2017 г., продолжилось сокращение численности иностранных граждан из Молдовы и Украины (хотя численность украинских граждан в РФ все еще выше показателей 2013 г., наблюдавшихся до начала военных действий на юго-востоке Украины).

Позитивная динамика по-прежнему отсутствует в сегменте пребывания иностранцев из развитых стран дальнего зарубежья (Табл.2). По сравнению с уровнем докризисного 2013 г., показатель сократился в 2,6 раза, а по отдельным странам (США, Испания, Великобритания) – в 5-7 раз. При этом сокращение пребывания коснулось всех категорий иностранцев из развитых стран, независимо от целей въезда. Сильнее всего уменьшилось число туристов (более чем в 3 раза), пребывающих с деловыми целями (в 2,2 раза) и служебными (в 2,1 раза).

Таблица 2

Пребывание иностранных граждан из некоторых стран дальнего зарубежья в РФ на дату, человек

	13.11.2013	01.11.2015	01.11.2016	01.11.2017
ЕС в целом	1177829	481567	516368	448566
Германия	352335	122131	115425	111792
Испания	77200	15864	15579	14337
Италия	77193	30489	28244	24388
Великобритания	174061	38637	29142	23944
Финляндия	108312	46513	99065	73715
Франция	65559	35968	29268	26963
США	220086	50638	52840	44370

На 01.10.2017 г., в России пребывало 3,9 млн. иностранцев, въехавших с целью «работа по найму» (из них 3,7 млн. – трудовые мигранты из стран СНГ и 160 тыс. – из стран дальнего зарубежья), это выше показателей 2016 г. (3,83 млн.), но ниже 2015 г., (3,99 млн.) на эту же дату. В целом, единовременное количество пребывающих в РФ трудовых

мигрантов колеблется на уровне 4 млн. уже третий год подряд; к этому показателю мы оценочно прибавляем от 0,5 млн. до 1 млн. нелегальных трудовых мигрантов (въехавших в Россию с другими целями, например, частной, но работающих). Действительными документами для работы (патентами или разрешениями на работу) на 01.11.2017 г., обладали 1,7 млн. мигрантов, еще почти 1 млн. были выходцами из стран ЕАЭС, т.е. имели право официально трудоустроиться без разрешительных документов. Таким образом, почти 70% трудовых мигрантов имели потенциальную возможность легально работать в России.

2.1.2. Общая характеристика, социально-экономическое состояние и тенденции развития Республики Коми.

Республика Коми является субъектом Российской Федерации и входит в состав Северо-Западного федерального округа. Республика Коми расположена на северо-востоке Европейской части Российской Федерации, в пределах Печорской и Мезенско-Вычегодской низменностей, Среднего и Южного Тимана, западных склонов Уральских гор (Северный, Приполярный и Полярный Урал).

Территория Республики Коми простирается от Северных Увалов на юге до Пай-Хоя на северо-востоке (между 59°12' и 68°25' северной широты), от Пинего-Мезенского междуречья на западе до водораздела бассейнов рек Печоры и Оби, проходящего по Уральскому хребту на востоке (между 45°25' и 66°10' восточной долготы). Протяжённость (с юго-запада на северо-восток) – 1275 км. Площадь территории составляет 416 774 кв. км.

Республика Коми граничит с Ненецким автономным округом (север, северо-восток), Тюменской областью (а именно с входящими в её состав Ямало-Ненецким автономным округом (северо-восток, восток), Ханты-Мансийским автономным округом (юго-восток, юг)), Свердловской областью (юг), Пермским краем (юг), Кировской областью (юг., юго-запад, запад), Архангельской областью (включая Ненецкий автономный округ) (северо-запад, север, северо-восток).

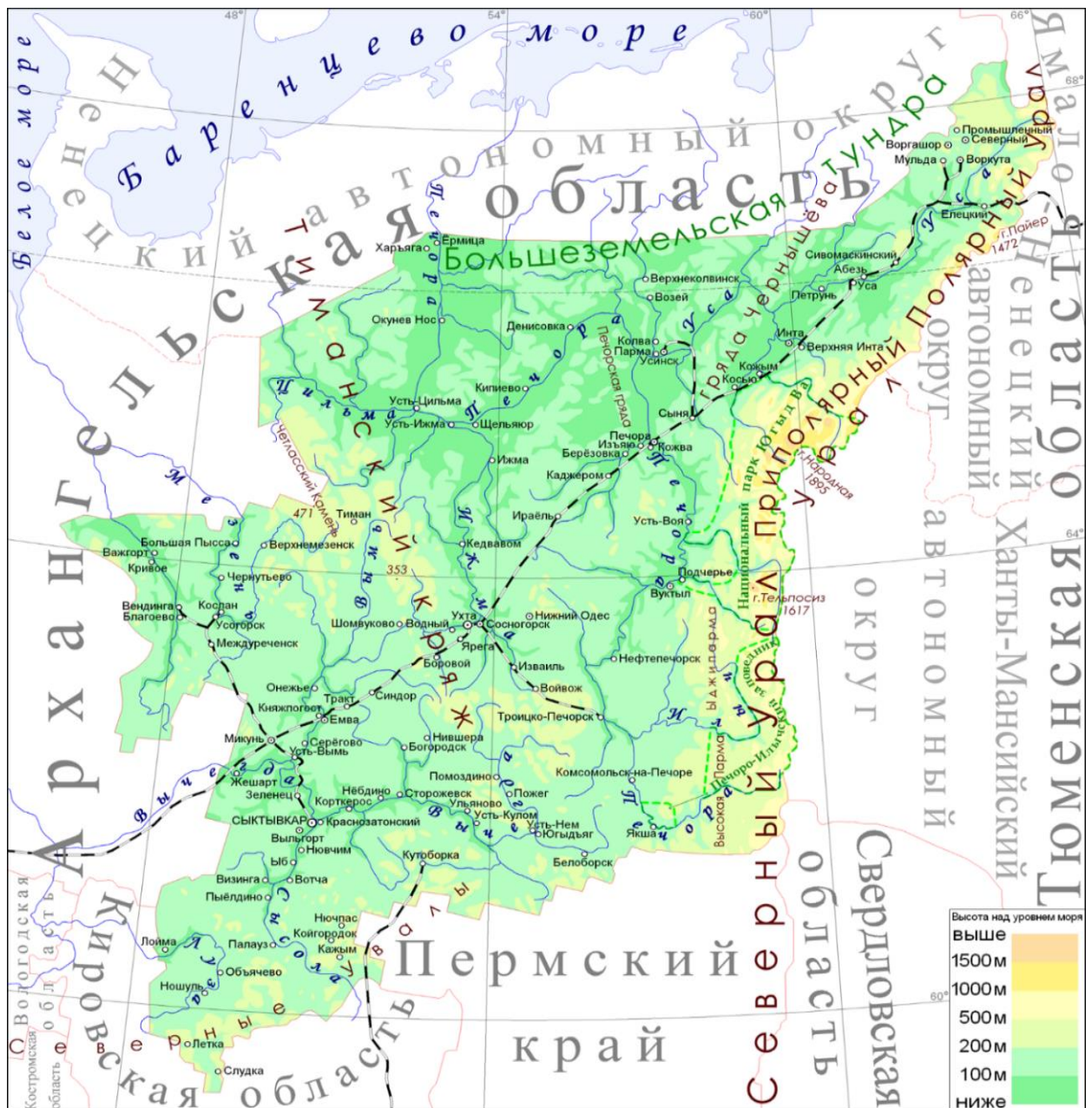


Рис. 20. Карта Республики Коми

Республика Коми была образована 22 августа 1921 года как автономная область Коми (Зырян). С 5 декабря 1936 г., – Коми АССР. 26 мая 1992 года была преобразована в республику в составе России — Коми ССР. С 12 января 1993 года — Республика Коми.

Столица республики – город Сыктывкар – крупный город республиканского значения с 1780 г. Расстояние от Сыктывкара до Москвы по железной дороге составляет 1315 км.

В состав Республики Коми всего входят 6 городских округов, 14 муниципальных районов, 14 городских и 151 сельских поселений.

Городские округа: Сыктывкар, Вуктыл, Воркута, Инта, Усинск, Ухта.

Муниципальные районы: Ижемский, Княжпогостский, Койгородский, Корткеросский, Печора, Прилузский, Сосногорск, Сыктывдинский, Сысольский, Троицко-Печорский, Удорский, Усть-Вымский, Усть-Куломский, Усть-Цилемский.

По данным переписи населения за 2010 г., национальный состав республики распределяется следующим образом: русские - 65,1 %, коми - 23,7 %, украинцы - 4,2 %, татары - 1,3 %, белорусы - 1,0 %, немцы - 0,6 %, другие – 2,7 %.

Минерально-сырьевые ресурсы

Минерально-сырьевой потенциал Республики Коми, представленный комплексом разнообразных горючих, металлических и неметаллических полезных ископаемых, а также подземных вод, имеет большое значение для экономики России.

В разведанных на территории республики месторождениях сосредоточено общероссийских запасов: нефти – около 3%, угля – 4,5%, барита – 13%, бокситов – 30%, титана – около 50%, кварцево-жильного сырья – около 80%.

Объемы запасов и добычи горючих полезных ископаемых характеризуют Республику Коми как основную топливную базу Европейского Севера России.

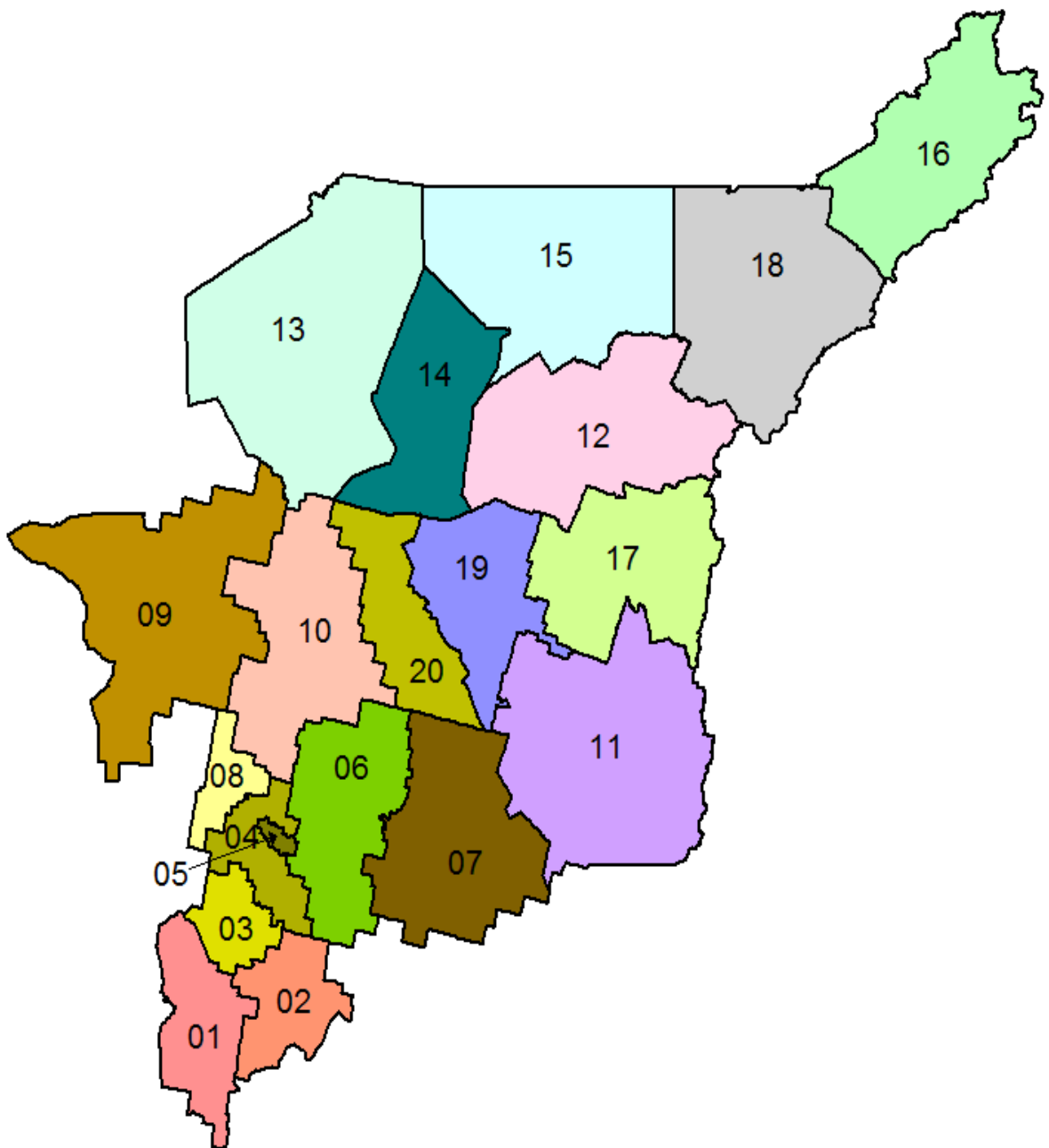


Рис. 21. Муниципальные образования Республики Коми

Муниципальные образования Республики Коми

№ п/п	Название	Тип образование
01	Прилузский район	Муниципальный район
02	Койгородский район	Муниципальный район
03	Сысольский район	Муниципальный район
04	Сыктывдинский район	Муниципальный район
05	г. Сыктывкар	Городской округ
06	Корткеросский район	Муниципальный район
07	Усть-Куломский район	Муниципальный район
08	Усть-Вымский район	Муниципальный район
09	Удорский район	Муниципальный район
10	Княжпогостский район	Муниципальный район
11	Троицко-Печорский район	Муниципальный район
12	г. Печора	Муниципальный район
13	Усть-Цилемский район	Муниципальный район
14	Ижемский район	Муниципальный район
15	г. Усинск	Городской округ
16	г. Воркута	Городской округ
17	г. Вуктыл	Городской округ
18	г. Инта	Городской округ
19	г. Сосногорск	Муниципальный район
20	г. Ухта	Городской округ

Уголь. Печорский угольный бассейн является вторым в России бассейном по запасам и крупной, обеспеченной на длительную перспективу, сырьевой базой для развития коксохимии, энергетики, в перспективе – добыче метана. На его территории известно около 30 месторождений угля и углепроявлений, в том числе 11 месторождений с разведанными балансовыми запасами. Балансовые запасы угля насчитывают 6,96 млрд. тонн категорий А+В+С₁ и 0,44 млрд. тонн категории С₂. Основная роль в балансовых запасах угля принадлежит маркам «Ж» (37,7%), «Д» (31,5%) и «ДГ» (12,2%). В настоящее время эксплуатируются 4 месторождения: Воркутинское (0,91 млрд. тонн балансовых запасов угля), Воргашорское (1,6 млрд. тонн), Интинское (1,75 млрд. тонн) и Юньягинское (0,024 млрд. тонн). Резервом ближайшего освоения являются месторождение коксующихся углей Усинское (поле № 1и № 3), поле шахты Воркутинская 33 Воркутского месторождения, Углеразрез Нижнесырьягинский Нижнесырьягинского месторождения, а также имеется возможность организации добычи на Сейдинском месторождении.

Углеводородное сырье. Запасы и ресурсы углеводородного сырья на территории республики сосредоточены в центральной и южной частях Тимано-Печорской нефтегазоносной провинции. Запасы нефти учтены по 142 месторождениям, из которых 125 нефтяных, 9 нефтегазоконденсатных, 5 нефтегазовых, 3 газонефтяных. Количество извлекаемых запасов нефти категорий А+В+С₁ превышает 670,7 млн. тонн. Более половины (55%) остаточных извлекаемых запасов нефти сконцентрированы в трех крупных месторождениях – Ярегском и Усинском нефтяных и Возейском нефтегазоконденсатном. Запасы горючего газа учтены по 145 месторождениям углеводородов, в том числе свободный газ и газ газовой шапки – по 39 месторождениям, попутный (растворенный) газ – по 106 месторождениям. Объем запасов газа категорий А+В+С₁ составляет около 155,3 млрд. куб. м. Около половины объема запасов свободного газа содержится в крупном Вуктыльском нефтегазоконденсатном месторождении. Запасы и прогнозные ресурсы горючих сланцев на территории Республики Коми сосредоточены в двух сланценосных бассейнах: Тимано-Печорском и Вычегодском. Балансовые запасы горючих сланцев

оценены на Айювинском месторождении (534 млн. тонн, категории С₂) и на Чим Лоптюгском месторождении (94,6 млн. тонн, категории С₁), прогнозные ресурсы горючих сланцев (категории Р₁+Р₂) насчитывают 2528 млн. тонн.

Ресурсная база торфа включает 4,84 тыс. месторождений и проявлений с суммарными запасами и прогнозными ресурсами 8,75 млрд. тонн. Промышленные разведанные запасы насчитывают 452,9 млн. тонн (около 200 месторождений).

Металлические руды. Ресурсы металлических полезных ископаемых представлены рудами черных металлов (титан, марганец, хром), цветных металлов (алюминий, медь, свинец, цинк), редких (ниобий, тантал, вольфрам, молибден), рассеянных (галлий, скандий) и редкоземельных металлов (церий, иттрий). Из благородных металлов преобладает золото, имеются проявления серебра, платины. Известны проявления алмазов.

Республика Коми является наиболее крупной и перспективной в России сырьевой базой бокситовых руд. В пределах Тиманского кряжа выявлены и в разной степени изучены месторождения двух бокситоносных районов: Среднетиманского и Южно-Тиманского.

Сырьевая база титановых руд является крупнейшей в России и ближнем зарубежье. Уникальным по запасам является Ярегское нефтетитановое месторождение (около 50% от общероссийских запасов).

Марганцевые руды в настоящее время относятся к категории особо дефицитных. Марганцево-рудная сырьевая база республики представлена Парнокским железомарганцевым месторождением, находящимся на западном склоне Приполярного Урала. В структуре его запасов выделяется наиболее качественный пероксидный тип марганцевых руд.

На территории Республики Коми находится часть крупнейших в России хромитоносных массивов Полярного Урала. Выявлено несколько рудных полей с ресурсным потенциалом около 40 млн. тонн хромитовых руд.

Неметаллические полезные ископаемые. В Республике Коми широко распространены неметаллические полезные ископаемые, которые могут быть использованы в качестве горнохимического (барит, каменные и калийные соли, фосфориты, карбонаты для химической промышленности), горнотехнического (гипс, стекольное сырье, цеолиты, бентонит), пьезооптического и кварцевого (жильный кварц, пьезокварц, горный хрусталь) сырья. Имеется сырье для металлургии (огнеупорные глины, флюсовые доломиты и известняки, формовочные материалы), ювелирное и камнесамоцветное сырье (аметист, жадеит, нефрит), минерально-строительное сырье (известняки, доломиты, мраморы, кварциты, пески, гравий).

Общераспространенные полезные ископаемые (главным образом, минеральное строительное сырье) представлены около 600 разведанными месторождениями. Разрабатываются месторождения кирпичных глин, строительного камня, наиболее интенсивно эксплуатируются месторождения строительного песка и песчано-гравийной смеси.

Подземные воды. Балансом запасов учтено 229 месторождений (участков) пресных подземных вод для хозяйственно-питьевого водоснабжения с утвержденными суммарными эксплуатационными запасами в объеме 851,4 тыс. куб. м/сутки (категорий А+В+С₁+С₂).

Среди подземных минеральных вод наиболее распространены слабоминерализованные питьевые, сероводородные, с повышенным содержанием брома и железа. Балансовые запасы минеральных подземных вод в суммарном объеме 2,4 тыс. куб. м/сутки (категорий А+В+С₁), учтены на 14 месторождениях (участках). Эксплуатируются 6 месторождений (участков).

Балансом запасов учитывается 67 месторождений (участков) технических подземных вод суммарными запасами 79,3 тыс. куб. м/сутки (категорий А+В+С₁). Эксплуатируется 44 месторождения (участка) технической воды, используемой, главным образом, предприятиями нефтегазовой отрасли для поддержания пластового давления на разрабатываемых месторождениях нефти.

Республика Коми является крупной сырьевой базой промышленных вод, сосредоточенных преимущественно на территории Тимано-Печорской нефтегазоносной провинции. В пластовых водах нефтяных месторождений выявлены промышленные концентрации брома, йода, лития, магния, стронция и других ценных компонентов.

Климат

Климат умеренно-континентальный. Зима продолжительная, холодная, лето короткое, на юге теплое, в северных районах прохладное.

Для формирования климата характерно частое вторжение холодных арктических, относительно теплых атлантических и воздушных масс умеренных широт. Это вызывает повышенную циркуляцию атмосферы, доминирование циклонической погоды, резкие перепады давления и температуры воздуха, быструю смену направления и скорости ветров, обилие осадков в виде дождя и снега. Расположение в субарктическом (на крайнем севере и северо-востоке) и умеренном (на большей части территории) климатических поясах обуславливает климат с продолжительной, довольно суровой зимой и коротким, сравнительно прохладным летом.

Расположение в субарктическом (на крайнем севере и северо-востоке) и умеренном (на большей части территории) климатических поясах обуславливает климат с продолжительной, довольно суровой зимой и коротким, сравнительно прохладным летом. Среднегодовая температура воздуха на большей части территории имеет отрицательные значения, понижаясь с юга на северо-восток от +1 до -6,3 градусов. Среднегодовое количество осадков - 625 мм, из которых 60-70 процентов приходится на теплый период времени.

В летнее время северная часть республики находится в очень благоприятных условиях освещения. Севернее полярного круга устанавливается полярный день, во время которого солнце не заходит за горизонт. Благодаря этому земная поверхность получает значительное количество солнечной энергии. Однако, большое количество солнечной радиации отражается земной поверхностью, а также расходуется на таяние снега, на испарение влаги, на прогревание почвы, в результате чего температура летом здесь невысокая.

Летом в ясные и особенно в безветренные дни температура почвы обычно бывает значительно выше температуры воздуха. Даже в районах, где уже на глубине 1.0-1.5 м лежит вечная мерзлота, температура на поверхности почвы в отдельные дни может достигать до 40°. В зимнее время глубина промерзания почвы на юге республики составляет около 60 см, а на севере - более 100 см.

Средняя температура:

- ✓ января: -17 °С (в южной части) и -20 °С (в северной части)
- ✓ июля: +11 °С (в северной части) и +15 °С (в южной части)
- ✓ осадки: от 700 мм в год.

Выпадающее количество осадков несколько превышает норму испарения. Коэффициент увлажнения составляет значение 1,1. С севера на юг значительно увеличивается обеспечение теплом при постоянной влажности климата. В целом, по температурным параметрам и условиям увлажнения на территории Республика Коми разделяется на пять агроклиматических подзон, в которой возможно возделывать довольно узкий набор низко требовательных к ресурсам тепла зерновых и пропашных культур, а также на значительной части территории республики, к которой относятся Воркутинский, Интинский и части Усинского и Усть-Цилемского административных районов по климатическим условиям невозможно возделывание сельскохозяйственных культур (*Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации, 2010*).

Почвы

Основные закономерности формирования почвенного покрова территории Республики Коми во многом обусловлены широтной биоклиматической зональностью. Почвенные пояса делятся на полярный и бореальный. Полярному поясу соответствует тундровая зона, а бореальному - зона подзолистых почв (тайга). Зона тундровых почв представлена подзоной южных тундр, зона подзолистых почв делится на четыре подзоны:

- глеево-подзолистых и тундрово-болотистых почв (лесотундра вместе с крайне северной тайгой);
- глеево-подзолистых почв (северная тайга);
- типичных подзолистых почв (южная тайга).

Для всех подзон тайги характерны подзолисто-болотные почвы, господствующие на слабо дренированных водоразделах. Почвенные провинции выделяются в соответствии с изменениями климатических факторов почвообразования по долготе, а также с учетом важнейших геоморфологических различий.

По степени кислотности почвы в большинстве относятся к сильно кислым и очень сильно кислым. К почвам с очень сильной кислотностью, которые занимают около 28% всей территории, относятся главным образом почвы верховых болот, бугристых торфяников крайнего севера, болотно-подзолистые иллювиально-гумусовые и тундровые почвы. Почвы с сильной кислотностью занимают около 50% площади, к ним относятся типичные подзолистые, глеево-подзолистые и подзолисто-болотные глеевые почвы. К сильно- и среднекислым почвам, на долю которых приходится около 13% площади, отнесены дерново-подзолистые почвы, типичные подзолистые и глеево-подзолистые почвы, развивающиеся при близком залегании карбонатных мореных суглинков или коренных пород, а также пойменные почвы северной половины территории.

Почвы со средней кислотностью (дерново-карбонатные и пойменные почвы средней и южной тайги) занимают всего около 2% площади.

Почвам Республики Коми присуща слабая степень содержания гумуса, низкое содержание элементов питания; они биологически малоактивны и малопродуктивны. Наиболее плодородные дерновые почвы встречаются главным образом в южных районах Республики. Севернее они приурочены к речным террасам.

Почвы болотного типа распространены почти по всей Республике Коми, но на севере их больше, чем на юге. Значительная часть территории заболочена, болота имеются от небольших по площади до массивов в несколько тысяч гектаров, всего под болотами занято около десятой части территории. Из заболоченных почв наибольшее практическое значение имеют низинные перегнойно-болотные почвы, являющиеся богатым мелиоративным фондом, который можно превратить в высоко плодородные сельскохозяйственные угодья или использовать торф в качестве органического удобрения для приготовления различных компостов.

В сельском хозяйстве используются главным образом территории приречных склонов - с типичными подзолистыми и глеево-подзолистыми почвами; природное плодородие этих почв низкое, они бедны гумусом, отличаются малым запасом питательных элементов и высокой кислотностью.

К лучшим почвам республики относятся пойменные дерновые почвы.

Земельные ресурсы²

По данным государственного учёта земель (форма 22), общая площадь земельного фонда Республики Коми по состоянию на 01.01.2017 г., составила 41 677,4 тыс. га. Распределение земельного фонда по категориям земель приведено в Табл. 4, рис. 22

² Источник информации- («Государственный доклад «О состоянии окружающей среды Республики Коми в 2016 году»),

Таблица 4

Распределение земельного фонда по категориям земель

№ п/п	Категория земель	Площадь				
		на 01.01.2016 г.		на 01.01.2017 г.		изменение, тыс. га
		тыс. га	%	тыс. га	%	
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1858,1	4,5	1857,4	4,5	-0,7
2	Земли населенных пунктов	199,5	0,5	199,9	0,5	+0,4
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	274,5	0,5	274,7	0,5	+0,2
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	2613,2	6,3	2613,2	6,3	-
5	Земли лесного фонда ³	35958,6	86,3	35958,9	86,3	+0,3
6	Земли водного фонда	142,0	0,3	142,0	0,3	-
7	Земли запаса	631,5	1,2	631,3	1,2	-0,2
8	ИТОГО земель	41677,4	100,0	41677,4	100,0	0

Земли сельскохозяйственного назначения. На 01.01.2017 г., площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 1857,4 тыс.га, что составляет 4,5 % общей площади Республики Коми. По сравнению с 2016 годом данная категория уменьшилась на 0,7 тыс.га за счёт перевода части земель в земли населенных пунктов в связи с проведёнными работами по описанию местоположения границ населенных пунктов по утвержденным генеральным планам населенных пунктов Троицко-Печорского, Усинского, Усть-Вымского районов.

³ Расхождение с данными Комитета лесов РК объясняются различием в методиках учёта площадей земель лесного фонда

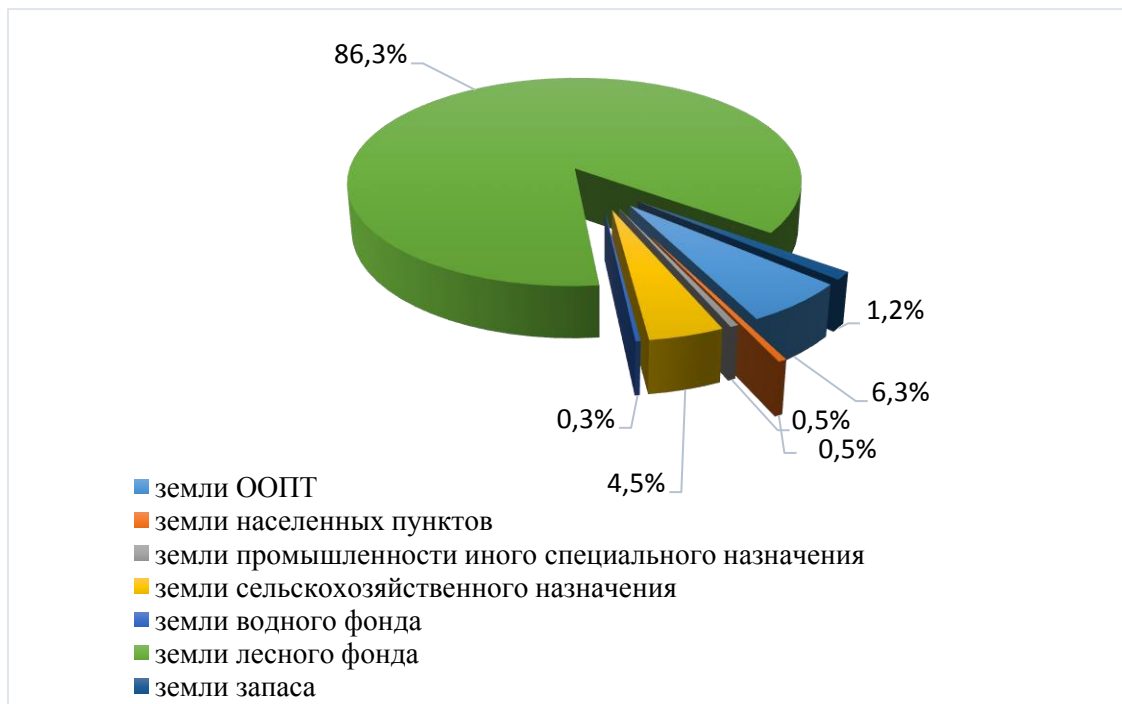


Рис. 22. Структура земельного фонда Республики Коми по категориям земель

В составе земель сельскохозяйственного назначения находится фонд перераспределения земель, на 01.01.2017 г., он составил 254,9 тыс. га и в целом уменьшился на 1,2 тыс. га. За 2016 год было предоставлено из земель фонда перераспределения 3,4 тыс. га (0,7 тыс. га – в земли населённых пунктов, 2,7 тыс. га – сельскохозяйственным организациям), включено в земли фонда перераспределения 2,2 тыс. га: в связи с ликвидацией ООО «Маджа» (МО МР «Корткеросский») -1,4 тыс. га, в связи с ликвидацией сельскохозяйственных организаций (МО МР «Сысольский») – 0,8 тыс. га, а также в связи с отказом граждан от земельных участков, предоставленных под сенокосение (МО МР «Усть-Цилемский»).

В пользовании сельхозпредприятий, организаций и граждан, занимающихся сельхозпроизводством, находится 8170,5 тыс. га земель, из них площадь сельскохозяйственных угодий составила 187,6 тыс. га. На территории республики учтено 9528,3 тыс. га земель, предоставленных под оленьи пастбища.

Земли населенных пунктов. По состоянию на 01.01.2017 г., площадь земель населённых пунктов составила 199,9 тыс. га, что составляет 0,5 % земельного фонда Республики Коми. По сравнению с предшествующим периодом площадь данной категории увеличилась на 0,4 тыс. га за счёт уточнения площади земель населённых пунктов при утверждении генпланов по Прилузскому, Усть-Вымскому, Троицко-Печорскому и Усинскому районам.

В структуре земель населенных пунктов наибольший удельный вес приходится на земли, занятые лесами, парками и другой древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд, - 75,8 тыс. га (38,1%) и сельскохозяйственные угодья - 42,7 тыс. га (21,2%). Застроенные территории занимают 31,3 тыс. га (15,7%), земли под дорогами – 20,7 тыс. га (10,3%), водные объекты (реки, ручьи, водоемы) – 2,7 тыс. га (1,3%). Площадь земель, требующих проведение специальных инженерных мероприятий (карьеры, болота), составляет 26,6 тыс. га (13,4%).

По состоянию на 01.01.2017 г., площадь земель городов и посёлков городского типа составляет 88,1 тыс. га. Города, занимая всего 44,7% заселенной территории региона, концентрируют в себе более 75,5% населения. На этих территориях преобладают земли

общего пользования, занятые зелеными зонами и водными объектами, площадь которых составляет 34,9 тыс. га, застроенные территории занимают площадь 24,2 тыс. га, из них 5,5 тыс. га занято инженерной и транспортной инфраструктурой. На долю земель сельскохозяйственного использования приходится 10,9 тыс. га. Земли резерва, предназначенные под застройку, составляют 19,5 тыс. га.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Категория земель промышленности за отчетный период (на 01.01.2017 г.) составляет 274,7 тыс. га. Изменения произошли за счет увеличения площади промышленности, транспорта и земель иного назначения на 0,2 тыс. га: за счет земель запаса, предоставленных для разведки и добычи каменного угля на Юньягинском месторождении каменного угля АО «Воркутауголь» (МО ГО «Воркута») и для обустройства объектов магистрального газопровода «Бованенково – Ухта» ПАО «Газпром».

Земли особо охраняемых природных территорий. Общая площадь земель особо охраняемых территорий и объектов составляет 2613,2 тыс. га, или 6,3 % земельного фонда Республики Коми.

К землям данной категории отнесены: национальный парк «Югыд ва», площадью 1891,7 тыс. га, Печоро-Илычский заповедник – 721,3 тыс. га, территория курорта ГУ РК «Серегово» - 86 га, детский санаторий «Лозым» - 18 га, детские оздоровительные лагеря «Северная Зорька» и «Мечта» - 23 га. В то же время необходимо отметить, что значительные площади особо охраняемых территорий имеются и в категориях земель сельскохозяйственного назначения лесного фонда. По сравнению с предыдущим отчетным периодом на 01.01.2017 г. площадь земель, находящихся в собственности Российской Федерации, не изменилась и составляет 2607,6 тыс.га.

Земли лесного фонда. На 01.01.2017 г. площадь земель лесного фонда (32 лесничества) составила 35958,9 тыс. га, или 86,3% земельного фонда Республики Коми. В 2016 г. произошло увеличение земель лесного фонда на 0,3тыс. га за счет лесных участков, переведенных из земель населенных пунктов. При проведении землеустроительных работ по установлению местоположения границ населенных пунктов (пст Бадьёль, пст Нижняя Омра, д.Гришестав Троицко-Печорского района), включенная в границы населенных пунктов без изъятия из земель лесного фонда, при утверждении новых генеральных планов была исключена из категории земель населенных пунктов и переведена в земли лесного фонда.

Земли водного фонда. В категории земель водного фонда за отчетный период изменений не произошло, их общая площадь составила 142 тыс. га.

Земли запаса. Площадь земель запаса на 01.01.2017 г. составила 631,3тыс. га. В отчетном периоде площадь земель запаса уменьшилась на 0,2 тыс. га в связи с переводом в земли промышленности для разведки и добычи каменного угля на Юньягинском местоположении каменного угля АО «Воркутауголь» (МО ГО «Воркута»).

По данным государственного учета земель, общая площадь сельскохозяйственных угодий в административных границах Республики Коми на 01.01.2017 г. составила 418,1 тыс. га (1% земельного фонда Республики Коми). На долю несельскохозяйственных угодий приходилось 41259,3 тыс. га (99%).

Сельскохозяйственные угодия. Общая площадь составляет 418,1 тыс. га. Значительная часть сельскохозяйственных угодий -297,5тыс.га – находится в категории земель сельскохозяйственного назначения (пашни 75 тыс. га; сенокосов 168,2 тыс.га; пастбищ 49,5 тыс.га; многолетних насаждений 4,8 тыс.га), а также в землях населенных пунктов -42,7 тыс. га (пашни 19,5 тыс. га; сенокосов 8,6 тыс.га; пастбищ 12,9 тыс.га; многолетних насаждений 17,7 тыс.га) и в лесном фонде – 52,9 тыс. га (пашни 0,3тыс.га; сенокосов 50,7 тыс.га; пастбищ 1,9 тыс.га).



Рис. 23. Классификация земельных угодий

Земли под водой, включая болота. Площадь земельного фонда, занятого под водными объектами, а также болотами составляет 4714,6 тыс.га (под водными объектами 641,4 тыс. га; под болотами 4073,2 тыс.га). Основная их часть находится в категориях земель лесного фонда – 3842,9 тыс. га (под водными объектами 235,3 тыс. га; под болотами 3607,6 тыс. га). В категории водного фонда на 01.01.2017 г. площадь составила 142 тыс. га (под водными объектами 139,3 тыс. га; песками 2,7 тыс. га).

Земли застройки. Земли застройки представлены во всех категориях земель. Общая площадь застроенных территорий на 01.01.2017 г. составляет 47,7 тыс. га, в том числе под промышленными предприятиями – 13,8тыс. га. Основные площади застройки сосредоточены на землях населенных пунктов – 31,3 тыс. га, на землях промышленности, транспорта и связи 12,7 тыс. га, на землях сельхозназначения – 2,2 тыс. га. Из общей площади застроенных территорий площади, занятые промышленными сооружениями, занимают 13,8 тыс. га, или 29,2 %. Площади земель застроенных территорий ежегодно уточняются в связи с предоставлением земельных участков под строительство.

Земли под дорогами. Площадь этих земель по состоянию на 01.01.2017 г. составляет 144,8 тыс. га, из них грунтовыми дорогами занято 95,6 тыс. га, или 66%. В категории сельскохозяйственного назначения из общей площади земель под дорогами находятся 9 тыс. га, из них 75% приходится на грунтовые дороги.

Распределение земельного фонда Республики Коми по угодьям

№ п/п	Вид угодий	Площадь	
		тыс. га	%
1	Сельскохозяйственные угодья	418,1	1,0
2	Леса	31093,5	74,6
3	Древесно-кустарниковая растительность	136,1	0,3
4	Под водой	641,5	1,5
5	Под застройкой	47,7	0,1
6	Под дорогами	144,8	0,3
7	Болота	4073,1	9,8
8	Нарушенные земли	15,8	<0,1
9	Прочие земли	5105,8	12,3
10	В стадии мелиоративного строительства	1,0	<0,01
11	Итого земель	41677,4	100,0

Земли под древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд. По состоянию на 01.01.2017 г. площадь земель, покрытых древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд, составляет 136,1 тыс. га, основная их часть приходится на земли сельскохозяйственного назначения – 100,8 тыс. га.

Прочие земли. К прочим землям отнесены земли, занятые полигонами отходов, свалки, пески, овраги, земли с тундровой растительностью, а также другие земли, не вошедшие в перечисленные угодья. Площадь прочих земель по состоянию на 01.01.2017 г. составляет 5105,8 тыс. га. Больше всего таких земель находится в лесном фонде – 3169,4 тыс. га, в категории земель сельскохозяйственного назначения – 829,7 тыс. га, на особо охраняемых территориях – 601,5 тыс. га и землях запаса – 440,7 тыс. га.

Земли под оленьими пастбищами. Оленьи пастбища – это территории, расположенные в зоне тундры, лесотундры, северной тайги, растительный покров которых пригоден в качестве корма для северного оленя. Оленьи пастбища могут располагаться на землях под лесами и древесно-кустарниковой растительностью, болотами, а также на нарушенных и прочих землях.

Оленьи пастбища присутствуют в трёх категориях земель – это земли сельскохозяйственного назначения – 1110,9 тыс. га, лесного фонда – 8003,6 тыс. га и земли особо охраняемых территорий – 413,8 тыс. га. Общая площадь оленьих пастбищ в административных границах Республики Коми, по данным государственного учета земель, составляет 9528,3 тыс. га, причем на землях лесного фонда расположена основная часть оленьих пастбищ по сравнению с прошлым годом не изменилась.

Водные ресурсы

Республика Коми входит в зону избыточного увлажнения. Значительное преобладание количества выпадающих атмосферных осадков над испарением, особенности рельефа и геологическое строение определили повышенную заболоченность и развитую гидрографическую сеть.

Основу гидрографической сети территории составляют реки бассейнов Баренцева (река Печора), Белого (реки Вычегда, Луза, Мезень), Каспийского (реки Кобра, Летка, Березовка), Карского (притоки рек Кара и Силоваяха) морей. В пределах границ Республики Коми эти бассейны занимают площадь 62,9%, 35,2%, 1,2% и 0,7% соответственно. По количеству рек и их многоводности Республика занимает одно из первых мест в стране. Общая протяженность рек длиной более 10 км составляет 84 тыс. км, их количество около 3,5 тыс.

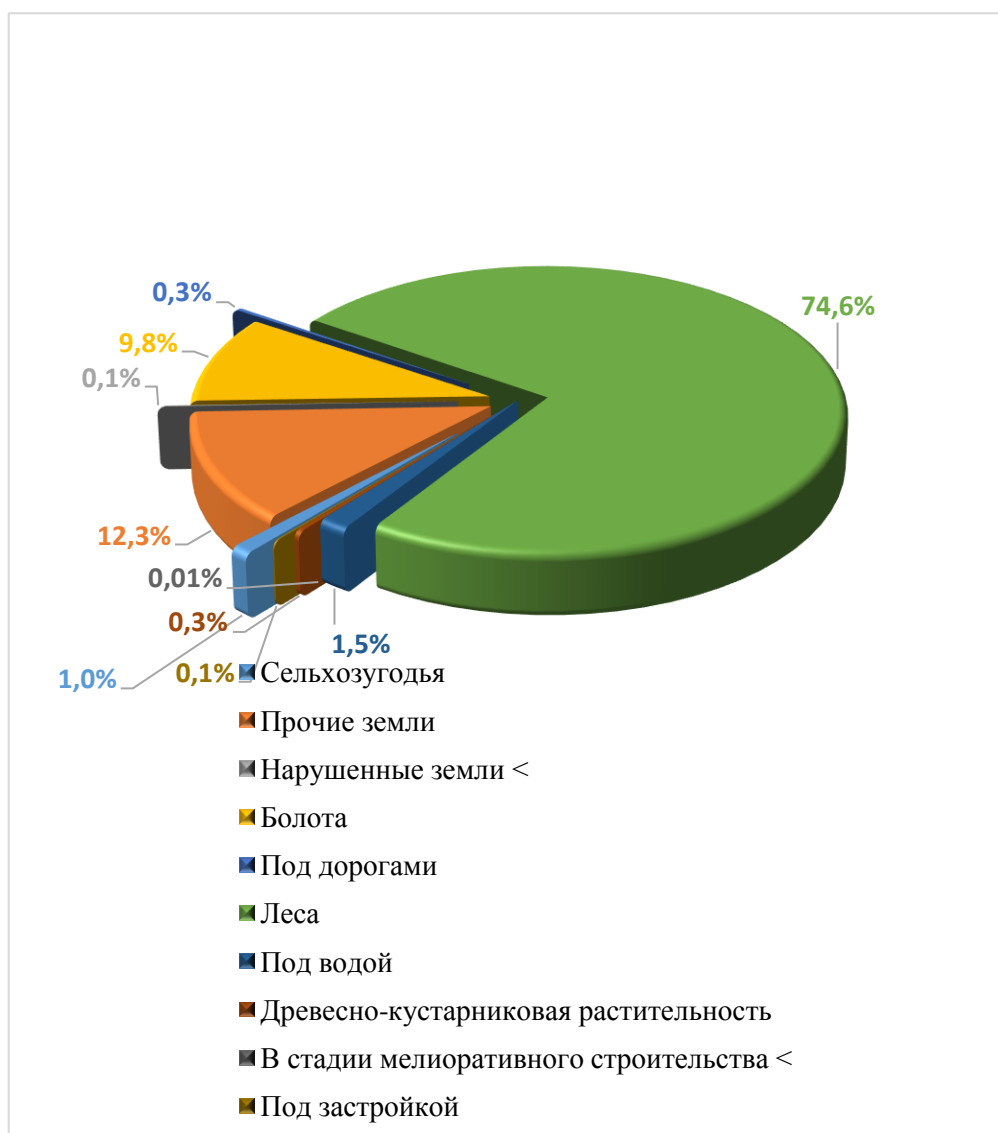


Рис. 24. Структура земельного фонда Республики Коми по угодьям

В Республике Коми берут начало и текут две крупные реки – Печора (протяженность – 1570 км) и Вычегда (1130 км), которые наряду с их главными притоками являются основными источниками поверхностных водных ресурсов и используются в хозяйственной деятельности. Суммарный сток этих рек в пределах территории республики за год составляет 162,4 куб. км.

В Республике Коми насчитывается около 70 тыс. озер общей площадью 4,3 тыс. кв. км. К сравнительно крупным озерам относятся: Ямозеро (площадь 31,1 кв. км), Синдорское (28,5 кв. км), Косминское (12,6 кв. км), большое Мыльское (8,8 кв. км), Дон-ты (4,6 кв. км), Кадомское (5,2 кв. км), Торговое (1,2 кв. км).

Широко распространены в Республике Коми болота и заболоченные земли. Болота занимают общую площадь 3,2 млн. га (около 7,7% территории). Наиболее крупными болотами в Республике Коми являются: Усинское, Океан, Джьернюр, Тыбьюнюр, Мартюшевское.

Лесные ресурсы

Республика Коми является одним из ведущих лесопромышленных регионов России. Общая площадь лесов составляет 36,3 млн. га, из них покрытая лесом – 28,7 млн. га, или 3,2% площади всех лесов России, и около 50% площади лесов Европейского Севера России.

Леса и кустарники занимают 73% территории республики и 79% от земель, на которых расположены леса. Для лесозаготовки выделено более 3/4 лесного фонда с запасами 3,1 млрд. куб. м. Характерной особенностью лесов республики является высокий удельный вес спелых и перестойных лесов по запасу (62,5%).

Республика относится к числу лесных районов России, в структуре которых преобладают ценнейшие темнохвойные еловые леса. Запасы хвойных пород составляют 83,2% всех запасов лесных насаждений, в том числе сосна обыкновенная – 25,3%, ель сибирская – 56,5%. Запасы мягколиственной древесины составляют 16,8% общих запасов лесных насаждений.

Животный мир

Животный мир Республики Коми насчитывает более 8000 видов. Из них более 5,5 тыс. видов насекомых, 6 видов земноводных, 266 видов птиц и 61 вид млекопитающих. В водоемах республики обитает 50 видов рыб (промыслом осваивается 15-17 наиболее ценных и распространенных видов).

К объектам охоты на территории республики отнесены 27 видов животных, относящихся к классу млекопитающих, а также 53 вида птиц.

Особо ценными в хозяйственном отношении животными являются: лось, медведь, бобр, выдра, соболь, белка, куница, лисица, горностай, норка, рысь, россомаха, заяц-беляк, ондатра.

Особо охраняемые природные территории Республики Коми

Республика Коми располагает одной из наиболее разветвленных сетей особо охраняемых природных территорий (ООПТ) в Северо-Западном федеральном округе. По состоянию на 01.01.2017 г., в границах территории Республики Коми функционируют 2 ООПТ федерального значения - Печоро-Илычский государственный природный биосферный заповедник и национальный парк «Югыд ва», а также 236 ООПТ регионального (Республиканского) значения и 6 – местного значения.

Общая площадь особо охраняемых природных территорий федерального и регионального значения составляет свыше 5,4 млн. га, или 13% от площади Республики Коми. ООПТ регионального значения занимают площадь около 2,8 млн. га (52% от площади ООПТ в регионе).

ООПТ регионального (Республиканского) значения представлены 162 государственными природными заказниками, 73 памятниками природы и 1 охраняемым природным ландшафтом.

ООПТ местного значения находятся в ведении органов местного самоуправления. Среди них 3 заказника и 3 памятника природы.

Агропромышленный комплекс

Агропромышленный комплекс Республики Коми представлен многоотраслевыми сельскохозяйственными организациями, производителями пищевой продукции, фермерскими и личными подсобными хозяйствами граждан. В его структуре 56% приходится на долю сельскохозяйственной продукции и 44% – на долю пищевой продукции.

В составе комплекса насчитывается около 150 организаций и производств (сельского хозяйства, рыболовства и рыбоводства, по предоставлению услуг в этих сферах (обслуживающих, снабженческо-сбытовых, кредитных и других), более 270 организаций по производству пищевых продуктов, 370 крестьянских (фермерских) хозяйств и 96,5 тысяч личных подсобных хозяйств граждан.

В объеме валовой сельскохозяйственной продукции доля сельскохозяйственных организаций составляет 65%, личных подсобных хозяйств населения – 30%, крестьянских (фермерских) хозяйств – 5%.

В Республике Коми умеренно (в силу природно-климатических условий Севера) развиты животноводство (73% в объеме продукции сельского хозяйства) и растениеводство (27%).

За счет собственного производства потребности республики в основных продовольственных продуктах удовлетворяются (коэффициент самообеспечения): по картофелю – на 83,4%, овощам – на 27,2%, яйцу и яйцепродуктам – на 58,1%, молоку и молочным продуктам – на 25,3%, мясу и мясным продуктам – на 37,5%.

Доля пищевых продуктов в структуре обрабатывающих производств по видам, включая напитки, составляет 5%. Помимо хлеба и хлебобулочных изделий в Республике Коми выпускаются кондитерские и макаронные изделия, майонез, минеральная вода, безалкогольные и алкогольные напитки, осуществляется переработка молока и мяса.

Рыбохозяйственный комплекс

Рыболовство является традиционной формой использования местных ресурсов населением в Республике Коми.

В сфере промышленного рыболовства задействовано более 3,8% акватории Республики Коми. Более 90% вылова (добычи) рыбы в Республике Коми приходится на Усть-Цилемский район. Основными объектами промысла являются: ряпушка, щука, окунь, язь. С 2007 года промышленным рыболовством в Республике Коми занимаются более 50 предприятий и индивидуальных предпринимателей.

В 2016 году объем реализованной рыбы, выловленной в естественных водоемах Республики Коми, составил 238,3 тонны. По сравнению с уровнем 2008 года вылов рыбы увеличился в 2,1 раза. Более 60% уловов рыбы реализуется на ярмарках в районах и в торговой сети республики.

Товарным рыбоводством занимаются 8 предприятий и индивидуальных предпринимателей. Помимо садковых хозяйств, организованных на водохранилищах, появляются прудовые хозяйства для выращивания рыбы.

В 2016 году объем искусственно выращенной молоди ценных видов рыб и выпущенной в водные объекты Республики Коми составил 1,008 млн. штук (138% к уровню 2007 года). В связи с проведением в 2014-2015 годах реконструкции водохранилищ, используемых для выращивания товарной рыбы (Кажимского и Нючпасского), объем выращенной товарной рыбы в 2016 году составил 97,5 тонны, что на 29,7% ниже уровня 2007 года.

Выращенная рыба в охлажденном виде и переработанная реализуется в основном в торговой сети г. Сыктывкара (СППССК «Комирыба»), на ярмарках в г. Ухте, Усть-Цилемском и Койгородском районах. Ассортимент рыбной продукции, полученной в процессе переработки из собственного сырья, включает более 100 наименований.

Туризм

Природный и этнокультурный туризм – приоритетные направления развития туризма в Республике Коми. Национальный парк «Югыд ва» – крупнейшая в России и Европе особо охраняемая природная территория. Парк «Югыд ва» вместе с Печоро-Илычским заповедником в 1995 году включен в Список Всемирного наследия ЮНЕСКО под общим названием «Девственные леса Коми» (первая из российских природных территорий, получившая такой высокий статус). В Печоро-Илычском природном биосферном заповеднике работает первая в мире лосеферма.

Визитной карточкой Республики Коми являются столбы выветривания, или мансийские болваны, – одно из 7 чудес России, уникальный геологический памятник, расположенный на плато Маньпупунер.

Ключевая идея туристского позиционирования региона выражена разработанным и уже запущенным в действие брендом «Эко Республика Коми» – представление республики

как гостеприимной территории, успешно интегрировавшей уникальные природные ресурсы в активную среду российского и международного рынка экологического туризма.

С августа 2011 года функционирует и поэтапно развивается современный многофункциональный комплекс «Финно-угорский этнокультурный парк», рассчитанный на внутренний и въездной туризм. Проект ориентирован на сохранение и рациональное использование культурного и природного наследия Республики Коми, и других финно-угорских народов.

Интерес для туристов представляют также ландшафты Приполярного и Полярного Урала, музеи под открытым небом в селах Усть-Вымь, Куратово, архитектурные ансамбли Ульяновского и Кытловского монастырей, а также большое количество рек, озер и лесов, пригодных для отличной охоты, рыбалки. Объектами туристского показа являются такие самобытные села как Ыб, Пажга, Усть-Цильма, Ижма.

Большой популярностью у туристов и посетителей пользуются проводимые в Республике Коми событийные мероприятия, в основе которых – традиционные культура, история, быт и уклад жизни населения, старинные обряды, песни, танцы (Усть-Цилемская горка, Луд (Ижемский район), праздник Рыбного пирога (г. Печора), день оленевода (г. Воркута), праздник охотника (Троицко-Печорский район), фестиваль традиционной культуры коми народа (Усть-Вымский район), Лямпиада (Корткеросский район) и другие).

Инфраструктура средств размещения Республики Коми представлена 132 объектами, из которых 106 – гостиницы и аналогичные средства размещения и 26 – специализированные средства размещения (15 из которых – санаторно-курортные организации) с суммарной единовременной вместимостью 6251 мест.

Внешнеэкономическая деятельность

Развитие внешних связей Республики Коми направлено на обеспечение рациональной интеграции республики в экономику Российской Федерации, мировую экономику, создание условий для достижения республикой лидирующих позиций в социально-экономическом развитии, повышения конкурентоспособности экономики и решения социальных задач.

Приоритетным направлением внешних связей Республики Коми является сотрудничество в рамках Баренцева Евро-Арктического Региона (БЕАР) по вопросам интеграции регионов Севера в экономике, политике, культуре, образовании, экологии и иных сферах.

Важным для Республики Коми остается сотрудничество со странами финно-угорского мира, в первую очередь, с Финляндией. Основными направлениями сотрудничества Республики Коми и Финляндии являются: развитие сельского хозяйства и оленеводства, лесной отрасли, предпринимательства, туризма; реконструкция системы водоснабжения г. Сыктывкара.

Республика Коми относится к регионам с высокой степенью экспортной ориентированности на страны дальнего зарубежья, главным образом, страны Европы. На страны дальнего зарубежья приходится 84% всего внешнеторгового оборота республики, на государства СНГ – 16%.

В товарной структуре экспорта преобладают важнейшие виды энергоносителей (сырая нефть, нефтепродукты, пропан, каменный уголь), а также товары лесного комплекса (лесоматериалы, древесностружечные и древесноволокнистые плиты, клееная фанера, бумага и картон, изделия из них).

Основными внешнеторговыми партнерами Республики Коми являются Нидерланды, Германия, Финляндия, Китай, Италия, Латвия, Турция, Украина, Узбекистан, Казахстан. Республика Коми имеет торговые связи более чем с 70 субъектами Российской Федерации. Наиболее тесно они развиваются с Архангельской, Вологодской, Кировской, Московской, Нижегородской областями, г. Москвой и г. Санкт-Петербургом.

Социально-экономическое развитие Республики Коми за 2017 год ⁴

Социально-экономическое положение в Республике Коми оценивается как достаточно устойчивое, несмотря на непростую ситуацию в отдельных сферах деятельности.

Отмечается рост производства в обрабатывающих производствах, обеспечении электроэнергией, газом, паром, водоснабжении и водоотведении, перевозке грузов автомобильным транспортом. Существенно снизилась инфляция. В социальной сфере увеличилась заработная плата работников организаций, снизился уровень зарегистрированной безработицы. Положительными итогами в сфере государственных финансов стало исполнение консолидированного бюджета Республики Коми с профицитом (при запланированном дефиците), увеличение поступлений налоговых платежей в консолидированный бюджет Республики Коми и снижение объема государственного долга Республики Коми.

Вместе с тем, отмечается снижение добычи полезных ископаемых, сельскохозяйственного производства, объема строительных работ, ввода жилья, оборота розничной торговли, объема платных услуг населению, инвестиций в основной капитал.

Таблица 6

Основные социально-экономические показатели Республики Коми

№ п/п	Наименование показателя	2017 г.	2017 г. в % к 2016 г.	Декабрь 2017 г., в % к		Справочно 2016 г. в % к 2015 г.
				декабрю 2016 г.	ноябрю 2016 г.	
1	Индекс промышленного производства ⁵	х	97,0	87,8	105,5	95,2
2	Индекс производства продукции сельского хозяйства	х	89,4	х	х	103,7
3	Объём работ по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	35076	32,6	19,5	100,8	113,1
4	Ввод в действие жилых домов, м общ. пл. жилых помещений	178998	74,7	70,2	149,4	114,3
5	Перевезено грузов автомобильным транспортом ⁶ , тыс. т.	23698	105,8	122,4	120,8	92,7
6	Оборот розничной торговли, млн. руб. в том числе:	150201	99,5	99,5	132,7	90,6
	пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	74067	98,3	100,6	121,5	88,0
	непродовольственными товарами	76134	100,6	98,7	143,8	93,5
7	Объём платных услуг населению, млн. руб.	45756	93,6	95,2	108,0	97,6
8	Индекс потребительских цен	х	102,4 ⁷	102,4	100,6	104,8 ⁸
9	Индекс цен производителей промышленных товаров ¹	х	114,3 ³	114,3	104,5	...

⁴ Источник информации: : Министерство экономического развития Республики Коми (<http://econom.rkomi.ru/>), Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики Республики Коми (<http://komi.gks.ru/default.aspx>), официальный сайт Республики Коми (<http://rkomi.ru>)

⁵ Индекс исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

⁶ 2017 г. – по организациям (кроме субъектов малого предпринимательства) со средней численностью работников свыше 15 человек; 2016 г. в % к 2015 г. – по организациям (без микропредприятий) и индивидуальным предпринимателям

⁷ Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 года.

⁸ Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2015 года.

10	Консолидированный бюджет за январь-ноябрь 2017г. ⁹ , млн. руб.:					
	доходы	72640	111,9 ¹⁰	x	x	107,6 ¹¹
	расходы	69239	100,3 ⁶	x	x	103,8 ⁷
11	Поступление налогов в бюджеты всех уровней за январь-ноябрь 2017 г., млн. руб.	159081	118,7 ⁶	93,2 ¹²	63,6 ¹³	97,0 ⁷
12	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-октябрь 2017 г. ⁵ , млн. руб.	63802	111,3 ¹⁴	113,6 ¹⁵	841 ¹⁶	80,8 ¹⁷

Индекс промышленного производства в 2017 г. относительно предыдущего года сложился в размере 97,0%. Отрицательный итог был обусловлен, прежде всего сокращением угле-, нефте- и газодобычи. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» равнялся 91,4%. Фактором, замедляющим общепромышленный спад, являлся рост производства целлюлозно-бумажной продукции, изделий деревообработки, а также выработки электроэнергии, пара и горячей воды. Также увеличилось производство текстильных изделий, химических веществ, резиновых и пластмассовых изделий, вырос объём услуг по ремонту машин и оборудования. Прирост объёмов производства в секторе обработки в целом составил 5,9%. Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 103,8% по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 107,4%

Индекс производства продукции сельского хозяйства в 2017 г. составил 89,4%.

В Республике Коми вклад сельского хозяйства в объём валового регионального продукта незначителен (менее 2% в 2016 г.), и обеспеченность сельскохозяйственными продуктами собственного производства низкая (за исключением картофеля). В 2013-2017гг. динамика производства продукции сельского хозяйства была нестабильной: рост наблюдался по итогам 2015 и 2016 гг., а в прошедшем 2017 г. отмечено самое существенное снижение за рассматриваемый период.

В 2017 году в производстве животноводческой продукции отмечалось незначительное сокращение, тогда как в растениеводстве спад 2017 г. стал самым существенным за последние 27 лет.

По отношению к предыдущему году продукции растениеводства получено меньше на 34,3%, животноводства – на 0,1%. Прошедший год был отмечен снижением производства скота и птицы на убой (в живом весе), молока, а также яиц, картофеля и овощей.

⁹ Темпы роста приведены в действовавших ценах.

¹⁰ Январь-ноябрь 2017 г. в % к январю-ноябрю 2016года.

¹¹ Январь-ноябрь 2016г. в % к январю-ноябрю 2015года.

¹² Ноябрь 2017 г. в % к ноябрю 2016года.

¹³ Ноябрь 2017 г. в % к октябрю 2017года.

¹⁴ Январь-октябрь 2017 г. в % к январю-октябрю 2016 года.

¹⁵ Октябрь 2017 г. в % к октябрю 2016года.

¹⁶ Октябрь 2017 г. в % к сентябрю 2017года.

¹⁷ Январь-октябрь 2016 г. в % к январю-октябрю 2015 года.



Рис. 25. Динамика основных социально-экономических показателей Республики Коми

По расчётам, на начало января 2018г., поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось относительно соответствующей даты предыдущего года на 4,3%, в том числе коров – на 3,8%, птицы – на 7,8%. Численность свиней в Республике Коми возросла на 6,5%.

В 2017г. хозяйствами всех категорий картофеля собрано в 1,8 раза меньше урожая 2016 года (Табл.7, рис. 26). Валовый сбор овощей сократился на четверть. Сокращение валового сбора овощей зафиксировано во всех категориях хозяйств и было обусловлено уменьшением посевных площадей и урожайности. Основной объём сбора (87%) приходился на овощи открытого грунта, посевные площади под которыми относительно 2016 г. снизились на 12%, а урожайность – на 16%.

Таблица 7

Валовый сбор продукции растениеводства Республики Коми

№ п/п	Продукция растениеводства	Годы		2017 г., в % к 2016 г.
		2016 г.	2017 г.	
1	Картофель	96,9	54,6	56,6
	Сельхозорганизации	4,3	1,6	36,3
	Хозяйства населения	89,1	51,4	57,7
	Крестьянские (фермерские) хозяйства	3,1	1,6	52,5
2	Овощи	22,0	16,5	74,9
	Сельхозорганизации	4,0	3,0	75,9
	Хозяйства населения	17,4	13,3	76,2
	Крестьянские (фермерские) хозяйства	0,7	0,2	35,2

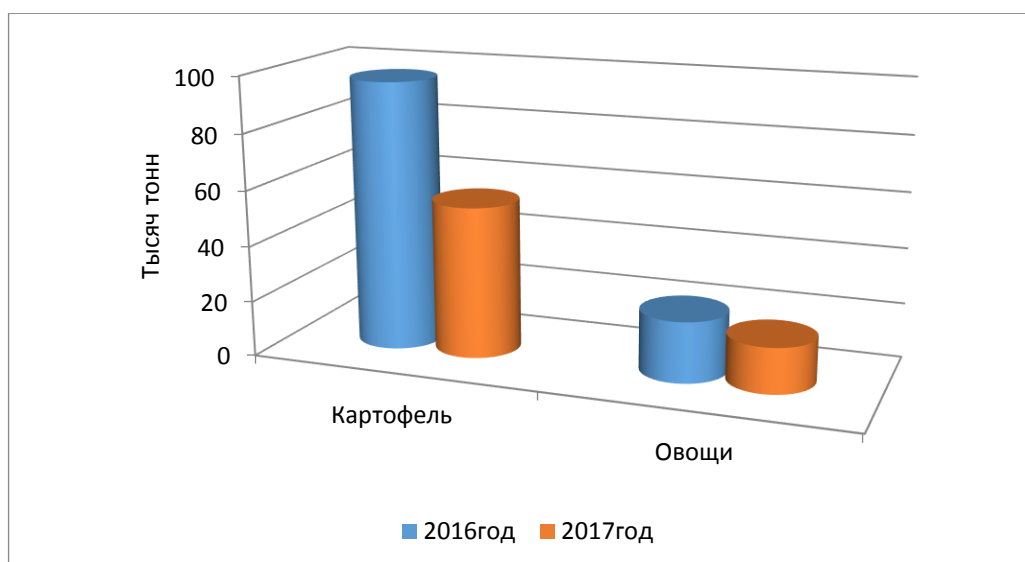


Рис. 26. Валовый сбор продукции растениеводства Республики Коми

По оценке, за 2017г. в целом по России, в отличие от Республики Коми, отмечался рост производства продукции сельского хозяйства. На начало января 2018г. относительно аналогичной даты предыдущего года в целом по России, как и по Республике Коми сократилось поголовье крупного рогатого скота (в том числе коров), возросла численность свиней. В 2017г. по сравнению с 2016г. производство всех основных видов продукции животноводства в целом по стране возросло, в Республике Коми – снизилось.

На одного жителя Республики за 2017г. произведено скота и птицы на убой (в живом весе) в 2,5 раза меньше, чем в среднем по России, молока – в 3,3 раза, яиц – в 1,9 раз (Рис. 27).

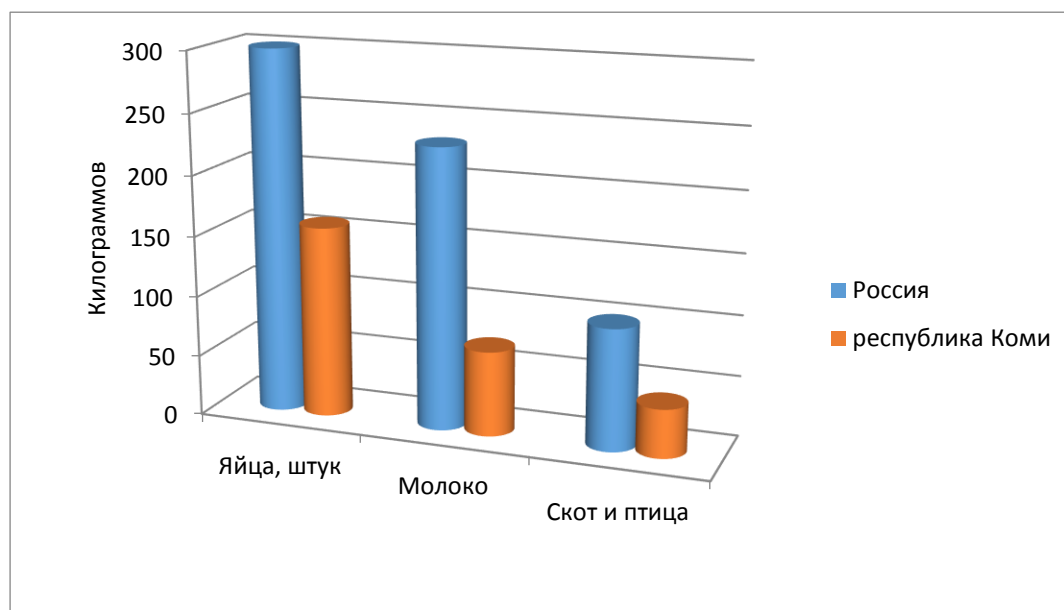


Рис. 27. Производство продукции животноводства на душу населения по Республике Коми и России за 2017г

Объём реализации продукции сельскохозяйственными организациями в 2017 году составил (Рис. 28): овощи – 2,9 тыс. тонн (81% к уровню 2016 года), картофель – 0,8 тыс. тонн (42%), скот и птица (в живом весе) -27,4 тыс. тонн (100,9%), молоко – 36,5 тыс. тонн (106,1%), яйцо – 113,0 млн. штук (98,7%).

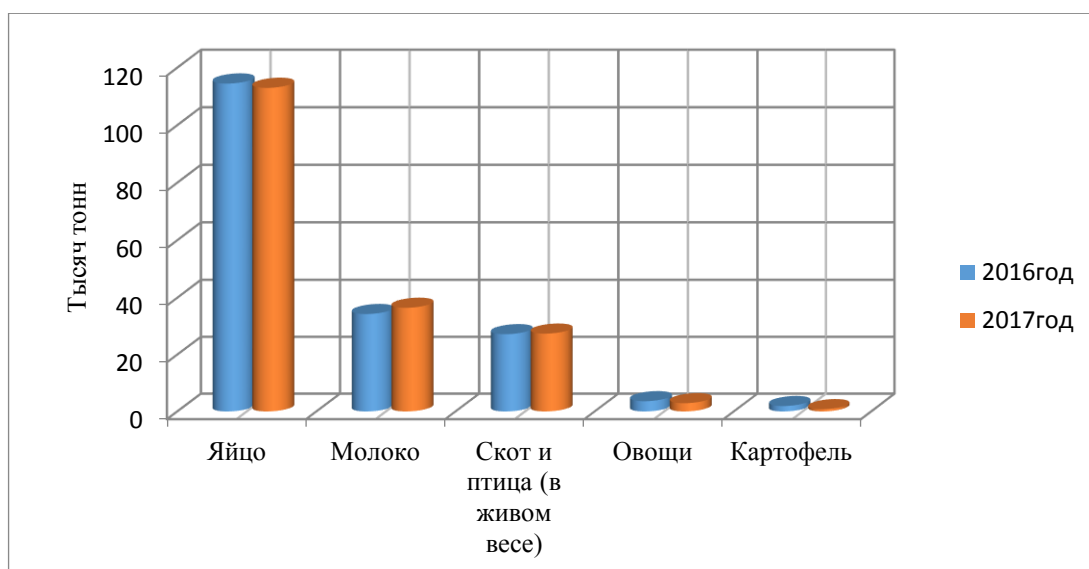


Рис. 28. Объём реализации продукции сельскохозяйственными организациями в 2017 г

В 2017г. **объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»**, по сравнению с предыдущим годом снизился в 3,1раза, составив 35,1 миллиарда рублей. За счёт всех источников финансирования построены 3,3 тысячи квартир, общей площадью 179,0 тысячи квадратных метров, что на 25,3% меньше, чем в 2016 году. Населением за счёт собственных и заёмных средств введено 389 квартир общей площадью 41,8 тысячи квадратных метров. Их удельный вес в общем вводе жилья занимал 23%.

Деятельность **автотранспорта** (без субъектов малого предпринимательства) в 2017г. характеризовалась ростом основных показателей в сфере пассажироперевозок. Объём перевезённых грузов относительно 2016г. возрос на 5,8%, грузооборот – на 15,8%. Количество перевезённых пассажиров сократилось на 4,4%, а пассажирооборот – на 23,8%.

Относительно 2016г. **оборот розничной торговли** в сопоставимой оценке сократился на 0,5%, при этом объёмы реализации пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий снизились на 1,7%, а оборот розничной торговли непродовольственными товарами вырос на 0,6%.

Объём **платных услуг**, оказанных населению в 2017г., сократился относительно предыдущего года на 6,4%. Динамика большинства видов услуг была отрицательной. Увеличился объём оказанных жилищных, коммунальных и телекоммуникационных услуг, а также услуг в сфере культуры, физической культуры и спорта.

В 2017 г. **потребительская инфляция** сложилась на уровне 102,4%. Продовольственные товары подорожали на 1,5%, непродовольственные товары – на 2,1%, услуги – на 3,9%.

Индекс цен производителей промышленных товаров составил 114,3%, сельскохозяйственной продукции – 91,0%, сводный индекс цен на продукцию инвестиционного назначения – 100,3%, индекс тарифов на грузовые перевозки – 113%.

По оперативным данным Управления Федеральной налоговой службы по Республике Коми Коми, в январе-ноябре 2017г. в бюджеты всех уровней в виде налогов, сборов и других обязательных платежей поступило 159,1 миллиарда рублей, что на 19% больше, чем за январь-ноябрь 2016 года. Доходы **консолидированного бюджета** республики за одиннадцать месяцев 2017 года составили 72,6 миллиарда рублей, расходы – 69,2 миллиарда рублей. Консолидированный бюджет сведён с профицитом в размере 3,4 миллиарда рублей.

Ситуация на **рынке труда** характеризовалась снижением численности работников организаций и количества зарегистрированных безработных. По оценке, в январе-ноябре 2017 г. среднесписочная численность работников организаций относительно соответствующего периода предыдущего года уменьшилось на 3,3%, составив 323,5 тысячи

человек. По данным Министерства труда, занятости и социальной защиты Республики Коми, на конец 2017г. было зарегистрировано 7,3 тысячи безработных, что на 10% меньше, чем год назад. Уровень зарегистрированной безработицы составил 1,6%.

В январе-ноябре 2017г. в номинальном выражении **среднемесячная начисленная заработная** плата увеличилась на 4,2%, составив 44,5 тысячи рублей. Реальный размер заработной платы относительно соответствующего периода предыдущего года увеличился на 0,6%.

На начало 2018г. сведения о **просроченной задолженности по заработной плате** представили 9 организаций обследуемых видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства). Общий размер задолженности составил 31,4 миллиона рублей. В срок заработную плату не получили 911 работников.

По информации МВД по Республике Коми, за 2017г. было зарегистрировано 17,2 тысячи **преступлений**, что на 9,5% меньше, чем за предыдущий год. Уровень преступности составил 204 случая на 10 000 человек населения.

Финансы

Общий объем доходов консолидированного бюджета за 2017 год составил 82654,5 млн. рублей, что на 15% больше, чем за 2016 год. Из них налоговые и неналоговые доходы составили 75847,8 млн. рублей, что на 16,9% больше, чем за 2016 год.

Таблица 8

Динамика структуры доходов консолидированного бюджета Республики Коми

	2017 г.		2016 г.		Изменен ие структур ы, п.п.
	Сумма, млн. рублей	Удельн ый вес, %	Сумма, млн. рублей	Удельн ый вес, %	
Доходы - всего	82654,5	100,0	71849,9	100,0	
Доходы без учета безвозмездных поступлений из вышестоящего бюджета	75847,8	91,8	64895,1	90,3	1,5
Налоговые доходы	72702,9	88,0	61115,2	85,0	3,0
Налог на прибыль организаций	22946,6	27,8	16480,0	22,9	4,9
Налог на доходы физических лиц	22903,4	27,7	22817,4	31,8	-4,1
Акцизы по подакцизным товарам (продукции), производимым на территории Российской Федерации	3181,4	3,8	3650,6	5,1	-1,3
Налоги на совокупный доход	2718,5	3,3	2550,7	3,5	-0,2
Налоги на имущество	20230,8	24,5	15037,4	20,9	3,6
Налоги, сборы и регулярные платежи за пользование природными ресурсами	415,7	0,5	286,0	0,4	0,1
Задолженность и перерасчеты по отмененным налогом, сборам и иным обязательным платежам	0,1	0,0	-0,2	0,0	0,0
Государственная пошлина	306,5	0,4	293,3	0,4	0,0
Неналоговые доходы	3144,9	3,8	3779,9	5,3	-1,5
Безвозмездные поступления	6806,7	8,2	6954,6	9,7	-1,5
Безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, в том числе:	6233,7	7,5	5633,2	7,8	-0,3
<i>Дотации</i>	<i>895,9</i>	<i>1,0</i>	<i>1111,6</i>	<i>1,5</i>	<i>-0,5</i>
<i>Субвенции</i>	<i>2186,3</i>	<i>2,6</i>	<i>2239,9</i>	<i>3,1</i>	<i>-0,5</i>
<i>Субсидии</i>	<i>1383,3</i>	<i>1,7</i>	<i>905,6</i>	<i>1,3</i>	<i>0,4</i>
<i>Иные межбюджетные трансферты</i>	<i>1768,2</i>	<i>2,1</i>	<i>1376,1</i>	<i>1,9</i>	<i>0,2</i>

Рост обеспечен за счет налоговых доходов, их поступление составило 72702,9 млн. рублей, что на 19% больше, чем за 2016 год. Наибольший рост поступлений отмечается по налогу на прибыль организаций – в 1,4 раза и по налогу на имущество организаций – в 1,3 раза.

Поступление неналоговых платежей в целом снизилось на 635 млн. рублей, или на 16,8%, главным образом, за счет снижения поступления платы за негативное воздействие на окружающую среду, обусловленного внесением изменений в федеральное законодательство по срокам уплаты и перечню платежей, а также уменьшением поступлений по доходам от продажи материальных и нематериальных активов.

Удельный вес налоговых и неналоговых доходов составил 95,9% и 4,1% соответственно. Традиционно бюджетобразующими источниками формирования регионального бюджета остаются налог на прибыль организаций, налог на имущество организаций и налог на доходы физических лиц. Их доля в общем объеме налоговых доходов составляет 88,4%.

За 2017 год в консолидированный бюджет Республики Коми поступило 6806,7 млн. рублей безвозмездных поступлений, что на 2,2% меньше, чем за прошлый год.

Расходы консолидированного бюджета Республики Коми за 2017 год составили 79849 млн. рублей, что на 2,2% больше объема произведенных расходов за 2016 год. Большая часть расходов приходится на социальную сферу.

Таблица 9

Динамика структуры расходов консолидированного бюджета Республики Коми

	2017 г.		2016 г.		Изменение структуры, п.п.
	Сумма, млн. рублей	Удельный вес, %	Сумма, млн. рублей	Удельный вес, %	
Расходы - всего	79849,0	100,0	78123,7	100,0	
Общегосударственные вопросы	5280,6	6,6	5626,4	7,2	-0,6
Национальная оборона	1,5	0,0	2,6	0,0	0,0
Национальная безопасность и правоохранительная деятельность	1608,3	2,0	1624,2	2,1	-0,1
Национальная экономика	10329,2	12,9	9476,7	12,1	0,8
Жилищно-коммунальное хозяйство	5767,4	7,2	5977,0	7,7	-0,5
Охрана окружающей среды	52,9	0,1	53,3	0,1	0,0
Образование	23803,1	29,8	24092,9	30,8	-1,0
Культура, кинематография и средства массовой информации	3611,9	4,5	3064,3	3,9	0,6
Здравоохранение, физическая культура и спорт	6859,7	8,6	12012,4	15,4	-6,8
Социальная политика	19050,0	23,9	12969,8	16,6	7,3
Обслуживание государственного и муниципального долга	3484,4	4,4	3224,1	4,1	0,3

Численность населения, миграция

Численность населения республики по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики Республики Коми составляет 840 873 человека (2017г.). Общая убыль населения за 2017год составила – 9681человек. Смертность превышает рождаемость. Родилось – 9736 человек, умерло – 9947 (Табл.10)

Наряду с естественным движением, на показатель численности большое влияние оказывают миграционные процессы. Отток населения наблюдается во всех муниципальных районах и городских округах Республики Коми.

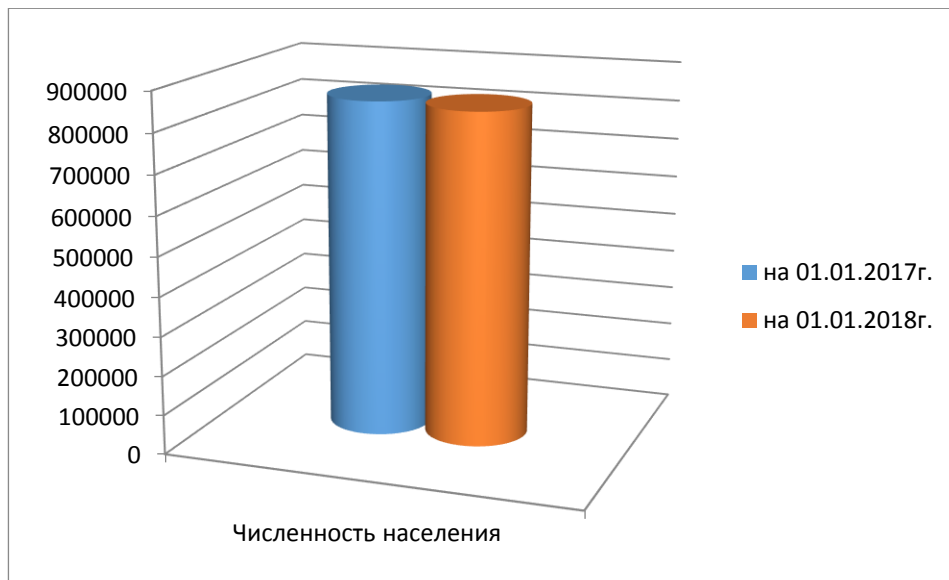


Рис. 29. Численность населения Республики Коми в 2017-2018гг

Таблица 10

Оценка численности постоянного населения по муниципальным образованиям на 01.01.2018 г.

Наименование	На 01.01.20 17 г.	Общий прирост (убыль)	Изменения за 2017 год						На 01.01.2018 г.	Средне- годовая численность населения за 2017 г.
			естественное движение			миграция				
			родилось	умерло	естественный прирост (убыль)	прибыло	выбыло	миграционный прирост (убыль)		
Республика Коми	850554	-9681	9736	9947	-211	33125	42595	-9470	840873	845713
Городское население	663428	-6607	7311	6957	354	25091	32052	-6961	656821	660124
Сельское население	187126	-3074	2425	2990	-565	8034	10543	-2509	184052	185589
Городские округа										
Сыктывкар	260448	374	3106	2491	615	8350	8591	-241	260822	260635
Воркута	80061	-2747	835	728	107	3413	6267	-2854	77314	78687
Вуктыл	12042	-245	138	162	-24	492	713	-221	11797	11920
Инта	28977	-830	258	425	-167	1278	1941	-663	28147	28562
Усинск	44525	-435	547	354	193	2568	3196	-628	44090	44307
Ухта	118987	-1210	1202	1222	-20	4363	5553	-1190	117777	118382
Муниципальные р-ны										
Ижемский	17410	-113	289	276	13	553	679	-126	17297	17354
Княжпогостский	19453	-440	181	290	-109	571	902	-331	19013	19233
Койгородский	7549	-114	92	102	-10	400	504	-104	7435	7492
Корткеросский	18593	-214	257	301	-44	1175	1345	-170	18379	18486
Печора	51884	-1042	512	698	-186	1994	2850	-856	50842	51363
Прилузский	17816	-540	222	312	-90	611	1061	-450	17276	17546
Сосногорск	43964	-457	471	625	-154	1722	2025	-303	43507	43735
Сыктывдинский	24194	68	299	296	3	1259	1194	65	24262	24228
Сысольский	13007	-189	172	197	-25	493	657	-164	12818	12913
Троицко-Печорский	11498	-292	124	206	-82	551	761	-210	11206	11352
Удорский	17903	-319	190	257	-67	849	1101	-252	17584	17743
Усть-Вымский	26192	-406	262	390	-128	801	1079	-278	25786	25989
Усть-Куломский	24499	-304	422	428	-6	1168	1466	-298	24195	24347
Усть-Цилемский	11552	-226	157	187	-30	514	710	-196	11326	11439

Инвестиции

В январе-сентябре 2017 года объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования составил 85,9 млрд. рублей, что на 35,7% меньше (в сопоставимых ценах), чем за аналогичный период 2016 года.

Снижение объема инвестиций, в основном, обусловлено:

- уменьшением капитальных вложений ПАО «Газпром» в рамках строительства системы магистральных газопроводов «Бованенково-Ухта», «Ухта-Торжок», что связано с завершением работ по ряду объектов на территории республики.

- снижением вложений инвестиций в добычу сырой нефти и природного газа, что вызвано уменьшением капвложений в строительство, бурение скважин, проектно-изыскательские работы, обусловленным неустойчивым финансовым положением ряда нефтепользователей из числа мелких и средних компаний.

В структуре инвестиций в основной капитал по видам экономической деятельности наибольший удельный вес в январе-сентябре 2017 года занимали вложения в добычу сырой нефти и природного газа (50%) и трубопроводный транспорт (26%).

Перечень наиболее значимых инвестиционных проектов, реализуемых и запланированных к реализации в Республике Коми:

1. Строительство системы магистральных газопроводов «Бованенково – Ухта» (ПАО «Газпром»). Срок реализации – 2007-2020 годы. Источник финансирования – средства ПАО «Газпром».

2. Строительство системы магистральных газопроводов «Ухта – Торжок. 2 нитка» (ПАО «Газпром»). Срок реализации – 2015-2020 годы. Источник финансирования – средства ПАО «Газпром».

3. Разработка пермокарбоновой залежи Усинского месторождения (ООО «Лукойл-Коми»). Срок реализации – 2004-2045 годы. Стоимость – 416,4 млрд. рублей. Источник финансирования – средства ООО «Лукойл-Коми».

4. Проект освоения Восточно - Ламбейшорского нефтяного месторождения (ООО «Лукойл-Коми»). Срок реализации – 2012-2019 годы. Стоимость – 46,3 млрд. рублей. Источник финансирования – средства ООО «Лукойл-Коми».

5. Разработка Кыртаельского нефтяного месторождения (ООО «Лукойл-Коми»). Срок реализации – 2004-2040 годы. Стоимость – 35,2 млрд. рублей. Источник финансирования – средства ООО «Лукойл-Коми».

6. Разработка Ярегского нефтяного месторождения (ООО «Лукойл-Коми»). Срок реализации – 2005-2039 годы. Стоимость – 124,5 млрд. рублей. Источник финансирования – средства ООО «Лукойл-Коми».

7. Разведка, разработка и добыча углеводородного сырья на лицензионных участках Интинского района (ООО «Тимано-Печорская Газовая Компания»). Срок реализации – 2011-2021 годы. Стоимость – 59,8 млрд. рублей. Источник финансирования – средства ООО «Тимано-Печорская Газовая Компания».

8. Добыча каменного угля открытым способом в г. Воркута, углеразрез «Промежуточный» (ООО «Воркутинская энергетическая компания»). Срок реализации – 2014-2024 годы. Стоимость – 2,3 млрд. рублей. Источник финансирования – средства ООО «Воркутинская энергетическая компания».

9. Строительство ВЛ 110 кВ «Зеленоборск – Ижма» на участке от ПС 110/10 кВ Лемью до ПС 110/10 кВ Ижма (Филиал ОАО «МРСК Северо-Запада» «Комиэнерго»). Срок реализации – 2009-2018 годы. Стоимость – 1 млрд. рублей. Источник финансирования – средства Филиал ОАО «МРСК Северо-Запада» «Комиэнерго».

10. Строительство ВЛ 110кВ «Сыктывкар – Краснозатонская» (Филиал ОАО «МРСК Северо-Запада» «Комиэнерго»). Срок реализации – 2008-2019 годы. Стоимость – 0,9 млрд. рублей. Источник финансирования – средства Филиал ОАО «МРСК Северо-Запада» «Комиэнерго».

11. Строительство ВЛ 110 кВ «Соколовка – Пажга» с расширением ПС 110/10 кВ «Соколовка», ПС 110/10 кВ «Пажга» (Филиал ОАО «МРСК Северо-Запада»

«Комиэнерго»). Срок реализации – 2016-2019 годы. Стоимость – 0,6 млрд. рублей. Источник финансирования – средства Филиала ОАО «МРСК Северо-Запада» «Комиэнерго».

12. Создание и реконструкция автомобильной дороги общего пользования регионального или межмуниципального значения Республики Коми «Сыктывкар – Ухта – Печора – Усинск – Нарьян-Мар» на участках пос. Малая Пера – пос.Ираэль и пос.Ираэль – пос.Каджером (концессионное соглашение между Республикой Коми и ООО «Дорожная концессия») (Министерство строительства и дорожного хозяйства Республики Коми). Срок реализации – 2015-2025 годы. Объем инвестиций – 10,1 млрд. рублей. Источник финансирования – средства концессионера, софинансирование за счет средств Республиканского бюджета Республики Коми (капитальный грант, плата концедента).

13. Реконструкция автомобильной дороги «Ухта – Троицко-Печорск» (Министерство строительства и дорожного хозяйства Республики Коми). Срок реализации – 2003-2019 годы. Стоимость – 1,8 млрд. рублей. Источник финансирования – средства федерального и регионального бюджетов.

14. Модернизация ТЭЦ. Строительство нового корьевого котла и паровой турбины. Срок реализации – 2016-2020 годы. Стоимость – 8,1 млрд. рублей. Источник финансирования – средства АО «Монди Сыктывкарский ЛПК».

15. Управление водопроводно-коммунального хозяйства. Модернизация водоочистных сооружений. Срок реализации – 2016-2020 годы. Стоимость – 3,3 млрд. рублей. Источник финансирования – средства АО «Монди Сыктывкарский ЛПК».

16. Строительство тепличного комплекса в г. Сосногорск площадью 11 гектаров производственной мощностью 9 тыс. тонн в год овощей закрытого грунта (ООО Тепличный комплекс «Сосногорский»). Срок реализации – 2017-2018 годы. Стоимость – 3,2 млрд. рублей. Источник финансирования – собственные средства инициатора проекта, заемные средства.

17. Проект «Переработка твердых бытовых отходов методом плазменной газификации» производительностью 200 тыс. тонн в год, реализуемый ООО «Авангардтрансстрой». Срок реализации – 2016-2019 годы. Стоимость – 4 млрд. рублей. Источник финансирования – собственные средства компании.

18. Создание лесоперерабатывающего производства по глубокой переработке древесины с объемом переработки до 60 тыс. куб. м в год (ООО «Промтехинвест»). Срок реализации – 2016-2019 годы. Стоимость – 0,3 млрд. рублей. Источник финансирования – собственные средства компании.

19. Модернизация и развитие лесопильного производства и производства биотоплива (ООО «Лузалес»). Срок реализации – 2016-2023 годы. Стоимость – 0,9 млрд. рублей. Источник финансирования – собственные средства компании, заемные средства.

20. Создание лесоперерабатывающего комплекса «КомиИнвестПром» по производству широкой номенклатуры изделий из древесины в пос.Усть-Кулом Республики Коми. Срок реализации – 2017-2020 годы. Стоимость – 0,35 млрд. рублей. Источник финансирования – собственные средства компании.

21. Техническое перевооружение деревообрабатывающего комплекса по производству древесных плит в гп. Жешарт РК (ООО «Жешартский лесопромышленный комбинат»). Срок реализации – 2015-2019 годы. Стоимость – 0,4 млрд. рублей. Источник финансирования – собственные средства компании.

По данным Центрального банка Российской Федерации, размещенным на его официальном сайте, объем прямых иностранных инвестиций в экономику Республики Коми за 1 полугодие 2017 года составил 111 млн. долларов США, что на 64,4% меньше уровня аналогичного периода 2016 года.

Моногорода

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 29.07.2014 № 1398-р утвержден перечень монопрофильных муниципальных образований Российской

Федерации (моногородов) (далее – Перечень), в который вошли МОГО «Воркута», МОГО «Инта», МОГП «Емва» и МОГП «Жешарт» Республики Коми.

В зависимости от рисков ухудшения социально-экономического положения были отнесены:

Воркута, Инта, Жешарт – к категории 3 «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода) со стабильной социально-экономической ситуацией»;

Емва – к категории 2 «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода), в которых имеются риски ухудшения социально-экономического положения».

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.04.2015 № 668-р в Перечень внесены изменения, в соответствии с которыми моногорода Воркута, Инта, Жешарт переведены во 2 категорию, моногород Емва – в 1 категорию (моногорода с наиболее сложным социально-экономическим положением, в том числе во взаимосвязи с проблемами функционирования градообразующих организаций).

Профильными органами исполнительной власти республики организованы и ежемесячно осуществляются по моногородам:

мониторинг ситуации на рынке труда (Министерство труда, занятости и социальной защиты Республики Коми);

мониторинг социально-экономического положения с размещением данных в государственной автоматизированной информационной системе «Управление» (Министерство инвестиций, промышленности и транспорта Республики Коми);

мониторинг ситуации на градообразующих предприятиях (Министерство инвестиций, промышленности и транспорта Республики Коми).

Комплексная система мониторинга социально-экономического положения в моногородах республики позволяет оперативно оценить риски ухудшения ситуации, а также прогнозировать возможные сценарии ее развития в ближайшей перспективе для принятия необходимых управленческих решений.

По итогам мониторинга за 2017 год не выявлено значительных негативных изменений в Воркуте, Жешарте и Емве. По состоянию на 01.01.2018 г., потенциальные возможные риски, связанные с производственной деятельностью градообразующих предприятий (АО «Воркутауголь», ООО «Плитный мир», ООО «Жешартский ЛПК»), отсутствуют.

Существуют риски ухудшения социально-экономической обстановки в Инте, обусловленные, в первую очередь, ситуацией на градообразующем предприятии. У предприятия имеются проблемы с добычей угля, обусловленные необходимостью модернизации горного оборудования.

Уровень зарегистрированной безработицы в моногородах на 01.01.2018 г. составил: в Воркуте – 1,4%, Инте – 2,1%, Емве – 2,5%, Жешарте – 1,0%.

Внешняя торговля

По данным Комистата, экспорт республики за январь-сентябрь 2017 года составил 725,3 млн. долларов США (115,7% к уровню января-сентября 2016 года), импорт – 93,8 млн. долларов США (103,8%).

Объем экспортных поставок в страны дальнего зарубежья по сравнению с уровнем января-сентября 2016 года увеличился на 19,8%, в государства-участники СНГ – уменьшился на 3,5%.

Объем поставок по импорту из стран дальнего зарубежья увеличился по сравнению с уровнем января-сентября 2016 года на 3,6%, из государств-участников СНГ – на 5,5%.

Таблица 11

Товарная структура экспорта и импорта в январе-сентябре 2017 года (в % к итогу)

	Экспорт	Импорт
Всего	100	100
в том числе:		
продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье	0,1	2,1
минеральные продукты	38,4	0,0
продукция химической промышленности, каучук	2,5	48,5
древесина и целлюлозно-бумажные изделия	57,4	9,6
текстиль, текстильные изделия и обувь	1,2	5,3
металлы и изделия из них	0,1	12,8
машины, оборудование, транспортные средства	0,3	17,9
прочие товары	0,0	3,8

Из всего объема экспорта 85% приходится на страны дальнего зарубежья, а 15% – на государства-участники СНГ. В общем объеме импорта 92% приходится на страны дальнего зарубежья, и 8% – на государства-участники СНГ.

Таблица 12

Основные социально-экономические показатели Республики Коми и России 2017 г., в процентах к 2016г.¹⁸

№ п/п	Наименование показателя	Республика Коми	Россия
1	Индекс промышленного производства	97,0	101,0
2	Индекс производства продукции сельского хозяйства	89,4	102,4
3	Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	32,6	98,6
4	Ввод в действие жилых домов	74,7	97,9
5	Грузооборот автомобильного транспорта	115,8	101,2
6	Оборот розничной торговли в том числе:	99,5	101,2
	Пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	98,3	100,5
	Непродовольственными товарами	100,6	101,9
7	Объём платных услуг населению	93,6	100,2
8	Индекс потребительских цен, декабрь 2017г. в % к декабрю 2016г.	102,4	102,5
9	Индекс цен производителей промышленных товаров, декабрь 2017г. в % к декабрю 2016г.	114,3	108,4
10	Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.:	104,2	107,2
	номинальная	100,6	103,3
	реальная		
11	Численность официально зарегистрированных безработных, на конец декабря 2017г. в % к концу декабря 2016г.	90,1	86,7
12	Число зарегистрированных преступлений	90,5	95,3

¹⁸ Источник информации – «Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики республики Коми»

Основные показатели в расчёте на душу населения по Республике Коми Коми и России в 2017 г.¹⁹

№п/п	Наименование показателя	Республика Коми	Россия	В % к среднероссийским			
1	Производство (добыча):	10557	2792	378			
	Уголь, кг						
	Нефть сырая, включая газовый конденсат, кг	16660	3718	448			
	Мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина, конина и мясо прочих животных семейства оленевых (оленьевых) парные, остывшие или охлаждённые, кг.	5,3	15,7	34			
	Изделия хлебобулочные недлительного хранения, кг.	38,2	40,9	93			
	Бумага и картон, кг.	1297,9	58,6	22р			
2	Производство основных продуктов животноводства в хозяйствах всех категорий:	39,7	99,4	40			
	Скот и птица на убой (в живом весе), кг.						
	Молоко, кг.				64,1	211,8	30
	Яйца, шт.				160,0	305,1	52
3	Объём работ и услуг по виду деятельности «Строительство», тыс. руб.	41,5	51,4	81			
4	Ввод в действие жилых домов на 1 000 человек населения, м ² общ. пл.	211,7	535,3	40			
5	Оборот розничной торговли, тыс. руб.	177,6	203,0	88			
6	Среднедушевые денежные доходы населения за ноябрь 2016г., руб.	28399	31536	90			
7	Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника организаций в январе-ноябре, руб.	44484	38047	117			
8	Число зарегистрированных преступлений на 100 000 человек населения, ед.	2038	1402	145			

Перечень основных проблемных вопросов развития региона, сдерживающих его социально-экономическое развитие

1. В добыче каменного угля:
сложная ситуация на угледобывающем предприятии в г. Инте.
2. В нефтегазовом комплексе:
ухудшение состояния сырьевой базы как в количественном (сокращение объема запасов), так и в качественном (рост доли трудноизвлекаемых запасов) отношениях;
нестабильность мирового нефтяного рынка и изменения в налогообложении

¹⁹ Источник информации – «Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики республики Коми»

деятельности по добыче нефти и производству нефтепродуктов.

3. В лесопромышленном комплексе:

недоступность лесных территорий из-за слабо развитой сети дорог, удаленность районов заготовки от центров переработки;

увеличение издержек производства в связи с ежегодным ростом тарифов на услуги естественных монополий, цен на запасные части и комплектующие;

недостаток оборотных средств деревообрабатывающих предприятий для приобретения древесного сырья и топливно-энергетических ресурсов.

4. В инвестиционной сфере:

дефицит финансовых ресурсов, сложности с привлечением кредитных ресурсов при реализации инвестиционных проектов;

высокая налоговая нагрузка на бизнес;

сложность реализации механизмов привлечения средств из государственных институтов развития, что оказывает влияние на увеличение сроков реализации инфраструктурных проектов;

дефицит новых относительно крупных инвестиционных проектов и предложений, в том числе имеющих возможность повлиять на диверсификацию экономики республики.

5. Инфраструктурные:

высокий уровень износа основных фондов экономики;

несоответствие транспортной инфраструктуры Республики Коми потребностям организаций и населения республики;

отдаленность Республики Коми от основных центров сбыта продукции (центральные районы России).

2.1.3. Обзор состояния рынка объектов недвижимости.

Сбор рыночной информации по земельным участкам сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Республики Коми, осуществлялся из достоверных и доступных источников по следующим типам сделок (предложений):

- предложение-продажа;
- предложение-аренда;
- сделка-купля-продажа;
- сделка-аренда.

Для мониторинга рынка использованы:

1) данные сайтов сети Интернет: <https://www.ubu.ru>, <http://proground.ru>, <http://syktyvkar.house2you.ru>, <https://portal.rosreestr.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://torgi.gov.ru/index.html>, <http://167000.ru>, <http://zakupki.gov.ru>;

2) данные периодического издания «ВДВ Недвижимость»;

3) данные о зарегистрированных сделках купли-продажи с земельными участками сельскохозяйственного назначения, предоставлены Управлением Росреестра по Республике Коми (исх. №10-17/12098 от 19.10.2017г. на №34-О от 25.09.2017, №40-О от 11.10.2017, исх. №10-18/2755 от 01.03.2018г. на №34-О от 31.01.2018г);

4) данные по ценам предложения продажи земельных участков, предоставлены Министерством Республики Коми имущественных и земельных отношений (письма от 24.01.2018 №01-57/542-02, от 16.01.2018 № 2-О).

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Рынок, как таковой, на территории Республики Коми развит слабо, а в некоторых районах республики и вовсе отсутствует.

Количество сделок с землей, совершенных на рынке земель сельскохозяйственного назначения, ничтожно мало по сравнению со сделками с другими видами недвижимости. При этом земля покупается не в целях сельскохозяйственного производства, а в основном

для личного использования, с учётом перевода в иные категории или для использования не по целевому назначению.

Причины такого положения дел связаны с развалом сельского хозяйства, который произошел в период новейшей истории России. Большинство сельхозпредприятий Республики Коми за это время прекратили свою хозяйственную деятельность, признаны судом несостоятельными (банкротами), большинство из них были исключены из ЕГРЮЛ.

По данным Федеральной службы государственной статистики Республики Коми, продолжается отток населения из Республики Коми. В большей степени снижение численности населения наблюдается в сельской местности, где сельское хозяйство – основной вид экономической деятельности.

Небольшие масштабы, неразвитость рынка земель сельскохозяйственного назначения Республики Коми – это и результат параметров землеобеспеченности в регионе и складывающейся структуры собственности на землю.

Так, по данным Государственного бюджетного учреждения Республики «Коми Территориальный фонд информации по природным ресурсам и охране окружающей среды Республики Коми» на 01.01.2017 г. площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 4,5% всего земельного фонда Республики Коми. Леса занимают большую долю в структуре земельного фонда РК -74,6%.

По данным государственного статистического наблюдения, на 01.01.2017 г. в собственности граждан и юридических лиц находилось 103,8 тыс. га. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 41573,6 тыс. га, или 99,75 %.

Анализ данных, полученных посредством «Автоматизированной информационной системы мониторинга рынка недвижимости», размещённой на сайте Росреестра, показал, что в период с 01.01.2015 г. по 01.01.2018 г., в Республике Коми заключено сделок по 27448 объектам недвижимости.

Большую часть рынка занимают сделки с «помещениями». На их долю приходится 85,89% всех операций с недвижимостью. Зарегистрированные сделки на «земельный участок» занимают 6,68% от общего числа сделок. Незначительная доля рынка приходится на «сооружения» - 0,07% и «объекты незавершенного строительства» -0,05%.

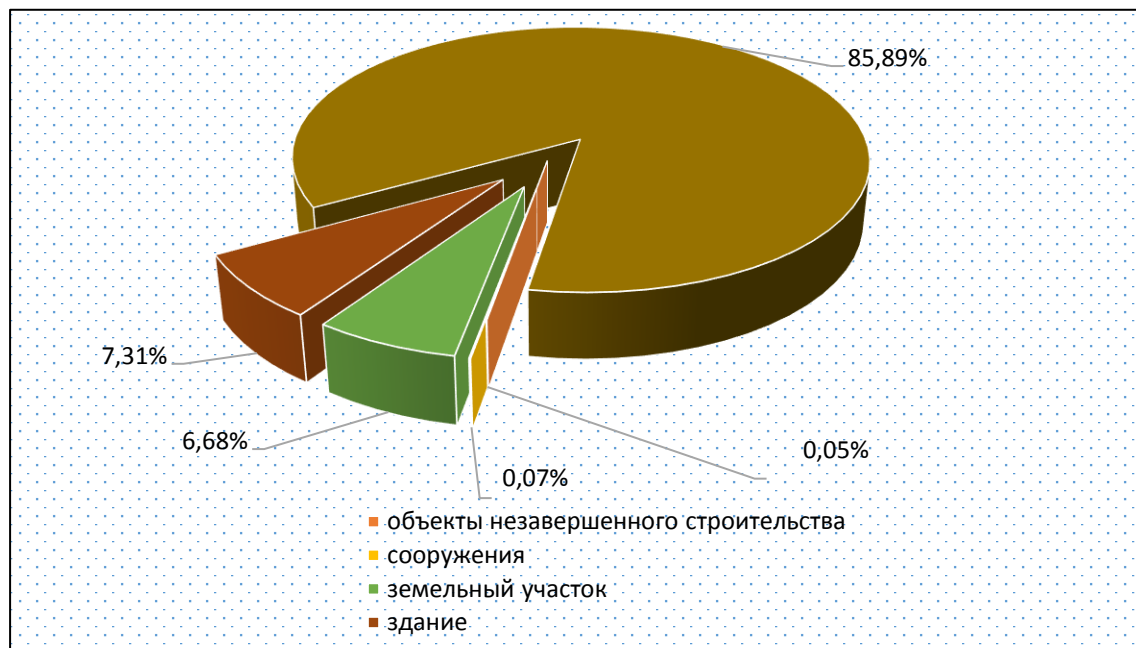


Рис. 30. Зарегистрированные сделки купли-продажи по виду объекта недвижимости

Большую часть рынка земли занимают сделки с землями населённых пунктов (96%). На долю земель сельскохозяйственного назначения приходится лишь 3,6% от всех сделок с землёй.

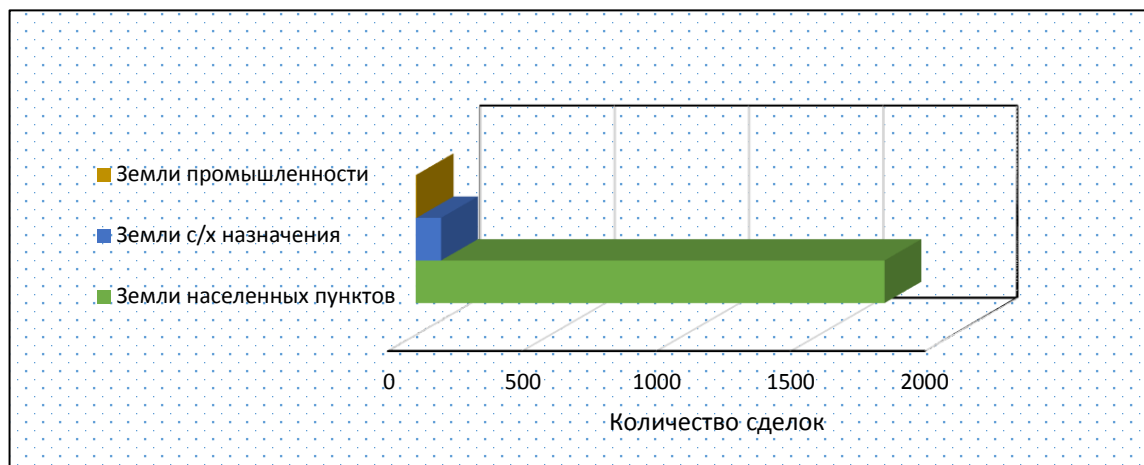


Рис. 31. Зарегистрированные сделки купли-продажи

Для анализа рынка земель сельскохозяйственного назначения также использованы данные о зарегистрированных сделках купли-продажи с земельными участками сельскохозяйственного назначения, предоставленные Управлением Росреестра по Республике Коми (исх. №10-18/2755 от 01.03.2018г. на №34-о от 31.01.2018г.). Количество объектов выборки составило 4197.

Анализируя динамику сделок купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, наблюдается тенденция снижения с каждым годом количества сделок купли-продажи. За период 2015-2017 г. наибольшая часть сделок зарегистрирована в 2015 году.

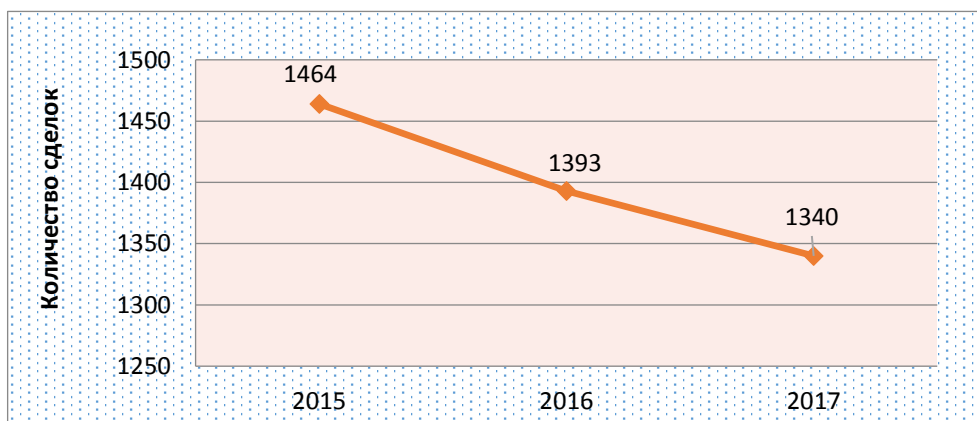


Рис. 32. Динамика изменения количества сделок купли – продажи земельных участков

Продажа земельных участков гражданами и юридическими лицами за 2017 г. по сравнению с 2015 г., сократилась на 13 %. Уменьшение числа сделок свидетельствует о сокращении числа спроса.

Специфика рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Республики Коми заключается в узкоместном, локальном характере формирования.

Мониторинг рынка выявил, что сделки купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения зарегистрированы в 14 муниципальных образованиях. Предложения по продаже земельных участков представлены в 12 муниципальных образованиях Республики Коми из 20.

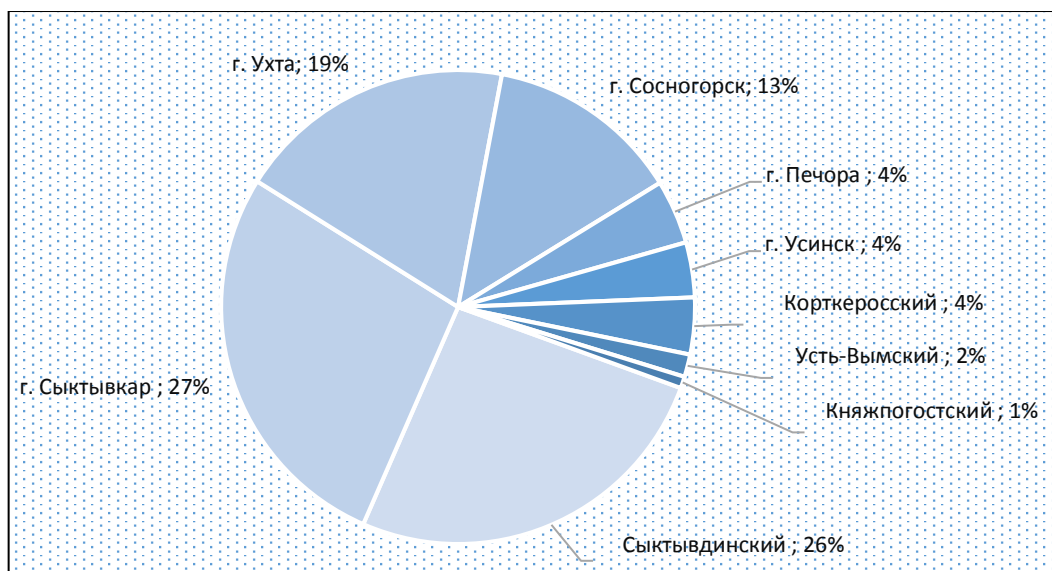


Рис. 33. Географическая структура сделок купли-продажи земельных участков

Большая доля сделок купли –продажи за 2015-2017 гг., сосредоточена на территории г. Сыктывкара и Сыктывдинского района. В Прилузском, Сысольском, Усть-Куломском, Удорском, Усть-Цилемском, Ижемском районах, г. Инте – зарегистрированы единичные сделки купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения.

По Койгородскому, Троицко-Печорскому районам, г. Воркута и г. Вуктыл данные по сделкам отсутствуют.

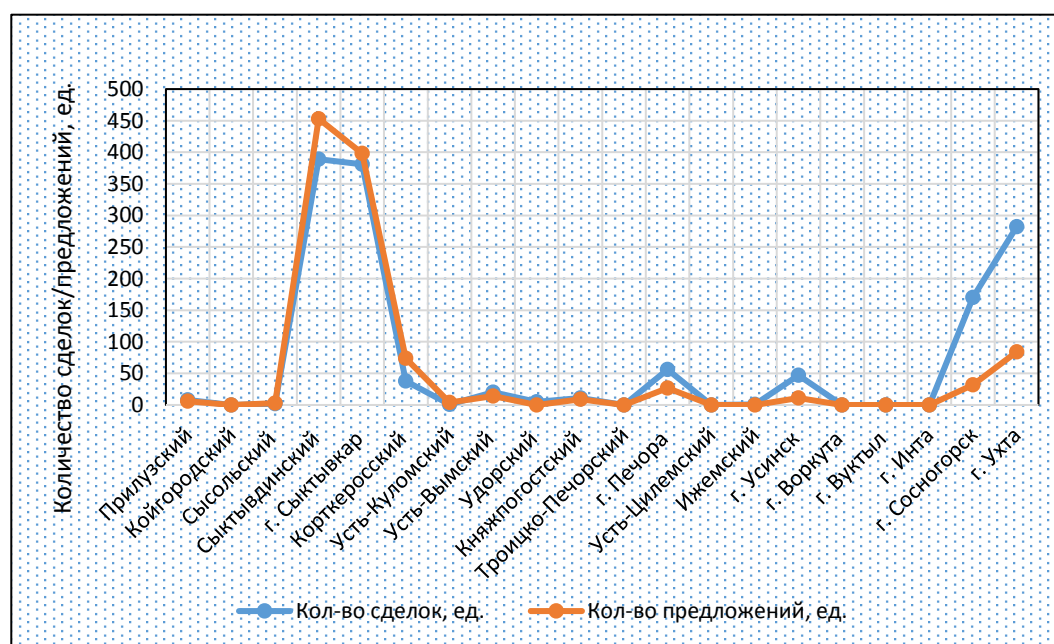


Рис. 34. Сделки и предложения продажи в разрезе муниципальных образований Республики Коми

Наибольший объем предложений к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения сосредоточен на территориях Сыктывдинского р-на, г. Сыктывкара, Корткеросского р-на. В других районах Республики Коми предложения единичны, или вовсе отсутствуют, что не позволяет зачастую определить диапазоны цен на земельные участки различного назначения.

Арендные отношения относительно земель сельскохозяйственного назначения практически не развиты и в большинстве случаев носят формальный характер, когда сельскохозяйственные организации продолжают использовать земельные доли граждан без заключения арендного договора, ограничиваясь выплатой арендной платы в виде оказываемых услуг, выдачи продукции, а также уплаты земельного налога за собственника земли.

Для сбора сведений о заключенных сделках – аренды земель сельскохозяйственного назначения использовали информацию Росреестра, полученную посредством автоматизированной информационной системы «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН»). Выборка данных о сделках-аренды проведена за 2015-2017 гг. За этот период сделки по аренде земель сельскохозяйственного назначения не были зарегистрированы. Тенденция отсутствия сделок по аренде земельных участков сельскохозяйственного назначения прослеживается во всех районах Республики Коми. Скриншот страницы официального сайта см. ниже (Рис.35).

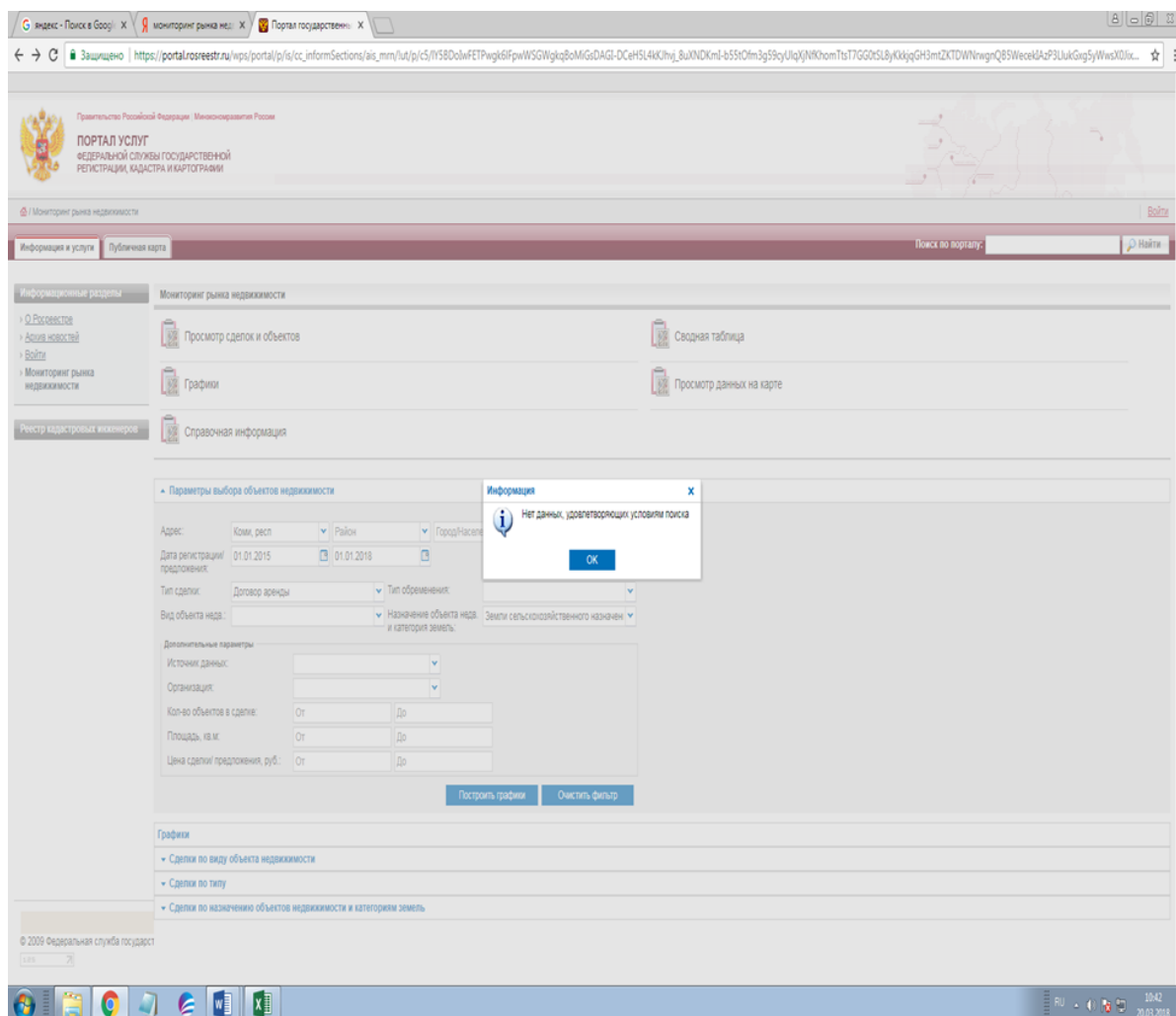


Рис. 35. Запрос информации по сделкам-аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения

Исследуя данные открытых источников информации, предложения аренды не выявлены. Поиск предложений об аренде в единой информационной системе закупок (www.zakupki.gov.ru) не дал результатов. Скриншот страниц официального сайта см. ниже (Рис.36).

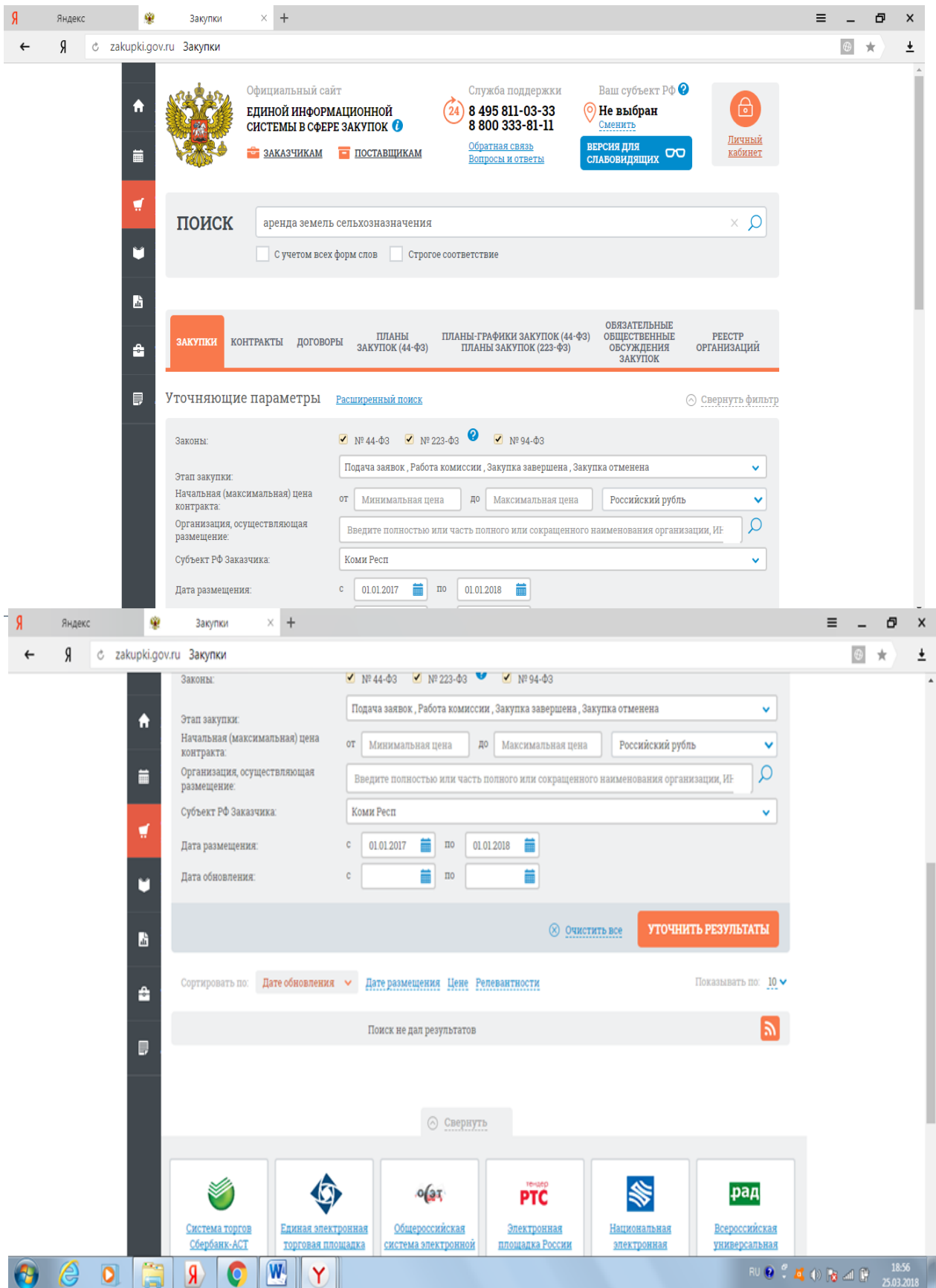


Рис. 36. Запрос информации предложений аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения

2.1.4. Обзор сегментов рынка недвижимости.

В структуре предложений и сделок продаж прослеживается тенденция деления земельных участков на сегменты: земельные участки, предназначенные «для сельскохозяйственного использования», земельные участки «для целей садоводства и огородничества» и «для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства». Сегментирование установлено исходя из предлагаемого целевого использования земельных участков.

Большой объем сделок (предложений) приходится на земельные участки, предназначенные «для целей садоводства и огородничества» - 55%. Самый маленький спрос наблюдается на земельные участки «для сельскохозяйственного использования». На долю этого сегмента приходится всего 5% от общего объема сделок и предложений (Рис. 37).

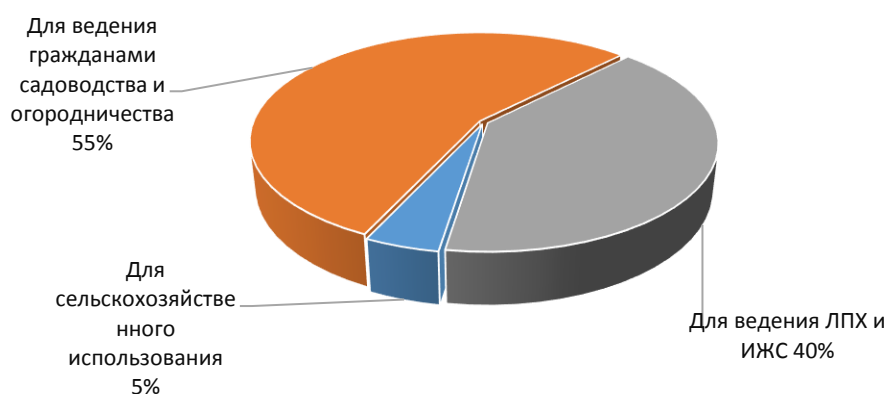


Рис. 37. Сегментирование земельных участков исходя из предлагаемого использования

Данные по сделкам/предложениям продаж земельных участков в разрезе сегментов за период с 01.01.2015 г., по 01.01.2018 г., представлены в приложении 1.7.1.2. Инф. о сделках и предл. за 2015-2017 г., приложении 1.7.2.2. Информация (динамика) цен сделок за 2015-2017г., приложении 1.7.2.3. Информация об объектах за 2015-2017г., приложении 1.7.2.4. Информация (динамика) цен предложений СОД за 2015-2017г., приложении 1.7.3.2. Инф. о сделках и предл. за 2015-2017 г.

Сегмент рынка-земельные участки «для сельскохозяйственного использования»

Мониторинг рынка земли, предназначенной «для сельскохозяйственного использования», показал, что сделки (предложения) продажи в отношении земельных участков подразделяются на сделки (предложения) продажи земельных участков, представляющих собой пахотные угодья, заливные луга, сенокосы, пастбища и т.д., и для возможного создания сельскохозяйственных производств, размещения зданий, сооружений для производства и переработки с/х продукции, перевода земель для строительства коммерческих, промышленных и жилых объектов.

В таблице 14 представлены сведения о минимальных, максимальных и средних ценах на земельные участки «для сельскохозяйственного использования», а также о количестве предложений/сделок в разрезе муниципальных районов/городских округов Республики Коми за 2017 год.

Сделки и предложения продажи земельных участков, предназначенных «для сельскохозяйственного использования» за 2017 год.

Муниципальное образование	Сделки купли-продажи					Предложения продажи				
	Кол-во сделок, ед.	Площадь, кв.м.	Минимальная стоимость, руб./кв.м	Максимальная стоимость, руб./кв.м	Средняя стоимость, руб./кв.м	Кол-во предложений, ед.	Площадь, кв.м.	Минимальная стоимость, руб./кв.м	Максимальная стоимость, руб./кв.м	Средняя стоимость, руб./кв.м
МР Прилузский	1	62001	-	-	1,61	1	60000	-	-	13,33
МР Сыктывдинский	30	759774	0,61	7,50	1,86	39	1475561	0,20	150,00	9,57
ГО Сыктывкар	3	396046	1,88	2,08	2,01	-	-	-	-	-
МР Корткеросский	7	23656669	0,01	55,00	10,34	8	419010	1,80	76,47	17,90
МР Усть-Вымский	1	2643	-	-	0,38	-	-	-	-	-
МР Ижемский	1	768	-	-	9,13	-	-	-	-	-
ГО Усинск	-	-	-	-	-	1	7500	-	-	66,67
ГО Ухта	2	32171	0,11	207,12	103,61	-	-	-	-	-

Большая доля сделок купли –продажи и предложений о продаже земельных участков сосредоточена на территории Сыктывдинского и Корткеросского районов (Рис.38). В Прилузском, Усть-Вымском и Ижемском районах, г. Сыктывкаре и г. Ухте – зарегистрированы единичные сделки купли-продажи земель, предназначенных «для сельскохозяйственного использования». По Прилузскому району и г. Усинску найдены единичные предложения о продаже земельных участков.

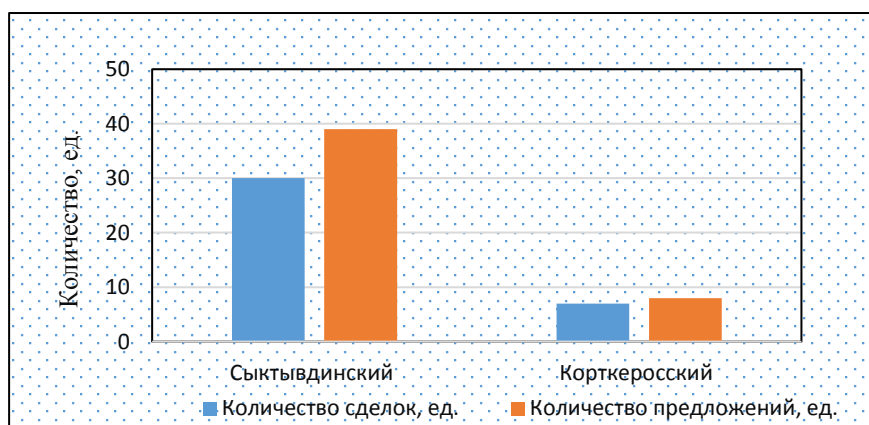


Рис. 38. Объем сделок и предложений продажи

Единичные сделки и предложения не могут отразить тенденции рынка, и не могут служить ориентиром при анализе общей рыночной ситуации, присущей определенному сегменту.

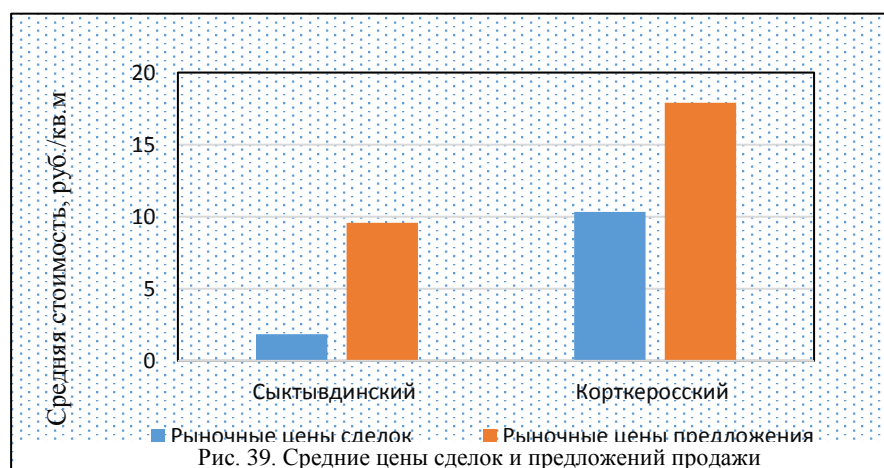


Рис. 39. Средние цены сделок и предложений продажи

Из графика (Рис. 39) следует, что наиболее дорогие земельные участки предлагаются в Корткеросском районе (17,9 руб./кв.м.), наименее дорогие - в Сыктывдинском (9,57 руб./кв.м.).

Сегмент рынка-земельные участки «для целей садоводства и огородничества»

Земельные участки, предназначенные «для целей садоводства и огородничества», являются наиболее востребованным сегментом рынка земель сельскохозяйственного назначения Республики Коми. Типичными продавцами и покупателями таких участков выступают физические лица, которые используют их по прямому назначению.

Анализ предложений продажи земельных участков, предназначенных «для целей садоводства и огородничества», проведен по 611 объекту. Для анализа использована информация предложений продажи за 2017 год. Наибольшее количество предложений сосредоточено в г. Сыктывкаре, г. Ухте и Сыктывдинском районе.

Земельные участки сегмента «для целей садоводства и огородничества» неоднородны по своим качественным характеристикам, наличию и составу улучшений, что в значительной степени влияет на возможность продажи и цену.

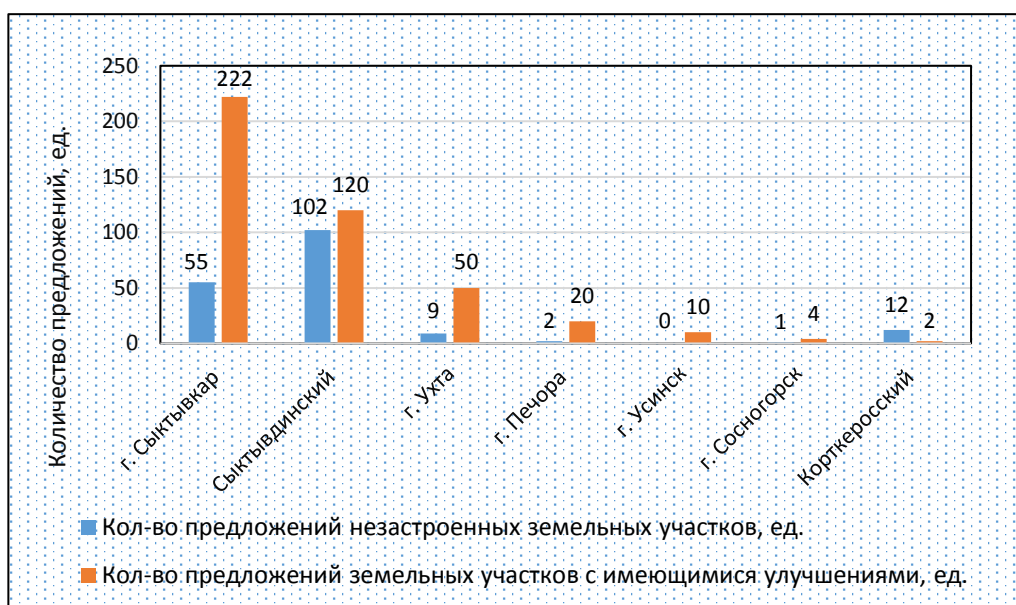


Рис. 40. Объем предложений продажи незастроенных земельных участков и земельных участков с улучшениями в разрезе МО

Объекты-аналоги разделены на незастроенные земельные участки и земельные участки с имеющимися улучшениями.

Таблица 15

Незастроенные земельные участки

Муниципальное образование	Количество предложений, ед.	Площадь, кв.м.	Минимальная стоимость, руб./кв.м	Максимальная стоимость, руб./кв.м	Средняя стоимость, руб./кв.м
МО МР Сыктывдинский	102	107100	25,00	375,00	119,71
МО ГО Сыктывкар	55	47756	40,00	500,00	199,18
МО МР Корткеросский	12	14800	15,00	145,00	75,99
МО МР Печора	2	1600	25,00	60,00	42,5
МО ГО Ухта	9	8200	30,00	200,00	84,26
МО МР Сосногорск	1	750	-	-	53,33

При сравнении количества предложений продажи земельных участков с имеющимися улучшениями и без, выявлено, что предложений о продаже незастроенных участков значительно меньше.

Земельные участки с улучшениями

Муниципальное образование	Количество предложений, ед.	Площадь, кв.м.	Минимальная стоимость, руб./кв.м	Максимальная стоимость, руб./кв.м	Средняя стоимость, руб./кв.м
МО МР Сыктывдинский	120	108410	55,00	4333,33	594,5
МО ГО Сыктывкар	222	159420	0,67	3316,67	722,04
МО МР Корткеросский	2	2500	39,00	333,33	186,17
МО МР Печора	20	19280	45,00	833,33	365,15
МО ГО Ухта	50	37490	81,25	1785,71	571,26
МО МР Сосногорск	4	4253	55,56	744,42	405,03
МО ГО Усинск	10	5850	333,33	666,67	441,67

Средние рыночные цены на земельные участки «для целей садоводства и огородничества» с улучшениями находятся в интервале от 186,17 руб./кв. м. (в Корткеросском районе) до 722,04 руб./кв. м. (в г. Сыктывкаре). Средняя стоимость земельных участков с улучшениями в несколько раз превышает стоимость земельных участков без улучшений (Рис.41).

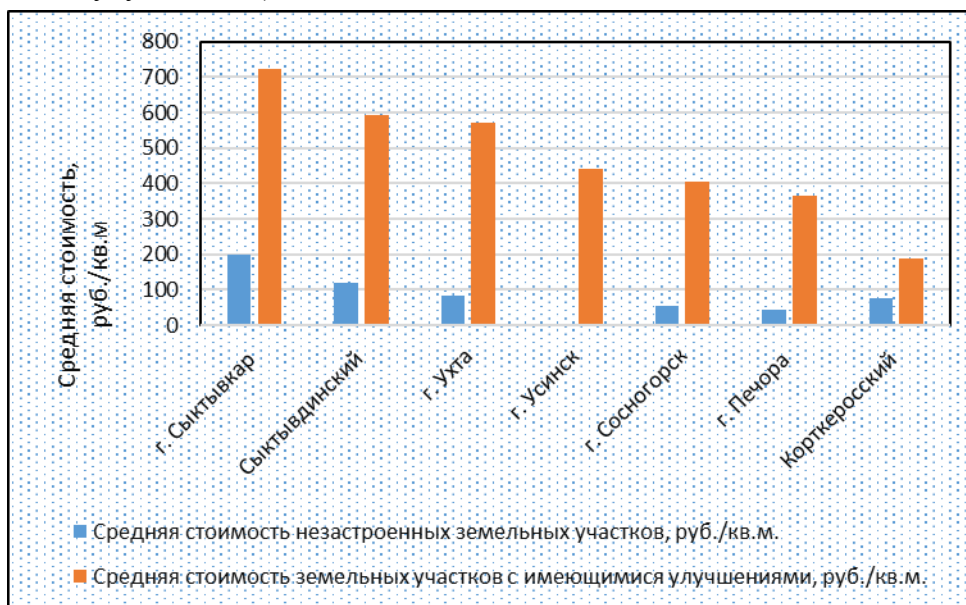


Рис. 41. Средняя стоимость предложений продажи в разрезе МО

Рассмотрим информацию о сделках купли-продажи с земельными участками, предназначенными «для целей садоводства и огородничества» за период 2017 г. По данным, предоставленным Управлением Росреестра по Республике Коми (исх.№10-18/2755 от 01.03.2018 г., на №34-о от 31.01.2018 г.), были зарегистрированы сделки по 1277 земельным участкам «для целей садоводства и огородничества».

Распределение земельных участков по муниципальным районам/городским округам республики Коми, сравнительный анализ наглядно представлен в таблице 17.

Информация о сделках купли-продажи земельных участков «для целей садоводства и огородничества» за 2017 г.

Муниципальное образование	Сделки купли-продажи				
	Количество сделок, ед.	Площадь, кв.м.	Минимальная стоимость, руб./кв.м	Максимальная стоимость, руб./кв.м	Средняя стоимость, руб./кв.м
МО МР Сыктывдинский	333	283549	0,02	2034,59	265,06
МО ГО Сыктывкар	351	242765	0,98	2970,30	359,79
МО МР Корткеросский	28	26207	2,20	804,92	172,95
МО МР Печора	53	42365	2,02	583,33	102,78
МО ГО Ухта	272	179062	1,00	2416,67	272,54
МО МР Сосногорск	159	116619	0,18	662,25	43,94
МО ГО Усинск	45	42775	0,17	799,29	148,79
МО МР Княжпогостский	10	5888	1,22	1166,67	246,29
МО МР Усть-Вымский	19	16300	0,22	333,33	95,56

Результаты анализа показали, что наибольшей популярностью пользуются земельные участки, расположенные в крупных населенных пунктах и их пригородах. В сельской местности спрос на земельные участки «для целей садоводства и огородничества» небольшой, поскольку подавляющее большинство населения проживает в индивидуальных жилых домах.

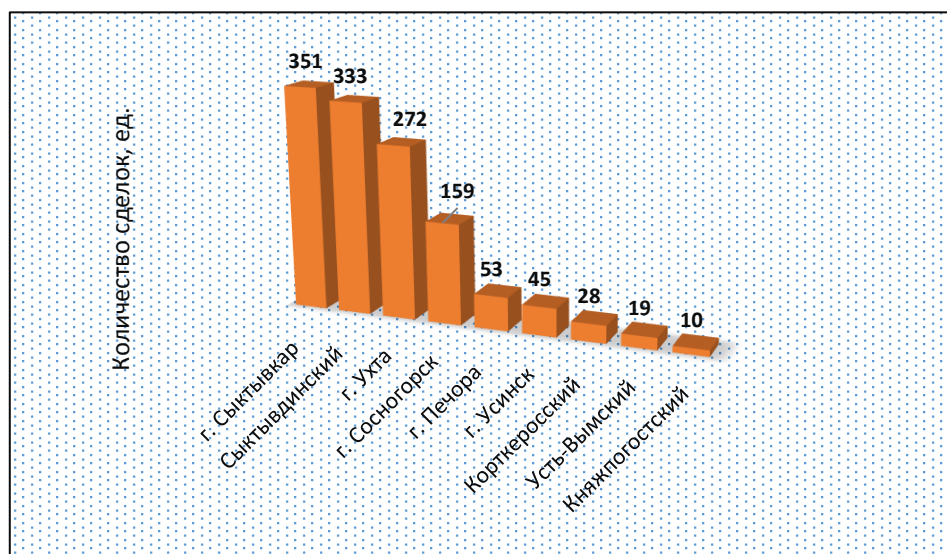


Рис. 42. Сделки купли-продажи в разрезе МО

Наибольшее количество сделок с земельными участками «для целей садоводства и огородничества» зарегистрировано в г. Сыктывкаре, Сыктывдинском районе, г. Ухте, г. Сосногорске (Рис. 42).

Как правило, спрос на земельные участки в этих муниципальных образованиях, объясняется наличием подъездных дорог, регулярного пассажирского сообщения, развитой инженерной инфраструктурой.

Наблюдается существенный разброс средних цен сделок купли-продажи земельных участков в зависимости от муниципального образования Республики Коми. Наиболее

высокие средние цены сделок в г.Сыктывкаре-359,79 руб./кв. м, г. Ухте-272,54 руб./кв.м. и в Сыктывдинском районе-265,06 руб./кв. м.

Низкий уровень средних цен отмечен на земельные участки «для целей садоводства и огородничества», расположенные в Прилузском районе-52,5 руб./кв.м., г.Сосногорске-43,94 руб./кв.м., Удорском районе -18,54 руб./кв.м.(Рис. 43.).

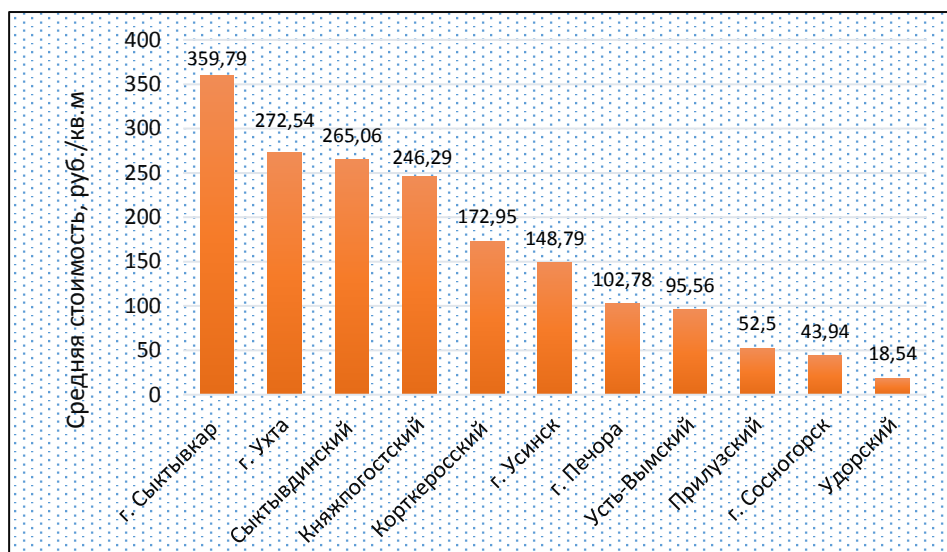


Рис. 43. Средняя цена сделок купли-продажи в разрезе МО

Ценовые характеристики на земельные участки сильно варьируются в зависимости от степени востребованности.

Земельные участки, расположенные в одном садоводческом обществе, имеющие одни и те же ценообразующие факторы, имеют значительный разброс цен. Например, в садоводческом товариществе «Мотор» стоимость земельного участка колеблется от 29,62руб./кв. м до 912,41 руб./кв.м. Это объясняется возможным наличием каких-либо улучшений на земельном участке в виде бани, сарая, садового дома и т.п.

Таблица 18

Информация о сделках купли-продажи по отдельным участкам «для целей садоводства и огородничества» за 2017г

Кадастровый номер	Местоположение	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Стоимость сделки, руб.	Стоимость, руб./кв.м.
11:05:0202021:143	Республика Коми, г. Сыктывкар, Эжвинский садоводческий комплекс, с/т «Мотор»	Для ведения садоводства	538	50000	92,94
11:05:0202021:167	Республика Коми, г. Сыктывкар, Эжвинский садоводческий комплекс, с/т «Мотор»	Для ведения садоводства	548	500000	912,41
11:05:0202021:199	Республика Коми, г.Сыктывкар, Эжвинский садоводческий комплекс, с/т «Мотор»	Для ведения садоводства	844	25000	29,62
11:05:0202021:495	Республика Коми, г. Сыктывкар, Эжвинский садоводческий комплекс, с/т «Мотор»	Для ведения садоводства	517	150000	290,14
11:04:5506001:202	Республика Коми, р-н Сыктывдинский,	Для ведения садоводства	800	250000	312,50

	Садоводческий комплекс «Морово», сдт «Парма»				
11:04:5506001:225	Республика Коми, Сыктывдинский район, Садоводческий комплекс «Морово», сдт «Парма»	Для ведения садоводства	843	700000	830,37
11:04:5506001:34	Республика Коми, Сыктывдинский район, Садоводческий комплекс «Морово», сдт «Парма»	Для ведения садоводства	494	40000	80,97

Последние три года наблюдалось планомерное снижение цен на объекты недвижимости (Приложение 1.7.2. Сегмент-СОД). Пик цен пришелся на 2015г.

По итогам 2016г. (относительно 2015г.) в Республике Коми зафиксировано снижение средней цены на земельные участки, предназначенные «для целей садоводства и огородничества»: в МО ГО Сыктывкар - на 7%, в МО МР Сыктывдинский – на 19%, в МО МР «Корткеросский» - на 68%. Тенденция спада цен продолжилась и в 2017г. отрицательная динамика цен на земельные участки по сравнению с 2016г. составила: в МО ГО Сыктывкар – на 38%, в МО МР Сыктывдинский - на 23%, в МО МР «Корткеросский» - на 24%.

Данная тенденция сложилась вследствие того, что после валютного кризиса 2014г. произошло снижение общего благосостояния граждан, и многим приходится откладывать покупку недвижимости. А владельцы земельных участков с дорогостоящими постройками вынуждены продавать за бесценок свою недвижимость, так как не в состоянии содержать её.

Сегмент рынка–земельные участки «для ведения личного подсобного хозяйства» и «индивидуального жилищного строительства»

При анализе достоверной информации, полученной из открытых источников, найдено 457 предложения о продаже земельных участков «для ведения личного подсобного хозяйства» и «индивидуального жилищного строительства» (Табл. 19).

Таблица 19

Информация о предложениях продажи земельных участков «для ведения личного подсобного хозяйства» и «индивидуального жилищного строительства» за 2017г.

Муниципальное образование	Количество предложений, ед.	Площадь, кв.м.	Минимальная стоимость, руб./кв.м	Максимальная стоимость, руб./кв.м	Средняя стоимость, руб./кв.м
МО МР Сыктывдинский	192	270499	33,30	2458,30	367,30
МО ГО Сыктывкар	108	112444	120,00	3533,30	907,10
МО МР Корткеросский	52	80316	12,50	536,90	245,50
МО МР Сосногорск	27	41200	133,30	571,40	347,90
МО ГО Ухта	25	32066	269,20	1250,00	567,10
МО МР Усть-Вымский	14	17630	50,00	577,00	240,90
МО МР Княжпогостский	7	10000	76,90	545,50	298,20
МО МР Прилузский	5	5400	90,00	233,30	171,30
МО МР Печора	5	7980	80,80	533,30	271,50

Наиболее привлекательными для потенциальных покупателей являются частные индивидуальные жилые дома, расположенные в г. Сыктывкаре, Сыктывдинском и Корткеросском районах. В Ижемском, Троицко-Печорском, Усть-Куломском, Сысольском районах и г. Усинске выявлены единичные предложения продажи (Рис. 44).

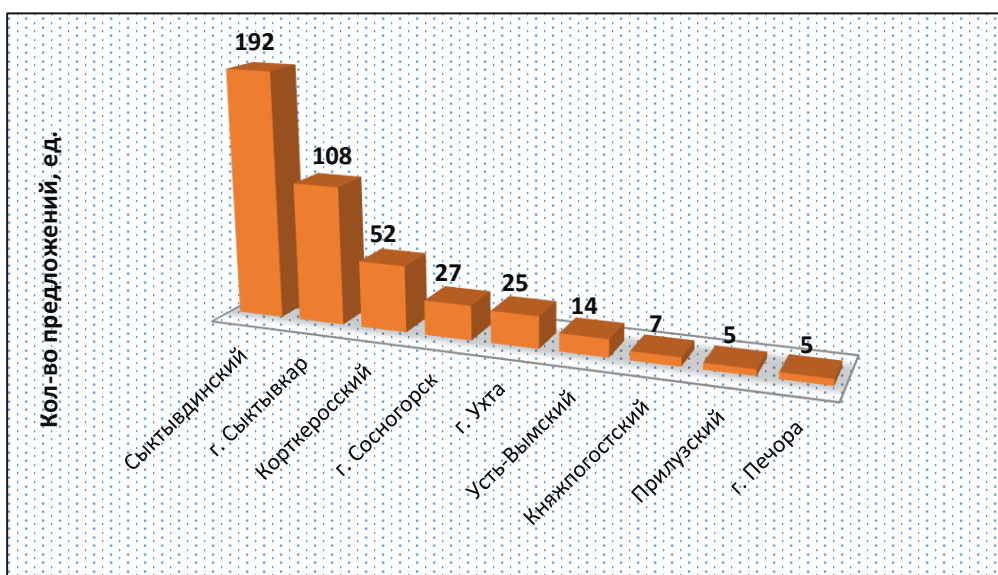


Рис. 44. Предложения продажи земельных участков в разрезе МО

Цены предложений купли-продажи земельных участков, предназначенных «для ведения личного подсобного хозяйства» и «индивидуального жилого строительства», находятся в диапазоне от 12,5 руб./кв.м. до 3533,30 руб./кв.м. Максимальная стоимость может объясняться наличием на земельных участках каких-либо улучшений. Наиболее дорогие земельные участки располагаются в г. Сыктывкаре и г. Ухте, средняя стоимость составляет 907,10 руб./кв. м и 567,10 руб./кв.м. соответственно.

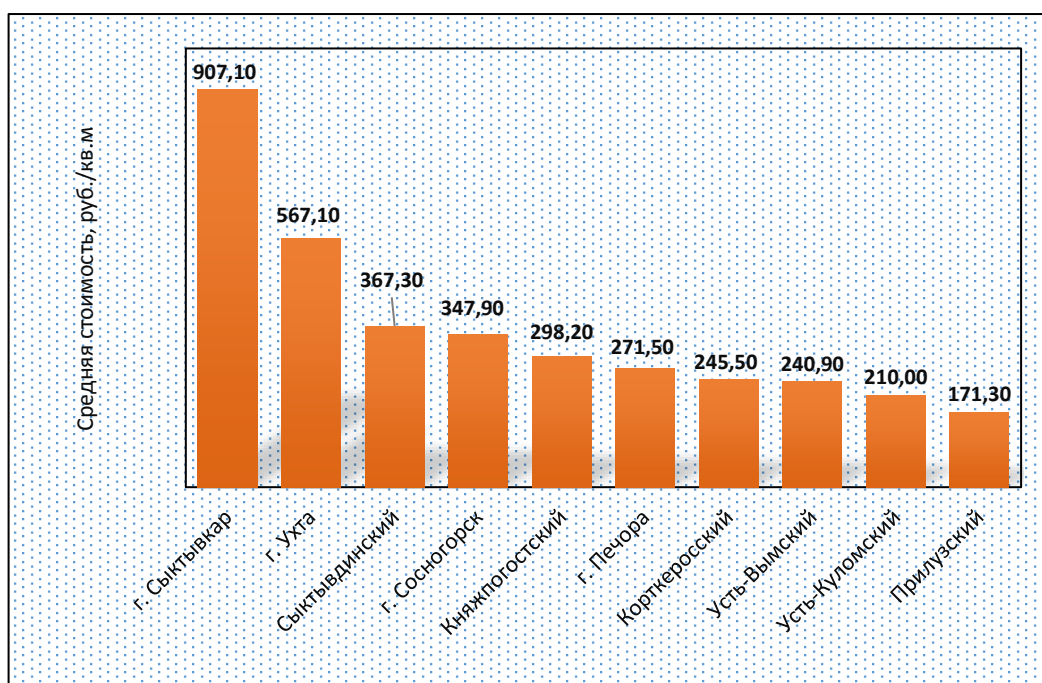


Рис. 45. Средняя стоимость сделок-купи продажи в разрезе МО

В Сыктывдинском районе и г. Сосногорск средняя стоимость находится в пределах 300-400 руб./кв.м., в Княжпогостском, Корткеросском, Усть-Вымском, Усть-Куломском

районах и г. Печора - в пределах 200-300 руб./кв.м. В Прилузском районе средняя стоимость на земельные участки, предназначенные «для ведения личного подсобного хозяйства» и «индивидуального жилищного строительства», составляет 171,30 руб./кв.м.(Рис. 45).

При рассмотрении сделок и предложений продажи земель сельскохозяйственного назначения, выделена отдельная группа земельных участков, расположенных вблизи границы населенного пункта г. Сыктывкара, м. Радиобиология, урочище «Ручеек-Ты».

Проанализированы 6 зарегистрированных сделок купли- продажи и 13 предложений продажи земельных участков этой группы. Эти земельные участки относятся к сегменту «сельскохозяйственного использования», с видом разрешенного использования «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства». Определено, что стоимость этих земельных участков находится в диапазоне от 140,31 руб./кв.м. до 652,82 руб./кв.м (Табл. 20). Максимальная площадь земельных участков в рассматриваемой группе не превышает 1000 кв.м.

В районе расположения этих земельных участков ведется обширная коттеджная застройка. На основании чего значительно высокие цены земельных участков в этой группе, возможно, обусловлены тем, что данные земельные участки в перспективе могут быть включены (переведены) в границы населенного пункта, кроме того, возможно изменение вида разрешенного использования земельных участков на садовые и дачные участки. Таким образом, при анализе рынка земель сельскохозяйственного назначения, такие земельные участки не дают четкого понимания для каких целей они будут использоваться в дальнейшем. В связи с чем выделены в отдельную группу и не рассматривались при анализе рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Таблица 20

Земельные участки, предназначенные «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства»

Муниципальное образование	Сделки купли-продажи				Предложения продажи			
	Кол-во сделок, ед.	Минимальная стоимость, руб./кв.м.	Максимальная стоимость, руб./кв.м.	Средняя стоимость, руб./кв.м.	Кол-во предложений, ед.	Минимальная стоимость, руб./кв.м.	Максимальная стоимость, руб./кв.м.	Средняя стоимость, руб./кв.м.
МО ГО Сыктывкар	6	140,31	652,82	334,08	13	120,90	168,90	136,7

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

Анализ рынка земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения проведен по земельным участкам, на основании информации о зарегистрированных сделках купли-продажи с земельными участками сельскохозяйственного назначения, предоставленные Управлением Росреестра по Республике Коми (исх. №10-17/12098 от 19.10.2017 г. на №34-О от 25.09.2017, №40-О от 11.10.2017, исх. №10-18/2755 от 01.03.2018 г. на №34-О от 31.01.2018 г), а также на основании информации по предложениям продажи земельных участков, переданных Министерством Республики Коми имущественных и земельных отношений (исх. №01-57/542-02 от 24.01.2018 г. на №2-О от 16.01.2018г) и по данным сайтов <https://www.avito.ru>, <https://torgi.gov.ru/index.html>, <http://167000.ru>, <https://www.ubu.ru>.

Для выявления ценообразующих факторов использовалась информация о сделках купли-продажи и предложениях продажи земельных участков за 2017 год. Из полученной выборки исключены повторяющиеся объекты-аналоги, а также объекты, у которых отсутствовала информация о конкретном местоположении земельного участка и разрешенном использовании земельного участка.

Стоимость земельных участков определяется индивидуально в зависимости от множества характеристик: местоположения, удаленности от города, ландшафта и рельефа местности, наличия коммуникаций, категории земельного участка и перспективности его использования, загруженности трассы и т.д.

В соответствии с приложением №3 к методическим указаниям для оценки земель сельскохозяйственного назначения применимы следующие ценообразующие факторы:

1. Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования;
2. Площадь земельного участка, кв.м.;
3. Фактическое использование;
4. Коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС), пог.м.;
5. Наличие обременений (ограничений) земельного участка;
6. Характеристики застройки земельного участка;
7. 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);
8. Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее);
9. Расположение земельного участка, относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее);
10. Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (грузовая, пассажирская, смешанного назначения, пригородная, транзитная, промышленная, временная, тупиковая);
11. Расположение земельного участка относительно линий электропередач;
12. Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов;
13. Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка;
14. Зоны особого режима использования в границах земельных участков.

В целях сбора сведений о ценообразующих факторах, направлены запросы в органы местного самоуправления Республики Коми. Собранная информация по ценообразующим факторам содержится в приложении 1.6. Ценообразующие факторы.

Для оценки меры зависимости средней удельной цены земельных участков и ценообразующих факторов в количественном виде используется коэффициент корреляции, оценка которого по выборочным данным определяется по формуле:

$$\tilde{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\tilde{\sigma}_x \cdot \tilde{\sigma}_y}$$

с помощью MS Excel («Сервис» → «Анализ данных» → «Корреляция» или встроенной функцией «КОРРЕЛ»). Коэффициент принимает значение от -1 до 0, если связь обратная, и от 0 до +1, если связь прямая. Прямая зависимость означает, что с увеличением значений ценообразующего фактора увеличивается стоимость. Обратная зависимость означает, что с увеличением значений ценообразующего фактора стоимость уменьшается.

Таблица 21

Количественные критерии оценки тесноты связи

Абсолютная величина коэффициента корреляции	Характер связи
До 0,2	Практически отсутствует, слабая
От 0,2 до 0,3	Умеренная
От 0,3 до 0,5	Заметная
От 0,5 до 0,7	Сильная
От 0,7 до 0,99	Очень сильная

Ценообразующие факторы для сегмента земельных участков, предназначенных «для сельскохозяйственного использования».

Цены на земельные участки, предназначенные непосредственно «для сельскохозяйственного использования» в первую очередь зависят от величины дохода,

который может быть получен от использования земли в сельскохозяйственном производстве. В открытых источниках содержится недостаточно предложений о продаже земельных участков, предназначенных «для сельскохозяйственного использования», к тому же цены имеют существенный разброс, соответственно ценообразующие факторы для данного сегмента не определены.

Ценообразующие факторы для сегмента земельных участков, предназначенных «для целей садоводства и огородничества».

Для выявления ценообразующих факторов земельных участков, предназначенных «для целей садоводства и огородничества», рассмотрим выборку объектов по данным сделок купли-продажи. По причине того, что не все покупатели и продавцы указывают полную сумму сделки, либо во время регистрации единого объекта недвижимости общая сумма сделки распределяется между стоимостью недвижимости и стоимостью земельного участка, не представляется возможным выделить земельные участки, свободные от застройки.

Цены предложений продажи земельных участков, свободных от застройки, с разрешенным использованием «для целей садоводства и огородничества», находятся в диапазоне от 15 до 500 руб./кв.м. Из выборки сделок купли-продажи отобраны объекты с аналогичным диапазоном цен. Выборка составила 908 объектов.

В результате анализа значений коэффициента корреляции по выборке сделок купли-продажи ценообразующие факторы не были выявлены.

С целью выявления основных ценообразующих факторов, проанализирована выборка предложений о продаже земельных участков свободных от застройки, состоящая из 181 объекта.

Результаты анализа коэффициента корреляции по влиянию ценообразующих факторов представлены в таблице 22.

Таблица 22

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков, предназначенных «для целей садоводства и огородничества»

№ п/п	Фактор	Значение коэффициента корреляции
Количественные факторы		
1	Расстояние до районного центра	-0,25
2	Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	-0,18
Качественные факторы		
3	Наличие электричества	0,23

Рассмотрим влияние количественных факторов на стоимость земельных участков по данным предложений продажи.

Фактор – «Расстояние до районного центра»

В процессе анализа рынка выявлено наличие умеренной зависимости стоимости земельных участков от расстояния до районного центра. Коэффициент корреляции по выборке составил **-0,25**. С увеличением расстояния от земельного участка до районного центра, уменьшается стоимость земельного участка.

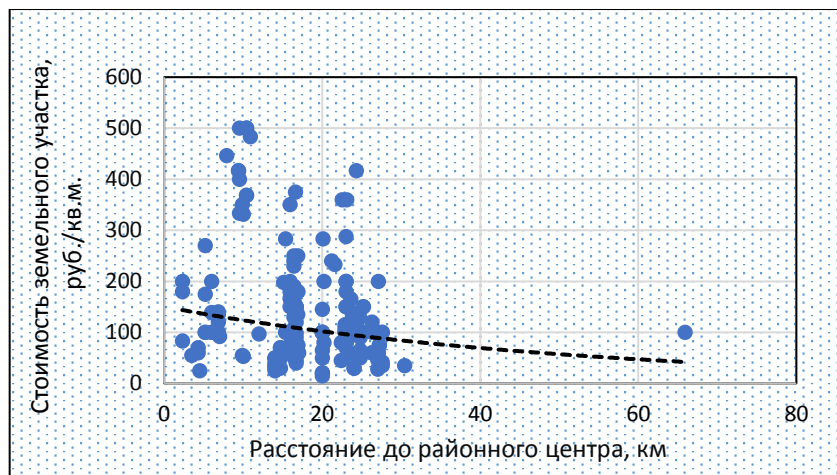


Рис. 46. Распределение цен предложений на земельные участки в зависимости от «Расстояния до районного центра»

Наличие обратной зависимости между ценами земельных участков и расстоянием до районного центра, говорит, что чем больше расстояние до районного центра, тем меньше цена земельного участка, и, наоборот – при уменьшении расстояния до районного центра, его цена возрастает.

Фактор – «Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта»

Коэффициент корреляции по выборке составил **-0,18**. Анализ показал, что существует слабая связь между расстоянием до ближайшей остановки общественного транспорта и ценой земельного участка. С увеличением расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта, уменьшается цена земельного участка.

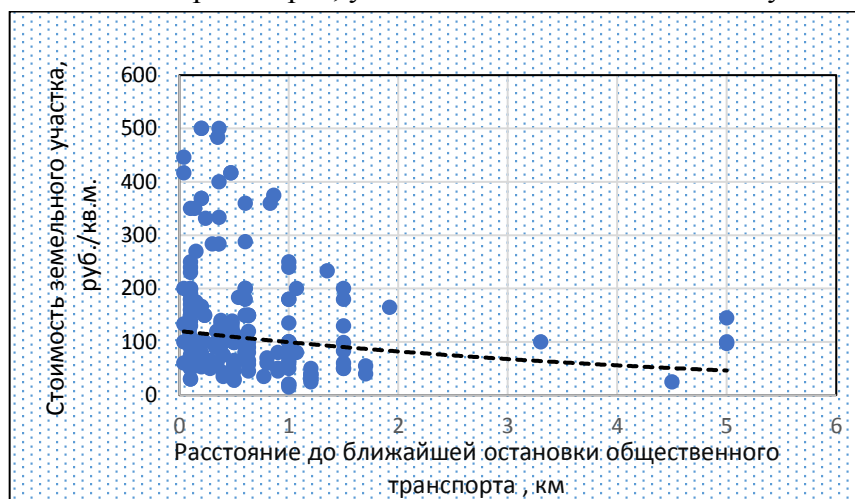


Рис. 47. Распределение цен предложений на земельные участки в зависимости от «Расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта»

Чем больше расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, тем меньше цена земельного участка, и, наоборот – при уменьшении расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта, его цена возрастает.

На стоимость недвижимости влияют факторы, описывающие уровень социального обеспечения населенного пункта. Чем более развита инфраструктура района, тем более привлекательной, а значит, и дорогой будет недвижимость. Рассмотрим качественные факторы, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки.

Анализируя предложения продажи земельных участков, предназначенных «для целей садоводства и огородничества», выявлена следующая зависимость: при наличии в населенном пункте (садоводческом обществе) электричества, стоимость земельного участка выше (Рис.48).

Фактор – «Наличие электричества»

Коэффициент корреляции составил **0,23**. Анализ показал, что существует умеренная связь между наличием электричества и ценой земельного участка.

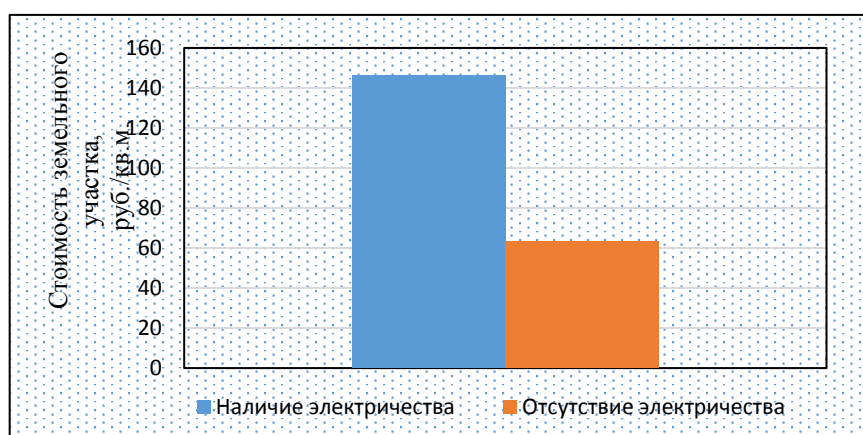


Рис. 48. Распределение цен предложений на земельные участки в зависимости от наличия электричества

По данным графика видно, что цены земельных участков без подведенного электроснабжения более чем в два раза меньше цен земельных участков с электроснабжением.

Подведение прочих инженерных коммуникаций не типично для данного типа земельных участков.

На основе приведенной информации выявлено, что присутствует слабая либо умеренная связь значений фактора и рыночной цены (коэффициента корреляции менее 0,3), не представляется возможным выделить наиболее значимый ценообразующий фактор, так как указанные факторы не оказывают существенного влияния на стоимость.

По остальным ценообразующим факторам влияние на стоимость земельных участков не выявлено.

Ценообразующие факторы для сегмента земельных участков, предназначенных «для ведения личного подсобного хозяйства и для индивидуального жилищного строительства».

С целью выявления основных ценообразующих факторов, проанализируем выборку земельных участков, предназначенных «для ведения личного подсобного хозяйства и для индивидуального жилищного строительства», состоящую из 457 объектов.

Результаты анализа коэффициента корреляции по влиянию ценообразующих факторов представлены в таблице 23.

Таблица 23

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков, предназначенных «для ведения личного подсобного хозяйства и для индивидуального жилищного строительства»

№ п/п	Фактор	Значение коэффициента корреляции
Количественные факторы		
1	Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа	-0,32
2	Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, км	-0,08
Качественные факторы		
3	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	0,37
4	Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения	0,25

Фактор – «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа»

Анализ рынка недвижимости по земельным участкам «под индивидуальное жилое строительство» выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости земельных участков в зависимости от местоположения относительно центра муниципального района, городского округа. Данный фактор имеет влияние в основном на стоимость земельных участков, расположенных в сельских населенных пунктах, поскольку в подавляющем большинстве случаев городские населенные пункты сами являются административными центрами муниципальных образований. Значение коэффициента корреляции - **0,32**.

Рассмотрим, как влияет фактор «расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа» на стоимость земельных участков (Рис. 49). Коэффициент корреляции составил **-0,32**. По фактору присутствует заметная связь.

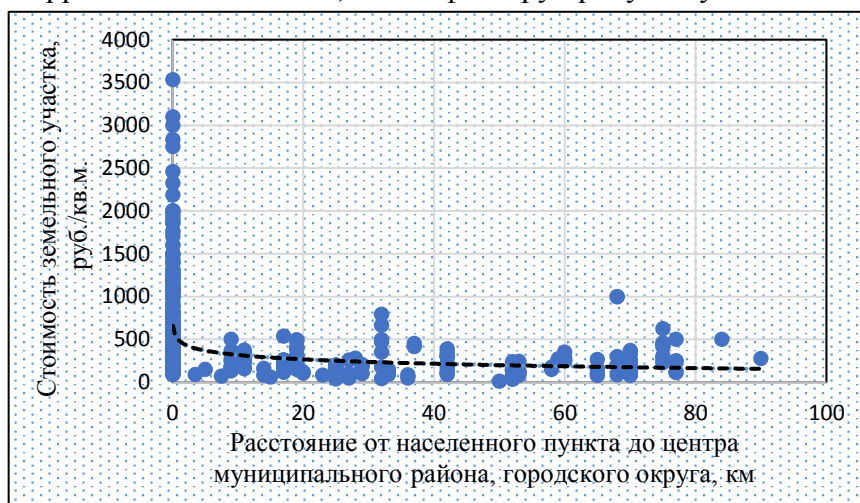


Рис. 49. Распределение цен на земельные участки в зависимости от расстояния от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа

Наличие обратной зависимости между удельной ценой земельных участков и расстоянием от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа говорит, что чем больше расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа, тем меньше удельная цена земельного участка, и, наоборот – при уменьшении расстояния от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа его удельная цена возрастает.

Фактор – «Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта»

Коэффициент корреляции составил **-0,08**. Анализ показал, что существует слабая связь между расстоянием от населенного пункта до ближайшей остановки общественного транспорта и ценой земельного участка. С увеличением расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта, уменьшается цена земельного участка.

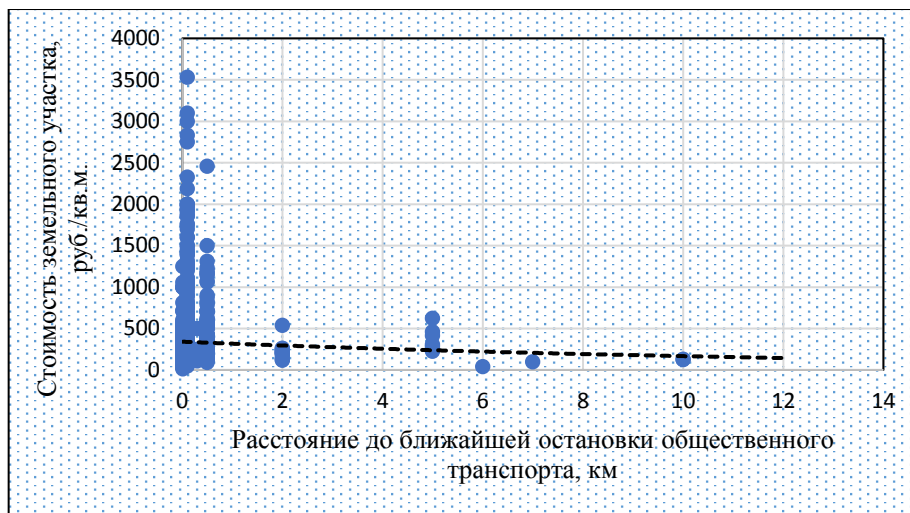


Рис. 50. Распределение цен на земельные участки в зависимости от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта

В результате анализа видно, что чем больше расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, тем ниже стоимость земельных участков.

Рассмотрим качественные факторы, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки.

Анализируя предложения продажи земельных участков, выявлена следующая зависимость: при наличии в населенном пункте центрального газоснабжения, водоснабжения, стоимость земельного участка выше.

Фактор – «Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения»

Коэффициент корреляции составил **0,37**. Существует заметная связь между наличием в населенном пункте центрального газоснабжения и удельной ценой земельного участка (Рис. 51).

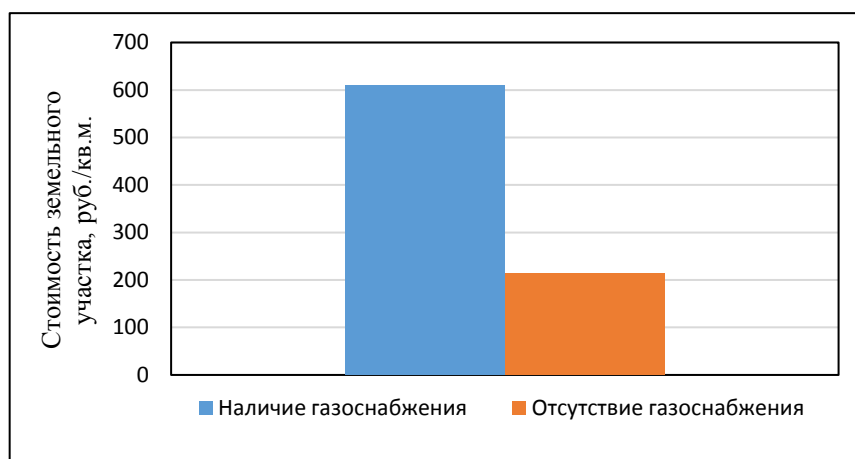


Рис. 51. Распределение средних удельных цен на земельные участки в зависимости от наличия в населенном пункте центрального газоснабжения

Фактор – «Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения»

Коэффициент корреляции составил **0,25**. Существует умеренная связь между наличием в населенном пункте центрального водоснабжения и удельной ценой земельного участка (Рис. 52).

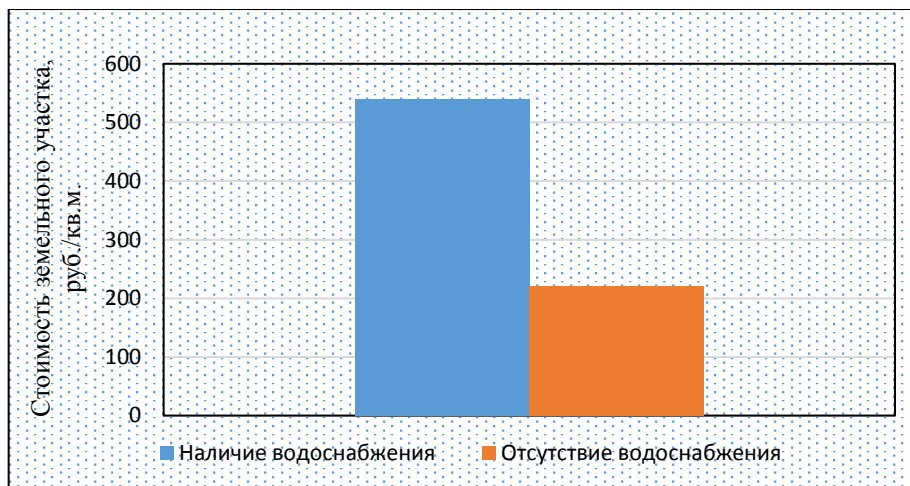


Рис. 52. Распределение цен на земельные участки в зависимости от наличия в населенном пункте центрального водоснабжения

На основании графика можно сделать вывод о том, что при наличии в населенном пункте центрального водоснабжения, рыночная цена земельного участка будет выше.

Таким образом, между рассматриваемыми парами:

- «цена и расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа»;
- «цена и расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта»;
- «цена и наличие в населенном пункте центрального газоснабжения»;
- «цена и наличие в населенном пункте центрального водоснабжения»;

выявлена зависимость.

В результате анализа информации о ценообразующих факторах, влияющих на стоимость земельных участков, предназначенных «для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства», существенная зависимость выявилась между парами: «цена и наличие в населенном пункте центрального газоснабжения».

Выводы:

Отдельные экономические тенденции, сложившиеся в Республике Коми в 2017 г., были схожи с общероссийскими. Как и по России в целом, в Республике Коми наблюдалось снижение объемов строительных работ и ввода в действие жилья, при этом сокращение по Республике Коми было более значительным. И в Республике Коми, и в стране отмечено увеличение грузооборота автотранспорта, уменьшение численности официально зарегистрированных безработных. Отток населения наблюдается во всех муниципальных районах и городских округах Республики Коми.

В отличие от данных по стране, в Республике Коми отмечался спад в промышленном производстве, сельском хозяйстве, оказании платных услуг населению, снижение оборота розничной торговли.

Сельское хозяйство Республики Коми отличается относительно низкими объемами производства продукции ввиду неблагоприятных природно-климатических условий. Животноводство характеризуется сокращением объемов производства яиц, говядины, молока. Валовый сбор овощей в 2017 г. сократился на четверть.

Темпы роста среднемесячной начисленной заработной платы в реальном выражении в Республике Коми были ниже, чем в целом по стране. Уровень инфляции на потребительском рынке республики сложился незначительно ниже, чем в России, а индекс цен производителей промышленных товаров – выше.

Рынок земель сельскохозяйственного назначения развит слабо. Количество сделок, совершенных на рынке земель сельскохозяйственного назначения, ничтожно мало по сравнению со сделками с другими видами недвижимости. Наибольшее количество

предложений и сделок с земельными участками приходится на пригороды крупных населенных пунктов.

Анализируя динамику сделок купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, наблюдается тенденция уменьшения сделок с каждым годом. Снижение спроса объясняется усилением рисков сельскохозяйственной деятельности и недостатка рынка земли под влиянием неблагоприятной экономической ситуации.

При обзоре рыночных данных по ряду оцениваемых сегментов, выявлены единичные предложения и сделки продаж. Единичные сделки и предложения продаж при анализе рыночной информации не учитывались, так как они не могут отразить тенденции рынка, и не могут служить ориентиром при анализе общей рыночной ситуации присущей определенному сегменту.

Основная масса предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения приходится на Сыктывдинский район.

Цены предложений рынка земель сельскохозяйственного назначения разнятся по виду предлагаемого использования земельных участков.

Цены сделок купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения находятся в широком диапазоне и зависят от близости к краевому и районным центрам.

В открытых источниках информации содержится недостаточно предложений о продаже земельных участков, предназначенных «для сельскохозяйственного использования», к тому же цены имеют существенный разброс, соответственно ценообразующие факторы для данного сегмента не выявлены.

В результате анализа информации о ценообразующих факторах, влияющих на стоимость земельных участков, предназначенных «для целей садоводства и огородничества», выявлено, что присутствует слабая либо умеренная связь значений фактора и рыночной цены, следовательно, не представляется возможным выделить наиболее значимый ценообразующий фактор.

Для земельных участков, предназначенных «для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства», выявлен основной ценообразующий фактор: «цена и наличие в населенном пункте центрального газоснабжения».

Арендные отношения относительно земель сельскохозяйственного назначения практически не развиты.

Рынок земель сельскохозяйственного назначения в Республики Коми, как необходимое условие эффективного использования земельного фонда ещё находится в стадии становления. Становление земельного рынка, формирование рыночных цен на земельные участки происходит недостаточными темпами, что объясняется несовершенством правовой базы и действующего механизма земельных отношений.

2.2. Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

При определении кадастровой стоимости, все объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, на основании анализа информации о рынке объектов недвижимости и методических указаний, группируются на основные сегменты.

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости используются методы массовой оценки, при невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально.

Модель оценки как в массовой оценке, так и в индивидуальном расчете может строиться на методологии затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке стоимости объектов недвижимости.

Выбор модели оценки кадастровой стоимости осуществляется на основании результатов анализа информации о рынке объектов недвижимости, с ориентацией на сложившиеся сегменты рынка недвижимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов, особенностей вида разрешенного

использования, назначения объектов недвижимости, группировки объектов недвижимости на основе сегментации.

При выборе модели оценки рассматривается характер рынка недвижимости, развитость либо не развитость сегмента рынка. Кроме того, модель оценки зависит от количества объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, входящих в один сегмент и объединенных в одну группу на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов.

По результатам проведенного анализа сегментов рынка недвижимости (см. раздел 2.1.4 настоящего Отчета) установлено наличие достаточного количества рыночной информации лишь для сегмента «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка». Основной объем количества объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке сгруппирован в сегмент 1 «Сельскохозяйственное использование» (13 %), сегмент 13 «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» (86 %), которые составляют 99 % от общего числа оцениваемых земельных участков.

Таким образом, на основании вышеизложенного методы массовой оценки применялись для сегмента 1 и 13. Индивидуальный расчет применялся для сегмента 5 и сегмента 6. В соответствии с пунктом 9.2.2.5.3.3. Методических указаний определение кадастровой стоимости земельных участков с определенными кодами вида расчета, отнесенных к сегменту 6 осуществлялось с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками. В соответствии с п.9.2.2.2.3 Методических указаний земельные участки 9 сегмента оценивались исходя из затрат на межевание и оформление прав. Кроме того, были выделены в отдельные группы объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, которые согласно Земельного кодекса РФ не предусмотрены в категории земель сельскохозяйственного назначения, для расчета кадастровой стоимости данных земельных участков применены средние УПКС категории земель сельскохозяйственного назначения муниципальных образований, в которых оцениваемые земельные участки расположены.

Модели оценки в рамках массовой оценки

Сегмент 1

Кадастровая стоимость земельных участков 1 сегмента, отнесенных по коду расчета вида использования к группе 1.1 определялась в рамках доходного подхода методом капитализации земельной ренты, в последовательности, установленной пунктом п. 9.2.2.1.5 Методических указаний.

Кадастровая стоимость земельных участков 1 сегмента, отнесенных по коду расчета вида использования к группе 1.2 проводится исходя из оленеёмкости оцениваемой территории капитализацией расчетного рентного дохода с 1 га оцениваемого земельного участка. На основании проведенных расчётов, с применением доходного подхода получен отрицательный результат расчетного рентного дохода, поэтому кадастровая стоимость земельных участков группы 1.2 принята на уровне расчетного минимального для Республики Коми удельного показателя кадастровой стоимости земель 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование».

К 1 сегменту отнесен земельный участок с видом разрешенного использования «Для размещения объектов рыбного хозяйства», по коду расчета вида использования отнесен в группу 1.3. В связи с тем, что деятельность, связанная с рыбным хозяйством, на участке, отнесенном к группе 1.3 не ведется, кадастровая стоимость земельного участка осуществлена в рамках сравнительного подхода с применением метода моделирования на основе УПКС.

Сегмент 13

Для определения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 13 сегменту были сформированы группы объектов недвижимости на основании видов разрешенного использования, анализа сегментов рынка недвижимости, ценообразующих факторов. Выделены группы 13.1 - садоводческие, огороднические и дачные объединения

и группы 13.2 – индивидуальное жилищное строительство и личное подсобное хозяйство. Следующий уровень группировки групп 13.1 и 13.2 проведен с учетом данных сегментов рынка недвижимости, рассмотрения объектов-аналогов, закономерности ценообразования, влияния ценообразующих факторов, принципа однородности объектов недвижимости.

Для определения кадастровой стоимости земельных участков 13 сегмента отнесенных к группам (подгруппам) с достаточной рыночной информацией использован сравнительный подход. Определение кадастровой стоимости осуществлялось методом статистического (регрессионного) моделирования в соответствии с последовательностью, установленной пунктом 7.2.1 Методических указаний. Итоговая величина УПКС определялась для каждого объекта оценки путем подстановки значений ценообразующих факторов в полученную наиболее качественную итоговую статистическую модель.

Определение кадастровой стоимости земельных участков 13 сегмента отнесенных к группам (подгруппам) с недостаточной информацией о рыночных ценах, рыночных стоимостях земельных участков осуществлялось с применением мультипликатора, равного отношению минимального УПКС земельных участков подгруппы садоводческих, огороднических и дачных объединений с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков к среднему значению УПКС земельных участков группы 1.1 сегмента 1 «Сельскохозяйственного использования», расположенных в границах одного муниципального образования.

Сегмент 9

Определение кадастровой стоимости земельных участков 9 сегмента осуществлялось в соответствии с п.9.2.2.2.3 Методических указаний исходя из затрат на межевание и оформление прав.

Сегменты 3, 4, 12, 13, 14.

В данных сегментах были выделены в отдельные группы объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, которые согласно Земельного кодекса РФ не предусмотрены в категории земель сельскохозяйственного назначения, для расчета кадастровой стоимости данных земельных участков применены средние УПКС категории земель сельскохозяйственного назначения муниципальных образований, в которых оцениваемые земельные участки расположены.

Описание структуры моделей оценки в рамках массовой оценки представлена в приложении 2.10 Модели оценки в рамках массовой оценки.

Модели оценки в рамках индивидуального расчета

Сегмент 5

Расчет кадастровой стоимости земельного участка 5 сегмента, отнесенного по коду расчета вида использования 05:022 к группе 5.1 осуществлялся согласно п.8.1 Методических указаний сравнительным подходом в рамках индивидуального расчета, методом сравнения продаж.

Кадастровая стоимость земельных участков 5 сегмента отнесенных к группе 5.2, определяется в рамках сравнительного подхода, методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) земельных участков 5 сегмента группы 5.1.

Сегмент 6

В 6 сегменте сформирована группа 6.1, в которую вошли все объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, определение кадастровой стоимости которых осуществлялось в соответствии с требованиями главы VIII Методических указаний (с кодами расчета видов использования перечисленных в п. 9.2.2.5.3.1, п. 9.2.2.5.3.5 и п. 9.2.2.5.3.6). Группировка земельных участков, проведена на основе схожести характеристик, установленных в разрезе ценообразующих факторов с определением эталонного земельного участка в составе каждой группы. Расчет кадастровой стоимости, осуществлялся сравнительным подходом, методом сравнения продаж.

Так же в группу 6.1. вошли земельные участки с кодом расчета видов использования перечисленных в п. 9.2.2.5.3.2. В виду невозможности расчета кадастровой стоимости

данных земельных участков с применением метода моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости, так же использован индивидуальный расчет, основанный на методе сравнения продаж.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков 6 сегмента группы 6.2., предназначенных для размещения линейных объектов, в соответствии с пунктом 9.2.2.5.3.3. Методических указаний определялась с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с объектами оценки.

Описание структуры моделей оценки в рамках индивидуального расчета представлена в приложении 3.3 Модели оценки в рамках индивидуального расчета.

Кроме того, в соответствии с п. 1.16 Методических указаний, установлено, что минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформления прав на земельный участок. Таким образом в рамках массовой оценки и индивидуального расчета данный метод применяется для объектов недвижимости подлежащих ГКО, кадастровая стоимость которых меньше, чем затраты на межевание и оформления прав на земельный участок.

Подробное описание подходов и методов, используемых для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в целом и в разрезе по сегментам представлено в разделе 2.7 настоящего Отчета.

2.3. Оценочное зонирование

В процессе определения кадастровой стоимости проводилось оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории на ценовые зоны. Оценочное зонирование проводилось только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

Для проведения оценочного зонирования использовался кадастровый план территории, отражающий административно-территориальное деление, в том числе границы населенных пунктов, и сведения об утвержденных документах территориального планирования и правилах землепользования. А также, использовались карты, включаемые в состав материалов по обоснованию схемы территориального планирования муниципальных образований Республики Коми.

При проведении оценочного зонирования с учетом административно-территориального устройства Республики Коми, факторов социально-экономического характера и удаленности от основных административных и транспортных центров, выделены ценовые зоны с различными основными видами использования объектов недвижимости.

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

В составе каждой выделенной ценовой зоны определены характеристики типового объекта недвижимости исходя из наиболее распространенных видов разрешенного использования.

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

В результате анализа рынка недвижимости земельных участков Республики Коми выявлен значительный объем предложений в отношении земельных участков с разрешенным использованием «индивидуальное жилищное строительство», «для ведения личного подсобного хозяйства» и «для ведения гражданами садоводства и огородничества». В связи с этим в качестве типовых объектов недвижимости рассмотрены следующие объекты:

земельный участок с категорией земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «индивидуальное жилищное строительство», без улучшений земельного участка (далее – ИЖС);

земельный участок с категорией земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «для ведения личного подсобного хозяйства», без улучшений земельного участка (далее – ЛПХ);

дачный (садовый) участок с разрешенным использованием – «Для ведения гражданами садоводства и огородничества» (далее – СОД).

Для каждого выделенного типового объекта недвижимости проведен сбор и систематизация данных рынка земельных участков в границах ценовых зон и рассчитан удельный показатель средних рыночных цен. В связи с тем, что типовые объекты недвижимости ЛПХ и ИЖС имеют близкие значения удельных показателей средних рыночных цен, ценовые зоны этих сегментов рынка объединены в одну ценовую зону.

В результате оценочного зонирования составлены карты ценовых зон, установлены границы ценовых зон и рассчитаны удельные показатели средних цен предложений продажи. Ниже представлены два варианта схем оценочного зонирования: схема оценочного зонирования по кадастровым кварталам - для сегмента рынка для ведения садоводства и огородничества; и схема оценочного зонирования по населенным пунктам - для сегмента рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства. Оценочное зонирование в населенных пунктах с неразвитым рынком недвижимости проводилось путем объединения земель одного или нескольких населенных пунктов в одну ценовую зону. Кадастровый квартал включает в себя, как правило, небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории.

Оценочное зонирование проводилось при помощи географической информационной системы цифрового картографирования MapInfo (рисунок 53).

2.3.1. Оценочное зонирование сегмента рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства Республики Коми

Обобщая результаты оценочного зонирования и имеющиеся результаты цен предложений продажи за 1 кв.м., можно определить минимальные и максимальные размеры цен предложений продажи земельных участков. Цены предложений продажи земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства Республики Коми, находятся в диапазоне от 12,5 до 3533,3 руб./кв.м. и составляют в среднем 342,8 руб./кв.м.

Сравнительная характеристика минимальных, средних и максимальных показателей цен предложений продажи за 1 кв.м. земельных участков для индивидуального жилищного строительства по Республике Коми на дату, наиболее приближенную к дате оценки, приведена в следующей таблице (табл.24).

Таблица 24

Сравнительная характеристика удельных показателей цен предложений продажи земельных участков для индивидуального жилищного строительства по Республике Коми

Наименование района	Количество ОА	Удельный показатель цен предложений продажи (руб./ кв.м)		
		Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
МО ГО Сыктывкар (05)	109	120,00	3 533,33	914,97
МО ГО Ухта (20)	25	269,23	1 250,00	567,13
МО МР Сыктывдинский (04)	203	33,30	2 458,33	351,81
МО МР Сосногорск (19)	28	133,30	700,00	341,61
МО МР Княжпогостский (10)	7	76,92	545,50	298,20
МО МР Печора (12)	5	80,80	533,30	271,50

МО МР Корткеросский (06)	53	12,50	536,91	244,37
МО МР Усть-Вымский (08)	15	50,00	577	241,98
МО МР Усть-Куломский (07)	4	72,00	300,00	210,00
МО МР Прилузский (01)	5	90	233,3	171,3
По Республике Коми	454	12,5	3533,3	342,8

В муниципальных районах Усть-Куломский, Княжпогостский, Прилузский и МР Печора рынок предложения продажи представлен незначительным количеством объектов, что не дает возможности качественно провести оценочное зонирование, в связи с чем указанные районы не были рассмотрены при зонировании рассматриваемого сегмента и ценовые зоны не определялись.

В других муниципальных районах рынок земельных участков для индивидуального жилищного строительства не выявлен.

Основным фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является его местоположение. При определении стоимости объекта недвижимости возникает необходимость учитывать местоположение объекта недвижимости не только в границах конкретного населенного пункта, а также относительно центра муниципального района и центра субъекта Российской Федерации.

Анализ рынка недвижимости по земельным участкам для индивидуального жилищного строительства Республики Коми выявил тенденцию к изменению цен предложений продажи земельных участков в зависимости от местоположения относительно столицы – города Сыктывкара.

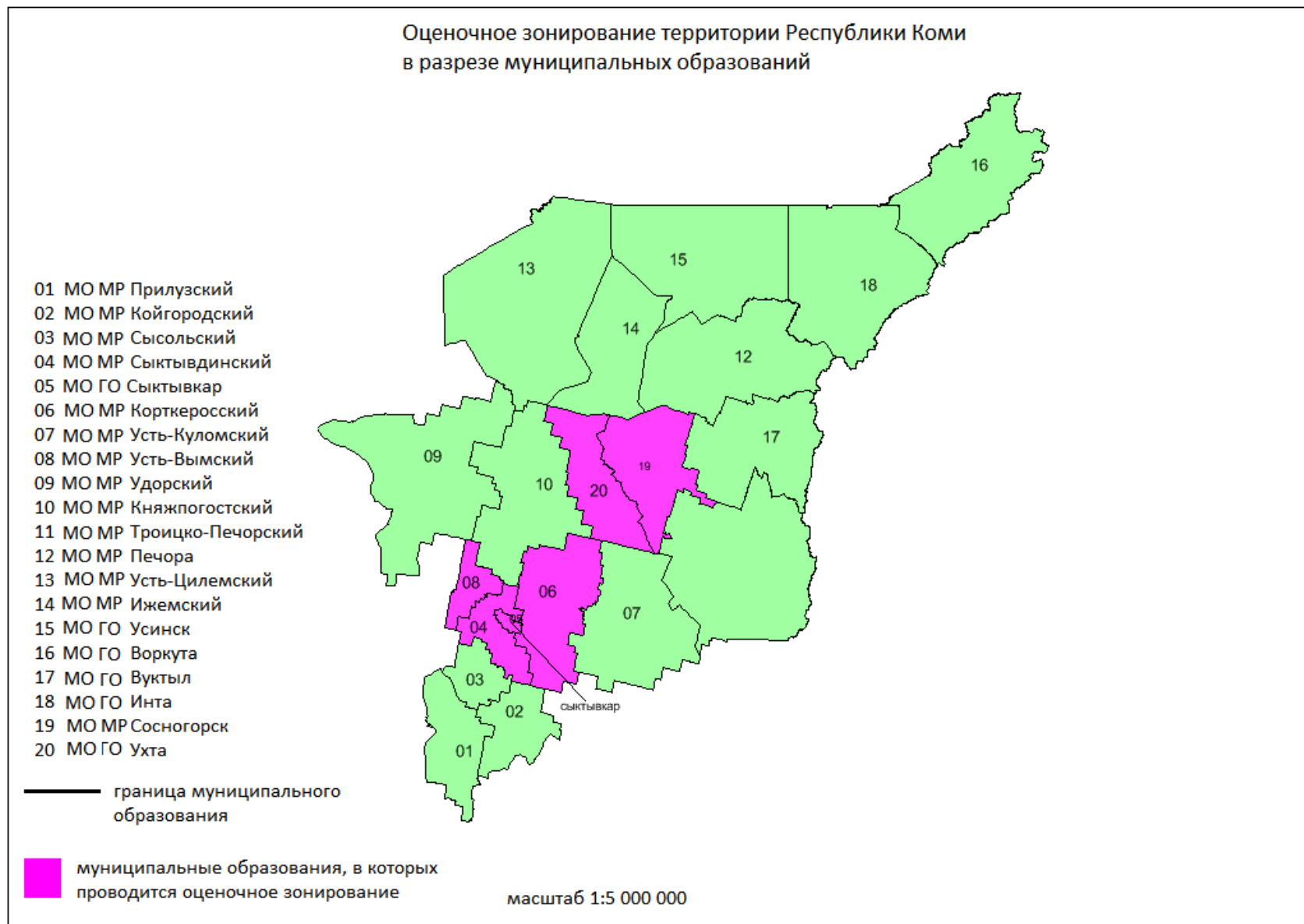


Рис. 53 Оценочное зонирование территории Республики Коми в разрезе муниципальных образований

Проведя анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства МО ГО Сыктывкара выявлено наибольшее количество предложений по продаже земельных участков в пгт. Максаковка и пгт. Краснозатонский. Это связано с тем, что эти микрорайоны города Сыктывкара наиболее подходят для строительства индивидуальных жилых домов, т.к. находятся в живописных местах и в близости от центра города. Другие микрорайоны города Сыктывкара характеризуются незначительным объемом предложений по продаже земельных участков. В связи с этим в других микрорайонах по сегменту ИЖС ценовые зоны не установлены.

Сравнительная характеристика минимальных, средних и максимальных показателей цен предложений продажи за 1 кв.м. земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, расположенных в микрорайонах города Сыктывкара, на дату, наиболее приближенную к дате оценки, приведена в следующей таблице (табл.25):

Таблица 25

Сравнительная характеристика удельных показателей цен предложений продажи сегмента ИЖС

	МО ГО Сыктывкар	Количество объектов-аналогов	Удельный показатель цен предложений продажи (руб./ кв.м)		
			Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	пгт. Краснозатонский	44	120	1272,7	475,8
2	пгт. Максаковка	15	146,9	1500	571

Оценочное зонирование при помощи географической информационной системы цифрового картографирования MapInfo представлено ниже (рисунок 54) и в приложении 2.8.2. Оценочное зонирование территории МО ГО Сыктывкар.

Оценочное зонирование территории МО ГО Сыктывкар

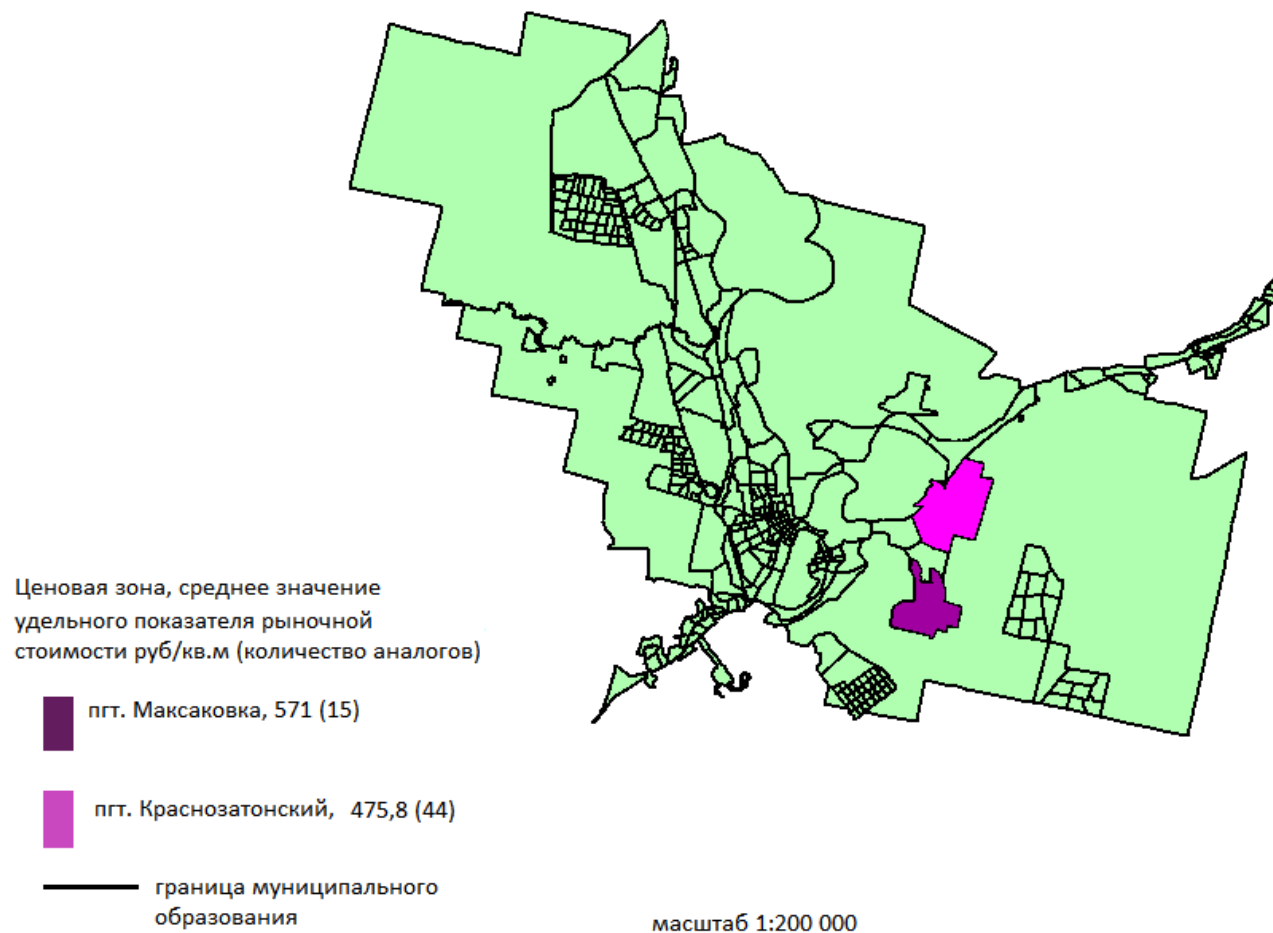


Рис. 54 Оценочное зонирование территории МО ГО Сыктывкар

По результатам анализа сегмента рынка земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства на территории МО МР Сыктывдинский Республики Коми, выявлено наибольшее количество предложений в с. Выльгорт. Это обусловлено тем, что село Выльгорт является районным центром и расположено в непосредственной близости от города Сыктывкара.

Сравнительная характеристика минимальных, средних и максимальных показателей цен предложений продажи за 1 кв.м. земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, расположенных в населенных пунктах Сыктывдинского района, на дату, наиболее приближенную к дате оценки, приведена в следующей таблице (табл.26):

Таблица 26

Сравнительная характеристика удельных показателей цен предложений продажи сегмента ИЖС

	МО МР Сыктывдинский (04)	Количество объектов-аналогов	Удельный показатель цен предложений продажи (руб./ кв.м)		
			Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	с. Выльгорт	95	90	2458,3	503,5
2	с. Зеленец, д. Парчег, д. Чукачой	26	100	625	256,5
3	с. Шошка, с. Лэзым	23	37,2	390	200,9
4	с. Пажга, д. Гарья	11	90,9	205,9	136,7
5	п. Ньючим	8	78,6	241,9	126,1
6	с. Ыб	15	33,3	240	93,7

Ценовые зоны с. Зеленец, д. Парчег, д. Чукачой имеют близкие значения удельного показателя цен предложений продажи и объединены в одну ценовую зону. Аналогично объединены в одну зону населенные пункты с. Шошка, с. Лэзым и с. Пажга, д. Гарья.

Оценочное зонирование при помощи географической информационной системы цифрового картографирования MapInfo представлено ниже (рисунок 55) и в приложении 2.8.3. Оценочное зонирование МО МР Сыктывдинский.

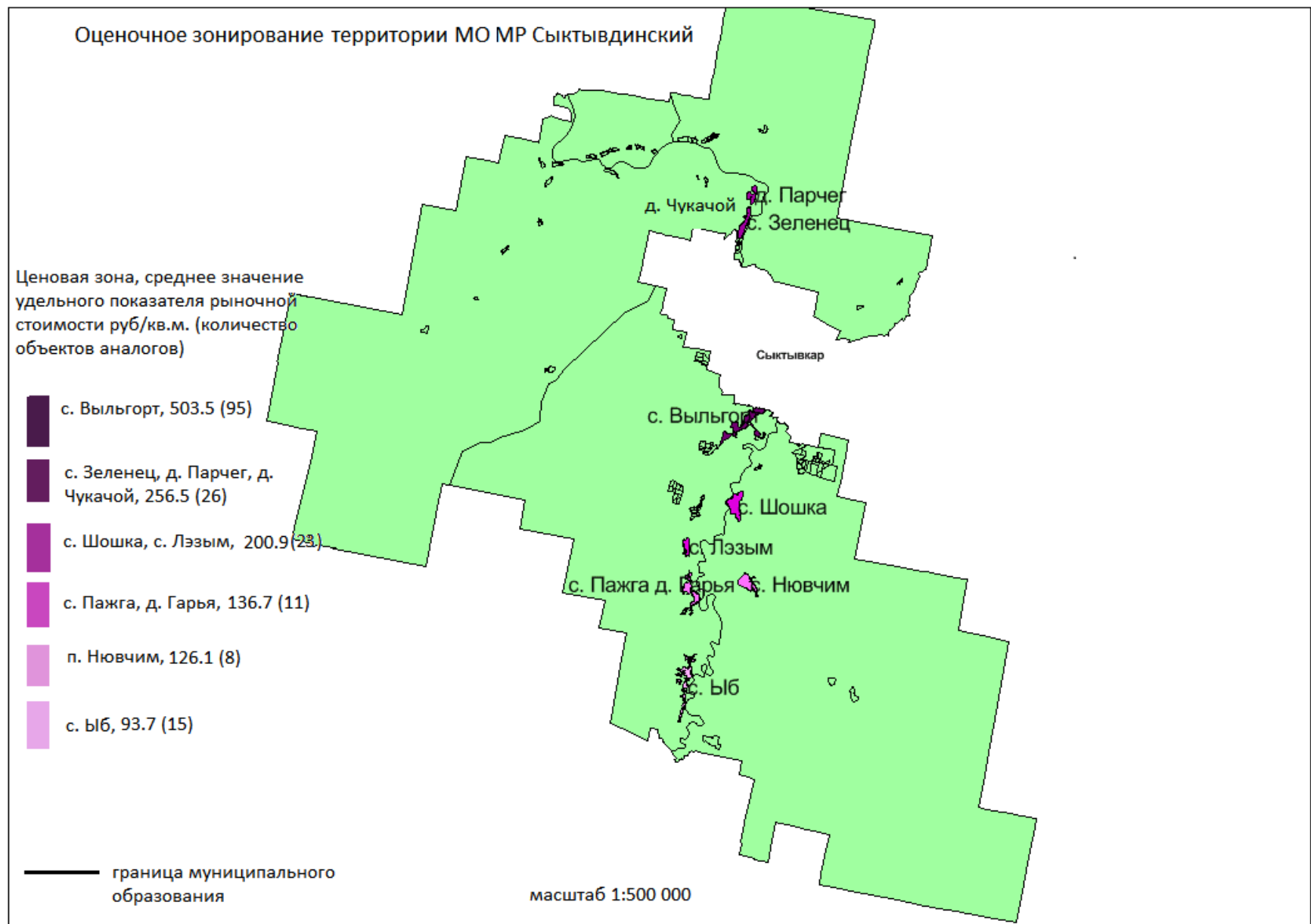


Рис. 55 Оценочное зонирование МО МР Сыктывдинский

По результатам анализа сегмента рынка земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства на территории МО МР Корткеросский Республики Коми, выявлено наибольшее количество предложений в с. Визябож, с. Корткерос, д. Додзь – 49 предложений.

Сравнительная характеристика минимальных, средних и максимальных показателей цен предложений продажи за 1 кв.м. земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, расположенных в населенных пунктах МО МР Корткеросский, на дату, наиболее приближенную к дате оценки, приведена в следующей таблице (табл.27):

Таблица 27

Сравнительная характеристика удельных показателей цен предложений продажи сегмента ИЖС

	МО МР Корткеросский	Количество объектов-аналогов	Удельный показатель цен предложений продажи (руб./ кв.м)		
			Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	с.Додзь, с. Визябож	41	117,6	536,9	264,7
2	с. Корткерос	8	200	331,4	234,8

Ценовые зоны с. Визябож, с. Додзь имеют близкие значения удельного показателя цен предложений продажи и объединены в одну ценовую зону.

Оценочное зонирование при помощи географической информационной системы цифрового картографирования MapInfo представлено ниже (рисунок 56) и в приложении 2.8.4. Оценочное зонирование МО МР Корткеросский.

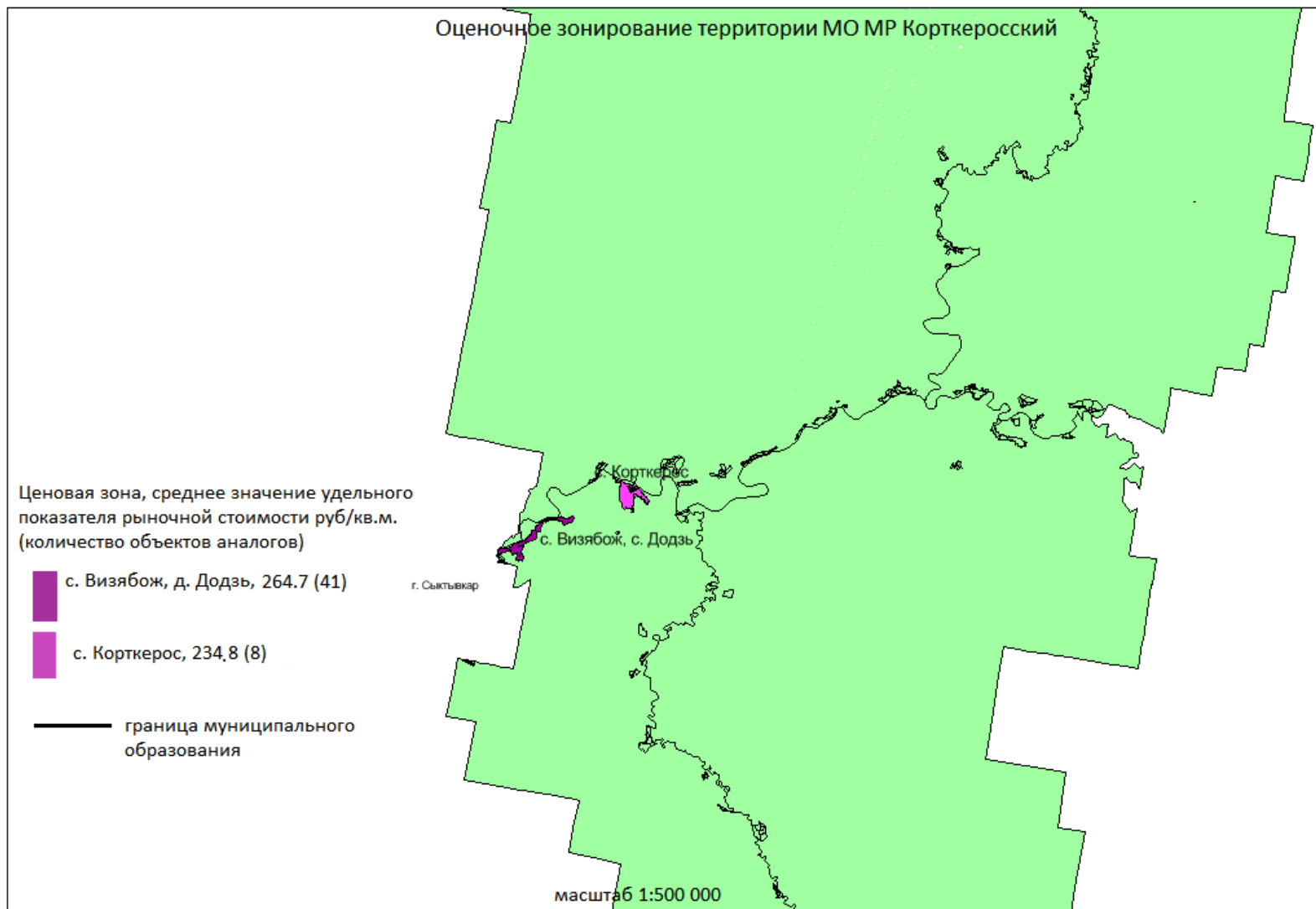


Рис. 56 Оценочное зонирование МО МР Корткеросский

По результатам анализа сегмента рынка земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, расположенных на территории МО ГО Ухта Республики Коми, выявлено наибольшее количество предложений в г. Ухта – 23 предложений.

Другие населенные пункты МО ГО Ухты характеризуются незначительным объемом предложений по продаже земельных участков. В связи с этим в других районах по сегменту ИЖС ценовые зоны не установлены.

Сравнительная характеристика минимальных, средних и максимальных показателей цен предложений продажи за 1 кв.м. земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, расположенных на территории МО ГО Ухта, на дату, наиболее приближенную к дате оценки, приведена в следующей таблице (табл.28):

Таблица 28

Сравнительная характеристика удельных показателей цен предложений продажи сегмента ИЖС

	МО ГО Ухта	Количество объектов-аналогов	Удельный показатель цен предложений продажи (руб./ кв.м)		
			Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	г. Ухта	23	269,2	1250	578,2

Оценочное зонирование при помощи географической информационной системы цифрового картографирования MapInfo представлено ниже (рисунок 57) и в приложении 2.8.5. Оценочное зонирование МО ГО Ухта.

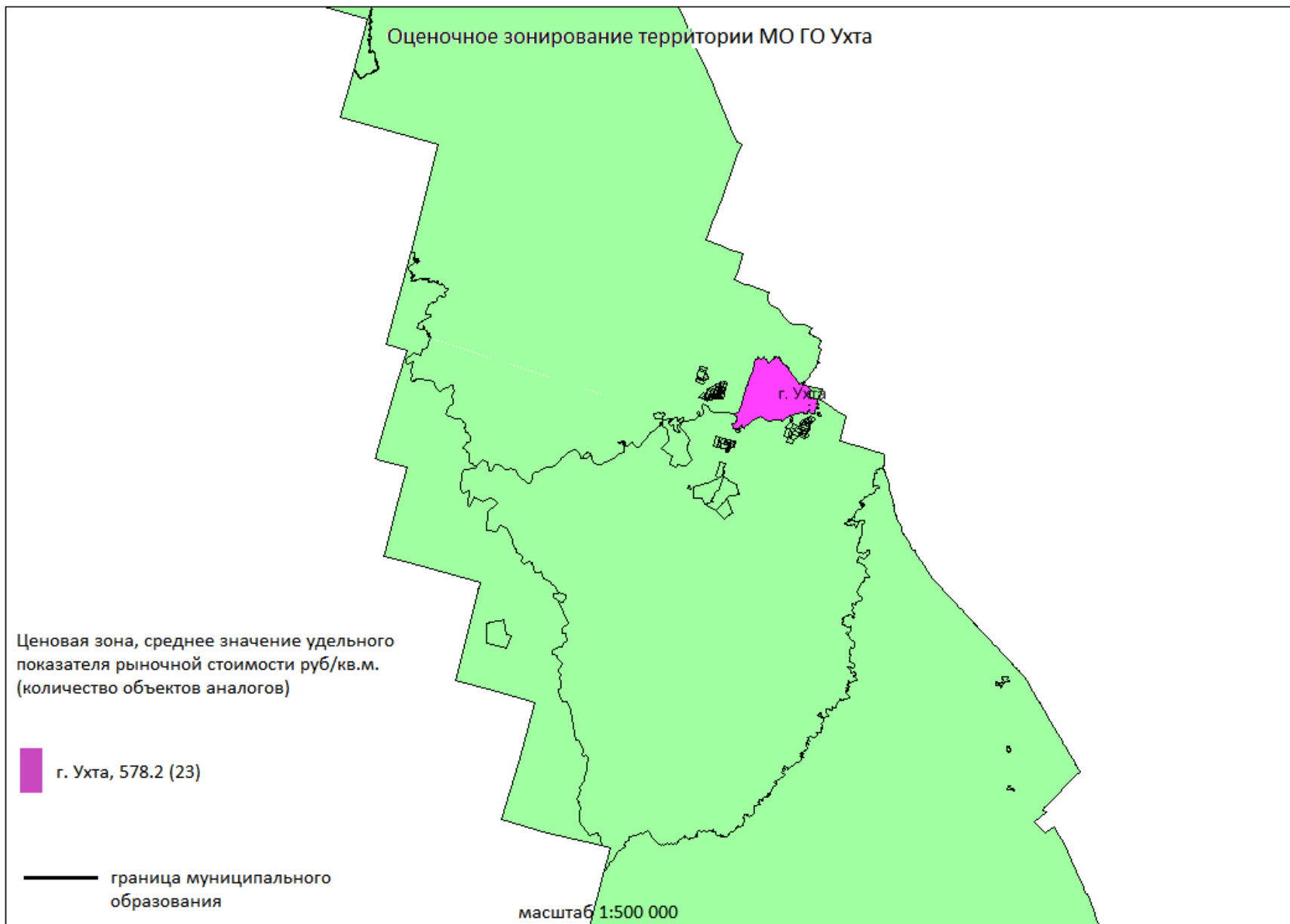


Рис. 57 Оценочное зонирование МО ГО Ухта

По результатам анализа сегмента рынка земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства на территории МО МР Сосногорск Республики Коми, выявлено наибольшее количество предложений в г. Сосногорск и с. Усть-Ухта. Другие населенные пункты МО МР Сосногорск характеризуются незначительным объемом предложений по продаже земельных участков. В связи с этим в других районах по сегменту ИЖС ценовые зоны не установлены.

Сравнительная характеристика минимальных, средних и максимальных показателей цен предложений продажи за 1 кв.м. земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, расположенных в населенных пунктах МО МР Сосногорск на дату, наиболее приближенную к дате оценки, приведена в следующей таблице (табл.29):

Таблица 29

Сравнительная характеристика удельных показателей цен предложений продажи сегмента ИЖС

	МО МР Сосногорск	Количество объектов-аналогов	Удельный показатель цен предложений продажи (руб./ кв.м)		
			Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	г. Сосногорск	15	221,5	700	438,3
2	с. Усть-Ухта	11	133,3	500	230,3

Оценочное зонирование при помощи географической информационной системы цифрового картографирования MapInfo представлено ниже (рисунок 58) и в приложении 2.8.6. Оценочное зонирование МО МР Сосногорск.

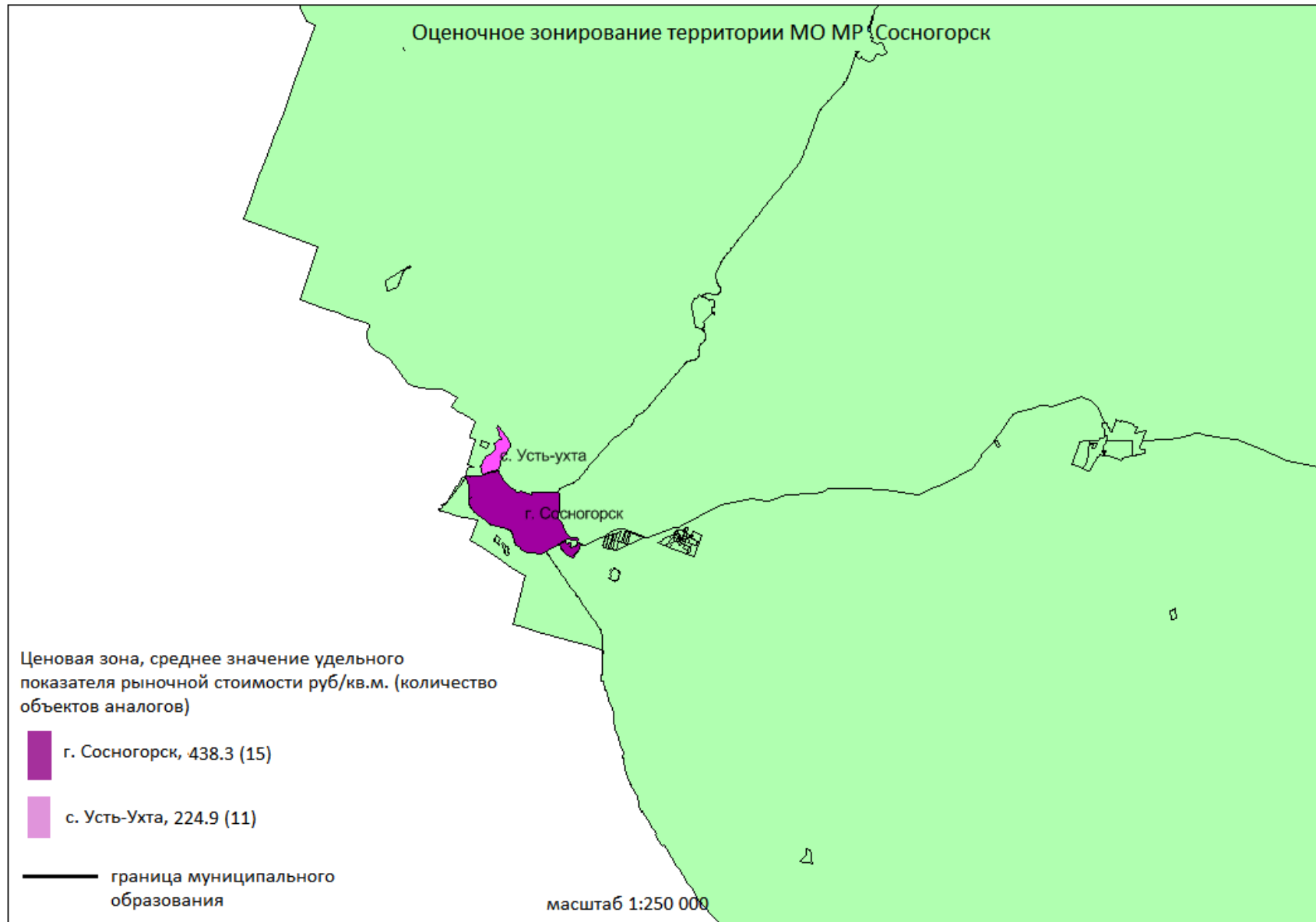


Рис. 58 Оценочное зонирование МО МР Сосногорск

По результатам анализа сегмента рынка земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства МО МР Усть-Вымский Республики Коми, выявлено наибольшее количество предложений в г. Микунь и селах Айкино и Жешарт. Другие населенные пункты МО МР Усть-Вымский характеризуются незначительным объемом предложений по продаже земельных участков.

Сравнительная характеристика минимальных, средних и максимальных показателей цен предложений продажи за 1 кв.м. земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, расположенных на территории МО МР Усть-Вымский, на дату, наиболее приближенную к дате оценки, приведена в следующей таблице (табл.30):

Таблица 30

Сравнительная характеристика удельных показателей цен предложений продажи сегмента ИЖС

	МО МР Усть-Вымский	Количество объектов-аналогов	Удельный показатель цен предложений продажи (руб./ кв.м)		
			Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	г. Микунь	4	350	577	474,2
2	с. Айкино, с. Жешарт	5	100	285,7	215

Ценовые зоны с. Айкино и с. Жешарт имеют близкие значения удельного показателя цен предложений продажи и объединены в одну ценовую зону.

Оценочное зонирование при помощи географической информационной системы цифрового картографирования MapInfo представлено ниже (рисунок 59) и в приложении 2.8.7. Оценочное зонирование МО МР Усть-Вымский.

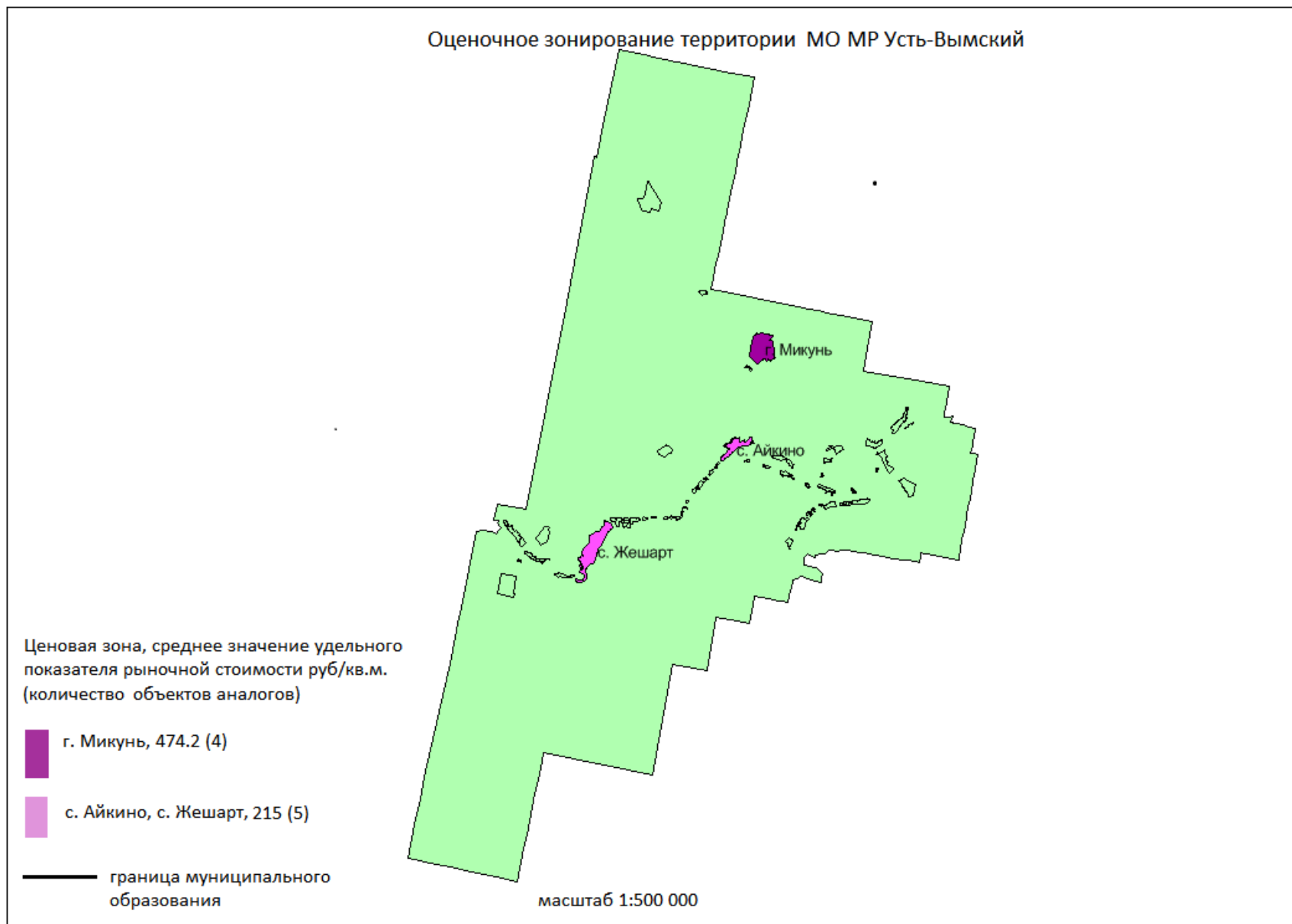


Рис. 59 Оценочное зонирование МО МР Усть-Вымский

2.3.2. Оценочное зонирование сегмента рынка земельных участков для садоводства и огородничества.

При анализе сегмента рынка для садоводства и огородничества и проведения оценочного зонирования определено, что цены предложений продажи дачных участков Республики Коми находятся в диапазоне от 30,0 до 4333 руб./кв.м. и составляют в среднем 383 руб./кв.м.

Сравнительная характеристика минимальных, средних и максимальных показателей цен предложений продажи за 1 кв.м. земельных участков, предназначенных для садоводства, в разрезе муниципальных образований Республики Коми на дату, наиболее приближенную к дате оценки, приведена в следующей таблице (табл.31).

Таблица 31

Сравнительная характеристика удельных показателей цен предложений продажи сегмента СОД

Наименование района	Количество ОА	Удельный показатель цен предложений продажи (руб./ кв.м)		
		Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
МО ГО Сыктывкар (05)	277	40,00	3 317,00	618,00
МО ГО Ухта (20)	59	30,00	1 786,00	497,00
МО ГО Усинск (15)	10	333,00	667,00	442,00
МО МР Сыктывдинский (04)	222	25,00	4 333,00	376,00
МО МР Печора (12)	22	25,00	833,00	336,00
МО МР Сосногорск (19)	5	53	744	335,00
МО МР Корткеросский (06)	14	15,00	333,00	92,00
по Республике Коми	593	30	4333	383

Рынок предложения продаж данного сегмента в МО МР Сосногорск представлен 5 объектами аналогами, что не дает возможности выявить ценовые зоны района и провести качественное зонирование, в связи с чем этот район не был рассмотрен при оценочном зонировании. В других муниципальных районах рынок земельных участков, предназначенных для садоводства и огородничества отсутствует.

Наибольший объем предложений к продаже сосредоточен на территориях Сыктывдинского р-на и г. Сыктывкара.

Цены предложений на земельные участки для садоводства и огородничества характеризуются такими данными как регион, в котором находится земельный участок, внешней средой, развитием рынка в регионе, непосредственным окружением земельного участка, местоположением, качеством подъездных путей, наличием коммуникации, площади участка, наличием обременений и другое.

Оценочное зонирование территории Республики Коми
в разрезе муниципальных образований

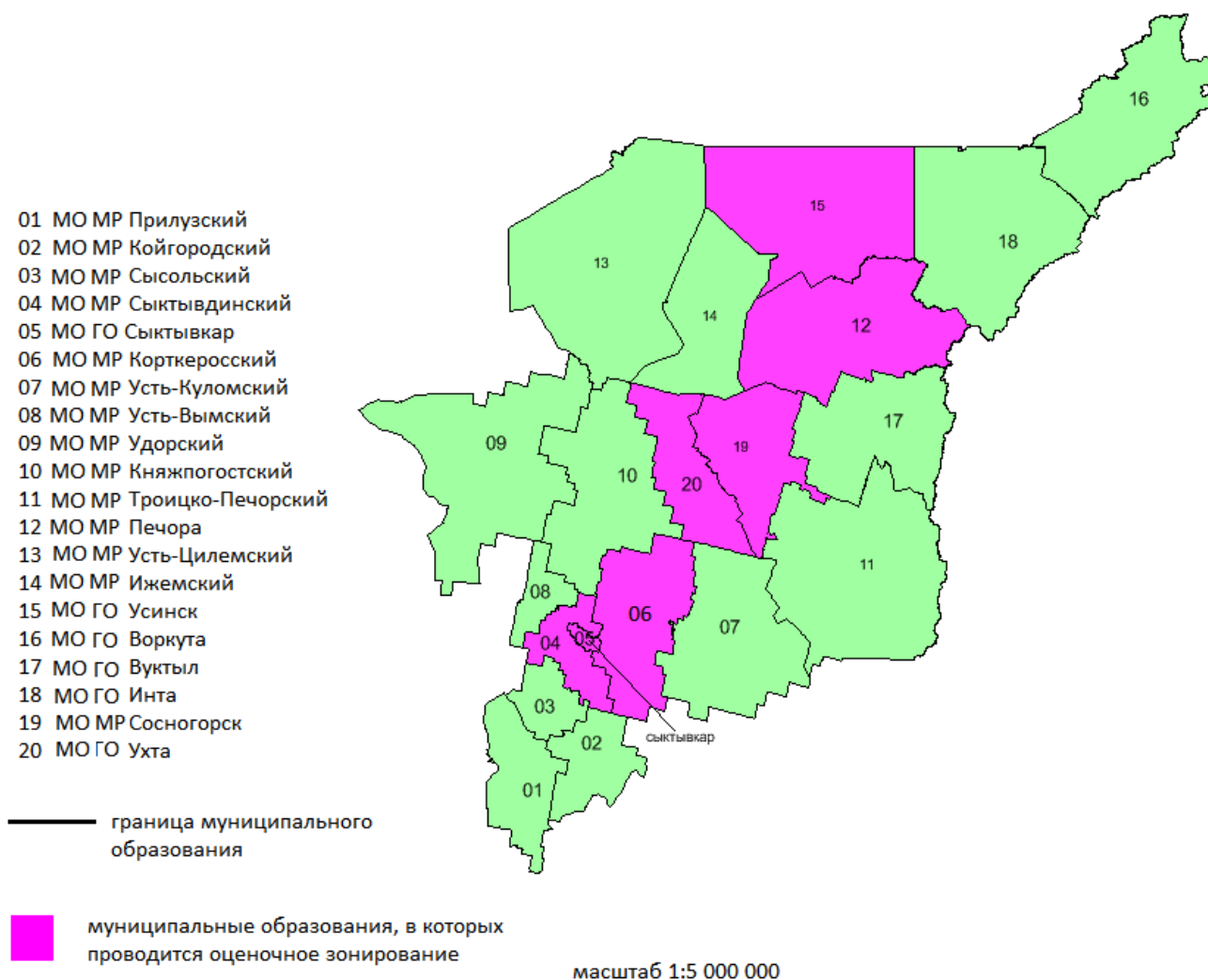


Рис. 60 Оценочное зонирование в разрезе муниципальных образований

Проведя анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для садоводства и расположенных на территории МО ГО Сыктывкара, выявлено наибольшее количество предложений по продаже земельных участков в пгт. Максаковка и пгт. Краснозатонский. Это связано с тем, что эти пригороды Сыктывкара наиболее привлекательны для садоводства и огородничества, т.к. находятся в экологически благоприятных местах и в близости от административного центра г. Сыктывкара.

В связи с тем, что ценовые зоны Дырносского СК и Максаковского СК имеют близкие значения удельных показателей средних показателей цен предложений продажи, данные ценовые зоны объединены в одну ценовую зону.

Сравнительная характеристика минимальных, средних и максимальных показателей цен предложений продажи за 1 кв.м. земельных участков, предназначенных для садоводства, в разрезе садоводческих комплексов города Сыктывкара на дату, приближенную к дате оценки, приведена в следующей таблице (табл.32):

Таблица 32

Сравнительная характеристика удельных показателей цен предложений продажи сегмента СОД

	МО ГО Сыктывкар (05)	Количество объектов-аналогов	Удельный показатель показателей цен предложений продажи (руб./ кв.м)		
			Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	Эжвинский СК	126	40	2250	544,3
2	Човский СК	22	45	775	265
3	Дырносский СК	41	89	3317	922
4	Максаковский СК	76	80	1798	939
5	Лемский СК	11	60	1636	629

Оценочное зонирование при помощи географической информационной системы цифрового картографирования MapInfo представлено ниже (рисунок 61) и в приложении 2.9.2. Оценочное зонирование МО ГО Сыктывкар.

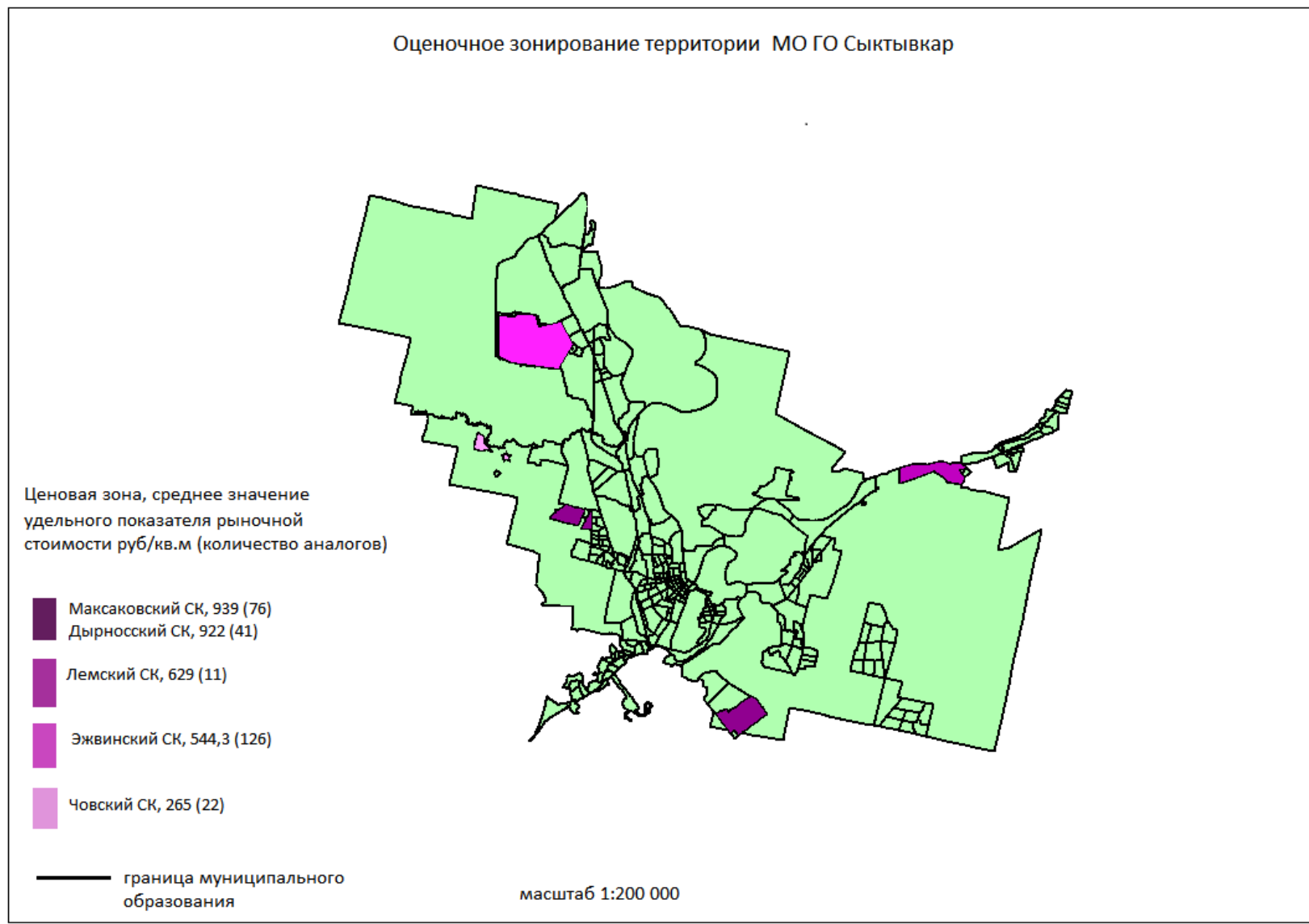


Рис. 61 Оценочное зонирование МО ГО Сыктывкар

По результатам анализа сегмента рынка земельных участков, предоставленных для садоводства и расположенных на территории МО МР Сыктывдинский Республики Коми, выявлено наибольшее количество предложений в СК Мырты-Ю, СК Максаковка. Это обусловлено тем, что СК Мырты-Ю, СК Максаковка расположены в живописных и экологически благоприятных местах, имеют хорошую транспортную доступность и в непосредственной близости от административного центра города Сыктывкара.

Сравнительная характеристика минимальных, средних и максимальных показателей цен предложений продажи за 1 кв.м. земельных участков, предназначенных для садоводства, расположенных в садоводческих комплексах Сыктывдинского района, на дату, наиболее приближенную к дате оценки, приведена в следующей таблице (табл.33):

Таблица 33

Сравнительная характеристика удельных показателей цен предложений продажи сегмента СОД

	МО МР Сыктывдинский (04)	Количество объектов-аналогов	Удельный показатель показателей цен предложений продажи (руб./кв.м)		
			Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	СК Парчег	7	417	1167	848
2	СК Дырнос	51	60	2350	357
3	СК Мырты-Ю, СК Максаковка	73	28	1500	236
4	СК Тыла-Ю	39	92	1100	400
5	СК Соколовка	16	25	70	46
6	СК Морово	34	62	1983	639

Оценочное зонирование при помощи географической информационной системы цифрового картографирования MapInfo представлено ниже (рисунок 62) и в приложении 2.9.3. Оценочное зонирование МО МР Сыктывдинский.

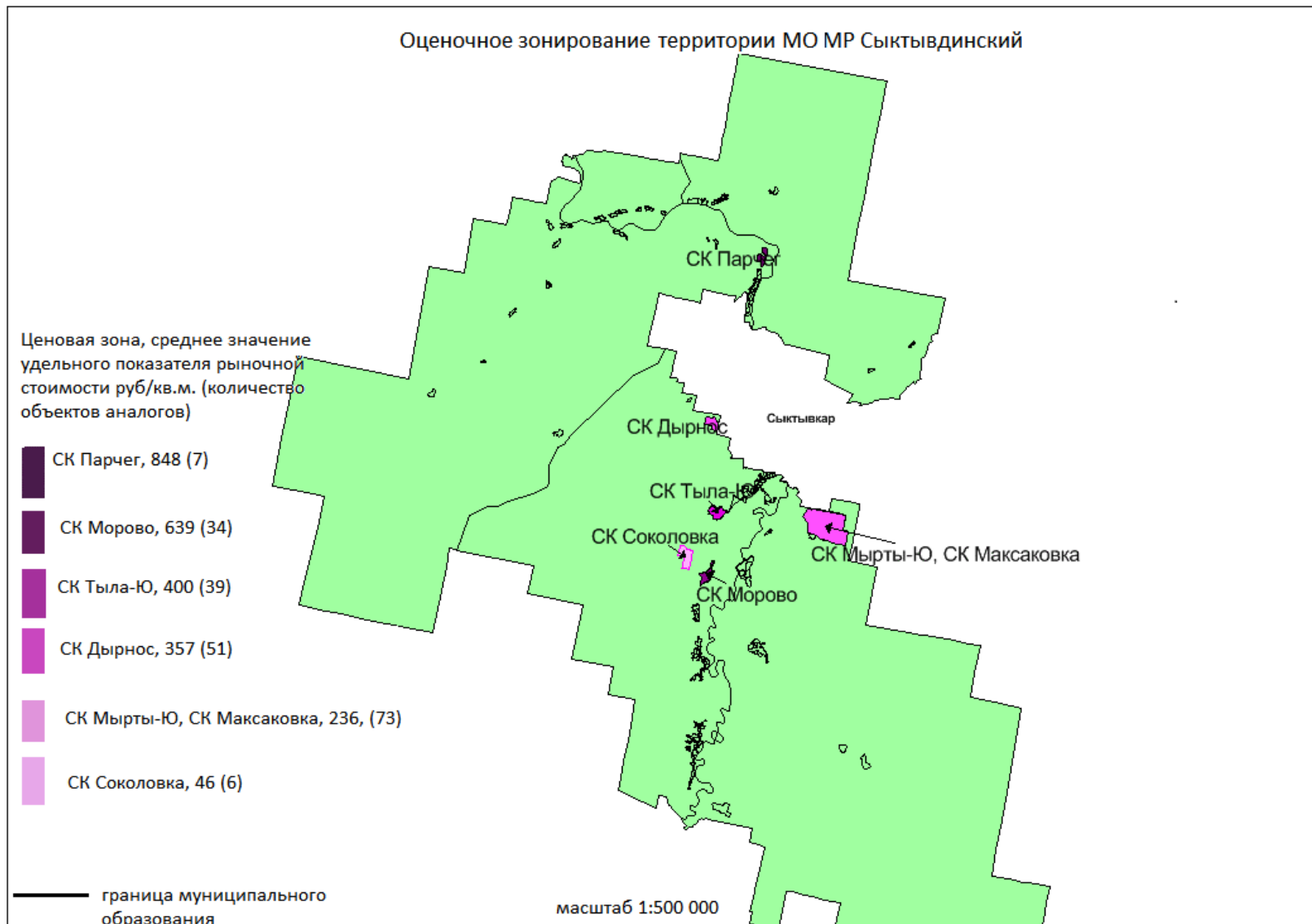


Рис. 62 Оценочное зонирование МО МР Сыктывдинский

По результатам анализа сегмента рынка земельных участков, предназначенных для садоводства и расположенных на территории МО МР Корткеросский Республики Коми, выявлено наличие рынка только в СК Корткеросский. Другие садоводческие комплексы характеризуются незначительным объемом предложений по продаже земельных участков. В связи с этим в других садоводческих комплексах по сегменту СОД ценовые зоны не установлены.

Сравнительная характеристика минимальных, средних и максимальных показателей цен предложений продажи за 1 кв.м. земельных участков, предназначенных для садоводства, расположенных в садоводческом комплексе Корткеросского района, на дату, наиболее приближенную к дате оценки, приведена в следующей таблице (табл.34):

Таблица 34

Сравнительная характеристика удельных показателей цен предложений продажи сегмента СОД

	МО МР Корткеросский (06)	Количество объектов-аналогов	Удельный показатель цен предложений продажи (руб./ кв.м)		
			Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	Корткеросский СК	14	15	333	92

Оценочное зонирование при помощи географической информационной системы цифрового картографирования MapInfo представлено ниже (рисунок 63) и в приложении 2.9.4. Оценочное зонирование МО МР Корткеросский.

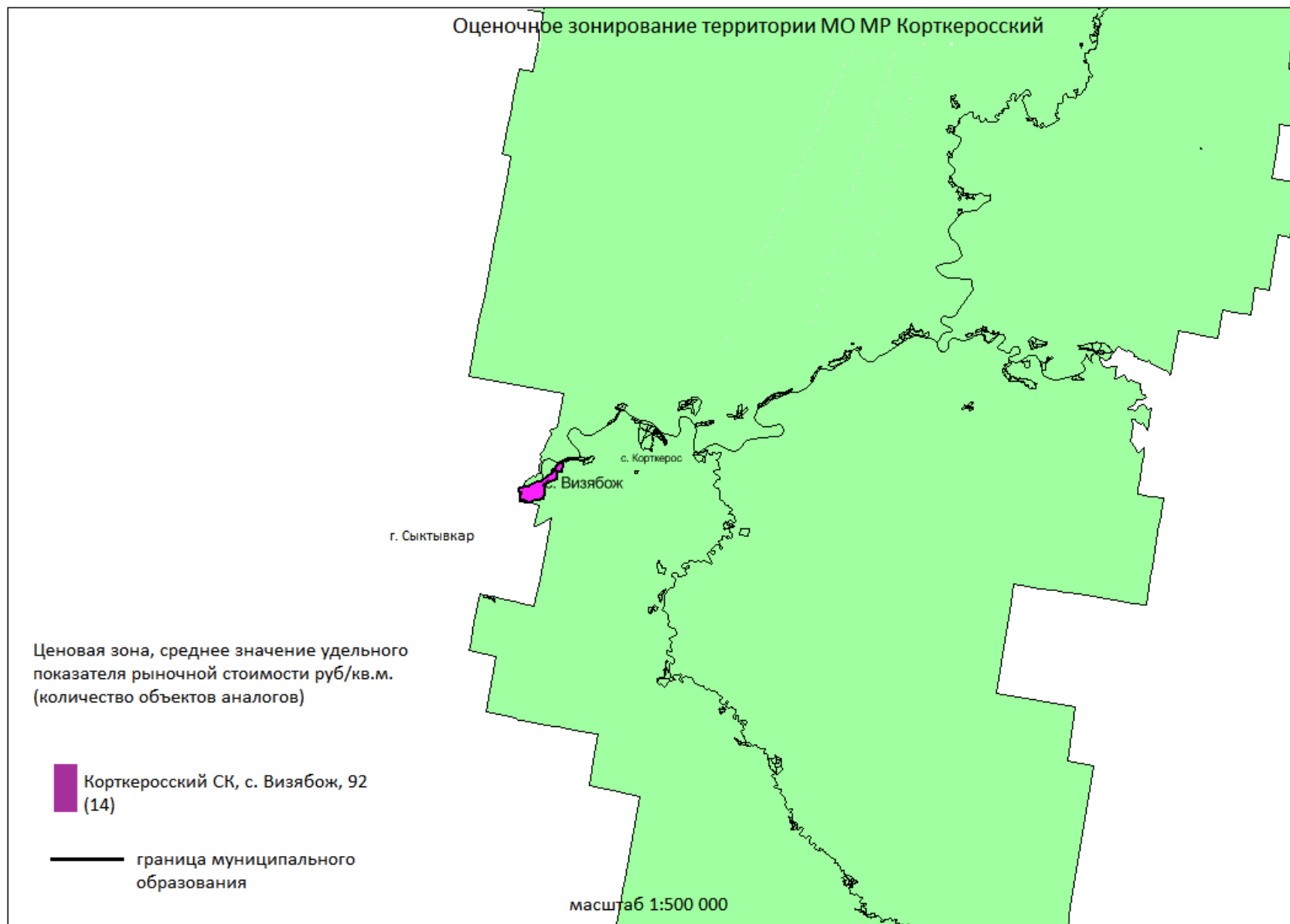


Рис. 63 Оценочное зонирование МО МР Корткеросский

По результатам анализа сегмента рынка земельных участков, предназначенных для садоводства и расположенных на территории МО МР Печора Республики Коми, выявлено наличие предложений продаж только в СК Печорский. По другим садоводческим комплексам предложений продаж не выявлено. В связи с этим в других садоводческих комплексах ценовые зоны не установлены.

Сравнительная характеристика минимальных, средних и максимальных показателей цен предложений продажи за 1 кв.м. земельных участков, предназначенных для садоводства, по садоводческому комплексу, расположенному на территории МО МР Печора, на дату, наиболее приближенную к дате оценки, приведена в следующей таблице (табл. 35):

Таблица 35

Сравнительная характеристика удельных показателей цен предложений продажи сегмента СОД

	МО МР Печора (12)	Количество объектов-аналогов	Удельный показатель цен предложений продажи (руб./ кв.м)		
			Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	Печорский СК	22	25	833	336

Оценочное зонирование при помощи географической информационной системы цифрового картографирования MapInfo представлено ниже (рисунок 64) и в приложении 2.9.5. Оценочное зонирование МО МР Печора.

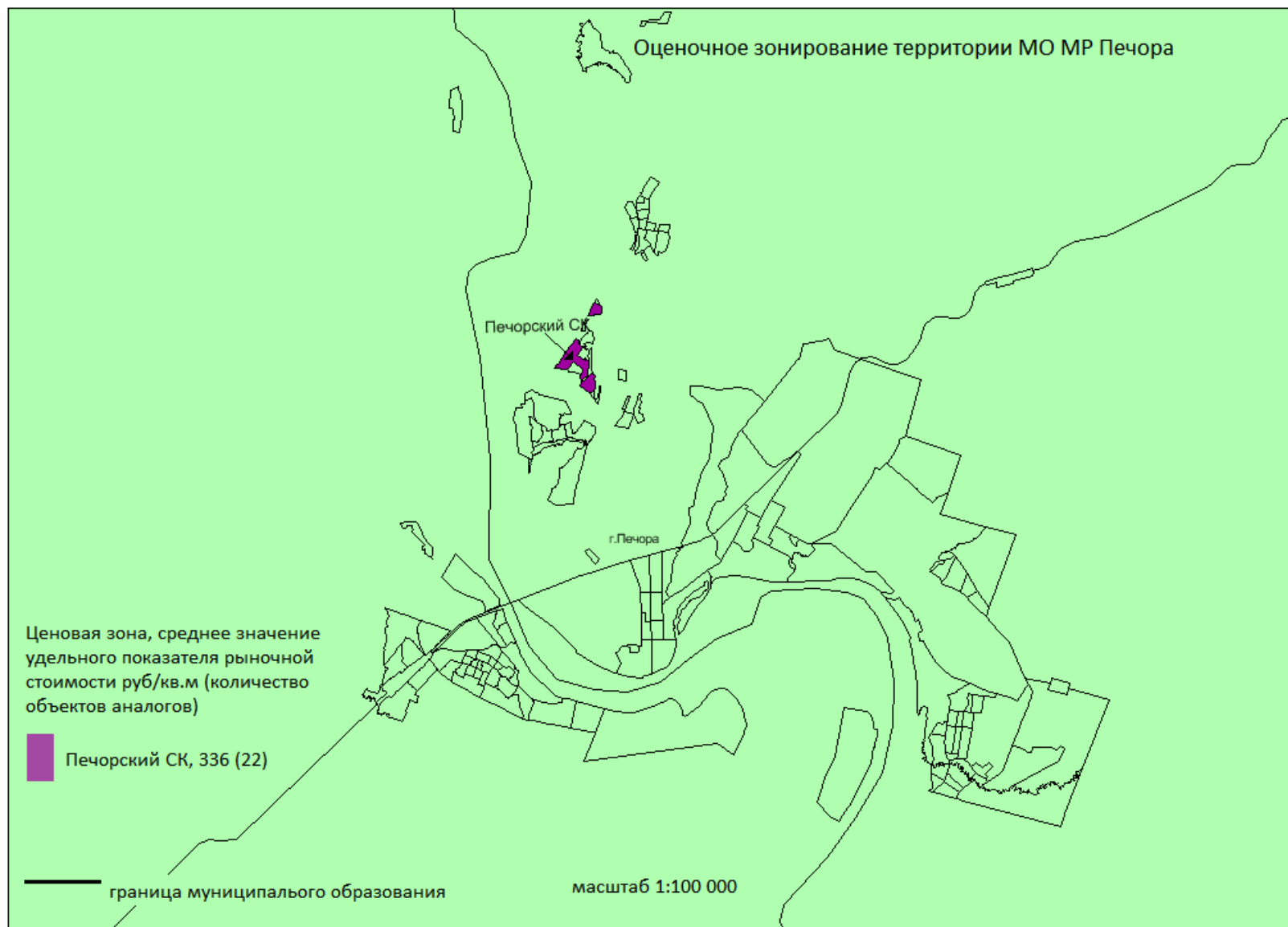


Рис. 64 Оценочное зонирование МО МР Печора

Проведя анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для садоводства и расположенных на территории МО ГО Ухта, выявлено наибольшее количество предложений по продаже земельных участков в Ухтинском СК. Это связано с тем, что Ухтинский СК расположен в пригородной зоне на незначительном удалении от города Ухта, находится в экологически благоприятном месте, имеет хорошую транспортную доступность, что сказывается на его привлекательности с позиции потенциальных покупателей.

Сравнительная характеристика минимальных, средних и максимальных показателей цен предложений продажи за 1 кв.м. земельных участков по садоводческим комплексам, расположенным на территории МО ГО Ухта, на дату, наиболее приближенную к дате оценки, приведена в следующей таблице (табл.36):

Таблица 36

Сравнительная характеристика удельных показателей цен предложений продажи сегмента СОД

	МО ГО Ухта (20)	Количество объектов-аналогов	Удельный показатель цен предложений продажи (руб./ кв.м)		
			Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	Водный СК	6	413	933	683
2	Ярегский СК	5	30	550	226
3	Ухтинский СК	47	55	1786	521

Оценочное зонирование при помощи географической информационной системы цифрового картографирования MapInfo представлено ниже (рисунок 65) и в приложении 2.9.6. Оценочное зонирование МО ГО Ухта.

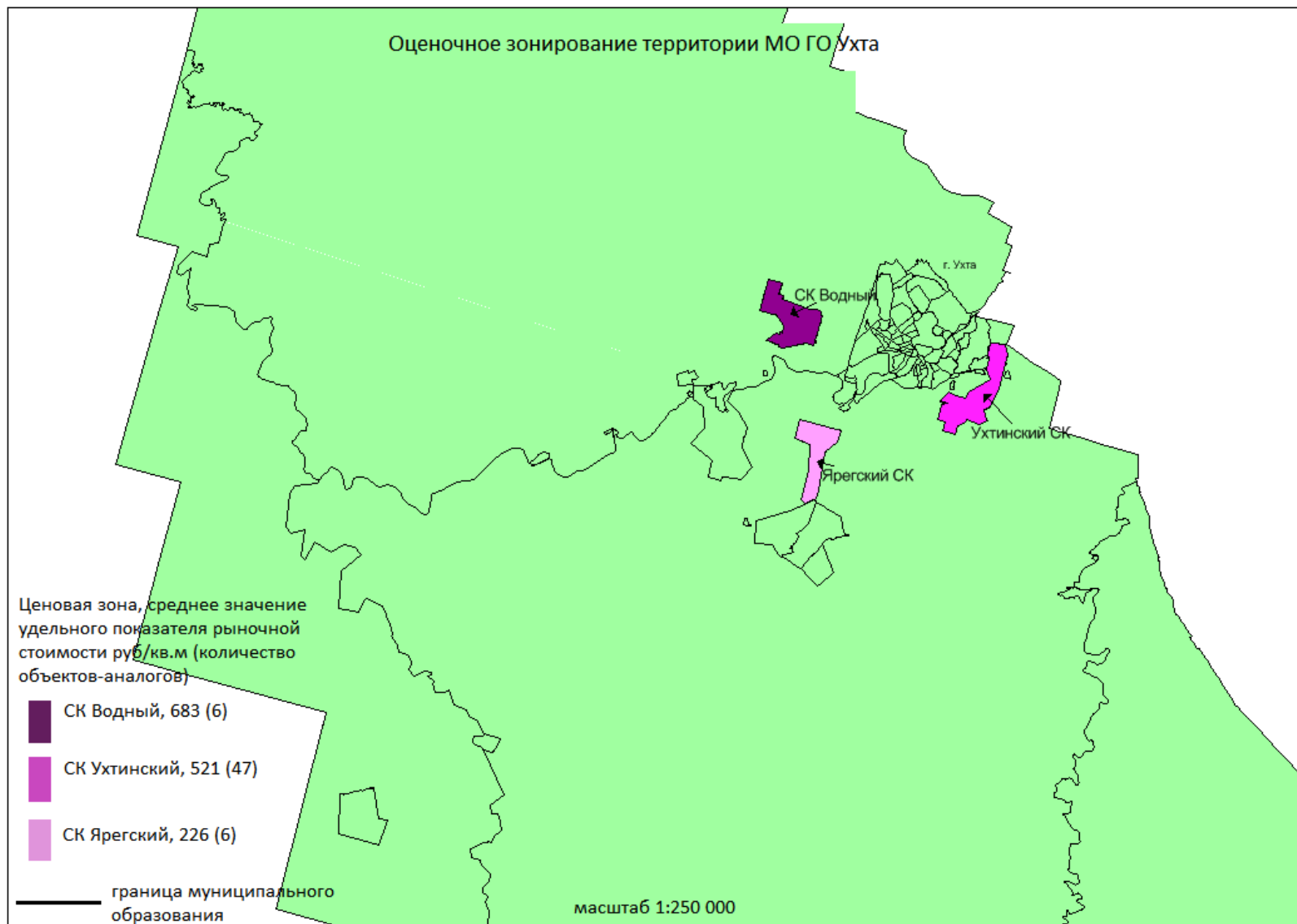


Рис. 65 Оценочное зонирование МО ГО Ухта

Проведя анализ сегмента рынка земельных участков, предназначенных для садоводства и расположенных на территории МО ГО Усинск, предложения продажи выявлены только в городе Усинск СК Усинский. Другие садоводческие комплексы характеризуются незначительным объемом предложений по продаже земельных участков. В связи с этим в других садоводческих комплексах по сегменту СОД ценовые зоны не установлены.

Сравнительная характеристика минимальных, средних и максимальных показателей цен предложений продажи за 1 кв.м. земельных участков, предназначенных для садоводства, расположенных в СК Усинский, на дату, наиболее приближенную к дате оценки, приведена в следующей таблице (табл. 37):

Таблица 37

Сравнительная характеристика удельных показателей цен предложений продажи сегмента СОД

	МО ГО Усинск (15)	Количество объектов-аналогов	Удельный показатель цен предложений продажи (руб./ кв.м)		
			Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	Усинский СК	10	333	667	442

Оценочное зонирование при помощи географической информационной системы цифрового картографирования MapInfo представлено ниже (рисунок 66) и в приложении 2.9.7. Оценочное зонирование МО ГО Усинск.

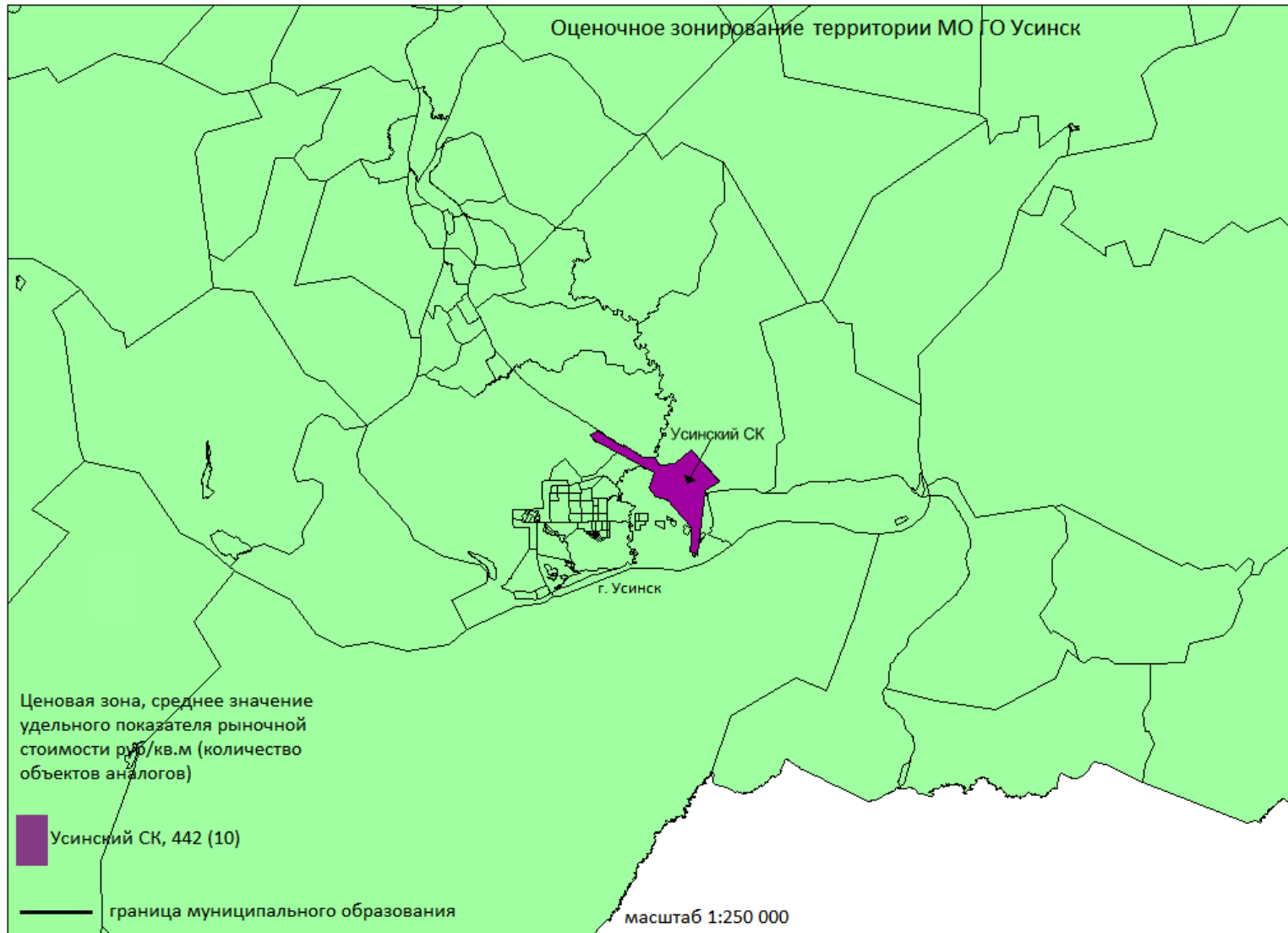


Рис. 66 Оценочное зонирование МО ГО Усинск

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

2.4.1. Обработка перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформирован Управлением Росреестра по Республике Коми на основе сведений о земельных участках в составе земель сельскохозяйственного назначения Республики Коми, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года Республики Коми, в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке».

Перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставлен Управлением Росреестра по Республике Коми на основании запроса от 19.02.2018 г., № 10-18/2303 уполномоченного органа - Министерства Республики Коми имущественных и земельных отношений.

Письмом уполномоченного органа - Министерства Республики Коми имущественных и земельных отношений от 20.02.2018 г., № 01-57/1505-02, в адрес ГБУ РК «Республиканское учреждение технической инвентаризации и кадастровой оценки», предоставлен Перечень в электронном виде. Перечень состоит из графической и текстовой части. Графическая часть Перечня сформирована в виде файлов в формате MIF/MID. Текстовая часть Перечня сформирована в виде xml-файлов.

Общая информация, идентифицирующая объекты, подлежащие кадастровой оценке, приведена в электронном виде в приложении к настоящему отчету (Приложение 1.3. Перечень ОН), в формате XML.

Перечень содержит 63 029 (шестьдесят три тысячи двадцать девять) земельных участков категории – земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 10 130 789 632 (десять миллиардов сто тридцать миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч шестьсот тридцать два) кв. м, расположенных на территории Республики Коми.

В составе Перечня, присутствуют земельные участки в составе земель сельскохозяйственного назначения, представляющие собой многоконтурные земельные участки и единое землепользование.

Многоконтурные земельные участки представляют собой два и более двух земельных участков, имеющих единый кадастровый номер.

Единое землепользование – земельные участки, состоящие из 2 и более участков, имеющие обособленные контуры и собственные кадастровые номера

Поскольку в соответствии со статьей 22, п. 9, Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Таким образом, площадью многоконтурного земельного участка (единое землепользование) является сумма площадей всех геометрических фигур, образованных проекцией контуров (частей земельных участков) его границы на горизонтальную плоскость.

Также, в соответствии с ведомственными нормативными актами, изданными в развитие Федерального закона от 2 января 2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (утратил силу с 17 мая 2008 г.), ранее при осуществлении государственного кадастрового учета многоконтурному земельному участку присваивалось наименование «единое землепользование», а входящим в его состав земельным участкам -

«обособленные» или «условные» земельные участки. При этом государственный кадастровый учет с присвоением отдельного кадастрового номера осуществлялся в отношении, как многоконтурного земельного участка (единого землепользования), так и в отношении всех земельных участков, входящих в его состав.

Таким образом, расчет кадастровой стоимости многоконтурного земельного участка (единое землепользование) производится суммированием кадастровых стоимостей, контуров (обособленных или условных земельных участков), входящих в многоконтурный земельный участок (единое землепользование).

На основании вышеизложенного, был направлен запрос от 12.12.2017 № 91-О в ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республики Коми, о предоставлении перечня контуров (условных или обособленных земельных участков) входящих в состав многоконтурных земельных участков. Письмом от 19.01.2018 № 11-18/00203 был получен перечень контуров (условных или обособленных земельных участков), входящих в состав многоконтурных земельных участка (единого землепользования). (1.2.1.9. Запрос по многоконтурным ЗУ/1.2.2.5. Ответ по многоконтурным ЗУ)

Количество и общая площадь земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, в разрезе муниципальных районов/городских округов на территории Республики Коми представлены в таблице 38

Таблица 38

№ п/п	Наименование муниципального района/городского округа	Общая площадь, земельных участков, кв.м.	Количество земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке
1	МО МР Прилузский	227 062 263	862
2	МО МР Койгородский	29 690 305	43
3	МО МР Сысольский	137 421 506	482
4	МО МР Сыктывдинский	236 152 129	20 261
5	МО ГО Сыктывкар	70 599 246	13 515
6	МО МР Корткеросский	247 522 951	2 487
7	МО МР Усть-Куломский	82 554 340	709
8	МО МР Усть-Вымский	30 799 861	1 300
9	МО МР Удорский	5 002 294	289
10	МО МР Княжпогостский	117 300 374	1 090
11	МО МР Троицко-Печорский	11 878 058	516
12	МО МР Печора	12 229 914	2 962
13	МО МР Усть-Цилемский	63 007 630	484
14	МО МР Ижемский	225 542 070	349
15	МО ГО Усинск	28 110 941	697
16	МО ГО Воркута	8 042 534 530	25
17	МО ГО Вуктыл	24 737 840	353
18	МО ГО Инта	382 114 407	37
19	МО МР Сосногорск	17 022 248	3 426
20	МО ГО Ухта	139 506 728	13 142
	ВСЕГО:	10 130 789 632	63 029

В рамках реализации части 8 статьи 13 Федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» произведена обработка Перечня для целей определения кадастровой стоимости в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Обработка бюджетным учреждением информации, содержащейся в перечне объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке на территории Республики Коми выполнена в соответствии с гл. III Методических указаний.

При обработке информации, Перечень преобразуется в формат xls,xlsx и дополняется столбцами «Вид использования объектов недвижимости» и «Источник информации о виде использования объектов недвижимости».

Столбец «Вид использования объектов недвижимости» заполняется на основе приложения № 1 к Методическим указаниям.

Вид использования объекта недвижимости определяется с учетом:

- вида разрешенного использования земельного участка;
- фактического использования земельного участка и (или) расположенных на нем

ОКС.

В соответствии с п.3.1 Методических указаний при недостаточности информации о виде использования объектов недвижимости возможно руководствоваться результатами определения видов использования объектов недвижимости, полученными по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки, в случае если они не были изменены, кроме случаев, когда данные результаты были оспорены. В случае оспаривания результатов определения видов использования объектов недвижимости, полученных по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки, могут быть использованы виды использования объектов недвижимости, установленные в процессе оспаривания, в случае если они не были изменены.

На основании запроса в Управление Росреестра по Республике Коми от 13.12.2018 №, 92-О о представлении информации о земельных участках, находящихся в составе земель сельскохозяйственного назначения в отношении которых проводилось оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, был получен ответ от 10.01.2018 № 08-12/188, что кадастровая стоимость земельных участков, находящихся в составе земель сельскохозяйственного назначения в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Республике Коми не оспаривалось. (1.2.1.10 Запрос по оспоренным участкам/1.2.2.10 Ответ по оспоренным участкам).

Для уточнения вида использования объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, фактическое использование земельного участка или информация о расположенных на нем ОКС определялось по согласованию с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, на основе письменного подтверждения указанных органов. Также для уточнения информации о фактическом использовании земельных участков использовались сведения генеральных планов и правил землепользования и застройки в разрезе муниципальных образований, сведения публичной кадастровой карты (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), сведения государственного фонда данных, и сведения из сети «интернет», в случае отсутствия данных от муниципальных образований.

В столбце «Источник информации о виде использования объектов недвижимости» указывается источник информации, из которого получена информация о виде использования объекта недвижимости.

После формирования информации о виде использования объектов недвижимости, согласно п. 3.3 Методических указаний перечень дополняется столбцами «Сведения о нахождении на земельном участке других связанных с ним объектов недвижимости» и «Источник информации о нахождении на земельном участке других связанных с ним объектов недвижимости» заполнение которых проводилось на основании данных, представленных органами местного самоуправления, и данными имеющимися в Перечне объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке

В соответствии с п. 3.4 Методических указаний принято решение об отсутствии необходимости отдельного определения кадастровой стоимости земельных участков и находящихся на нем иных объектов недвижимости.

В процессе обработки перечня учтены максимально полные сведения, о местоположении, физических, технических и эксплуатационных характеристиках, степени

благоустройства объектов недвижимости, подлежащих ГКО, ограничениях в их использовании, иных характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости, предоставленные государственными и муниципальными органами в том числе с привлечением уполномоченного органа.

Обработанная информация, содержащаяся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, была направлена на согласование в Уполномоченный орган (Министерство Республики Коми имущественных и земельных отношений) письмом от 05.04.2018 № 110-О, согласование получено письмом от 26.04.2018 № 01-57/3661-02.

Согласованный Перечень, размещен уполномоченным органом в соответствии с п. 9, ст. 13 Федерального закона № 237-ФЗ на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Согласованный Перечень предоставлен в электронном приложении (Приложение 1.4. Результаты обработки информации, содержащейся в перечне).

2.4.2. Группировка бюджетным учреждением объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке

Группировка объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, проводилась в соответствии с гл. IX «Методических указаний о Государственной Кадастровой оценке», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226.

В соответствии с Методическими указаниями при определении кадастровой стоимости земельные участки группируются на 14 основных сегментов.

- 1) 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»;
- 2) 2 сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
- 3) 3 сегмент «Общественное использование»;
- 4) 4 сегмент «Предпринимательство»;
- 5) 5 сегмент «Отдых (рекреация)»;
- 6) 6 сегмент «Производственная деятельность»;
- 7) 7 сегмент «Транспорт»;
- 8) 8 сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»;
- 9) 9 сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»;
- 10) 10 сегмент «Использование лесов»;
- 11) 11 сегмент «Водные объекты»;
- 12) 12 сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»;
- 13) 13 сегмент «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»;
- 14) 14 сегмент «Иное использование» - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах.

Отнесение к определенному сегменту осуществлялось на основании кода расчёта вида использования, согласно приложения №1 Методических указаний. Код расчёта вида использования присваивался каждому земельному участку, в соответствии с видом использования, который в свою очередь определялся на основании вида разрешенного использования земельного участка и фактического использования земельного участка.

В разрезе каждого сегмента, объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, объединены в группы. Объединение в группы земельных участков различных видов использования осуществляется на основе схожести их характеристик, определённых в разрезе ценообразующих факторов.

В соответствии с п. 9.2.2. Методических указаний все земельные участки группируются с присвоением кода: АА: ВВВ – сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень).

Ниже в таблицах, приведены общие сведения результатов группировки Перечня, объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке

Подробная информация о результатах группировки объектов недвижимости подлежащих государственной кадастровой оценке, приведены в приложении (Приложение 1.4. Результаты обработки информации, содержащейся в перечне).

1 сегмент «Сельскохозяйственное использование». В данный сегмент отнесено 8 264 земельных участка. В соответствии с Методическими указаниями земельные участки 1 сегмента по типу расчета кадастровой стоимости выделены в 3 группы.

– *Группа 1.1.* В данную группу вошли земельные участки со следующими видами разрешенного использования: «для сенокосения», «луга пастбища», «растениеводство», «выпас скота», «для ведения сельскохозяйственного производства» (деятельности, использования), «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», «для ведения личного подсобного хозяйства», «для сельскохозяйственного назначения», «для ведения сельского хозяйства», «для производства сельскохозяйственной продукции», «для нужд подсобного хозяйства», «подсобные хозяйства», «для приусадебного хозяйства», «ведение гражданами садоводства и огородничества», «для ведения учебно-опытного хозяйства» и т.д. Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 1.1, представлен в разделе 2.8.1. настоящего отчета

– *Группа 1.2.* В данную группу вошли земельные участки со следующими видами разрешенного использования: «для оленьих пастбищ», «для ведения сельскохозяйственного производства». Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 1.2, представлен в разделе 2.8.2. настоящего отчета

– *Группа 1.3.* В данную группу отнесен земельный участок с разрешенным видом использования «для размещения объекта «Организация рыболовного хозяйства». Расчет кадастровой стоимости земельного участка группы 1.3, представлен в разделе 2.8.3. настоящего отчета

Таблица 39

Группа 1.1

Код расчета вида использования	Коды группировки	Наименование вида использования	Количество земельных участков
01:010	01:010:1.1	Растениеводство в целом.	2610
01:020	01:020:1.1	Выращивание зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	250
01:030	01:030:1.1	Овощеводство в целом, связанное с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	394
01:031	01:031:1.1	Овощеводство в открытом грунте	6
01:032	01:032:1.1	Овощеводство тепличное	3
01:040	01:040:1.1	Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур в целом	2
01:050	01:050:1.1	Садоводство в целом - выращивание многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1
01:060	01:060:1.1	Выращивание льна и конопли	2
01:070	01:070:1.1	Животноводство в целом. Связанно с производством продукции животноводства, в том числе сенокосение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	82

01:080	01:080:1.1	Скотоводство. Хозяйственная деятельность, связанная с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей)	7
01:081	01:081:1.1	Скотоводство. Сенокошение, выпас, производство кормов.	3335
01:085	01:085:1.1	Скотоводство молочное. Выращивание скота для получения молочной продукции	31
01:120	01:120:1.1	Пчеловодство в целом. Разведение, содержание и использование пчел и иных полезных насекомых	8
01:140	01:140:1.1	Научное обеспечение сельского хозяйства в целом	8
01:141	01:141:1.1	Научное обеспечение сельского хозяйства. Растениеводство. Выращивание опытных образцов	1
01:160	01:160:1.1	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения ОКС	775
01:170	01:170:1.1	Питомники в целом	3
02:022	02:022:1.1	Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота	225
13:010	13:010:1.1	Ведение огородничества. Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля	240
13:020	13:020:1.1	Ведение садоводства. Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля	245
13:030	13:030:1.1	Ведение дачного хозяйства. Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля	10

Таблица 40

Группа 1.2.

Код расчета вида использовани я	Коды группировки	Наименование вида использования	Количество земельных участков
01:082	01:082:1.2	Скотоводство. Оленеводство	15

Таблица 41

Группа 1.3.

Код расчета вида использовани я	Коды группировки	Наименование вида использования	Количество земельных участков
01:130	01:130:1.3	Рыбоводство в целом. Разведение и (или) содержание, выращивание объектов рыбоводства (аквакультуры).	1

3 сегмент «Общественное использование». В данный сегмент отнесено 4 земельных участка с видом разрешенного использования, отраженным в перечне «образование и просвещение», а также земельные участки с фактическим использованием (по сведениям администраций муниципальных образований) «для обслуживания здания фельдшерско-акушерского пункта (ФАП)», «футбольное поле, СОШ с. Кожмудор», «автодром». Земельные участки 3-го сегмента, объединены в группу 3.1.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в группу 3.1, представлен в разделе 2.13. настоящего отчета

Группа 3.1

Код расчета вида использования	Коды группировки	Наименование вида использования	Количество земельных участков
03:041	03:041:3.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	1
03:050	03:050:3.1	Образование и просвещение в целом. Размещение ОКС, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).	1
03:051	03:051:3.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение ОКС, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	1
03:052	03:052:3.1	Среднее и высшее профессиональное образование. Размещение ОКС, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий	1

4 сегмент «Предпринимательство». В данный сегмент отнесено 3 земельных участка со следующими видами разрешенного использования: «для эксплуатации магазина», «для размещения магазина». Земельные участки 4-го сегмента объединены в группу 4.1.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в группу 4.1, представлен в разделе 2.13. настоящего отчета

Группа 4.1

Код расчета вида использования	Коды группировки	Наименование вида использования	Количество земельных участков
04:040	04:040:4.1	Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м	3

5 сегмент «Отдых (рекреация)». В данный сегмент отнесено 3 земельных участка. По виду использования земельные участки, отнесенные к 5 сегменту, выделены в 2 группы.

Группа 5.1. В данную группу вошел земельный участок с кодом расчета вида использования 05:030, с видом разрешенного использования: «под объектом охотбаза «Курья». Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в группу 5.1, представлен в разделе 2.9.1. настоящего отчета.

Группа 5.2. В данную группу вошли земельные участки со следующими видами разрешенного использования: «для размещения Коми республиканского центра детско-юношеского туризма». Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в группу 5.2, представлен в разделе 2.9.2. настоящего отчета

Таблица 44

Группа 5.1

Код расчета вида использования	Коды группировки	Наименование вида использования	Количество земельных участков
05:030	05:030:5.1	Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыболова	1

Таблица 45

Группа 5.2

Код расчета вида использования	Коды группировки	Наименование вида использования	Количество земельных участков
05:022	05:022:5.2	Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей	2

6 сегмент «Производственная деятельность». В данный сегмент отнесено 454 земельных участков. Земельные участки, отнесенные к 6 сегменту, по типу расчета кадастровой стоимости выделены в 2 группы.

– *Группа 6.1.* В данную группу отнесены земельные участки для строительства и обслуживания объектов, предназначенных под производственную деятельность, со следующими видами разрешенного использования: «для обслуживания и эксплуатации зданий коровника и свинарника», «молокозавод», «для обслуживания здания мастерской технического обслуживания», «для обслуживания котельной», «для обслуживания скважины 8СХ, скважины 1409Э и водобашни», «для эксплуатации и обслуживания свиноводческого комплекса», «для обслуживания водобашни», «цех для переработки рыбы», «Недропользование (под строительство и эксплуатацию объекта «Реконструкция межпромышленного нефтепровода «ДНС «Макарель» - УПСВ «Щельяюр»)», «Трубопроводный транспорт», «под «Строительство ЛЭП для модульного комплекса убоя оленей Тундратек Т-501,7»», «сельскохозяйственное использование», «для эксплуатации бытовок и вспомогательных помещений теплиц, материально-технического склада, гаража для стоянки с/х техники на 30 единиц», «для эксплуатации объектов: арочное здание материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок и склада витаминной муки», «для обслуживания объекта незавершенного строительством: «Столярный цех», предназначенный для сельскохозяйственных нужд для сельскохозяйственного использования», «для обслуживания и содержания КТП №13», «для обслуживания репера», «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства», и т.д.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в группу 6.1, представлен в разделе 2.10.1. настоящего отчета

– *Группа 6.2.* В данную группу отнесены земельные участки под линейными объектами (линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения), со следующими видами разрешенного использования «для строительства и эксплуатации базовой станции сотовой системы связи», «для размещения разводящих сетей газоснабжения», «для размещения объекта недвижимости «Автономное теплоснабжение объектов Зеленецкого свиного комплекса (Первый этап - наружные сети газоснабжения)»», «трубопроводный транспорт (для строительства водопровода протяженностью 780 п.м. на территории Сыктывдинского района Республики Коми, с.п. «Зеленец»)», для сельскохозяйственного использования (земли занятые внутрихозяйственными дорогами)», «для использования под межхозяйственную дорогу «Вильгорт-пашня»», «для эксплуатации и обслуживания заходов ВЛ-110 кВ к ПС 110/10 кВ «Вильгорт»», «для прокладки кабеля в рамках проведения реконструкции МСС для обеспечения видеотрансляции с избирательных участков в режиме реального времени», «для строительства объекта: «Газоснабжение Сыктывкарского промузла» (II очередь. Второй пусковой комплекс)», «под строительство объекта: «Волоконно-оптическая линия передачи (ВОЛП) Ярославль-Ухта. Первый этап. Строительство»», «трубопроводный транспорт», «для эксплуатации опор высоковольтной линии электропередач ВЛ-35 кВ №57 ПС «Подчерье» – ПС «Кырта»» и т.д.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в группу 6.2, представлен в разделе 2.10.2. настоящего отчета

Таблица 46

Группа 6.1

Код расчета вида использования	Коды группировки	Наименование вида использования	Количество земельных участков
01:087	01:087:6.1	Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов	66
01:088	01:088:6.1	Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для переработки продукции	11
01:090	01:090:6.1	Звероводство в целом. Разведение в неволе ценных пушных зверей.	2
01:091	01:091:6.1	Звероводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов	1
01:100	01:100:6.1	Птицеводство в целом. Разведение домашних пород птиц, в том числе водоплавающих	2
01:101	01:101:6.1	Птицеводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов	1
01:110	01:110:6.1	Свиноводство в целом	10
01:132	01:132:6.1	Рыбоводство. Размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры), зданий и сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции рыбоводства	1
01:150	01:150:6.1	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	19
01:180	01:180:6.1	Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом.	8
01:181	01:181:6.1	Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники	10

01:182	01:182:6.1	Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	3
03:012	03:012:6.1	Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	59
03:093	03:093:6.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Размещение ОКС, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	18
06:010	06:010:6.1	Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом	8
06:011	06:011:6.1	Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр закрытым (шахты, скважины) способом	6
06:060	06:060:6.1	Строительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	4
06:093	06:093:6.1	Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	1
07:040	07:040:6.1	Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем	1
07:051	07:051:6.1	Трубопроводный транспорт. Размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации трубопроводов.	4
11:030	11:030:6.1	Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для	1

		эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений).	
--	--	--	--

Таблица 47

Группа 6.2.

Код расчета вида использования	Коды группировки	Наименование вида использования	Количество земельных участков
03:011	03:011:6.2	Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи (отвод канализационных стоков, водопроводы, линии электропередач, газопроводы, линии связи и прочие линейные объекты)	45
06:080	06:080:6.2	Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи	35
07:020	07:020:6.2	Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений	25
07:050	07:050:6.2	Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	101
12:001	12:001:6.2	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов	12

9 сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство». В данный сегмент отнесено 3 земельных участка с фактическим использованием городские леса/лесные насаждения. Земельные участки 9-го сегмента объединены в группу 9.1.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к группе 9.1, представлен в разделе 2.11. настоящего отчета

Таблица 48

Группа 9.1.

Код расчета вида использования	Коды группировки	Наименование вида использования	Количество земельных участков
09:010	09:010:10.1	Охрана природных территорий. Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады), сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных	3

		ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными.	
--	--	---	--

12 сегмент «Специальное, ритуальное использование». В данный сегмент отнесено 10 земельных участков со следующими видами разрешенного использования: «для строительства и эксплуатации биотермической ямы», «для общественно-деловых нужд и иного специального назначения (кладбище)», «под кладбище «Брыка»» и т.д. Земельные участки 12-го сегмента объединены в группу 12.1.

Определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в группу 12.1, представлен в разделе 2.12. настоящего отчета

Таблица 49

Группа 12.1.

Код расчета вида использования	Коды группировки	Наименование вида использования	Количество земельных участков
12:010	12:010:12.1	Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, культовых сооружений	7
12:021	12:021:12.1	Специальная деятельность. Размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов), объектов по сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки	3

13 сегмент «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка». В данный сегмент отнесено 54 294 земельных участка. По виду использования земельные участки, отнесенные к 13 сегменту, выделены в 3 группы. Расчет кадастровой стоимости земельных участков 13 сегмента представлен в разделе 2.12. настоящего отчета

– Группа 13.1. В данную группу вошли земельные участки со следующими видами разрешенного использования: «для ведения садоводства», «для индивидуального дачного хозяйства», «земли общего пользования», «для садоводства и огородничества», «для дачного строительства», «проезд 5», «зеленая зона», «огородничество» и др.

– Группа 13.2. В данную группу вошли земельные участки со следующими видами разрешенного использования: «для ведения личного подсобного хозяйства», «под строительство жилого дома», «для приусадебного хозяйства», «для ведения личного подсобного хозяйства», «под строительство жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства», «приусадебный участок личного подсобного хозяйства», «для ведения садоводства и огородничества» и др.

Группа 13.3. В данную группу вошел земельный участок с фактическим видом использования: «для обслуживания многоквартирного дома».

Таблица 50

Группа 13.1.

Код расчета вида использования	Коды группировки	Наименование вида использования	Количество земельных участков
13:031	13:031:13.1	Ведение дачного хозяйства. Размещение жилого дачного дома, не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей	221
13:011	13:011:13.1	Ведение огородничества. Размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	66

13:021	13:021:13.1	Ведение садоводства. Размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры	53641
--------	-------------	---	-------

Таблица 51

Группа 13.2.

Код расчета вида использования	Коды группировки	Наименование вида использования	Количество земельных участков
02:020	02:020:13.2	Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом	356
02:013	02:013:13.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом	1
02:011	02:011:13.2	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений, исходя из минимальных отвода земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)	9

Таблица 52

Группа 13.3.

Код расчета вида использования	Коды группировки	Наименование вида использования	Количество земельных участков
02:013	02:013:13.3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом	1

14 сегмент «Иное использование». В данный сегмент отнесено 4 земельных участка со следующими видами разрешенного использования: «подсобные хозяйства», «для организации торгово-закупочной деятельности», «обеспечение сельскохозяйственного производства (с целью дальнейшего перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий после постановки земельного участка на кадастровый учет)».

Ответами администраций по уточнению вида разрешенного использования данных земельных участков, поступила информация о том, что земельные участки не используются по назначению, по состоянию на 01.01.2018 года деятельность на земельных участках не осуществляется.

Учитывая вышеизложенное, данные земельные участки отнесены к 14 сегменту «Иное использование» и объединены в группу 14.1.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 14.1 представлен в разделе 2.13 настоящего отчета

Таблица 53

Группа 14.1.

Код расчета вида использования	Коды группировки	Наименование вида использования	Количество земельных участков
14:000	14:000:14.1	14. СЕГМЕНТ Иное использование	4

Таблица 54

Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, по сегментам в разрезе муниципальных районов/городских округов на территории Республики Коми.

№	Наименование муниципального района/городского округа	Сегмент													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	МО МР Прилузский	651	-	-	-	-	16	-	-	-	-	-	-	195	-
2	МО МР Койгородский	35	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	3	-
3	МО МР Сысольский	423	-	1	-	1	50	-	-	-	-	-	1	6	-
4	МО МР Сыктывдинский	3716	-	1	-	-	82	-	-	-	-	-	-	16463	1
5	МО ГО Сыктывкар	58	-	1	-	-	18	-	-	-	-	-	-	13437	-
6	МО МР Корткеросский	577	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	4	1898	-
7	МО МР Усть-Куломский	685	-	-	-	-	15	-	-	3	-	-	-	4	2
8	МО МР Усть-Вымский	104	-	1	1	-	34	-	-	-	-	-	-	1160	-
9	МО МР Удорский	119	-	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	155	-
10	МО МР Княжпогостский	73	-	-	-	-	52	-	-	-	-	-	-	965	-
11	МО МР Троицко-Печорский	509	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	7	-
12	МО МР Печора	32	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-	2923	-
13	МО МР Усть-Цилемский	459	-	-	-	-	19	-	-	-	-	-	-	6	-
14	МО МР Ижемский	333	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	1	8	-
15	МО ГО Усинск	13	-	-	-	-	11	-	-	-	-	-	4	668	1
16	МО ГО Воркута	16	-	-	-	-	9	-	-	-	-	-	-	-	-
17	МО ГО Вуктыл	317	-	-	-	2	26	-	-	-	-	-	-	8	-
18	МО ГО Инта	9	-	-	-	-	25	-	-	-	-	-	-	3	-
19	МО МР Сосногорск	34	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	3390	-
20	МО ГО Ухта	91	-	-	1	-	55	-	-	-	-	-	-	12995	-

2.5. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

Согласно Приложению № 3 Методических указаний в таблице 55 приведен примерный перечень ценообразующих факторов земельных участков.

Таблица 55

Примерный перечень ценообразующих факторов земельных участков

п/п	Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения, идентификатор	Комментарий
Земельные участки			
	Общие сведения		
1	Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования	-	-
2	Площадь земельного участка	кв. м	-
3	Фактическое использование	-	-
4	Коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС)	пог. м	<p>Величина</p> $k = \frac{P/4}{\sqrt{S}} > 1.2, \text{ где}$ <p>k - коэффициент; P - периметр; S - площадь, свидетельствует о сильно вытянутой форме (> 1/3,5) участка</p>
5	Наличие обременений (ограничений) земельного участка	-	<p>Указывается вид обременений (ограничений) и площадь, попадающая под обременение.</p> <p>В случае наличия нескольких обременений (ограничений) требуется самостоятельное указание каждого (например, водоохранная зона, зона запрета застройки, отнесение участка к историко-культурным или иным охраняемым объектам)</p>
6	Характеристики застройки земельного участка	-	Отношение площади застройки всех ОКС к площади земельного участка, отношение общей площади всех ОКС к площади земельного участка
	Дополнительные характеристики сегмента "Сельскохозяйственное использование"		
7	Вид угодий	-	Пашня; сенокосы; пастбища; залежь; многолетние насаждения; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки

			сельскохозяйственной продукции; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для ведения птицеводства, животноводства; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для хранения и обслуживания техники, прочими вспомогательными объектами; земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы
8	Нормативная урожайность	ц/га	Указывается для сельскохозяйственных угодий на основе почвенной и агроэкологической информации. При выращивании разных культур указывается нормативная урожайность по каждой культуре
9	Гранулометрический состав почв (механический состав)	-	Относительное содержание в почве частиц различных размеров. По крупности: пески; супеси, суглинок легкий, суглинок средний, суглинок тяжелый, глина
10	Каменистость почв	-	Содержание твердых частиц размером более 3 мм
11	Засоление почв	-	Накопления в почве более 0,25% от ее массы солей, вредных для растений (хлориды, карбонаты натрия, сульфаты)
12	Солонцеватость почв		Содержание обменного натрия более 5% от емкости обмена почвы
13	Солонцы по мощности надсолонцового горизонта		Корковые (< 5 см), мелкие (5 - 10 см), средние (10 - 18 см), глубокие (> 18 см)
14	Карбонатность почв		Наличие (отсутствие) сильно окарбоначенных (более 30% CaCO ₃) пород
15	Уплотнение почв		Наличие (отсутствие) изменения сложения почвы под воздействием высоких механических нагрузок (тяжелой техникой, перевыпасом скота и др.)
16	Переувлажнение	-	Наличие (отсутствие) подъема уровня грунтовых вод, связанного с хозяйственной деятельностью человека
17	Наличие неудобий (степень изрезанности рельефом)	-	Сильноизрезанная, умеренно изрезанная, слабоизрезанная
18	Пестрота почвенного покрова	-	Наличие разных почв на одном земельном участке, пятен засоления, заболачивания, выходов скальных пород, загрязнения почв в результате техногенных катастроф
19	Удаленность от рынков сбыта	км	Указывается относительно геометрического центра участка расстояние до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции
ОКС			
	Общие сведения		
20	Вид разрешенного использования		Для здания, сооружения, помещения

21	Назначение		
22	Фактическое использование	-	-
23	Площадь, иная характеристика	кв. м и иное	-
24	Плотность застройки земельного участка	-	Отношение площади застройки всех ОКС к площади земельного участка
25	Плотность застроенности земельного участка	-	Отношение общей площади всех ОКС к площади земельного участка
26	Количество надземных этажей	-	-
27	Количество подземных этажей	-	-
28	Этажность	-	-
29	Этаж расположения	-	Указывается для помещений, машино-мест
30	Материал основных несущих конструкций	-	
31	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство)	-	-
32	Дата проведения капитального ремонта (реконструкции)	-	-
33	Дата установления состояния	-	
34	Капитальность объекта	-	Указывается одна из 5 групп: I - капитальный или особо капитальный объект с повышенным запасом надежности, прочности, долговечности (гидроэлектростанции, крупные производственные здания, крупные общественные, в том числе, административные и торговые комплексы, высотные объекты); II - капитальный объект, выполненный из каменных (кирпичных, бетонных) материалов. Многоэтажные жилые здания, большая часть общественных и производственных зданий; III - объект, выполненный из облегченных каменных материалов и (или) специально обработанной древесины (клееный брус); IV - объект, выполненный из легких каменных блоков и (или) древесины, включая рубленые брусовые и утепленные каркасно-щитовые дома; V - легкие дощатые, каркасно-обшивные объекты (дачные домики, бани, гаражи); прочие объекты - временные объекты строительства (беседки, бытовки, сараи, навесы)

35	Планировка	-	Указывается один из 4 видов: анфиладная (проходные комнаты); коридорная; зальная; иная (с обязательным указанием вида)
36	Наличие обременений (ограничений) ОКС	-	-
	Сведения о местоположении		
37	Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия и прочее)	км, прочее	-
38	Линия застройки ОКС	первая (не первая)	-
39	Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее)	км, прочее	Пожарные водоемы, прочие мелкие водные объекты не подлежат учету
40	Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее)	км, прочее	Санитарно-защитные полосы не подлежат учету
41	Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (грузовая, пассажирская, смешенного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая)	км, прочее	
	Сведения об инженерной инфраструктуре		
42	Категория, проектная мощность линейного объекта	-	Указывается при оценке линейных объектов в соответствии с нормативно-технической документации и (или) паспортом
43	Класс линейного объекта	-	Подземный, наземный, надземный

44	Расположение земельного участка относительно линий электропередач	км	-
45	Протяженность земельных участков под линейными объектами	км	Протяженность земельных участков под линиями электропередач, трубопроводным транспортом, автомобильными и железными дорогами, мостами и прочими объектами. Протяженность считается по обоим продольным сторонам линейного объекта
46	Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов	км	-
47	Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка	-	-
	Прочие сведения		
48	Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам)	руб./чел.	-
49	Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам)	руб./чел.	-
50	Наличие в сельском населенном пункте магазина		Наличие либо отсутствие
51	Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы		Наличие либо отсутствие
52	Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых	км	Указывается расстояние от границ земельных участков до границы участка разработки полезных ископаемых
53	Зоны особого режима использования в границах земельных участков		Указывается расстояние от границ земельных участков до границ свалок, объектов Минобороны России (военных полигонов), кладбищ и прочее
54	Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне	км	Указывается расстояние от границ земельных участков до границы ближайшей организованной промышленной зоны
55	Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости	км	К положительно влияющим факторам могут быть отнесены места, не связанные напрямую с вышеперечисленными факторами, но положительно влияющие на стоимость объектов недвижимости

56	Наименование и расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости	км	К отрицательно влияющим факторам могут быть отнесены места, не связанные напрямую с вышеперечисленными факторами, но отрицательно влияющие на стоимость объектов недвижимости, в том числе наличие неорганизованных (хаотичных) свалок, заболоченность или экологическое загрязнение территории и прочее. В случае наличия нескольких факторов информация по каждому фактору указывается индивидуально
----	---	----	--

Анализ рынка объектов недвижимости, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, позволяет из общего числа разнообразных ценообразующих факторов выбирать те, которые оказывают наибольшее влияние на изменение цены объектов недвижимости в большую или меньшую сторону, и исключает те факторы, влияние которых на стоимость объектов недвижимости незначительно, либо противоречиво (т.е. не прослеживается четкой зависимости).

В Приложении № 3 Методических указаний при определении кадастровой стоимости предусмотрено использование достаточно большого количества ценообразующих факторов. Проанализировав рынок земельных участков Республики Коми, а также рынок сегментов, к которым относятся объекты недвижимости, подлежащие ГКО, не все приведенные ценообразующие факторы целесообразно использовать в рамках настоящей оценки. В дальнейших расчетах не использовались ценообразующие факторы, предназначенные при оценке объектов капитального строительства, пункты 20-36 приложения №3 Методических указаний.

Ценообразующие факторы, указанные в пункте 42-43 не учитывались, так как в большей части отсутствует информация о местоположении линейных объектов, подлежащих ГКО, так же отсутствует нормативно-техническая документация на линейные объекты, подлежащие ГКО.

Так же в рамках настоящей оценки не учитывались следующие ценообразующие факторы, предусмотренные Методическими указаниями:

Засоление почв.

Данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах в виду того, что такой признак почв как засоленность не характерен для территории Республики Коми.

Солонцеватость почв.

Данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах в виду того, что такой тип почв как солонцеватость не встречается на территории Республики Коми.

Солонцы по мощности надсолонцового горизонта.

Данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах в виду того, что такой вид почв не характерен для территории Республики Коми.

Уплотнение почв.

Данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах в виду того, что информация об уплотнении почв не предоставлена.

Удаленность от рынков сбыта

Данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах как самостоятельный фактор, но был учтен в корректировке на местоположение²⁰.

Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (грузовая, пассажирская, смешенного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая).

Такой фактор как наличие ж/д путей, расположенных рядом с участком и (или) проходящих непосредственно на земельном участке может оказывать влияние на его

²⁰ Для группы б.1.

стоимость. Так, близость железных дорог к жилой зоне будет фактором, оказывающим негативное влияние, ввиду создаваемого шума и вибраций, а также выбросов вредных веществ в атмосферу, для земельных участков коммерческого назначения – влияние на стоимость также скорее отрицательное, нежели положительное. Что касается земельных участков производственного и складского назначения, то близость к железной дороге и/или наличие железнодорожной ветки на самом земельном участке будет являться положительно влияющим на стоимость фактором, но не во всех случаях. Это связано с тем, в каком состоянии находятся ж/д пути, эксплуатируются или нет, имеется ли автомобильный подъезд к участку с автомагистралью, которая является альтернативой для перевозки грузов. Насколько возможна реализация погрузки/разгрузки товара, материала с ж/д вагонов на данный участок и пр. При этом следует отметить, что обслуживание железнодорожного транспорта является достаточно затратным, что, в свою очередь, ограничивает его использование. Как правило, в наличии железнодорожных путей нуждаются крупные промышленные предприятия, а более мелкие ограничиваются автомобильным транспортом.

Проанализировав расположение объектов недвижимости подлежащих ГКО, объектов аналогов относительно железных дорог, было определено, что земельные участки располагаются на удалении от ж/д путей. Данный ценообразующий фактор не использовался в дальнейших расчетах ввиду слабо развитой железнодорожной инфраструктуры в районах расположения объектов, подлежащих ГКО.

Линия застройки ОКС

Данный фактор оказывает большое влияние на стоимость земельных участков коммерческого назначения, таких, как для размещения магазинов, торговых центров, гостиниц, объектов придорожного сервиса и других объектов, для которых важны интенсивность транспортного потока, обзорность с основных магистралей, проходимость.

Для объектов недвижимости, подлежащих ГКО, такой фактор, как линия застройки ОКС, не считается ценообразующим, рыночная информация, подтверждающая его влияние на стоимость, отсутствует.

Уровень потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам), руб./чел.

Потребительская корзина – это минимальный набор продуктов питания, а также непродовольственные товары и услуги, стоимость которых определяется в соотношении со стоимостью минимального набора продуктов питания, необходимого для сохранения здоровья человека и обеспечения его жизнедеятельности. Потребительская корзина устанавливается федеральным законом – в целом по Российской Федерации, законодательными (представительными) органами субъектов Российской Федерации – в субъектах Российской Федерации. Уровень потребительской корзины используется для расчета такой величины, как прожиточный минимум. Так, в соответствии с Федеральным законом от 24 октября 1997 г. № 134-ФЗ «О прожиточном минимуме в Российской Федерации», прожиточный минимум представляет собой стоимостную оценку потребительской корзины, а также обязательные платежи и сборы. С 2000 г. величина прожиточного минимума определяется ежеквартально в среднем на душу населения, а также для трех социально-демографических групп населения (трудоспособное население, пенсионеры, дети) и устанавливается: в целом по Российской Федерации - Правительством Российской Федерации и по субъектам Российской Федерации - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Величина прожиточного минимума в Республике Коми за IV квартал 2017 года установлена постановлением Правительства Республики Коми от 06 февраля 2018 года № 70 «Об утверждении величины прожиточного минимума в среднем на душу населения, по основным социально-демографическим группам населения и природно-климатическим зонам Республики Коми за IV квартал 2017 года» отражена в таблице 56.

Таблица 56

Основные социально-демографические группы населения	В среднем по Республике Коми, руб.	Природно-климатические зоны Республики Коми	
		северная зона	южная зона
Все население, в том числе:	12539	13968	11989
Трудоспособное население	13420	14720	12906
Пенсионеры	10235	11244	9892
Дети	12614	14560	11822

Данный ценообразующий фактор не использовался в дальнейших расчетах, так как объекты недвижимости, подлежащие ГКО, оценивались в разрезе муниципального района/городского округа. Уровень прожиточного минимума представлен в среднем по Республике Коми, и соответственно не дает полного понимания его влияния на рыночную цену объектов аналогов.

Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам) руб./чел.

Под товарооборотом понимается объем продаж товаров в стоимостном выражении во всех звеньях в процессе их экономического движения от производителя к конечному потребителю. Товарооборот на 1 человека – это объем продаж товаров в стоимостном выражении, приходящийся на одного человека. Информация по данному фактору в разрезе муниципальных образований/городских округов Республики Коми отсутствует в виду того, что статистические данные по этому показателю не публикуются.

Наличие в сельском населенном пункте магазина.

По результатам анализа рыночной информации для объектов недвижимости, подлежащих ГКО, было выявлено что данные объекты инфраструктуры не влияют на формирование стоимости земельных участков и не используются в качестве ценообразующего фактора.

Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы.

По результатам анализа рыночной информации для объектов недвижимости подлежащих ГКО, было выявлено что данные объекты инфраструктуры не влияют на формирование стоимости земельных участков и не используются в качестве ценообразующего фактора.

Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых, км.

Близость земельных участков к зонам разработки полезных ископаемых оказывает негативное влияние на стоимость ввиду того, что техногенные факторы, связанные с добычей и переработкой полезных ископаемых, оказывают вредное влияние на состояние земельных участков и окружающей среды. Проанализировав местоположение объектов недвижимости, подлежащих ГКО, и объектов-аналогов было определено, что все земельные участки располагаются на удалении от зон разработки полезных ископаемых, поэтому данный ценообразующий фактор не использовался в дальнейших расчетах.

Зоны особого режима использования в границах земельных участков.

Рассмотрен фактор удаленность земельного участка от свалок, кладбищ, военных полигонов, и прочих зон особого режима. Наличие в границах земельного участка зон особого режима использования снижает стоимость земельного участка, так как, по сути, является ограничением в его использовании ввиду того, что их наличие требует дополнительных согласований, а также накладывает определенные ограничения в использовании земельного участка. При анализе ближайшего окружения объектов недвижимости, подлежащих ГКО, как и объектов аналогов источников экологического дискомфорта не выявлено. Так же по результатам анализа рыночной информации не

выявлено предложений к продаже и сделок с земельными участками, располагаемыми в зонах особого режима использования, в связи с чем определить размер влияния данного фактора на стоимость участка не представилось возможным.

Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне.

Организованная промышленная зона – это особые промышленные площадки, на которых действуют независимые предприятия из разных или из одной отрасли. Смысл создания организованных промышленных зон заключается в том, чтобы на одной территории объединить мощные промышленные комплексы, предприятия малого и среднего бизнеса, вынести действующие производства за пределы жилых массивов, обеспечить их концентрацию в определенных местах. Данный фактор является положительно влияющим на стоимость земельных участков, предназначенных для производственного использования, так как вхождение в так называемую агломерацию расширяет и улучшает логистику, позволяет увеличить круг потенциальных потребителей, а также поставщиков. Ни один из объектов недвижимости, подлежащих ГКО, как и подобранные объекты аналоги не относятся к организованным промышленным зонам, поэтому данный ценообразующий фактор не использовался в дальнейших расчетах.

Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости, км.

Данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах как самостоятельный фактор, но был учтен в корректировке на местоположение²¹.

Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), отрицательно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости, км.

Данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах как самостоятельный фактор, но был учтен в корректировке на местоположение.

Полное и подробное описание использованных ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями приведены в пунктах 2.9.1, 2.10.1, 2.12 настоящего Отчета.

2.6. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями.

Полное и подробное описание обоснования использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями приведены в пунктах 2.9.1, 2.10.1, 2.12 настоящего Отчета.

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

2.7.1. Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки

В соответствии с п. 1.7. Методических указаниями, при определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости.

²¹ Для группы 6.1.

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке (совокупность методов (последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке), объединенных общей методологией): затратного, сравнительного или доходного.

Применение методов массовой оценки предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости. При проведении массовой оценки используются сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке.

Под индивидуальной оценкой понимается процесс определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке).

Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которые определяются по итогам анализа рынка недвижимости. Выбор подходов и методов, используемых для определения кадастровой стоимости, должен быть обоснован.

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

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

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов):

1) *Метод статистического (регрессионного) моделирования.*

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

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

- 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.

2) *Метод типового (эталонного) объекта недвижимости.*

Данный метод применяется при отсутствии достаточной для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночной информации для группы (подгруппы) объектов недвижимости;

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

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

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

3) *Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).*

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

4) *Метод индексации прошлых результатов.*

Данный метод применяется для объектов недвижимости, по которым не происходило изменение характеристик по отношению к предыдущей государственной кадастровой оценке.

В рамках настоящего Отчета, сравнительный подход применяется для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости подлежащих ГКО, отнесенных:

- 3 сегмент «Общественное использование» группа 3.1;
- 4 сегмент «Предпринимательство» группа 4.1;
- 5 сегмент «Отдых(рекреация)» группа 5.2
- 12 сегмент «Специальное, ритуальное использование» группа 12.1;
- 13 сегмент «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» группа 13.1, группа 13.2; группа 13.3
- 14 сегмент «Иное использование», группа 14.1.

Для земельных участков, выделенных в группы 1.3, 3.1, 4.1, 5.2, 12.1, 13.3, 14.1 применялся метод моделирования на основе УПКС, так как данные земельные участки в соответствии с Земельным Кодексом РФ, по виду разрешенного использования не могут

быть в землях категории сельскохозяйственного назначения. Обоснование выбора данного метода подробно изложено в соответствующем разделе отчета.

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода для объектов недвижимости, подлежащих ГКО, отнесённых в процессе группировки Перечня в прочие сегменты и группы приведен в соответствующих разделах отчета.

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

В рамках доходного подхода кадастровая 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 валовой доход, который может приносить объект недвижимости;
- определяется степень недозагрузки объекта и неплатежей за пользование объектом недвижимости;
- определяется действительный валовой доход как разница потенциального валового дохода и неплатежей, 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 метод:

Определение кадастровой 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.

Для объектов недвижимости с ярко выраженными колебаниями доходов рекомендуется использовать расчет дисконтированием денежных потоков. При расчете дисконтированием денежных потоков рекомендуется использовать номинальную ставку дисконтирования, а в модель определения кадастровой стоимости закладывать прогнозную инфляцию в рассматриваемом сегменте рынка 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.

В рамках настоящего Отчета, доходный подход применяется для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих ГКО, отнесенных к 1 сегменту «Сельскохозяйственное производство», групп 1.1, 1.2

Обоснование отказа от использования доходного подхода объектов недвижимости, подлежащих ГКО, отнесенных в процессе группировки Перечня в прочие сегменты и группы приведен в соответствующих разделах отчета.

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Для использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах.

Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости ОКС.

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

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

В связи с выше изложенным, в рамках настоящего Отчета затратный подход не использовался.

2.7.2. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости

Индивидуальный расчет при определении кадастровой стоимости применяется в следующих случаях:

- 1) требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;
- 2) требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;
- 3) невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- 4) определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

Индивидуальный расчет осуществляется исходя из вида фактического разрешенного использования оцениваемого объекта.

В случае если имеются основанные на конкретных фактах и юридически разрешенных условиях использования территории основания полагать, что вид использования объекта недвижимости изменится (учет будущего развития за счет изменения вида использования) и это изменение приведет к более высоким доходам от использования данного объекта или его продажи (отчуждения), следует учитывать это при составлении моделей определения кадастровой стоимости такого объекта.

Для объектов, стоимость которых преимущественно формируется за счет предпринимательской деятельности (гостиничные комплексы, санаторно-курортные

объекты, автозаправочные станции, объекты общественного питания, производственные комплексы и прочее), при использовании сравнительного и доходного подходов следует исключать в том числе вклад предпринимательской деятельности в стоимость объекта недвижимости, а также долю стоимости движимого имущества, являющегося самостоятельным объектом имущественного налогообложения.

В рамках настоящего Отчета, кадастровая стоимость объектов недвижимости, подлежащих ГКО, отнесенных к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» - группа 5.1, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» - группа 6.1, определяется в рамках индивидуального расчета, сравнительным подходом, в соответствии с Методическими указаниями.

2.7.3. Метод определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, с применением затрат на межевание и регистрацию прав на них.

В соответствии с п. 1.16, Методических указаний, минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформления прав на земельный участок.

Для реализации п. 1.16 Методических указаний были направлены запросы в организации, осуществляющие деятельность по межеванию, о минимальной стоимости выполнения кадастровых работ (межевания) земельного участка категории земли сельскохозяйственного назначения применяемой до 01.01.2018 г., на территории Республики Коми.

Запрашиваемую информацию о минимальной стоимости выполнения кадастровых работ (межевания) предоставили следующие индивидуальные предприниматели: Шуйский Михаил Владимирович, Волокитин Станислав Васильевич, Селиванова Екатерина Александровна, и компания ООО «КомЗем». (Приложение 1.2.2.8. Затраты на межевание)

Размер государственной пошлины за государственную регистрацию одного земельного участка составляет 350 рублей, в соответствии с подпунктом 24, пункта 1 статьи 333.33, Налогового кодекса РФ.

В таблице 57 представлен расчет итогового значения затрат на межевание и регистрацию прав на земельный участок.

Таблица 57

Стоимость затрат на межевание и регистрацию прав на земельный участок.

Стоимость затрат на межевание, руб.				Средняя стоимость выполнения кадастровых работ (межевания), руб.	Размер государственной пошлины за государственную регистрацию одного земельного участка, руб.	Итоговое значение затрат на межевание и регистрацию прав на земельный участок руб.
ИП Волокитин С.В.	ИП Селиванова Е.А.	ИП Шуйский М.В.	ООО «КомЗем»			
7 000	7 000	5000	10000	7 250	350	7 600

Итоговое значение затрат на межевание и регистрацию прав за один земельный участок составило 7 600 рублей.

В рамках настоящего Отчета, данный метод применяется для объектов недвижимости, подлежащих ГКО, кадастровая стоимость которых меньше, чем затраты на межевание и оформления прав на земельный участок, а также земельных участков, отнесенных к 9 сегменту «Охраняемые природные территории и благоустройство» группа 9.1.

2.7.4. Метод определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, с использованием значений УПКС граничащих земельных участков.

Согласно п. 9.2.2.5.3.3. Методических указаний о государственной кадастровой оценке определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в группу 6.2, с кодами расчета видов использования: 03:011; 06:080; 07:020; 07:050; 12:001, осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.

УПКС земельного участка определяется как среднее значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы соседних земельных участков с оцениваемым земельным участком.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется путем умножения УПКС земельных участков на их площадь.

В рамках настоящего Отчета, метод определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, с использованием значений УПКС граничащих земельных участков, применяется для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих ГКО, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» группа 6.2.

В соответствии с п. 1.4, Методических указаний в случае невозможности использования подходов и методов определения кадастровой стоимости указанных в пунктах 2.7.1, 2.7.2, 2.7.3, 2.7.4, допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости, использование которых должно быть обосновано. При этом также необходимо обосновать использование изложенных методов в Методических указаниях.

В случае использования более одного подхода к оценке результаты, полученные с применением различных подходов, должны быть согласованы между собой с целью определения итоговой величины кадастровой стоимости. В случае проведения согласования путем взвешивания результатов, полученных с применением различных подходов, выбор использованных весов должен быть обоснован.

Выбранный способ согласования, а также все сделанные при осуществлении согласования результатов суждения и допущения должны быть обоснованы.

Расчет объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке, произведен в соответствии с требованиями Методических указаний.

Сведения о применении подходов и методов для определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, приведены в таблице 58.

Таблица 58

Применение подходов для определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке

Наименование сегмента	Количество объектов недвижимости, подлежащих ГКО, шт.	Подходы и методы использованные для определения кадастровой стоимости
1	2	3
I сегмент «Сельскохозяйственное использование»	8 254	
Группа 1.1	8 238	Доходный подход. Метод капитализации земельной ренты/Метод определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих ГКО, затратами на межевание и регистрации прав на них
Группа 1.2	15	Сравнительный подход. Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости

		(УПКС)/ Метод определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих ГКО, затратами на межевание и регистрации прав на них
Группа 1.3	1	Сравнительный подход. Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).
3 сегмент «Общественное использование»	4	Сравнительный подход. Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)/ Метод определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих ГКО, затратами на межевание и регистрации прав на них
4 сегмент «Предпринимательство»	3	Сравнительный подход. Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)/ Метод определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих ГКО, затратами на межевание и регистрации прав на них
5 сегмент «Отдых (рекреация)»	3	Сравнительный подход/Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).
6 сегмент «Производственная деятельность»	454	
Группа 6.1	236	Сравнительный подход/ Метод типового (эталонного) объекта недвижимости с заданными характеристиками/ Метод определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих ГКО, затратами на межевание и регистрации прав на них
Группа 6.2	218	Значения УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками./ Метод определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих ГКО, затратами на межевание и регистрации прав на них
9 сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»	3	Метод определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих ГКО, затратами на межевание и регистрации прав на них
12 сегмент «Специальное, ритуальное использование»	10	Сравнительный подход. Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)/ Метод определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих ГКО, затратами на межевание и регистрации прав на них
13 сегмент «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»	54 294	
Группа 13.1	53 928	Сравнительный подход. Метод статистического (регрессионного) моделирования/ Метод определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих ГКО, затратами на межевание и регистрации прав на них
Группа 13.2	365	Сравнительный подход. Метод статистического (регрессионного) моделирования
Группа 13.3	1	Сравнительный подход. Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)/ Метод определения кадастровой стоимости объектов, подлежащих ГКО, затратами на межевание и регистрации прав на них
14 сегмент «Иное использование»	4	Сравнительный подход. Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

2.8. Определение кадастровой стоимости, объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование»

2.8.1. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группе 1.1.

В перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, представлены земельные участки с кодами расчета: 01:010; 01:020; 01:030; 01:031; 01:032; 01:040; 01:050; 01:060; 01:070; 01:080; 01:081; 01:085; 01:120; 01:140; 01:141; 01:160; 01:170; 02:022; 13:010; 13:020; 13:030.

В соответствии с Методическими указаниями п. 9.2.2.1.5 кадастровая стоимость земельных участков, имеющих такие коды расчета, определяется методом капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции. В связи с алгоритмом расчета, они выделяются в отдельную группу 1.1.

Из общего количества земельных участков, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на территории Республики Коми к данной группе отнесено 8238 земельных участков (см. Приложение 2.1.1.0. Перечень ОН группа 1.1).

В соответствии с Методическими указаниями определение удельных показателей кадастровой стоимости земель группы 1.1 производится с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирования территории.

Расчет удельных показателей кадастровой стоимости земель группы 1.1 проведено следующим образом:

- Определение нормативных урожайностей сельскохозяйственных культур на основании исходной почвенно-климатической и кадастровой информации в разрезе почвенных разностей.
- Определение затрат на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, затрат на поддержание плодородия почв и валовой доход на единицу площади.
- Определение удельной земельной ренты в разрезе почвенных разностей.
- Определение удельного показателя кадастровой стоимости для каждой почвенной разности путем капитализации земельной ренты.
- Определение удельных показателей кадастровой стоимости территорий бывших хозяйств как средние по площади удельные показатели кадастровой стоимости почвенных разностей.

Вычисление величины УПКС по почвам и бывшим хозяйствам проводилось в автоматизированном режиме, посредством специального программного обеспечения (СПО) «Программно-земельный комплекс по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения», разработанного в соответствии с алгоритмом, изложенным в п. 9.2.2.1.5 Методических указаний от 12.05.2017 №226.

Расчет кадастровой стоимости по почвенным разностям и бывшим хозяйствам подробно рассмотрен в п.п. 1 – 16.

1. Определение перечня почвенных разностей и площадей, занимаемых каждой из них.

Для определения перечня почвенных разностей и площади, которую занимает каждая из них, использовались материалы почвенного обследования. Материалы почвенного обследования относятся к документам государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства. Для получения материалов почвенного обследования в бумажном и электронном виде были сформированы и направлены два запроса в адрес управления Росреестра по Республике Коми и ФГБУ «Станция агрохимической службы» Сыктывкарская» соответственно. Копии актов

приема-передачи материалов почвенного обследования представлены в электронном виде в приложении 1.2.2.3. Ответы по почвенным картам.

Почвенное обследование проводилось на территории бывших хозяйств (колхозов и совхозов). В целях определения перечня почвенных разностей для каждого бывшего сельскохозяйственного предприятия были выписаны все почвы, которые прошли физико-химический анализ, представленный в Техническом отчете по почвенному обследованию. Из сводных таблиц механического и химического анализа выписаны содержание гумуса и физической глины, из таблицы Морфологических признаков почв – мощность гумусового горизонта. Дополнительно выполнена кодировка типа и подтипа почвы, литологического строения, пригодности, уклона, мелиоративного состояния и дополнительных признаков почв (степень смывости, оглеение, каменистость и прочее). После этого проводилась группировка всех почв бывшего хозяйства по проанализированным почвам с учетом механического состава, почвообразующей породы, степени оподзоливания. Площади сформированных групп вычислялись как сумма площадей всех входящих в них почв. Пример заполнения исходной почвенно-климатической информации приведен в Таблице 59.

Таблица 59

Пример заполнения исходной почвенно-климатической информации

№ ЗОР	№ агроподзоны	Индекс почв	Код типа почв	Код подтипа по почв	Код породы	Уклон	Процент гумуса	Мелиоративный статус почвы	Мощность гумусового горизонта	Процент физической глины	Код группы пригодности	Дополнительное свойство №1 (смывость)	Дополнительное свойство №2 (увлажнение)	Дополнительное свойство №3 (каменистость)	Дополнительное свойство №4 (перегнойные)	Дополнительное свойство №5 (торфяные)	Дополнительное свойство №6 (Выщелоченные)	Бал контурности	Площадь
1	2	АдГ/тА	79	3	2	0	3,9	1	15	47	12	1	27	1	1	1	1	85	13,5
1	2	П2дг(1-1)/лМ	18	3	4	4	2,5	1	20	21	1	2	26	37	1	1	1	85	17
1	2	П3дг(2-2)/лМ	18	3	4	0	3,4	1	20	27	1	1	26	36	1	1	1	85	112,2

Сформированные списки исходной почвенно-климатической информации в разрезе бывших хозяйств представлены в приложении 2.1.1.2. Исходная почвенно-климатическая информация.

2. *Определение перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию, в разрезе почвенных разностей.*

Перечень оценочных культур подбирается по соответствию показателей климата агроклиматическим параметрам, определяющим ареал возможного выращивания сельскохозяйственных культур, и по экологическим условиям участка и почвенных разностей.

Полный набор оценочных культур на территории Российской Федерации включает: зерновые – 50% (включая кукурузу на зерно – 5%), картофель (сахарная свекла) – 6%, лен-долгунец – 6%, подсолнечник (соя) – 6%, однолетние травы – 10%, многолетние травы по разности до 100%. Конкретный набор оценочных культур определяется климатическими условиями территории, на которой расположен земельный участок. На всей территории Российской Федерации проведено агроклиматическое оценочное зонирование, в результате которого в границах субъектов Российской Федерации выделены агроклиматические

оценочные подзоны, различающиеся ассортиментом оценочных культур и другими показателями, имеющими значение для расчета нормативной урожайности и затрат. Материалы зонирования представлены в «Справочнике агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации» (Москва, Издательство Маросейка, 2010).



Рис.67 Агроклиматические подзоны Республики Коми

В соответствии со справочником, территория Республики Коми разделена на пять агроклиматических подзон (см. Рис.67). В Таблице 60 представлены универсальные оценочные культуры для всех ее агроклиматических подзон:

Таблица 60

Агроклиматические подзоны Республики Коми

Агроклиматическая подзона	Структура посевов, %				
	I Зерновые	II Картофель	III Многолетние травы	IV Однолетние травы	Лен-долгунец
1	2	3	4	5	6
1	50	6	34	10	-
2	50	6	28	10	6
3	-	6	74	20	-
4	-	6	74	20	-
5	-	6	74	20	-

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

3. Выбор в разрезе почвенных разностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов.

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

При этом если по климатическим условиям возможно выращивание и картофеля, и льна, то из них в составе оценочной культуры оставляют только одну из них, более доходную. Это объясняется тем, что, как правило, в товарном производстве эти культуры не включаются в один и тот же севооборот.

Оценочная структура оптимизируется применительно к конкретным условиям, определяемым строением рельефа (равнина, склоны, водораздел, пойма).

На склоновых землях (средне-сильносмытые почвы на уклонах более 3 градусов) из оценочной структуры дополнительно исключается пропашные культуры (картофель). На пойменных землях исключаются культуры раннего сева (яровые зерновые, лен) и озимые зерновые. Исключаемые зерновые культуры замещаются многолетними и однолетними травами. Долевое участие однолетних трав увеличивается до 20%.

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

На всех этапах оптимизации просчитывается баланс гумуса итоговой оценочной структуры, поскольку от него зависят дозы минеральных и органических удобрений, влияющие на совокупный рентный доход, рассчитываемый на 1 га оценочной структуры посевов. Также учитываются другие ежегодные затраты, необходимые для поддержания плодородия почв (затраты на известкование, эксплуатацию осушительных систем и др.)

В тех случаях, если итоговый рентный доход по оптимизированной расчетной структуре является отрицательным или меньше расчетного рентного дохода при сенокосном или пастбищном использовании, земельный участок переводится в разряд малопродуктивных земель. Его кадастровая стоимость определяется тогда, соответственно, по сенокосному или пастбищному использованию.

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

Оптимизация осуществлена с помощью СПО.

4. Определение в разрезе почвенных разностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур.

Результаты расчетов нормативной урожайности в разрезе почвенных разностей представлены в приложении 2.1.1.4.1. Нормативная урожайность по почвенным разностям.

5. Определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур.

Расчет цены реализации продукции производится по каждой оценочной культуре. Прогнозируемая цена реализации продукции по каждой сельскохозяйственной культуре из состава перечня оценочных культур произведена на основе анализа среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за трехлетний период, предшествующий началу работ по государственной кадастровой оценке земель.

Данные, необходимые для расчета цен реализации продукции, предоставлены Министерством сельского хозяйства и потребительского рынка Республики Коми и приведены в приложении 1.2.2.2. Ответы по затратам сх.

6. Расчет валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур.

Валовый доход на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур рассчитывается как произведение ее нормативной урожайности на прогнозируемую цену реализации этой культуры (далее - удельный валовый доход сельскохозяйственной культуры).

Результаты расчетов валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры представлены в приложении 2.1.1.4.2. Расчет экономических показателей по культурам.

7. Определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур.

Проводилось с помощью СПО.

8. Расчет валового дохода на единицу площади для каждого севооборота.

Валовый доход на единицу площади для каждого севооборота определяется как сумма произведений удельных валовых доходов сельскохозяйственных культур севооборота и площадей полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, деленная на суммарную площадь полей севооборота (далее - удельный валовый доход).

9. Расчет затрат на единицу площади для каждого севооборота.

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

10. Расчет в разрезе почвенных разностей затрат на единицу площади на поддержание плодородия почв для каждого севооборота.

Величина удельных затрат на поддержание плодородия почв рассчитывалась на основании данных, предоставленных Министерством сельского хозяйства и потребительского рынка Республики Коми в ответ на запрос № 36-О от 19.02.2018 г. Копия размещена в приложении 1.2.2.2. Ответы по затратам сх.

Общая величина удельных затрат на возделывание и поддержание плодородия почв для каждой сельскохозяйственной культуры представлена в приложении 2.1.1.4.2. Расчет экономических показателей по культурам.

11. Расчет в разрезе почвенных разностей удельного показателя земельной ренты для каждого севооборота.

Величина удельного показателя земельной ренты определяется как разность между удельным валовым доходом и удельными затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, а также удельными затратами на поддержание плодородия почв.

12. Определение значения коэффициента капитализации земельной ренты (далее - коэффициента капитализации).

Методы расчёта ставки капитализации выбираются в зависимости от конкретных условий, в которых функционирует объект оценки. Наиболее значимыми среди них являются:

1. **Метод анализа сравнительных продаж (рыночной выжимки)** предполагает расчет коэффициента капитализации путем деления величины дохода по аналогичным земельным участкам на цену их продажи. Рекомендуется рассчитывать среднее значение по нескольким продажам. Данный метод считается особенно точным, когда все данные берутся с рынка, т.е. капитализируется рыночная арендная плата за земельный участок.

2. **Метод расчета коэффициента капитализации путем кумулятивного построения.** Расчет ставок доходности для земельных участков связан прежде всего с

идентификацией, анализом и классификацией рисков, которые учитываются в ставке дохода. В практике она чаще всего определяется методом кумулятивного построения, что позволяет вносить поправки на риски, связанные с инвестициями в земельный участок.

Метод сравнительных продаж (рыночной выжимки).

При определении стоимости методом капитализации земельной ренты, величина стоимости земли определяется, как отношение арендной платы к коэффициенту капитализации. Отсюда, коэффициент капитализации определяется как отношение арендной платы к цене сделки по аналогичному участку.

Средний удельный показатель арендной платы за пользование земельными участками сельскохозяйственного назначения (сельхозугодья), расположенными на территории Республики Коми рассчитан на основании данных сайта <https://torgi.gov.ru>. Исходные данные приведены в приложении 2.1.1.3.1. Данные об аренде. Расчет среднего удельного показателя арендной платы за пользование земельным участком приведен в приложении 2.1.1.3.2. Расчет УП арендной платы.

Средний удельный показатель стоимости продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения рассчитан на основании данных Росреестра, данных полученных из открытых источников и данных предоставленных Министерством Республики Коми имущественных и земельных отношений. Исходные данные приведены в приложении 2.1.1.3.3. Сделки и предложения.

Данные по цене земельных участков представлены как цены предложения продажи и цены сделок купли – продажи, поэтому при расчете среднего удельного показателя стоимости продажи земельных участков, предложения скорректированы на скидку на торг.

Скидка на торг принята по данным «Справочником оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018. – 172 с.

Согласно Государственному докладу «О состоянии окружающей среды Республики Коми в 2016 году» 297,5 тыс. га сельскохозяйственных угодий находится в категории земель сельскохозяйственного назначения и распределяются следующим образом: пашни 75 тыс. га; сенокосы 168,2 тыс. га; пастбища 49,5 тыс. га; многолетние насаждения 4,8 тыс. га. Учитывая, что кормовые угодья составляют 73% всех сельскохозяйственных угодий, целесообразно принять скидку на торг для кормовых угодий.

Скидка на торг принята на уровне среднего значения доверительного интервала для неактивных рынков – **20,9%** (см. Приложение 2.1.1.3.4. Скидка на торг (Лейфер).png).

Расчет среднего удельного показателя стоимости продажи земельных участков с учетом скидки на торг приведен в приложении 2.1.1.3.5. Расчет УПС по продажам.

В таблице 61 приведены расчеты коэффициента капитализации методом сравнительных продаж.

Таблица 61

Расчет коэффициента капитализации методом сравнительных продаж

Средний удельный показатель арендной платы за 1 кв.м. по РК, руб.	0,65
Средний удельный показатель стоимости продажи 1 кв.м. с учетом скидки на торг по РК, руб.	6,46
Коэффициент капитализации, %	10,06

Сложности использования данного метода определения коэффициента связаны с отсутствием или скудностью информации о сделках с участками сельскохозяйственных угодий в условиях неразвитости данного сегмента рынка. Рассчитанный коэффициент капитализации может не отражать реальной ситуации на рынке земель сельскохозяйственного назначения и поэтому требуется его проверка другими методами.

Метод кумулятивного построения.

Определение величины коэффициента капитализации методом кумулятивного построения предусматривает увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на

величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Формула определения ставки дохода методом кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$K = K_0 + \sum_{i=1}^n K_i,$$

где K - коэффициент капитализации (ставка дохода) для земельного участка;

K_0 - безрисковая ставка дохода на капитал;

K_i - премия за риск по i -му фактору риска;

n - количество факторов риска.

Коэффициент капитализации, рассчитанный данным методом, включает следующие элементы:

1) Безрисковая ставка дохода определяет минимальную компенсацию за капитал, инвестированный в земельный участок с учетом фактора времени. Безрисковая ставка используется в качестве базовой величины, к которой добавляются поправки, учитывающие конкретные риски, связанные с инвестициями в оцениваемый земельный участок.

В качестве безрисковой ставки использована ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (<http://www.cbr.ru>) по состоянию на дату более близкую к дате оценки (с 18.12.2017 по 11.02.2018). Скриншот приведен в приложении 2.1.1.3.6. Ставка рефинансирования.JPG.

2) Премия за риск инвестиций в сельскохозяйственные земли.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Для расчета величины премии за риск инвестиций в оцениваемые сельскохозяйственные земли использован матричный метод. Выбор видов риска обусловлен особенностями социально-экономического развития Республики Коми.

Суть этого метода заключается в том, что для каждого риска определяется балл по десятибалльной шкале, после чего определяется общее количество наблюдений, взвешенный итог, общая сумма баллов и среднее их значение. Результаты расчета величины премии за риск инвестиций матричным методом приведены в Таблице 62.

Таблица 62

Расчет величины премии за риск

№	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный						1				
2	Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный		1								
Несистематический риск												
3	Региональный риск (природно-климатический потенциал) почв	Статичный								1		
4	Снижение плодородия	Статичный				1						
5	Неэффективный менеджмент	Динамичный	1									
6	Криминогенные факторы	Динамичный							1			
Количество наблюдений			1	1	0	1	0	1	1	1	0	0

Взвешенный итог		1	2	0	4	0	6	7	8	0	0
Сумма	28										
Количество факторов	6										
Среднее значение балла	4,67										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	4,67										

Величины рисков 1, 5, 6 определены на основании информации о составляющих рейтинга инвестиционного риска по Республике Коми (<https://raexpert.ru>). Поскольку риски представлены в столбальной шкале, их перевод в десятибалльную шкалу осуществлялся путем деления значения на 10 и округления до ближайшего целого числа. Скриншот источника приведен в приложении 2.1.1.3.7. Составляющие рейтинга инвестиционного риска.JPG.

Риск изменения федерального или местного законодательства прежде всего связан с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества. Для Республики Коми данный риск оценивается в 2 балла.

Региональный риск характеризует природно-климатический потенциал Республики Коми для целей сельскохозяйственного производства. Расчет природно-климатического потенциала приведен в Таблице 63.

Таблица 63

Расчет величины природно-климатического потенциала

№ /п	Зона	Характеристика природных и почвенных условий	Ранг зоны	Расчет доли конкретной природно-климатической зоны	Величина премии на риск инвестиций в с/х земли
1	2	3	4	5	6 [10% x 5 ст.]
1	6 зона	лучшие климатические и почвенные условия	1	0.17	1.7%
2	5 зона	менее благоприятные климатические и почвенные условия, чем для 6 зоны	2	0.33	3.3%
3	4 зона	хорошие климатические и почвенные условия	3	0.50	5%
4	3 зона	менее благоприятные климатические и почвенные условия, чем для 4 зоны	4	0.67	6.7%
5	2 зона	удовлетворительные климатические и почвенные условия	5	0.83	8.3%
6	1 зона	менее благоприятные климатические и почвенные условия, чем для 2 зоны	6	1.00	10%

Республика Коми относится ко 2 природно-климатической зоне, риск данной зоны оценивается в 8 баллов (согласно Полунин Г.А., Бондарнеко Т.Г., Петров В.И. Оценка Рыночной стоимости и убытков при изъятии сельскохозяйственных угодий. М.: ИП В.В. Насирдинова, 2012. - 270 с.).

Снижение плодородия почв. По результатам анализа материалов почвенного обследования, преобладающая часть пахотных земель представлена дерново-подзолистыми почвами песчаного и супесчаного состава. Такие почвы нуждаются в высокой агротехнике при регулярном внесении больших доз органических и минеральных удобрений. Также значительная часть пахотных земель располагается на склонах, где

развита водная эрозия различной степени. Большую половину занимают болотно-подзолистые почвы, которые характеризуются кислой реакцией среды и располагаются на слабодерновых элементах рельефа, которые характеризуются временным застоем атмосферных вод или высоким уровнем грунтовых вод. Сезонное переувлажнение вызывает оглеение, а оглеённые горизонты характеризуются повышенным содержанием подвижного железа. Эти почвы нуждаются в регулировании водного режима и внесении комплексных удобрений. Все вышеперечисленные свойства значительно снижают плодородие почв. Риск оценивается в 4 балла.

В результате величина коэффициента капитализации составила 12,42%:

$$K = 7,75\% \text{ безрисковая ставка} + 4,67\% \text{ премия за риск инвестиций} = 12,42\%$$

Таким образом ставка капитализации, рассчитанная двумя методами, составила:

- метод сравнительных продаж (рыночной выжимки) – 10,06%;

- метод кумулятивного построения – 12,42%.

Полученные значения ставки капитализации входят в интервал значений коэффициента капитализации полученного на основании опроса экспертов-оценщиков из 23 субъектов Российской Федерации, таких как Алтайский край, Белгородская область, Владимирская область, Волгоградская область, Калужская область, Камчатский край, Кемеровская область, Кировская область, Костромская область, Курская область, Московская область, Новгородская область, Новосибирская область, Приморский край, Ростовская область, Самарская область, Саратовская область, Ставропольский край, Тульская область, Ульяновская область, Хабаровский край, Челябинская область, Ярославская область и приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018. – 172 с.

Значения коэффициента капитализации для земельных участков под пашню, кормовые угодья, многолетние насаждения и залежи представлены в таблице 64:

Таблица 64

Значения коэффициента капитализации, усредненные по России

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
ЗУ под пашню	13,2%	9%	17,3%
ЗУ под кормовые угодья	12,5%	8,4%	16,6%
ЗУ под многолетние насаждения	12,3%	8,2%	16,3%
ЗУ, классифицируемые как залежь	13,4%	9,1%	17,7%

Так как в Республике Коми преобладают кормовые угодья, процент которых составляет 73% от всех сельскохозяйственных угодий, принято среднее значение коэффициента капитализации для кормовых угодий **12,5%** (см. Приложение 2.1.1.3.8. 2.1.1.3.8. Коэффициент капитализации (Лейфер).png).

Таким образом, значение коэффициента капитализации, полученное с применением различных методов, не имеет существенных отклонений, поэтому ставка капитализации принята, как среднее значение между тремя полученными результатами.

$$K = \frac{10,06\% + 12,42\% + 12,5\%}{3} = 11,66\%$$

14. Расчет удельного показателя кадастровой стоимости каждой почвенной разности в составе бывших хозяйств.

Удельный показатель кадастровой стоимости по почвенным разностям определялся путем деления максимального удельного показателя земельной ренты по почвенной разности на коэффициент капитализации.

Информация об удельном показателе кадастровой стоимости каждой почвенной разности в составе бывших хозяйств приведена в приложении 2.1.1.4.3. Расчет УПКС по почвенным разностям.

15. Расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель бывших хозяйств.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель бывшего хозяйства определялся как сумма взвешенных по площади удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разностей в составе территории бывших хозяйств.

Результаты расчетов удельных показателей кадастровой стоимости земель бывших хозяйств, а также удельных показателей кадастровой стоимости районов приведены в приложении 2.1.1.4.4. УПКС по хозяйствам и районам.

16. Определение местоположения объектов недвижимости, подлежащих ГКО, относительно территорий бывших хозяйств.

Определение местоположения каждого объекта недвижимости, подлежащего ГКО, на территории бывших хозяйств осуществлялось путем сопоставления публичной кадастровой карты (отражающей сам участок, его инфраструктуру, характер местности, ближайшие дороги и населенные пункты) с почвенной картой отражающей границы бывших хозяйств. Количество земельных участков, попавших в границы территорий бывших хозяйств, составляет 4434 из 8238 земельных участков, входящих в группу 1.1.

Для участков с установленными границами, расположенных за пределами территории бывших хозяйств местоположение определялось с точностью до муниципального района. Количество земельных участков, не попавших в границы территорий бывших хозяйств, составляет 374 из 8238 земельных участков, входящих в группу 1.1.

Для участков, у которых на дежурных кадастровых картах отсутствует информация о границах, определить перечень почвенных разностей не представляется возможным. Для таких объектов оценки местоположение определялось с точностью до муниципального района. Количество земельных участков, границы которых не установлены, составляет 3430 из 8238 земельных участков, входящих в группу 1.1.

Результаты группировки почв по бывшим хозяйствам приведен в приложении 2.1.1.1. Группировка ОН.

17. Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих ГКО, сельскохозяйственного использования.

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществлялось произведением площади на рассчитанную УПКС.

Результаты расчетов кадастровой стоимости для земельных участков группы 1.1 представлены в приложении 2.1.1.4.5. Результаты расчетов УПКС группы 1.1.

Согласно методическим указаниям п. 1.16 минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

В группе 1.1 выявлены участки, расчетная кадастровая стоимость которых меньше стоимости затрат на межевание и оформление прав. Кадастровая стоимость этих земельных участков установлена в размере 7600 руб. (см. п. 2.5.3 Таблица 57).

Значения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к группе 1.1, с указанием метода определения кадастровой стоимости, представлены в приложении 2.1.1.5. Величина КС.

2.8.2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группе 1.2.

В Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, представлены земельные участки с видом разрешенного использования «Скотоводство, оленеводство». В соответствии с приложением № 1 Методических указаний данные земельные участки отнесены к сегменту 1 «Сельскохозяйственное использование» с кодом вида расчета 01:082.

В соответствии с Методическими указаниями п. 9.2.2.1.8 расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодом вида расчета 01:082 проводится исходя из оленеемкости оцениваемой территории капитализацией расчетного рентного дохода с 1 га оцениваемого земельного участка, который устанавливается как разность между удельным валовым доходом и удельными затратами на производство продукции оленеводства. В связи с алгоритмом расчета, земельные участки с кодом вида расчета 01:082, выделены в отдельную группу 1.2.

Из общего количества земельных участков, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на территории Республики Коми к данной группе отнесено 15 земельных участков с видами использования по документу «для оленьих пастбищ», «для ведения сельскохозяйственного производства» и «для размещения фактории и временных зданий для оленеводов» (см. Приложение 2.1.2.0. Перечень ОН группа 1.2).

На территории МО ГО «Воркута» зарегистрировано одно сельскохозяйственное предприятие – производственный сельскохозяйственный кооператив (далее – ПСК) «Оленевод», который специализируется на разведении и выращивании северных оленей ненецкой породы. Данные, необходимые для расчета кадастровой стоимости земельных участков с кодом вида расчета 01:082 предоставлены Министерством сельского хозяйства и потребительского рынка Республики Коми № 01-52/2276-02 от 19.03.2018 г., и приведены в приложении 1.2.2.6. Ответ по оленеводству.

На основании полученных данных проведен расчет рентного дохода с 1 га. Результаты расчета представлены в Таблице 65.

Таблица 65

Расчет рентного дохода

Средняя стоимость продукции с одного забитого оленя, руб.	Число забитых оленей в 2017 г., голов	Доход, руб.	Затраты, руб.	Площадь, га	Удельный доход, руб./га	Удельные затраты, руб./га	Расчетный рентный доход, руб./га
10890	5435	59187150	69536000	453110,3	130,62	153,46	-22,84

На основании проведенных расчетов, с применением доходного подхода получен отрицательный результат расчетного рентного дохода, поэтому расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 1.2 осуществлен на уровне минимального для Республики Коми удельного показателя кадастровой стоимости земель сегмента «Сельскохозяйственное использование».

Удельный показатель кадастровой стоимости земель группы 1.2 установлен в размере минимального удельного показателя кадастровой стоимости земель по почвенным разностям группы 1.1 в размере 0,08 руб./кв.м., который соответствует удельному показателю почвы с индексом 568 (Приложение 2.1.1.4.3. Расчет УПКС по почвенным разностям).

Согласно методическим указаниям п. 1.16 минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

В группе 1.2 выявлен один участок, расчетная кадастровая стоимость которого меньше стоимости затрат на межевание.

На основании Федерального закона от 22.12.2008 № 263-ФЗ с 26 января 2009 г., в соответствии с п.п. 4.2 п. 3 ст. 333.35 Налогового Кодекса РФ государственная пошлина не уплачивается за государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на земельные участки, используемые для северного оленеводства. Поэтому для оленьих пастбищ учитывается только стоимость затрат на межевание в размере 7250 руб. (см. п. 2.5.3 Таблица 57).

Значения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к группе 1.2, с указанием метода определения кадастровой стоимости, представлены в приложении 2.1.2.1. Результаты расчетов КСЗУ группы 1.2.

2.8.3. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группе 1.3.

В Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, представлены земельные участки с видом разрешенного использования «Рыбоводство в целом. Разведение и (или) содержание, выращивание объектов рыбоводства (аквакультуры)». В соответствии с приложением № 1 Методических указаний данные земельные участки отнесены к первому сегменту «Сельскохозяйственное использование» с кодом вида расчета 01:130.

Из общего количества земельных участков, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на территории Республики Коми, к данной группе отнесен 1 земельный участок с видом разрешенного использования «Для размещения объектов рыбного хозяйства» (см. Приложение 2.1.3.0. Перечень ОН группа 1.3).

На основании информации, предоставленной администрацией МО МР «Сыктывдинский» № 01-52/2276-02 от 19.03.2018 г., (Приложение 1.2.2.4. Ответ по рыбному хозяйству), установлено, что деятельность, связанная с рыбным хозяйством, на участке, отнесенном к группе 1.3, не ведется. В связи с этим расчет кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к группе 1.3 осуществлен в рамках сравнительного подхода с применением метода моделирования на основе УПКС.

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

Метод заключается в следующем:

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

2) Определяется среднее значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (муниципальное образование), в которой расположен объект недвижимости. В связи с тем, что в перечне объектов недвижимости, подлежащих ГКО, нет схожих по виду использования групп (подгрупп), а также учитывая, что земельный участок отнесен по виду использования к 1-му сегменту, среднее значение УПКС принимается равным среднему УПКС земельных участков, расположенных в МО МР «Сыктывдинский», относящихся к группе 1.1.

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

Результат расчета УПКС для земельного участка, отнесенного к группе 1.3, представлен в приложении 2.1.3.1. Результаты расчетов КСЗУ группы 1.3.

2.9. Определение кадастровой стоимости, объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к 5 сегменту «Отдых» (рекреация).

Общее описание группировки объектов недвижимости отнесенных к 5 сегменту «Отдых (рекреация)».

При обработке перечня объектов недвижимости земель сельскохозяйственного назначения к 5-му сегменту отнесено 3 земельных участка. По виду использования, земельные участки, выделены в 2 группы.

– Группа 5.1. В данную группу вошел земельный участок с видом разрешенного использования: «под объектом охотбаза «Курья»». Код расчета вида использования 05:030.

– Группа 5.2. В данную группу вошли земельные участки со следующими видами разрешенного использования: «для размещения Коми республиканского центра детско-юношеского туризма», «под размещение лагеря труда и отдыха «Вуктылец»». Код расчета вида использования 05:022.

Кадастровая стоимость объектов группы 5.1, определяется в рамках индивидуального расчета, сравнительным подходом, методом сравнения продаж. Расчет кадастровой стоимости группы 5.1, описан в разделе 2.9.1 настоящего Отчета.

Кадастровая стоимость объектов группы 5.2, определяется в рамках сравнительного подхода, методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС). Расчет кадастровой стоимости группы 5.2, описан в разделе 2.9.2 настоящего Отчета.

2.9.1. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группе 5.1.

Точное описание объекта недвижимости подлежащего государственной кадастровой оценке отнесенного к группе 5.1, его количественные и качественные характеристики

Таблица 66

Описание объекта, подлежащего государственной кадастровой оценке

Параметр	Описание
Кадастровый номер участка	11:17:0102001:1140
Адрес объекта недвижимости подлежащего ГКО	Республика Коми, г. Вуктыл, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала.
Площадь участка, кв.м	37 242
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения
Сегмент	5 сегмент «Отдых» (рекреация)
Группа	5.1
Разрешенное использование:	Под объектом охотбаза «Курья»
Фактическое использование	Фактическое использование соответствует разрешенному использованию «Под объектом охотбаза «Курья»
Форма участка	Многоугольная
Подъезд до асфальтированной дороги	В пределах 180 м, да асфальтированной автодороги местного значения
Расстояние до районного центра (по автодороге)	г. Вуктыл, в пределах 100 км
Расстояние до ближайшего населенного пункта (по автодороге)	п. Лёмты, в пределах 20 км
Окружение земельного участка	Земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, на правом берегу р. Лемью, окружение составляют: территории, занятые

	ленными насаждениями, территория лагеря труда и отдыха «Вуктылец»
Улучшения земельного участка ²²	Имеются строения 1. (Здание (нежилое здание, охотничий дом №1) 2. Здание (нежилое здание, охотничий дом №2) 3. Здание (нежилое здание, домик для обслуживающего персонала) 4. Здание (нежилое здание, баня)
Инженерные обеспечения земельного участка ²³	Нет информации

Сведения о ценообразующих факторах. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них.

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов недвижимости относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости.

Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

- 1) факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;
- 2) факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;
- 3) факторы, характеризующие объект недвижимости.

Для каждого сегмента рынка объектов недвижимости осуществляется сбор рыночной информации о ценах сделок (предложений).

Учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемым объектам. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности земли как объекта для инвестирования требует обязательного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости.

При определении стоимости земельных участков, особое внимание следует уделять анализу и отбору факторов, влияющих на рыночную стоимость.

Естественно, что факторы, учитываемые при определении стоимости, оказывают влияние на стоимость земельного участка, но, величина этого влияния, его направленность будут неодинаковы в разных социально-экономических условиях. Оценка степени влияния каждого из факторов на стоимость земельных участков является одной из главных задач.

Говоря о принципах ценообразования, надо отметить, что цена каждого конкретного участка земли определяется индивидуально в зависимости от множества характеристик: местоположения, удаленности от города, экологическая ситуация, ландшафта и рельефа местности, наличия коммуникаций, категории земельного участка и перспективности его использования.

В связи отсутствием достаточной рыночной информации, выявление ценообразующих факторов в ходе анализа рынка не представляется возможным. Согласно приложению № 3 Методических указаний приводятся сведения о ценообразующих факторах для земельных участков и их влияния на стоимость земельных участков.

²² Информация предоставлена органами местного самоуправления

²³ Информация о коммуникациях предоставлена органами местного самоуправления

Сведения о ценообразующих факторах, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В приложении № 3 Методических указаний имеется примерный перечень ценообразующих факторов, которые можно рассматривать для земельного участка группы 5.1:

1. Категория земель;

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. Данный ценообразующий фактор учтен при подборе объектов-аналогов.

2. Площадь земельного участка;

Такой ценообразующий фактор, как общая площадь (фактор масштаба) участка влияет на стоимость квадратного метра обратно пропорционально – чем больше участок, тем меньше удельный показатель его стоимости. Это связано с повышением платёжеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Данный ценообразующий фактор учтен при подборе объектов-аналогов.

3. Фактическое использование;

Согласно п. 1.2 Методических указаний «...Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости.

Под видом использования объекта недвижимости понимается использование в соответствии с его фактическим разрешенным использованием.

Фактическое разрешенное использование объекта недвижимости - фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости». Данный ценообразующий фактор учтен при подборе объектов-аналогов.

4. Наличие обременений (ограничений) земельного участка

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. Данный ценообразующий фактор учтен при подборе объектов-аналогов.

5. 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);

Немаловажной характеристикой является удаленность от прохождения автомагистралей и интенсивность дорожного движения. Интенсивность и удаленность может представлять собой преимущество или недостаток для земельного участка в зависимости от других условий, влияющих на эффективность использования недвижимости.

Если в районе местоположения земельного участка отсутствуют возможность для удовлетворительного транспортного сообщения, то он не будет рассматриваться как достаточно благоприятный по сравнению с другими конкурирующими районами, имеющими более качественное транспортное обслуживание.

Земельный участок считается обеспеченным подъездными путями в случае, если к любой из его границ подходят подъездные пути, предоставляя возможность въезда на этот земельный участок, так же учитывается тип покрытия. Данный ценообразующий фактор учтен при подборе объектов-аналогов.

6. Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее);

Для земельных участков, предназначенных для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, расположение относительно водного объекта является существенным ценообразующим фактором. Близкое расположение водоема оказывает значительное влияние на стоимость земли. Данный ценообразующий фактор учтен при подборе объектов-аналогов.

7. Расположение земельного участка, относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее);

Для земельных участков, предназначенных для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, расположение относительно лесного массива является существенным ценообразующим фактором. Данный ценообразующий фактор учтен при подборе объектов-аналогов.

8. Сведения об инженерной инфраструктуре:

- Расположение земельного участка относительно линий электропередач;
- Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов;
- Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка;

Очевидно различие в удельной стоимости земельных участков, имеющих различный состав магистральных инженерных коммуникаций (электричество, вода, тепло, газ). Для участков, обеспеченных инженерной инфраструктурой, характерны более высокие удельные цены.

Согласно п. 1.12. земельный участок считается обеспеченным инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования. При определении кадастровой стоимости земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой, в стоимость земельного участка включается величина затрат на подключение к инженерным коммуникациям. Удалённость расположения земельных участков относительно центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. Данный ценообразующий фактор учтен при подборе объектов-аналогов.

Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

Среди ценообразующих факторов для земельных участков сельскохозяйственного назначения из сегмента «Отдых (Рекреация)» можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, факторы:

1. Имущественные права. Согласно п. 1.2. Указаний Кадастровая стоимость объекта 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 объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.

Имущественные права для объектов-аналогов связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Учтен при подборе объектов-аналогов.

2. Условия финансирования. Согласно 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.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся или планируемой для объекта-аналога. Учтен при подборе объектов-аналогов.

3. Условия рынка. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4. Изменение цен во времени. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Учтен в расчетах.

5. Местоположение земельного участка. Наиболее значимым фактором при формировании стоимости земельных участков выступает местоположение (зависимость от расстояния от районных центров; в зависимости от престижности направления от районных центров). Как правило, районы расположения земельных участков оказывают существенное влияние на стоимость земли, чем престижнее район для расположения объекта, тем стоимость объекта выше.

6. Инженерно-геологические условия. Как правило, наличие негативных инженерно - геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость. Равнинные земли резонно пользуются значительно большей популярностью у покупателей, ведь их можно свободнее использовать по прямому назначению. А значит, и их цена всегда будет выше участков сельскохозяйственного назначения с резкими перепадами высот. Учтены при подборе объектов-аналогов.

Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объекта, подлежащего государственной кадастровой оценке.

Согласно п. 9.2.2.6 Методических указаний о государственной кадастровой оценке определение кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного в группу 5.1, осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

При расчете кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к группе 5.1, метод статистического (регрессионного) моделирования с использованием типового (эталонного) объекта не применялся, в силу недостаточного количества рыночной информации на рассматриваемом сегменте рынка.

Кадастровая стоимость объекта, отнесенного к группе 5.1, определяется в рамках индивидуального расчета в соответствии с главой VIII Методических указаний.

Согласно п 8.1. Методических указаний индивидуальный расчет при определении кадастровой стоимости применяется в определенных случаях, в том числе, когда требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости. Индивидуальный расчет осуществляется исходя из вида фактического разрешенного использования объекта оценки.

Согласно Методическим указаниям для определения кадастровой стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке (совокупность методов (последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке), объединенных общей методологией): затратного, сравнительного или доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которые определяются по итогам анализа рынка недвижимости. Выбор подходов и методов, используемых для определения кадастровой стоимости, моделей массовой оценки должен быть обоснован.

При определении кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату.

В рамках настоящего Отчета, при определении кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к группе 5.1, затратный подход не применялся. В соответствии с п. 7.1.2, Методических указаний затратный подход используется при определении кадастровой стоимости ОКС и при оценке земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности, а также земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе обелисков, памятных знаков), и земельных участков кадастровая стоимость которых меньше, чем затраты на межевание и оформления прав на земельный участок.

В рамках настоящего Отчета, при определении кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к группе 5.1, доходный подход не применялся. Доходный подход применяется при наличии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и прямой капитализации дохода. Объекты оцениваются исходя из характерных для соответствующего сегмента рынка показателей доходности их использования. Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет.

Проведенный сбор и анализ рыночной информации показал, что рынок земельных участков, в Республике Коми не развит. Отсутствует достаточный объем данных о ставках арендной платы сходных земельных участков с видом разрешенного использования, совпадающими с видом разрешенного использования объекта, подлежащего ГКО. Также отсутствует информация об аренде единых объектов недвижимости, соответствующих наиболее эффективному использованию объекту, подлежащему ГКО. Стоимость воспроизводства или замещения улучшений корректно определить невозможно, в силу отсутствия данных о параметрах улучшений, расположенных на оцениваемом объекте. Учитывая отсутствие объективной статистической информации о состоянии отрасли охоты-рыбалки в Республике Коми, принимая во внимание цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки, а также текущее использование и наиболее эффективное использование объекта оценки, приходим к выводу, что при оценке рассматриваемых объектов доходный подход не применим, поскольку невозможно

рассчитать наиболее вероятные доходы и расходы от использования участка по назначению.

Проанализировав и обобщив вышесказанное о возможности применения всех подходов, при определении кадастровой стоимости земельного участка применим лишь сравнительный подход. Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок/предложений по аналогичным объектам недвижимости методом сравнения продаж.

При сравнительном анализе в целях расчета кадастровой стоимости объект, подлежащий ГКО, сравнивается с ценами схожих объектов. В Отчете использованы данные по ценам предложений продаж (публичных оферт) подобных объектов, взятых из открытых источников (сайты в сети интернет). Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта (земельного участка) анализирует текущее рыночное положение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки.

При отсутствии достаточного количества объектов с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе специалисты по оценке недвижимости большинства стран мира, в Отчете справедливо сделан вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, в процессе расчетов использованы данные, именуемые в Гражданском кодексе РФ (ст. 435 и 437) как «оферта» и «публичная оферта». Следовательно, гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предположено, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Выбор объектов-аналогов

Объект, подлежащий ГКО, представляет собой земельный участок категории земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования «под объектом охотбаза «Курья»» отнесенный к группе 5.1.

По данным проведенного анализа о ценах предложений продажи (публичных оферт) посвящённых рынку земельных участков сельскохозяйственного назначения Республики Коми, не выявлено предложений продажи земельных участков сегмента Отдых (рекреация) (земельный участок, выделенный под охотбазу).

Выбор объектов-аналогов производился по информации с учетом проведенного анализа рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения. Всего за период с 01.07.2017 по 01.01.2018 год выявлено 26 предложений продажи земельных участков категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, расположенных в Республике Коми.

Необходимо отметить, что предложения с максимальными и минимальными ценами предложений, явно выпадающими из диапазона цен, определенного в анализе рынка были исключены. Для дальнейшего расчета кадастровой стоимости в качестве аналогов подбирались земельные участки, наиболее привлекательные под размещение объектов деятельности, которых связанная с охотой, с точки зрения основных ценообразующих факторов, особенностей местоположения, площади, привлекательности ландшафтов, рельефа, наличие в непосредственной близости водных объектов, лесного массива, учитывая экологию местности и т.п. Выбранные земельные участки наиболее сопоставимы с объектом недвижимости, подлежащим ГКО. Так же отбор объектов-аналогов проводился с учетом того что, что тексты объявлений, содержат максимальное количество необходимой информации, позволяющую идентифицировать его основные ценообразующие и физические характеристики.

В результате отобрано 4 предложения продажи земельных участков, расположенных в Республике Коми. Выбранные объекты, расположенные в непосредственной близости от автодорог, от инженерной инфраструктуры, находятся в живописных местах, в непосредственной близости от водных объектов, и лесных массивов.

Значение факторов «расстояние до водного объекта», «расстояние до лесного объекта», «расстояние до районного центра», «расстояние до ближайшего населенного пункта» для каждого объекта-аналога определялось по данным публичной кадастровой карты, размещенной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>), используя сервис «измерение длины». Измерения «расстояние до районного центра» и «расстояние до ближайшего населенного пункта» определялось по дорогам общего пользования. Измерения «расстояние до водного объекта» и «расстояние до лесного объекта» определялось «по прямой», от объекта-аналога до водного объекта и лесного массива.

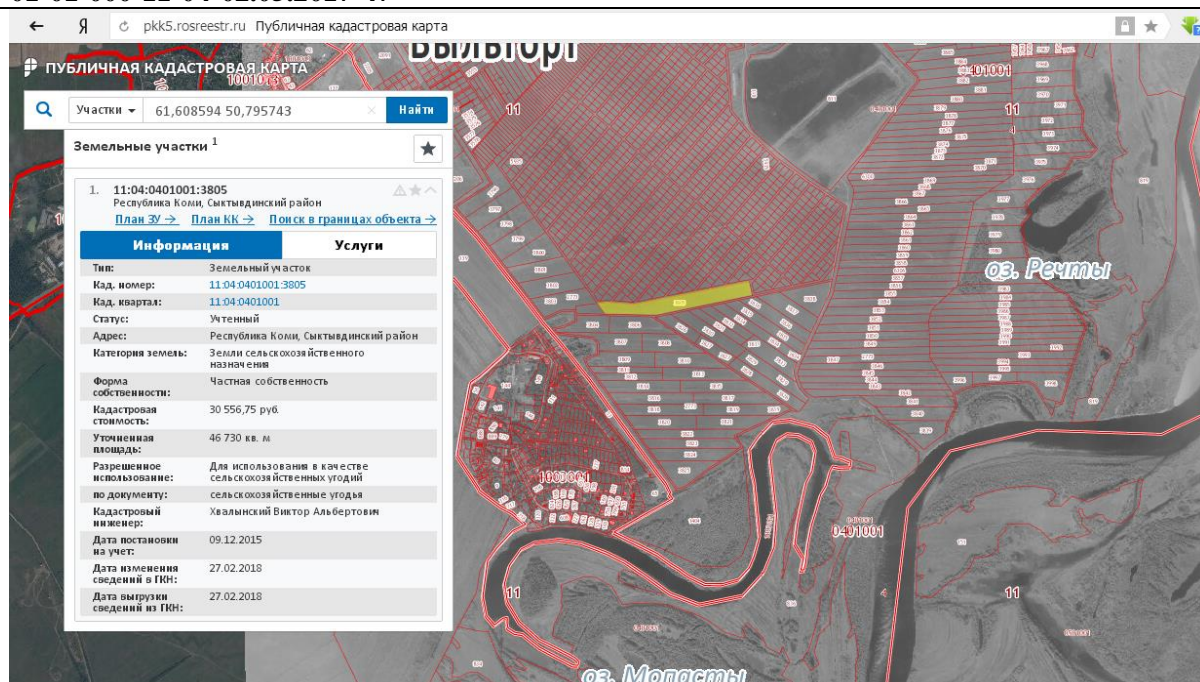
По характеристикам, отраженных в объявлениях о продаже, определено точное местоположение и кадастровый номер объектов-аналогов. В случае, если точное местоположение и кадастровый номер определить не предоставляется возможным, то указывался кадастровый квартал, а местоположение указывается ориентировочное.

Несомненно, что ни один из отобранных объектов-аналогов не может полностью соответствовать объекту, недвижимости подлежащему ГКО. Однако все рассматриваемые объекты-аналоги могут служить разумным ориентиром стоимости.

Все земельные участки (объекты-аналоги) имеют одинаковую потребительскую ценность, поэтому в Отчете принято решение использовать данные объекты в качестве аналогов, которые при внесении разумных корректировок по отдельным ценообразующим параметрам, достаточно полно отражают среднерыночный уровень цен предложений на рынке объектов, типичных для рассматриваемого сегмента рынка, которому принадлежит объект, подлежащий ГКО.

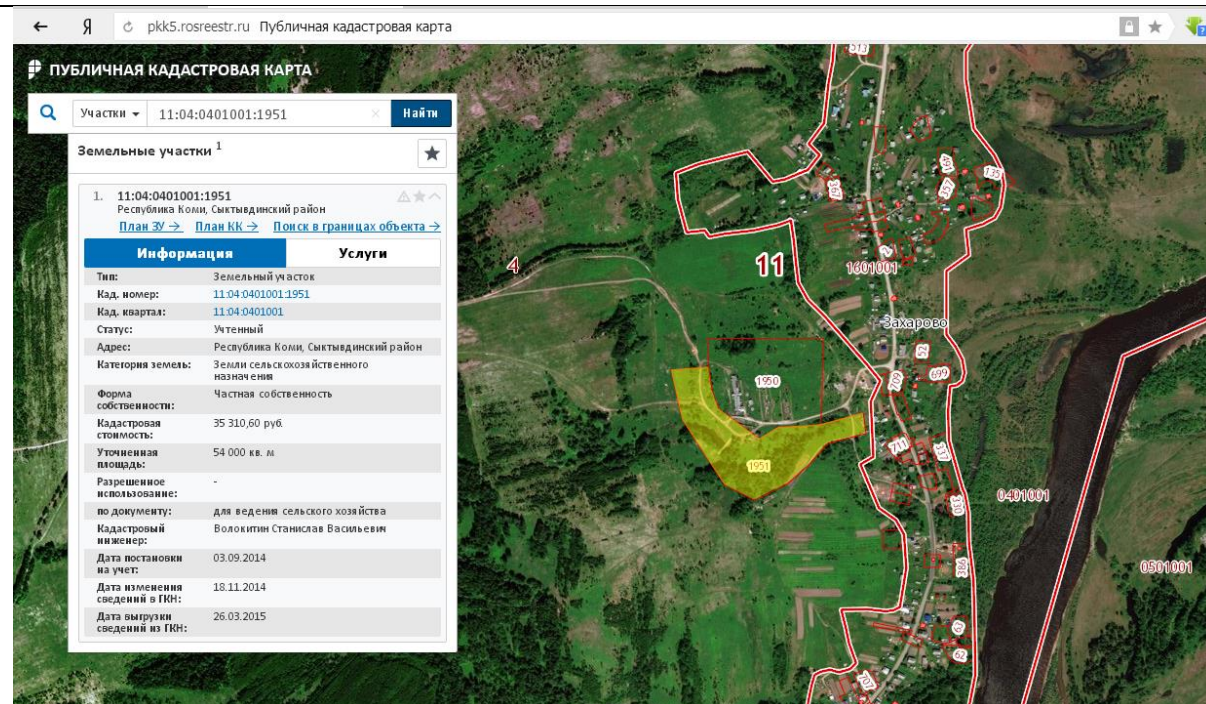
Описание объектов-аналогов с указанием значений основных ценообразующих факторов

Объект-аналог № 1 01-01-000-11-04-02.05.2017-47



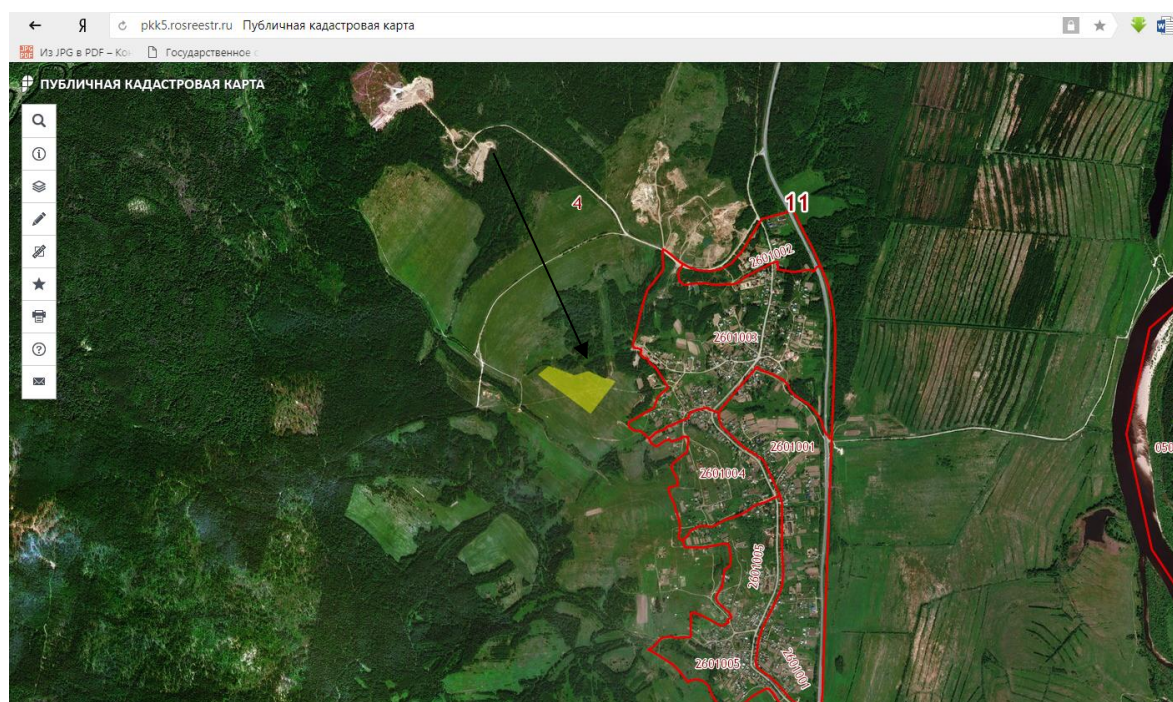
Источник информации	http://167000.ru/o/71016969/
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (по документу)	Сельскохозяйственные угодья
Местонахождение (указанное в объявлении)	Сыктывдинский район, Еля-Ты
Уточненное местоположение	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Вьльгорт, в 450 м., севернее м. Еля-Ты
Кадастровый номер	11:04:0401001:3805
Общая площадь (указана в объявлении), кв.м.	46 730
Цена предложения продажи, руб.	550 000
Цена предложения продажи, руб./кв.м.	11,77
Расстояние до водного объекта (река Сысола)	В пределах 700 м.
Расстояние до лесного массива	В пределах 900 м.
Расстояние до районного центра	-
Расстояние до ближайшего населенного пункта	Расположен в с. Вьльгорт на расстоянии 3500 м, от Администрации сельского поселения «Вьльгорт»
Улучшения земельного участка	Земельный участок не застроен
Инженерное обеспечение земельного участка	Нет
Объем передаваемых прав	Собственность
Дата предложения продажи (публичной оферты)	02.05.2017 г.

Объект-аналог № 2
06-06-000-11-04-11.12.2017-50



Источник информации	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.4_ga_snt_dnp_1214352742
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (по документу)	Для ведения сельского хозяйства
Местонахождение	Республика Коми, Сыктывдинский район, на западе в пределах 50 м., от границ д. Захарово
Кадастровый номер	11:04:0401001:1951
Общая площадь (указана в объявлении), кв.м.	54 000
Цена предложения продажи, руб.	550 000
Цена предложения продажи, руб./кв.м.	10,18
Расстояние до водного объекта (река Сысола)	В пределах 500 м.
Расстояние до лесного массива	В пределах 300 м.
Расстояние до районного центра	с. Вьльгорт, в пределах 50 000 м
Расстояние до ближайшего населенного пункта	д. Захарово, в пределах 50 м.
Улучшения земельного участка	Земельный участок не застроен
Инженерные обеспечения земельного участка	Нет
Объем передаваемых прав	Собственность
Дата предложения продажи (публичной оферты)	11.12.2017 г.

Объект-аналог № 3
06-06-000-11-04-22.09.2017-49



Источник информации	http://syktyvkar.house2you.ru/realty/2330442-prodazha_zemelnogo_uchastka_syktyvkar
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (по документу)	Для сельскохозяйственного использования
Местонахождение (указанное в объявлении)	Сыктывдинский район, с. Лэзым
Уточненное местоположение	Республика Коми, Сыктывдинский район, западнее от границ д. Лэзым.
Кадастровый квартал	11:04:0401001
Общая площадь (указана в объявлении), кв.м.	52 001
Цена предложения продажи, руб.	500 000
Цена предложения продажи, руб./кв.м.	9,62
Расстояние до водного объекта (река Сысола)	В пределах 3 000 м.
Расстояние до лесного массива	В пределах 3 м.
Расстояние до районного центра (по автодороге)	с. Выльгорт, в пределах 23 000 м
Расстояние до ближайшего населенного пункта (по автодороге)	с. Лэзым в пределах 300 м.
Улучшения земельного участка	Земельный участок не застроен
Инженерные обеспечения земельного участка	Нет
Объем передаваемых прав	Собственность
Дата предложения продажи (публичной оферты)	21.06.2017 г.

Объект-аналог № 4
06-06-000-11-06-26.10.2017-62



Источник информации	https://www.avito.ru/syktvykar/zemelnye_uchastki/uchastok_3.6_ga_snt_dnp_661523956
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (по документу)	Для сельскохозяйственного использования
Местонахождение	Республика Коми, Корткеросский район, с Додзь
Уточненное местоположение	Республика Коми, Корткеросский район, восточнее от границ с. Додзь.
Кадастровый квартал	11:06:4101003
Общая площадь (указана в объявлении), кв.м.	36 000
Цена предложения продажи, руб.	400 000
Цена предложения продажи, руб./кв.м.	11,11
Расстояние до водного объекта (река Вычегда)	В пределах 1 700 м.
Расстояние до лесного массива	В пределах 300 м.
Расстояние до районного центра	с. Корткерос, в пределах 14 000 км
Расстояние до ближайшего населенного пункта	с. Додзь в пределах 1 000 м.
Улучшения земельного участка	Земельный участок не застроен
Инженерные обеспечения земельного участка	Нет
Объем передаваемых прав	Собственность
Дата предложения продажи (публичной оферты)	26.10.2017 г.

Информация по основным характеристикам объектов-аналогов опубликована на интернет сайтах, копии данных объявлений в формате PDF приведены в приложении к Отчету (Приложение 1.7.1. Сегмент - Сельскохоз. использования(СХ_скрины).

Обоснование ввода корректировки или отказа от корректировки:

Корректировка по первой группе элементов сравнения.

В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия предложения продажи и дата продажи.

1. Корректировка на передаваемые имущественные права. Данная корректировка учитывает изменение стоимости 1 кв. м. площади объекта в зависимости от передаваемых прав собственности. Не применялась, согласно п 1.2 Методических указаний.

2. Корректировка на условия финансирования. Данная корректировка учитывает изменение стоимости 1 кв. м. площади объекта в зависимости от предусмотренных условий финансирования. Поскольку предусматривается единственно возможное условие финансирования - единый денежный платеж, внесение корректировки не требуется.

3. Корректировка на условия продажи. Расчет корректировки на условия продажи зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные или деловые), неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства). Трудности заключаются в выявлении нетипичных мотивов сделки, затруднительных обстоятельств, в которых могла находиться одна из сторон сделки, и в определении величины корректировок. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравниваемого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. При подозрении на нерыночные условия продажи корректировка по данному элементу сравнения делается в первую очередь или объект вообще исключается из перечня объектов сравнения.

В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся информации, предполагает сходные условия, а именно, продавцы не ограничены в сроках продажи, продавцы намерены продать объекты не какому-то определенному (зависимому) покупателю, а тому покупателю, который согласен оплатить предложенную цену. Именно в этом смысле условия продажи являются типичными. Корректировка не требуется.

4. Корректировка на дату продажи. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи объектов-аналогов на дату проведения оценки объекта, подлежащего ГКО. Причиной тому являются: инфляция, изменившийся спрос, изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок; корректировка обуславливается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени.

Необходимо отметить, что большинство объявлений о предложениях продажи земельных участков земель сельскохозяйственного назначения указанных в анализе рынка, на момент составления Отчета являются актуальными, причем без изменения цены.

Само по себе время не является поводом для внесения поправок; корректировка обуславливается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Анализ информации об индексе инфляции в России за 2017 год (данные Росстата, расчеты Банка России сайт cbr.ru) показал рост на 2,5%, а анализ изменения стоимости жилой недвижимости по данным интернет сайтов <https://www.domofond.ru/>, <https://www.avito.ru/sykyvkar/> в Республике Коми за тот же период – падение стоимости в

среднем на - 2,5% (Приложение 3.1.3. Информация по отказу от корректировки на дату). Исходя из этого, в расчетах корректировка на дату оценки не применялась.

Корректировка по второй группе элементов сравнения.

5. Корректировка на обременения. Проведение корректировки не требуется согласно п 1.11 Методических указаний.

6. Корректировка на категорию земельного участка. Объект недвижимости, подлежащий ГКО, имеет категорию земель: земли сельскохозяйственного назначения, объекты-аналоги так же относятся к землям категории сельскохозяйственного назначения. Проведение корректировки на категорию земельного участка не требуется.

7. Скидка на торг (цена предложения к реальной рыночной цене). Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество представленных на торги объектов было изучено и оценено. Скидки на торг зависят от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Скидка на торг определена на основании приложения № 12 к Методическим указаниям (принт скрин таблицы приведен на рисунке 68). Проведенный анализ рынка предложений продажи земельных участков категории сельскохозяйственного назначения в Республике Коми, показал, что данный сегмент рынка относится к малоактивным, неразвитым, характеризуется низким уровнем торговой активности, малым количеством продавцов и покупателей, такие объекты выставляются на рынке значительный промежуток времени, поэтому для объектов сравнения скидка на уторговывание рассматривалась для неактивных рынков.

Учитывая месторасположение объекта, подлежащего ГКО, его функциональное назначение, обустроенность подъездных путей, скидка на торг принята для земельных участков сельскохозяйственного назначения на среднем уровне – 23%.

Вид использования	Активный рынок		Неактивный рынок	
	Среднее значение	Границы диапазона	Среднее значение	Границы диапазона
Земельные участки под промышленную застройку	11%	7% – 15%	19%	2% – 25%
Земельные участки под офисную/торговую застройку	10%	6% – 14%	16,0%	0% – 22%
Земельные участки сельскохозяйственного использования	15%	10% – 20%	23%	6% – 30%
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	9%	5% – 13%	15%	0% – 20%
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	10%	6% – 14%	17%	1% – 23%
Земельные участки под объекты рекреации	14%	9% – 19%	21%	4% – 28%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11%	7% – 15%	18%	2% – 24%

Рис. 68 Скидки на торг для земельных участков

8. Корректировка на местоположение является основным фактором ценообразования земельных участков и недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов они не могут непосредственно использоваться, как аналоги, если они находятся в другом районе или на другой территории. Характеристики района расположения объекта в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости объекта, подлежащего ГКО. Однако, как следует из установившейся оценочной практики, в рамках сравнительного подхода можно «привести» данные по ценам, относящиеся к одной территории, к данным другой территории. Для этого нужно располагать соответствующими корректирующими коэффициентами, отражающими цены по однотипным объектам расположенными в различных районах.

Рассматриваемый сегмент рынка фактически отсутствует в Республике Коми, в связи с этим провести корректировку на местоположение ориентируясь на реальную рыночную ситуацию в сегменте невозможно. Метод парных продаж в данном случае

неприменим. В тоже время не учесть различия в инвестиционной привлекательности территорий области некорректно.

Так как факторы местоположение (регион) являются качественными, для дальнейших расчетов необходимо перевести его в количественную шкалу.

Шкалы количественных значений являются числовыми, то есть позволяют количественно измерять степень проявления некоторого свойства (признака) при заданной единице измерения. Они применяются, когда имеется возможность численно оценить величину различий между значениями признака у разных объектов.

Использование равномерного кодирования для неколичественных признаков, когда расстояние между числовыми метками соседних градаций одинаково. Такая кодировка весьма груба и может не отражать реальную степень отличия градаций фактора. Вместе с тем в задачах индивидуальной оценки, где рассматривается совокупность близких объектов, незначительно отличающихся друг от друга по своим характеристикам, даже такой весьма грубый подход может дать приемлемые результаты.

По результатам проведенного анализа имеющейся выборки земельных участков выявлено, что существует зависимость удельных цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения от развития сельского хозяйства в конкретном муниципальном образовании на территории Республики Коми.

Местоположение относительно районов Республики Коми отражается на различиях в уровне социально-экономического развития разных районов республики. Социально-экономическое положение в районах влияет на их инвестиционную привлекательность и в конечном итоге на стоимость недвижимости. Логично предположить, что районы с высокой плотностью населения, большими объемами производства сельхозпродукции, относительно высоким уровнем зарплаты, большими посевными площадями, высокими валовыми сборами сельскохозяйственных культур и продукции животноводства, экологически более чистые, с большим количеством автомобильных дорог с твердым покрытием будут более привлекательными для покупателей и инвесторов, и, как итог, – иметь более дорогую землю.

Таким образом, расчет корректировки на местоположение было принято рассчитать, основываясь на рейтинге местоположения, отражающего социально-экономическую развитость района.

Определить соотношение рыночной стоимости недвижимости в разных районах и населенных пунктах, используя рыночные данные невозможно из-за слабого развития рынка, поэтому использован расчетный метод, основанный на данных государственной статистики, для определения комплексного показателя, характеризующего ранг экономического развития района.

Для определения рейтинга районов приняты статистические данные, размещенные на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики²⁴. Наиболее полные данные, необходимые для расчета рейтинга, опубликованы на 01.01.2017 года.

Для определения ранга для каждого района определены статистические показатели, комплексно учитывающие уровень деловой активности в районе и степень экономического развития: плотность населения, чел/га; среднемесячная заработная плата работников организаций в 2016 году, руб.; отгружено продукции сельского хозяйства в 2016 году, тыс. руб./чел.; посевные площади сельскохозяйственных культур всего в 2016 г., га; плотность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием на 1000 кв. км. за 2016 год; валовые сборы сельскохозяйственных культур (картофель и овощи) всего, кг/чел; валовые сборы продукции животноводства (мясо, молоко, яйца) всего, кг/чел; выбросы загрязняющих атмосферу веществ, отходящих от стационарных источников, в расчете на 1 жителя за 2016 г. (ранг). Так же принято решение использовать значения средней рыночной

²⁴ <http://www.gks.ru/>. Далее «Официальная статистика», «Базы данных», «Показатели муниципальных образований», «Республика Коми».

стоимости 1 кв. м. общей площади жилья на начало на начало года в рублях, учитываемой для определения величины социальной выплаты на строительство или приобретение жилья, предоставляемой отдельным категориям граждан за счет средств республиканского бюджета Республики Коми, утвержденная Приказом Министерства строительства, тарифов, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Коми от 13.11.2017 № 736-ОД по Муниципальным образованиям. Рынок жилой недвижимости является наиболее развитым и эластичным. Его можно считать индикатором рынка недвижимости в целом. Несмотря на различие в ценообразующих факторах, участниках, правилах в разных сегментах рынка, рост или падение цен одного сегмента неминуемо повлечет за собой соответствующее изменение цен другого.

По каждому показателю району присвоен ранг от 1 до 20 в соответствии со значением показателя. Чем лучше показатель, отражающий уровень деловой активности в районе и степень экономического развития, тем больший ранг присваивался по этому показателю соответствующему муниципальному образованию. При этом районам с одинаковыми показателями, присваивается один ранг. Далее определен рейтинг как сумма рангов для каждого муниципального образования.

Рейтинг района в относительных единицах (ранг относительно максимального ранга) получен в результате деления рейтинга района в абсолютных единицах (суммарного ранга) на максимальный ранг.

В таблице 67 представлены статистические данные по районам/городским округам расположения объекта подлежащего ГКО и объектов-аналогов и соответствующие им ранги и результирующий суммарный ранг каждого района. (Расчет рангов районов/городских округов Республики Коми представлен в приложении 3.1. Сегмент 5).

Таблица 67

Статистические данные и результирующий суммарный ранг по районам/городским округам.

Номер МО	Наименование МО/ГО	Плотность населения, чел/га	Ранг	Среднемесячная заработная плата работников организаций, руб. в 2016 г.	Ранг	Продукция сельского хозяйства за 2016 год, тыс. руб./чел.	Ранг	Посевные площади сельскохозяйственных культур всего за год, тыс. га	Ранг	Плотность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием на 1000 кв. км. за 2016 год	Ранг	Валовые сборы сельскохозяйственных культур (картофель и овощи) всего, тыс. ц	Ранг	Валовые сборы продукции животноводства Мясо, молоко, яйца всего, кг/чел	Ранг	Выбросы загрязняющих атмосферу веществ, отходящих от стационарных источников, в расчете на 1 жителя в 2016 г. (ранг)	Средняя рыночная стоимость 1 кв.м. жилья на начало года	Ранг	Рейтинг региона, абс.ед. (суммарный ранг)
1	МО МР Сыктывдинский	0,0324	16	35 289	11	222,06	20	5 221	18	44,8	17	670,0	19	1 550,8	20	20	41 378	18	158,5
2	МО МР Корткеросский	0,0094	8	27 300	1	36,75	18	4 314	16	24,9	13	553,0	18	522,8	19	13	36 335	12	118,0
3	МО ГО Вуктыл	0,0054	4	60 670	19	4,60	7	145	2	4,7	2	141,0	9	15,2	4	3	17 189	3	53,0

Далее расчет корректировки на местоположение относительно районов республики осуществлялся по формуле:

$$K = \frac{P_{oo}}{P_{ан.}}$$

где K – корректировка на местоположение относительно районов республики;

P_{oo} – рейтинг района местоположения объекта оценки;

$P_{ан.}$ – рейтинг района местоположения объекта-аналога.

Для наглядности в таблице 68 показано итоговое место в рейтинге на основании экономических и социальных показателей.

Корректирующий коэффициент на местоположение по данным рейтинга по районам/городским округам Республики Коми

№№ МО	Наименование Муниципальных образований	Ранг общий	Место в Рейтинге	Коэффициент к МО ГО Вуктыл (по общему рейтингу)	Корректировка на местоположение (по общему рейтингу)
1	МО МР Сыктывдинский	158,5000	20	1	0,33
2	МО МР Корткеросский	118,0000	17	0,74	0,46
3	МО ГО Вуктыл	53,0000	2	0,33	1

9. Корректировка на площадь. Как правило, чем больше площадь, тем меньше удельная рыночная стоимость кв. м, площади объекта. С увеличением площади, удельная рыночная стоимость снижается. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. При этом, характер зависимости не прямо пропорциональный, а подчиняется закону изменения степенной функции.

Далее представлен расчет размера корректировки на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка, согласно исследованию А.Д. Власова²⁵.

Учитывая тот факт, что указанное выше исследование было опубликовано в 2005 г., необходимо отметить, что сегменты рынка, к которым относятся аналоги и объект оценки, сопоставимы по критерию относительного влияния площади объекта на его стоимость. При этом в силу именно относительного, а не абсолютного влияния на стоимость, отмеченная выше зависимость практически не изменяется с течением времени, а силу чего удаленностью даты исследования от даты определения кадастровой стоимости можно пренебречь.

Вместе с тем, считается возможным использование данного источника для внесения корректировки на масштаб по следующим причинам:

1) обратная зависимость удельной стоимости от площади широко известный факт, присущий для всех сегментов рынка земельных участков и предложенная формула отражает данную зависимость.

2) поскольку нам необходимо внесение относительной корректировки, а не абсолютной, то тот факт, что исследование А.Д. Власова было проведено в другом регионе, не скажется на точности расчета и полученного итогового результата.

3) прочих исследований, посвященных влиянию площади на стоимость земельных участков категории сельскохозяйственного назначения сегмента «Отдых» (рекреация), в открытых и специализированных источниках выявить не удалось. Провести такие исследования самостоятельно не представляется возможным, т.к. рынок продажи подобных участков весьма ограничен, поэтому достоверность исследований будет весьма низкой.

Таблица 69

Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (Ks)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71

²⁵ Источник статья А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. <https://cyberleninka.ru/article/v/problemy-kadaastrovoy-otsenki-zemelnyh-uchastkov-pod-promyshlennymi-obektami-v-poseleniyah>

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

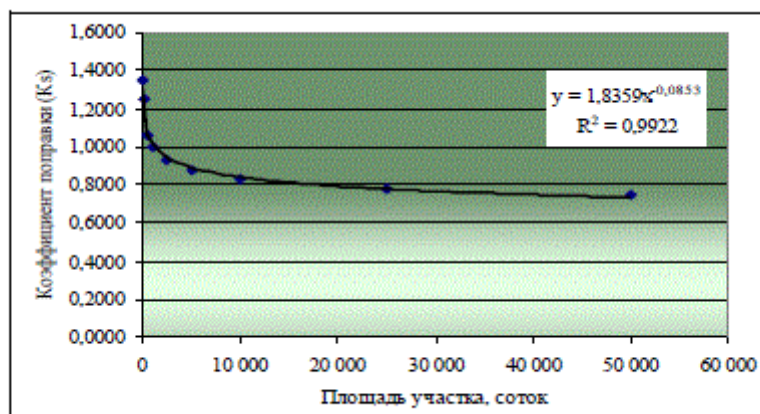


Рис. 69 Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

где: K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_s = \left(\frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right) \times 100\%$$

где: K_s – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{oo} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для оцениваемого объекта;

C_{oa} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректирующего коэффициента для объектов-аналогов представлен в таблице 70.

Таблица 70

	Объект недвижимости подлежащий ГКО	Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Коэффициент корректировки	0,7480 (1,8359 × 37242 ^{-0,0853})	0,7337 (1,8359 × 46730 ^{-0,0853})	0,7247 (1,8359 × 54000 ^{-0,0853})	0,7271 (1,8359 × 52001 ^{-0,0853})	0,7502 (1,8359 × 36000 ^{-0,0853})
Корректировка на площадь		1,020 (0,7480/0,7337)	1,032 (0,7480/0,7247)	1,029 (0,7480/0,7271)	0,997 (0,7480/0,7502)

10. Корректировка на близость к природным объектам, повышающим стоимость (водоем, лесной массив). Наличие лесных насаждений и водного объекта рядом с земельным участком благоприятствует поддержанию экологической обстановки естественным путем, повышающие их стоимость земельных участков.

Наличие водного объекта рядом с земельным участком определяет комфортность пребывания, повышает эстетические качества местности, улучшает микроклиматические условия, водные объекты дают возможность для таких видов рекреационной деятельности как рыбалка, отдых у воды и т.п. Близость расположения к лесному массиву способствует оздоровительному эффекту и обогащает набор дополнительных услуг (сбор грибов, ягод и трав, охота). Лес является естественной средой обитания животных и птиц, которые также

своей деятельностью в той или иной степени сохраняют экологическое равновесие данной территории.

При выборе участка для размещения объекта такого как охотбаза при прочих равных условиях потенциальный инвестор, скорее всего, отдаст предпочтение земельному участку, расположенному рядом с водным объектом или лесным массивом. Объект, подлежащий ГКО, как и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 расположены в непосредственной близости от водных объектов, лесных массивов. Корректировка по данному факту не проводилась

11. Наличие коммуникаций. В целях указаний п. 1.12. при определении кадастровой стоимости земельного участка должно учитываться наличие инженерного обеспечения до границ земельного участка. Земельный участок считается обеспеченным инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования. Наличие магистральных инженерных коммуникаций (линии электропередач, магистральные трубопроводы, коллекторы и прочее), проходящих по самому земельному участку или вблизи его границ, не дает основания считать земельный участок инженерно обеспеченным.

В Администрацию МО ГО Вуктыл был направлен запрос от 06.03.2018 № 70-О о предоставлении информации о наличии/отсутствии инженерных коммуникаций, заведенных на земельный участок. (Приложение 1.2.1.12. Запрос по инженерным коммуникациям\МО ГО Вуктыл).

Администрация МО ГО Вуктыл на запрос № 70-О сообщила, что не располагает информацией о наличии /отсутствии инженерных коммуникаций (Приложение 1.2.2.12. Ответ по инженерным коммуникациям\МО ГО Вуктыл)

В связи с отсутствием информации о наличии/отсутствии коммуникаций, расчет строится на допущении, что данный земельный участок (объект, подлежащий ГКО) не оснащен инженерными коммуникациями, а именно: электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением, канализацией).

11.1. Корректировка на наличие электроснабжения. Объект недвижимости, подлежащий ГКО, как и выбранные объекты-аналоги, не обеспечены электроснабжением, проведение корректировки не требуется.

11.2. Корректировка на наличие водоснабжения и канализации на участке Объект недвижимости, подлежащий ГКО, как и выбранные объекты-аналоги, не обеспечены водоснабжением и канализацией, проведение корректировки не требуется.

11.3. Корректировка на наличие газоснабжения на участке. Объект недвижимости, подлежащий ГКО, как и выбранные объекты-аналоги, не обеспечены газоснабжением, проведение корректировки не требуется.

12. Корректировка на наличие и оснащение подъездных путей не применялась, так как объект, подлежащий ГКО и объекты-аналоги расположены в непосредственной близости от автодорог местного значения с асфальтобетонным покрытием.

Определение кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 11:17:0102001:1140 подлежащего государственной кадастровой оценке с применением сравнительного подхода к оценке (метод сравнения продаж)

Таблица 71

Наименование элементов сравнения	Объект, недвижимости подлежащий ГКО	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта	Земельный участок, кадастровый номер 11:17:0102001:1140	Земельный участок, кадастровый номер 11:04:0401001:3805	Земельный участок, кадастровый номер 11:04:0401001:1951	Земельный участок, кадастровый квартал 11:04:0401001	Земельный участок, кадастровый квартал 11:06:4101003
Местонахождение	Республика Коми, г. Вуктыл, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала.	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Выльгорт, м. Еля-ты	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Ыб	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Лэзым	Республика Коми, Корткеросский район, с. Додзь
Площадь, кв.м.	37242,00	46730,00	54000,00	52001,00	36000,00
Цена предложения продажи руб.		550000	550000	500000	400000
Цена предложения продажи руб./кв.м.		11,77	10,19	9,62	11,11
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./ м2		11,77	10,19	9,62	11,11
Условия финансирования	Единый денежный платёж	Единый денежный платёж	Единый денежный платёж	Единый денежный платёж	Единый денежный платёж
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./ м2		11,77	10,19	9,62	11,11
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./ м2		11,77	10,19	9,62	11,11
Дата продажи	01.01.2018 г.	02.05.2017 г.	11.12.2017 г.	21.06.2017 г.	26.10.2017 г.
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./ м2		11,77	10,19	9,62	11,11
Обременения		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		1	1	1	1

Скорректированная цена, руб./ м2		11,77	10,19	9,62	11,11
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./ м2		11,77	10,19	9,62	11,11
Сидка на торг		Предложение продажи	Предложение продажи	Предложение продажи	Предложение продажи
Корректировка		0,77	0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб./ м2		9,06	7,84	7,40	8,56
Местоположение	Республика Коми, г. Вуктыл, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала.	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Вильгорт, Еля-ты	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Ыб	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Лэзым	Республика Коми, Корткеросский район, с. Додзь
Корректировка		0,33	0,33	0,33	0,46
Скорректированная цена, руб./ м2		2,99	2,59	2,44	3,94
Площадь (фактор масштаба)	37242,00	54298,00	54000,00	52001,00	36000,00
Корректировка		1,020	1,032	1,029	0,997
Скорректированная цена, руб./ м2		3,05	2,67	2,51	3,92
Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков под объектами рекреации	Земельный участок расположен в непосредственной близости от водных объектов, и лесных массивов, на расстоянии до 2-ух км.	Земельный участок расположен в непосредственной близости от водных объектов, и лесных массивов, на расстоянии до 2-ух км.	Земельный участок расположен в непосредственной близости от водных объектов, и лесных массивов, на расстоянии до 2-ух км.	Земельный участок расположен в непосредственной близости от водных объектов, и лесных массивов, на расстоянии до 2-ух км.	Земельный участок расположен в непосредственной близости от водных объектов, и лесных массивов, на расстоянии до 2-ух км.
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./ м2		3,05	2,67	2,51	3,92
Наличие электроснабжения на участке	Нет информации (электроснабжение отсутствует)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./ м2		3,05	2,67	2,51	3,92

Наличие водоснабжения и канализации на участке	Нет водоснабжения канализации	Нет водоснабжения канализации	Нет водоснабжения канализации	Нет водоснабжения канализации	Нет водоснабжения канализации
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./ м2		3,05	2,67	2,51	3,92
Наличие газоснабжения на участке	Нет газоснабжения	Нет газоснабжения	Нет газоснабжения	Нет газоснабжения	Нет газоснабжения
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м2		3,05	2,67	2,51	3,92
Наличие и оснащение подъездных путей	Асфальтобетонная дорога, местного значения	Асфальтобетонная дорога, местного значения	Асфальтобетонная дорога, местного значения	Асфальтобетонная дорога, местного значения	Асфальтобетонная дорога, местного значения
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./ м2		3,05	2,67	2,51	3,92

Согласование результатов корректирования по выбранным объектам-аналогам.

Для согласования полученных результатов (для перехода к величине цены продажи за 1 кв.м. площади объекта), скорректированной цены продажи каждого из объектов – аналогов придается своя весовая характеристика – W_i ($0 < W_i < 1$; $\sum W_i = 1$). Численное значение весовой характеристики для соответствующего аналога зависит от степени соответствия аналога оцениваемому объекту. Чем меньше аналог схож с объектом оценки, тем больше корректировок приходится вводить, соответственно, достоверность результата по этому аналогу уменьшается. Следовательно, чем больше корректировок у аналога, тем меньше должен быть его вес в результате взвешивания. Расчет весов аналогов можно провести в зависимости от абсолютного отклонения скорректированной цены от первоначальной (предложенной) стоимости по следующей формуле:

$$W_i = \frac{X_i}{\sum_{i=1}^n X_i} \quad (2)$$

где: W_i – вес аналога в зависимости от отклонения скорректированной цены продажи от ставки продажи в предложении;

n – общее число используемых аналогов;

X_i – определяется по формуле:

$$X_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|RA_i - Ri|}{RA_i}}{|RA_i - Ri|} \quad (3)$$

где: RA_i – цена продажи i -ого аналога до внесения корректировок;

Ri – цена продажи i -ого аналога после внесения корректировок.

Как следует из указанной формулы, присвоение весов аналогов осуществляется с учетом величины суммарной корректировки (чем больше суммарная корректировка у объекта-аналога, тем меньший вес ему присваивается). Результаты расчета весов этим способом приведены в таблице ниже:

Таблица 72

Расчет весов объектов-аналогов.

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена продажи, RA	11,77	10,19	9,62	11,11
Цена продажи после внесения корректировок, R	3,05	2,67	2,51	3,92
Величина, X_i	3,86597	3,88195	3,87794	4,42749
Расчетный вес аналога, W_i	0,24082	0,24182	0,24157	0,27580

Определив весовые коэффициенты (W_i) для скорректированной цены продажи за 1 м² площади (R_i) по каждому из объектов-аналогов, можно рассчитать согласованную величину рыночной цены продажи за 1 м² площади оцениваемого объекта (V1 кв. м.): $V1 \text{ кв. м.} = R1 * W1 + R2 * W2 + R3 * W3$. Результаты расчетов по вышеуказанному алгоритму обобщены в следующей таблице:

Таблица 73

Согласование результатов, полученных с применением разных объектов-аналогов.

	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена продажи за 1 кв.м. ($R1$)	3,05	2,67	2,51	3,92
Вес ($W1$)	0,24082	0,24182	0,24157	0,27580
$R1 * W1$	0,73	0,65	0,61	1,08
УПКС земельного участка, кадастровый номер 11:17:0102001:1140, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Вуктыл, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала	3,07 руб./кв.м. (0,73 + 0,65 + 0,61 + 1,08)			
Кадастровая стоимость земельного участка, кадастровый номер 11:17:0102001:1140,	114 333 руб. (3,07 × 37 242,00)			

расположенного по адресу: Республика Коми, г. Вуктыл, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала	
---	--

Согласование результатов

В связи с тем, что при определении кадастровой стоимости объектов, подлежащих ГКО, применялся единственный метод расчета в рамках сравнительного подхода, процедура согласования результатов и обоснование выбора весов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

Итоговое значение кадастровой стоимости группы 5.1.

Таблица 74

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Местонахождение	Вид использования участка по документу	УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.
11:17:0102001:1140	37 242	Республика Коми, г. Вуктыл, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала.	Под объектом охотбаза «Курья»	3,07	114 333

2.9.2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группе 5.2.

В группу 5.2. вошли земельные участки со следующими видами разрешенного использования: «для размещения Коми республиканского центра детско-юношеского туризма», «под размещение лагеря труда и отдыха «Вуктылец»». Код расчета вида использования 05:022.

Таблица 75

Описание объектов, подлежащих ГКО, группы 5.2

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Местонахождение	Вид использования участка по документу	Код расчета вида использования	Код вида использования
11:03:1201001:169	77945,52	Респ. Коми, р-н Сысольский, п. Первомайский	для размещения Коми республиканского центра детско-юношеского туризма	05:022	05:022:5.2
11:17:0102001:1136	29703	Респ. Коми, г. Вуктыл, в районе квартала № 191 Лемтского лесничества ГУ по РК «Вуктыльский лесхоз», на берегу р. Лемью, на землях бывшего поселка Курья	под размещение лагеря труда и отдыха «Вуктылец»	05:022	05:022:5.2

Данные земельные участки, по виду разрешенного фактического использования, согласно Земельного кодекса РФ не предусмотрены в категории земель сельскохозяйственного назначения.

Статьей 77 Земельного кодекса РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, разрешенное использование «сельскохозяйственное использование» включает в себя такие виды разрешенного использования земельного участка, как растениеводство, выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур, садоводство, выращивание льна и конопли, животноводство, скотоводство, звероводство, птицеводство, свиноводство, пчеловодство, рыбоводство, научное обеспечение сельского хозяйства, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, питомники и обеспечение сельскохозяйственного производства.

При проведении работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного использования определено, что земельные участки, отнесенные к группе 5.2, не соответствуют категории земель сельскохозяйственного назначения по своему целевому назначению. В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса правовой режим земель определяется исходя из принадлежности к категории земель и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории. Деление земель по целевому назначению на категории является одним из основных принципов земельного законодательства.

Руководствуясь тем, что земельные участки группы 5.2, по правовому статусу имеют категорию земель сельскохозяйственного использования, расчет кадастровой стоимости осуществлен в рамках сравнительного подхода с применением метода моделирования на основе УПКС.

Определение кадастровой стоимости земельных участков, методом моделирования на основе УПКС, осуществляется в следующем порядке:

Определяется среднее значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;

В Перечне объектов недвижимости, подлежащих ГКО, схожих по виду использования к группе 5.2, не выявлено. Объекты, подлежащие ГКО, по коду вида использования отнесены к 5-му сегменту.

В п.2.9.1, настоящего Отчета рассчитан УПКС земельных участков, расположенных в МО ГО «Вуктыл» группы 5.1., относящейся так же к 5-му сегменту. В связи с тем, что группа 5.1 и группа 5.2. относятся к 5 сегменту «Отдых (рекреация)», в качестве среднего значения УПКС для группы 5.2, принимается средний УПКС земельных участков группы 5.1.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости, подлежащих ГКО, определяется путем умножения среднего значения УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп объектов недвижимости в субъекте Российской Федерации (Республика Коми), в котором расположен объект недвижимости, на его площадь.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к группе 5.2, представлены таблице 76

Таблица 76

Итоговые значения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к группе 5.2.

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Местонахождение	Вид использования участка по документу	УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.
11:03:1201001:169	77945,52	Респ. Коми, р-н Сысольский, п. Первомайский	для размещения Коми республиканского центра детско-юношеского туризма	3,07	239 292,45
11:17:0102001:1136	29703	Респ. Коми, г. Вуктыл, в районе квартала № 191 Лемтского лесничества ГУ по РК «Вуктыльский лесхоз», на берегу р. Лемью, на землях бывшего поселка Курья	под размещение лагеря труда и отдыха «Вуктылец»	3,07	91 188,21

2.10. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность».

Общее описание группировки объектов недвижимости отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность».

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель в соответствии с приложением № 1 Методических указаний. Группировка бюджетным учреждением объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, описана в п. 2.4.2 отчета.

К 6 Сегменту «Производственная деятельность» по кодам расчета видов использования отнесено 454 земельных участка. Согласно Методических указаний все объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, относящиеся к 6 Сегменту «Производственная деятельность» сгруппированы в зависимости от кодов расчета видов использования, для дальнейшего определения УПКС земельных участков и расчета их кадастровой стоимости. По итогам анализа возможных способов расчета принято решение о разбивке объектов недвижимости этого сегмента на 2 группы:

Группа 6.1. (236 объектов недвижимости), в которую вошли все объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, определение кадастровой стоимости которых осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Методических указаний (с кодами расчета видов использования перечисленных в п. 9.2.2.5.3.1, п. 9.2.2.5.3.5 и п. 9.2.2.5.3.6) или расчета с применением статистической (регрессионной) модели, или методом сравнения продаж (с кодом расчета видов использования перечисленных в п. 9.2.2.5.3.2);

Группа 6.2. (218 объектов недвижимости), состоящая из земельных участков с кодами расчета видов использования перечисленных в п.9.2.2.5.3.3. Методических указаний, расчет кадастровой стоимости которых осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.

2.10.1. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группе 6.1.

Точное описание объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группе 6.1., их количественные и качественные характеристики

Объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, представляют собой незастроенные и застроенные земельные участки в количестве 236 единиц.

Имущественные права – оценивается право собственности.

В целях Методических указаний, для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости группы 6.1. в рамках индивидуального расчета, проведено развернутое описание местоположения, окружения и формы земельного участка, а также информация об имеющихся коммуникациях. Информация представлена в приложении 3.2.1.25 «Описание ЗУ группа 6.1».

Уточнение местоположения, расстояние до районного центра, до автомагистралей федерального и местного значения, наличие строений и сооружений производилось по информации предоставленной Муниципальными образованиями, по Яндекс картам (yandex.ru/maps), по Google Картам (google.ru/maps), в программе MapInfo, с помощью Публичной кадастровой карты, навигационной программы «SASPlanet».

Наличие коммуникаций на земельном участке определялось по ответам от Муниципальных образований на запросы о подтверждении наличия или отсутствия подключения конкретных земельных участков к инженерным коммуникациям (Приложения в папке 1.2.2.12. «Ответ по инженерным коммуникациям»).

Земельные участки, отнесенные к группе 6.1., расположены в 18 из 20 Муниципальных образований Республики Коми. В таблице ниже приведено количество и площадь земельных участков группы 6.1 в разрезе муниципальных образований Республики Коми.

Таблица 77

Количество земельных участков и их площадь из состава земель сельскохозяйственного назначения группы 6.1 в разрезе муниципальных образований Республики Коми.

Наименование района	Количество земельных участков, шт.	Площадь земельных участков, кв. м.
МО МР Прилузский	16	166 478,00
МО МР Койгородский	1	56 636,00
МО МР Сысольский	49	658 727,07
МО МР Сыктывдинский	57	5 872 057,00
МО ГО Сыктывкар	5	72 804,00
МО МР Корткеросский	5	362 472,00
МО МР Усть-Куломский	9	149 798,06
МО МР Усть-Вымский	5	52 608,00
МО МР Удорский	14	82 003,00
МО МР Княжпогостский	13	18 851,00
МО МР Троицко-Печорский	0	0,00
МО МР Печора	1	39 700,00
МО МР Усть-Цилемский	18	78 669,80
МО МР Ижемский	5	117 672,00
МО ГО Усинск	9	328 007,00
МО ГО Воркута	3	524 873,00
МО ГО Вуктыл	5	8 857,87
МО ГО Инта	7	76 785,00
МО МР Сосногорск	0	0,00
МО ГО Ухта	14	742 307,00
Итого	236	9 409 288,80

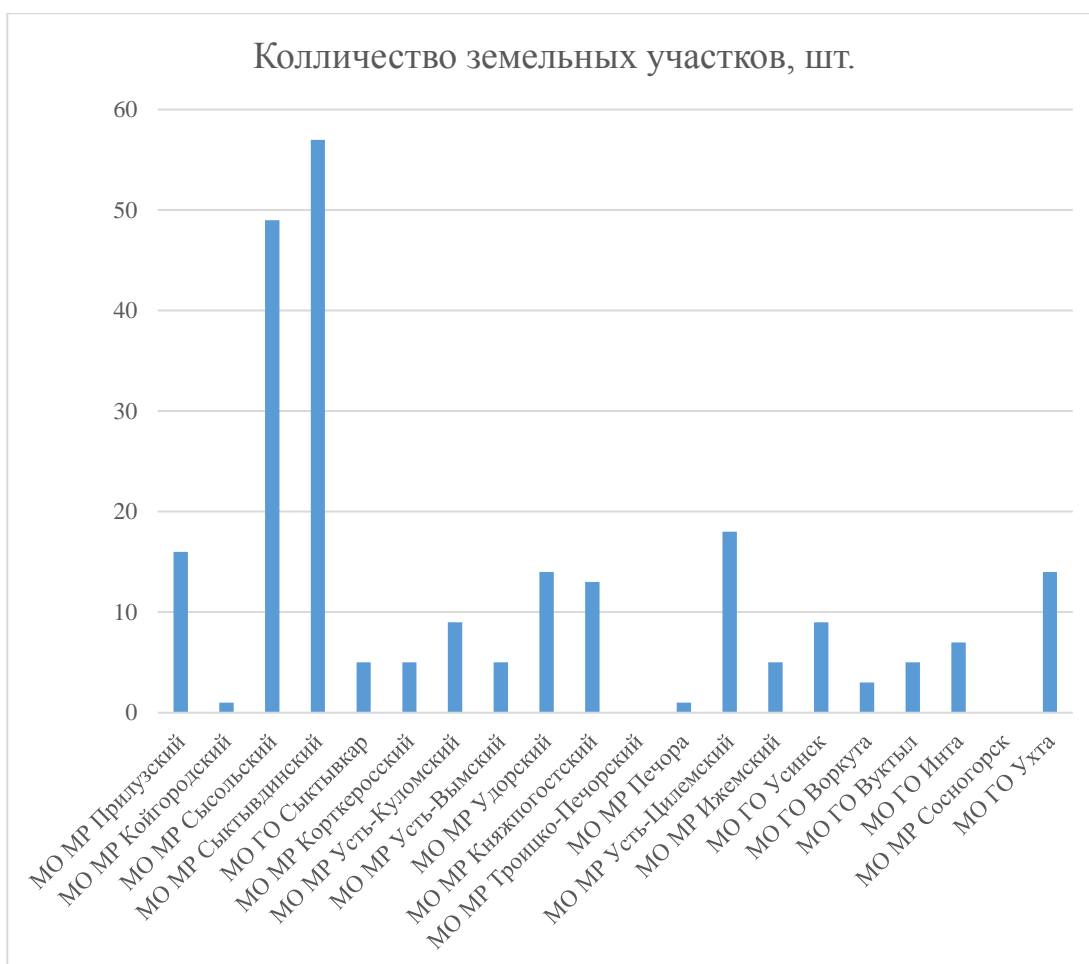


Рис. 70 Распределение количества земельных участков по количеству из состава земель сельскохозяйственного назначения группы 6.1 в разрезе муниципальных образований Республики Коми.

Процедура определения перечня ценообразующих факторов земельных участков группы 6.1 (сегмент «Производственная деятельность») подробно описана в следующем разделе.

Сведения о ценообразующих факторах. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них.

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов недвижимости относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости.

Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

- 1) факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;
- 2) факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;
- 3) факторы, характеризующие объект недвижимости.

Для каждого сегмента рынка объектов недвижимости осуществляется сбор рыночной информации о ценах сделок (предложений).

Анализ рыночной информации приведен в п.2.1.4. «Обзор сегментов рынка недвижимости». Из-за малого количества имеющейся информации о предложениях/сделках купли-продажи земельных участков схожих по виду использования с объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, группы

6.1 (из сегмента «Производственная деятельность»), практически невозможно выполнить оценочное зонирование и использовать общепринятые ценообразующие факторы.

Естественно, что факторы, учитываемые при определении стоимости, оказывают влияние на стоимость земельного участка, но, величина этого влияния, его направленность, будут неодинаковы в разных социально-экономических условиях. Оценка степени влияния каждого из факторов на стоимость земельных участков является одной из главных задач.

Говоря о принципах ценообразования, надо отметить, что цена каждого конкретного участка земли определяется индивидуально в зависимости от множества характеристик: местоположения, удаленности от города, экологическая ситуация, ландшафта и рельефа местности, наличия коммуникаций, категории земельного участка и перспективности его использования.

Далее проведем анализ для выявления исчерпывающего набора ценообразующих факторов.

Сведения о ценообразующих факторах, предусмотренных Методическими указаниями.

В приложении № 3 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке имеется примерный перечень ценообразующих факторов, которые можно рассматривать для земельных участков. Ценообразующие факторы, которые можно отнести к земельным участкам сельскохозяйственного назначения для группы 6.1 из сегмента «Производственная деятельность»:

1. Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. Учтен при подборе объектов-аналогов.

2. Площадь земельного участка.

Как правило, чем больше площадь, тем меньше удельная рыночная стоимость кв. м, площади объекта. С увеличением площади, удельная рыночная стоимость снижается. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. При этом, характер зависимости не прямо пропорциональный, а подчиняется закону изменения степенной функции. Учтен в расчетах.

3. Фактическое использование.

Согласно п. 1.2 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, Утвержденным приказом Минэкономразвития России № 226 от 12.05.2017 г., «...Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости.

Под видом использования объекта недвижимости понимается использование в соответствии с его фактическим разрешенным использованием.

Фактическое разрешенное использование объекта недвижимости - фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости». Учтен при подборе объектов-аналогов.

4. Коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС)

Фактор протяженности земельного участка имеет не маловажное значение для размещения на нем объектов сельскохозяйственного производства. Учтен при подборе объектов-аналогов.

5. Наличие обременений (ограничений) земельного участка

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. Учтен при подборе объектов-аналогов.

б. Характеристики застройки земельного участка

Расчет кадастровой стоимости застроенных земельных участков производится исходя из необходимости и достаточности площади земельного участка для функционирования расположенных на нем улучшений. Учтен при подборе объектов-аналогов.

Таким образом, учтены все ценообразующие факторы, предусмотренные Методическим указаниями.

Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями.

При исследовании рынка в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

Рассмотрим элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

Таблица 78.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен*

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки

7.Экономические характеристики	7.1.Возможности ресурсосбережения 7.2.Соответствие объекта принципу ННЭИ
8.Сервис и дополнительные элементы	8.1.Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2.Наличие парковки и (или) гаража 8.3.Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

* <http://www.ocenchik.ru/docs/136.html>

Среди ценообразующих факторов для земельных участков сельскохозяйственного назначения из сегмента «Производственная деятельность» можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, факторы:

1. Качество прав:

Согласно п. 1.2. Методических указаний Кадастровая стоимость объекта 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 объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.

Качество прав для объектов-аналогов связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Учтен при подборе объектов-аналогов.

2. Условия финансирования:

Согласно п. 1.5. Методических указаний при определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из предположения о возможности его добровольного отчуждения (передачи права собственности) на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а также с учетом того, что покупатель получает возможность полного и незамедлительного его использования в состоянии, в котором он был приобретен (передан) на дату определения кадастровой стоимости независимо от того, ограничен ли такой объект недвижимости в обороте, существует ли рынок такого рода объектов недвижимости и может ли он быть фактически отчужден.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся или планируемой для объекта-аналога. Учтен при подборе объектов-аналогов.

3. Особые условия:

Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Учтен при подборе объектов-аналогов.

4. Условия рынка:

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Изменение цен во времени. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Учтен в расчетах.

4.2. Отличие цены предложения от цены сделки. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону

уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости. Учтен в расчетах.

5. Местоположение:

5.1 Престижность района. Рассмотрен фактор принадлежности к административному району. Выбор данного фактора обусловлен тем, что Республика Коми имеет большую территорию, которая поделена на 5 агроклиматических подзон по принципу административно-территориального деления, а также тем, что административные районы имеют значительные различия по транспортной доступности, уровню развития инфраструктуры и деловой активности населения. Учтен в расчетах.

5.2 Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения. Рассмотрен фактор близость к административному центру муниципального образования. Является существенным фактором, учитывая протяженность территорий муниципальных образований. Учтен в расчетах.

5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная). Рассмотрен фактор - Транспортная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям. Учтен в расчетах.

5.4. Качество окружения (рекреация и экология). Рассмотрен фактор удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств. При анализе ближайшего окружения объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, источников экологического дискомфорта не выявлено. Учтен при подборе объектов-аналогов.

6. Физические характеристики:

6.1. Характеристики земельного участка. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. Размер и форма земельного участка (площадь и коэффициент протяженности) уже рассмотрены выше при анализе ценообразующих факторов, во исполнение Методических указаний. Равнинные земли резонно пользуются значительно большей популярностью у покупателей, ведь их можно свободнее использовать по прямому назначению. А значит, и их цена всегда будет выше участков сельскохозяйственного назначения с резкими перепадами высот. Учтены при подборе объектов-аналогов.

Согласно п. 1.12 Методических указаний при определении кадастровой стоимости земельного участка не учитываются улучшения земельного участка, которые поставлены на кадастровый и (или) бухгалтерский учет. На наличие объектов капитального строительства (ОКС) – корректировка не проводилась, так как подобранные объекты-аналоги не имеют ОКС, а объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, рассматриваются как свободные от застройки.

7. Экономические характеристики:

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Учтен при подборе объектов-аналогов.

8. Сервис и дополнительные элементы:

8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. В расчетах учитывается обеспеченность земельных участков инженерной инфраструктурой в части подведенных к границам систем энергообеспечения, газоснабжения, теплоснабжения, центрального водоснабжения и канализации при возможности их использования.

В «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017. – 56с. приводится перечень основных ценообразующих факторов

стоимости для земельных участков под индустриальную застройку (принт скрин таблицы приведен на рисунке 71). Можно предположить, что эти факторы сопоставимы с ценообразующими факторами для объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (группа 6.1 – сегмент «Производственная деятельность» - земли сельскохозяйственного назначения, с возможностью размещения объектов недвижимости необходимых для осуществления сельскохозяйственной деятельности).

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Рис. 71 Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку.

Наиболее значимым фактором при формировании стоимости оцениваемых земельных участков очевидным образом выступает местоположение (зависимость от расстояния от областных и районных центров; в зависимости от престижности направления от областных и районных центров). Как правило, районы расположения земельных участков оказывают существенное влияние на стоимость земли, чем престижнее район для расположения объекта, тем стоимость объекта выше.

Вторым по значимости выступает фактор расположения земельного участка в непосредственной близости от автомагистралей. Стоимость земельного участка выше, если земельный участок расположен в близости с основными и вспомогательными транспортными магистралями.

Такой ценообразующий фактор, как общая площадь (фактор масштаба) участка влияет на стоимость квадратного метра обратно пропорционально – чем больше участок, тем меньше удельный показатель его стоимости. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Не маловажным фактором, влияющим на стоимость, является обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка).

Очевидно различие в удельной стоимости земельных участков, имеющих различный состав магистральных инженерных коммуникаций (электричество, вода, тепло, газ). Для участков, обеспеченных инженерной инфраструктурой, характерны более высокие удельные цены.

Для целей Методических указаний (п. 1.12.) земельный участок считается обеспеченным инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования. При определении кадастровой стоимости земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой, в кадастровую стоимость земельного участка включается величина затрат на подключение к инженерным коммуникациям.

Для целей Методических указаний земельный участок считается обеспеченным подъездными путями в случае, если к любой из его границ подходят подъездные пути, предоставляя возможность въезда на этот земельный участок.

Элементы и единицы сравнения. Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

Далее в отчете будет подробно обосновано, какие именно объекты-аналоги берутся для расчета кадастровой стоимости земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения - сегмент «Производственная деятельность», группа 6.1.

Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Согласно п. 9.2.2.5 Методических указаний о государственной кадастровой оценке определение кадастровой стоимости земельных участков предполагает следующую последовательность действий:

- 1) группировка земельных участков различных видов использования;
- 2) определение УПКС земельных участков каждой группы (подгруппы);
- 3) расчет кадастровой стоимости земельных участков.

Методическими указаниями предусмотрены следующие способы определения кадастровой стоимости для различных кодов расчета видов использования:

Таблица 79

Коды расчета видов использования группы 6.1. и способы определения кадастровой стоимости согласно Методических указаний

Пункты Методических указаний, в которых перечислены коды расчета видов использования земельных участков относящиеся к группе 6.1.:	К земельным участкам «Производственная деятельность» группы 6.1. для целей Указаний относятся коды расчета видов использования земельных участков:	Способы определения кадастровой стоимости согласно Методических указаний
9.2.2.5.3.1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования:	05:040; 06:070; 06:071; 06:072; 06:073; 07:011; 07:014; 07:031; 07:032; 07:040; 11:030	Осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний.
9.2.2.5.3.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования:	01:087; 01:088; 01:090; 01:091; 01:092; 01:100; 01:101; 01:102; 01:110; 01:111; 01:112; 01:122; 01:132; 01:150; 01:172; 01:180; 01:181; 06:020; 06:021; 06:030; 06:031; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 06:101; 06:110; 06:111; 07:012; 07:013; 07:042; 08:010; 08:012; 10:011	Определение кадастровой стоимости земельных участков, входящих в группу (подгруппу) с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночной стоимости земельных участков, осуществляется путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и ценообразующими факторами индивидуальных характеристик земельного участка, определенных в разрезе ценообразующих факторов, или методом сравнения продаж.
9.2.2.5.3.4. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования:	04:095; 04:098; 04:099	Расчет рыночной стоимости типовых (эталонных) земельных участков в соответствии с требованиями главы VIII Указаний

9.2.2.5.3.5. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования:	01:182; 03:012; 03:093; 06:091; 06:093; 07:041; 07:051	Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний. При этом в случае превышения УПКС земельных участков над средними УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Указаний, находящихся в пределах территории того же муниципального образования, УПКС земельного участка устанавливается равным среднему значению УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Указаний.
9.2.2.5.3.6. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования:	06:010; 06:011; 06:012; 06:013; 06:014; 06:100; 08:013; 08:031.	Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний без учета оборотоспособности земельных участков.

Согласно Методическим указаниям для определения кадастровой стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке (совокупность методов (последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке), объединенных общей методологией): затратного, сравнительного или доходного. В соответствии с п. 1.3 Методических указаний выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которые определяются по итогам анализа рынка недвижимости. Выбор подходов и методов, используемых для определения кадастровой стоимости, моделей массовой оценки должен быть обоснован. Подробное описание методов приведено в п.2.5.1 Отчета.

При определении кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату.

В рамках настоящего Отчета, при определении кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к группе б.1., затратный подход не применялся. В соответствии с п. 7.1.2, Методических указаний затратный подход используется при определении кадастровой стоимости ОКС и при оценке земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности, а также земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе обелисков, памятных знаков), и земельных участков кадастровая стоимость которых меньше, чем затраты на межевание и оформления прав на земельный участок.

В рамках настоящего Отчета, при определении кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к группе б.1, доходный подход не применялся. Доходный подход применяется при наличии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и прямой капитализации дохода. Объекты оцениваются исходя из характерных для соответствующего сегмента рынка показателей доходности их использования. Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет.

В Республике Коми отсутствует достаточный объем данных о ставках арендной платы сходных земельных участков с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования оцениваемых объектов. Также отсутствует

информация об аренде единых объектов недвижимости, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемых земельных участков. Стоимость воспроизводства или замещения улучшений корректно определить невозможно, в силу отсутствия данных о параметрах улучшений, расположенных на оцениваемых объектах. Учитывая выше сказанное, приходим к выводу, что при оценке рассматриваемых объектов доходный подход не применим, поскольку невозможно рассчитать наиболее вероятные доходы и расходы от использования участков по назначению.

Проведенный анализ данных о ценах сделок и предложений продажи, не выявили достаточного количества предложения продажи/сделок с земельными участками, схожими по виду использования с объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, группы 6.1 (из сегмента «Производственная деятельность») расположенных в Республике Коми. Для объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, с кодами расчета видов использования, перечисленными в п. 9.2.2.5.3.2 Методических указаний, в виду невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости, так же использован индивидуальный расчет, основанный на методе сравнения продаж.

Оценив возможность применения всех подходов к оценке, приходим к выводу, что при оценке объектов группы 6.1. применим лишь сравнительный подход. С учетом невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости в соответствии с главой VIII Методических указаний.

Согласно п 8.1. Методических указаний индивидуальный расчет при определении кадастровой стоимости применяется в определенных случаях, в том числе, когда требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости. Индивидуальный расчет осуществляется исходя из вида фактического разрешенного использования объекта оценки.

Проанализировав и обобщив вышесказанное о возможности применения всех подходов к оценке, принято решение, что при определении кадастровой стоимости земельного участка применим лишь сравнительный подход. Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок/предложений по аналогичным объектам недвижимости метод сравнения продаж. *В рамках настоящего Отчета, при определении кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к группе 6.1, применялся сравнительный подход, метод сравнения продаж.*

Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости

Оцениваемые объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, представляют собой земельные участки категории земли сельскохозяйственного назначения, отнесенные в процессе группировки к 6 сегменту «Производственная деятельность», к группе 6.1, расчет кадастровой стоимости, которых производится в рамках индивидуального расчета.

Индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

1) требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;

2) требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;

3) невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;

4) определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

Индивидуальный расчет осуществляется исходя из вида фактического разрешенного использования оцениваемого объекта.

В случае если имеются основанные на конкретных фактах и юридически разрешенных условиях использования территории основания полагать, что вид использования объекта недвижимости изменится (учет будущего развития за счет изменения видов использования) и это изменение приведет к более высоким доходам от использования данного объекта или его продажи (отчуждения), следует учитывать это при составлении моделей определения кадастровой стоимости такого объекта.

В соответствии с вышесказанным применен Метод типового (эталонного) объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода, для земельных участков, отнесенных в процессе группировки к группе 6.1 сегмента «Производственная деятельность», проводилась на допущении, что в качестве объектов-аналогов выбирались земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения, наиболее сопоставимые по основным ценообразующим факторам с объектами оценки.

Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке.

Исходя из проведенного анализа рынка земель категории сельскохозяйственного назначения выявлено, что предложения продажи в отношении земельных участков сельскохозяйственного использования подразделяются на земельные участки, представляющие собой пахотные угодья, заливные луга, сенокосы, пастбища и т.д., и для возможного создания сельскохозяйственных производств, размещения зданий, сооружений для производства и переработки с/х продукции, перевода земель для строительства коммерческих, промышленных и жилых. Подробное описание приведено в п.2.1.4 «Обзор сегментов рынка» настоящего отчета.

Выбор объектов-аналогов производился по информации с учетом проведенного анализа рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения. Всего за период с 01.01.2017 по 01.01.2018 год выявлено 11 предложений о продаже земельных участков категории земель - сельскохозяйственное назначение, с возможностью размещения объектов недвижимости необходимых для осуществления сельскохозяйственной деятельности, размещения зданий, сооружений для производства и переработки с/х продукции расположенных в Республике Коми и 4 сделки купли-продажи за 2017 год, которые так же могут быть использованы под те же цели по информации Управления Росреестра РК. Данная информация содержится в приложении 3.2.1.1. «Информация о предложениях продажи для группы 6.1».

Значение факторов «расстояние до районного центра», «расстояние до ближайшего населенного пункта», «расстояние до дорог федерального и местного значения» для каждого объекта-аналога определялось по данным публичной кадастровой карты,

размещенной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>) используя сервис «измерение длины». Измерения «расстояние до районного центра», и «расстояние до ближайшего населенного пункта» определялось по дорогам общего пользования.

По характеристикам, отраженным в объявлении о продаже определено точное местоположение и кадастровый номер объектов-аналогов. В случае если точное местоположение и кадастровый номер определить не предоставляется возможным, то указывался кадастровый квартал, а местоположение указывалась ориентировочное.

Информация о предложениях продажи/сделок земельных участков категории сельскохозяйственного назначения, для расчета кадастровой стоимости группы 6.1 (6 сегмент «Производственная деятельность») представлена в таблице ниже.

Таблица 80

Информация о предложениях продажи/сделок свободных от застройки земельных участков категории сельскохозяйственного назначения, для расчета кадастровой стоимости земельных участков группы 6.1.

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Номер телефона	Площадь, кв.м.	Цена предложения продажи, руб.	Цена предложения продажи руб./кв.м.	Дата предложения продажи	Кодировка объекта недвижимости сделка/продажа	Кадастровый номер/квартал Земельного участка	Источник информации
1	Республика Коми, Корткеросский район	Тип сделки: Купли-продажи. Земельный участок. Для сельскохозяйственного производства (для ведения сельскохозяйственного производства, при реорганизации СХ ПХ «Пезмог»), у дороги м/у Аджером и Пезмог (дороги внутренние)	нет	7 001	100 000	1,75	09.08.17 г.	06:06:000:11: 06:09.08.2017:115	11:06:0201001:869	Управление Росреестра по Республике Коми
2	Республика Коми, Сыктывдинский район	Тип сделки: Купли-продажи. Земельный участок. Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий, проезд к дороге через другие участки через дорогу от ц. Пажги рядом с федеральной трассой	нет	51 995	225 000	4,33	31.01.17 г.	06:06:000:11: 04:31.01.2017:70	11:04:0401001:1771	Управление Росреестра по Республике Коми
3	Республика Коми, Сыктывдинский район	Тип сделки: Купли-продажи. Земельный участок. Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий, прямо у дороги через дорогу от ц. Пажги	нет	52 000	225 000	4,33	31.01.17 г.	06:06:000:11: 04:31.01.2017:71	11:04:0401001:1772	Управление Росреестра по Республике Коми

		рядом с федеральной трассой								
4	Республика Коми, Корткеросский район	Тип сделки: Купли-продажи. Земельный участок. Для сельскохозяйственного производства (для ведения сельскохозяйственного производства, при реорганизации СПК «Корткеросский»), у дороги, рядом с. Корткерос	нет	27000	150 000	5,56	01.06.17 г.	06:06:000:11: 06:01.06.2017:118	11:06:0401001:731	Управление Росреестра по Республике Коми
5	Сыктывдинский район, с. Пажга	Тип сделки: Предложение-продажи. Продам земельный участок сельхоз назначения. В собственности имеется несколько участков. Цена указана за один участок.	89121493970	52 000	300 000	5,77	07.10.2017 г.	06:06:000:11: 04:07.10.2017:45	11:04:0401001	www.avito.ru
6	Сыктывдинский район, находится между двумя крупными селами (Пажга и Лозым)	Тип сделки: Предложение-продажи. ОТЛИЧНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.520 соток - 52000 кв. метров . ВДОЛЬ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ТРАСЫ, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО (договор на подключение заключен). БЕЗ БОРЩЕВИКА - С ОГРОМНОЙ ПЕРСПЕКТИВОЙ В РАЗНЫХ НАПРАВЛЕНИЯХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ВОЗМОЖНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА	89091299053	52 000	350 000	6,73	20.10.2017 г.	06:06:000:11: 04:20.10.2017:40	11:04:0401001:2641	www.avito.ru

		ПРИДОРОЖНОГО КАФЭ .ГАРАЖЕЙ ...ТД. В СОБСТВЕННОСТИ! ПОДРОБНОСТИ ПО ТЕЛЕФОНУ,ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕНИКА. Рассмотрю варианты обмена.								
7	Сыктывдинский район, с. Пажга, Левопиян	Тип сделки: Предложение- продажи. Продается ровный, разработанный участок 520 соток (52000 кв.м.), удачное местоположение, пахали, корчевать не надо, земля сельскохозяйственного назначения. Собственность, межевание сделано		52 000	450 000	8,65	20.02.2017 г.	06:06:000:11: 04:20.02.2017:48	11:04:0401001:2787	http://167000.ru
8	Сыктывдинский район, с. Лэзым	Тип сделки: Предложение- продажи. Площадью 52 001 кв. м. в с. Лозым Сыктывдинского р-на	+7 963 558- 06-77	52 001	500 000	9,62	22.09.2017 г.	06:06:000:11: 04:22.09.2017:49	11:04:0401001	http://syktyvkar.house2you.ru/
9	Корткеросский район, п. Аджером	Тип сделки: Предложение- продажи. Продам 11,4 Га земельный участок. В пос. Аджером. Под сельское хозяйство, возможна продажа всего участка или по частям. Фото пейзажа внизу. Звоните. Договоримся.	79042261253	114 000	1 128 600	9,9	25.07.2017 г.	06:06:000:11: 06:25.07.2017:61	11:06:0201001	https://komi.afy.ru
10	Сыктывдинский район, с. Ыб	Тип сделки: Предложение- продажи. Земельный участок в Сыктывдинском районе с. Ыб	89128640200	54 000	550 000	10,19	11.12.2017 г.	06:06:000:11: 04:11.12.2017:50	11:04:0401001:1951	www.avito.ru
11	Корткеросский район, с. Додзь	Тип сделки: Предложение- продажи. ОЧЕЕНЬ - СРОЧНО!!! Звоните (Обмен	89041029966	36 000	400 000	11,11	26.10.2017 г.	06:06:000:11: 06:26.10.2017:62	11:06:4101003	www.avito.ru

		на авто с вашей и моей доплатой)								
12	Сыктывдинский район, д. Гарья	<p>Тип сделки: Предложение-продажи. СРОЧНО продается земельный участок в с.Пажга (д.Гарья) 35 км до города по Кировской трассе. Участок 5.2 га (520 сотки или 52000 кв.м.). Примыкает к границе населенного пункта. Асфальтированный подъезд. ЭЛЕКТРИЧЕСТВО ЗАВЕДЕНО НА УЧАСТОК. Рядом река, охота, рыбалка. На данном участке законом предусмотрена возможность возведения хозяйственных построек без разрешения на строительство (гараж, баня, сарай). С разрешением на строительство можно строить капитальные строения: ферму, помещения для переработки или хранения сельхозпродукции и т.п. Получен градостроительный план на участок. Участок в собственности (отмежеван - выставлены границы). Возможна продажа частями или рассмотрим ОБМЕН на АВТОМОБИЛЬ. Почему именно мы: Большой выбор дач, домов и участков на сайте агентства ФАЗЕНДА в Сыктывкаре. Услуги по сопровождению сделки входят в стоимость объекта.</p>	89128633337	52 000	590 000	11,35	16.12.2017 г.	06:06:000:11: 04:16.12.2017:51	11:04:0401001:1968	www.avito.ru

		Возьмем НА продажу ваш объект. Срочный выкуп недвижимости. Звоните и покажем, работаем без выходных. Другие предложения по вашему запросу смотрите внизу объявления, нажав название компании «Агентство ФАЗЕНДА».								
13	Прилузский район, с. Обьячево	Тип сделки: Предложение-продажи. Участок 6 гектаров, земля сельхозназначения. Находится в пределах села Обьячево (районный центр). Рядом река и асфальтированная дорога. Можно перевести землю под строительство. Республика Коми, Прилузский район, село Обьячево. Цена 800 тыс. рублей.	89041079427	60 000	800 000	13,33	07.12.2017 г.	06:06:000:11: 01:07.12.2017:41	11:01:9901003	www.avito.ru
14	Сыктывдинский район, с. Вьльгорт	Тип сделки: Предложение-продажи. Продам земельный участок в Вьльгорте рядом с Сыктывкарским Промышленным Комбинатом.	89042314657	21 200	400 000	18,87	15.10.2017 г.	06:06:000:11: 04:15.10.2017:55	11:04:0401001:3931	www.avito.ru
15	Сыктывдинский район, с. Лэзым	Тип сделки: Предложение-продажи. Продаются 2 земельных участка по 5 га каждый по 1 млн. руб., назначение-земли с/х.	узнать не удалось	50000	1 000 000	20	03.03.2017 г.	06:06:000:11: 04:03.03.2017:46	Не определен	http://167000.ru

Анализ открытых источников информации показал, что из всех предложений, большая часть предлагаемых земельных участков находится в районах, расположенных в непосредственной близости от центра региона г. Сыктывкар в Сыктывдинском районе и единичные предложения: 4 в Корткеросском и 1 в Прилузском районах. Цены на представленные земельные участки варьируются от 1,75 рублей за кв.м. до 20 рублей за кв.м.

В процессе проведения кадастровой оценки земельных участков группы 6.1. могут быть рассмотрены в качестве аналогов сделки/предложения по землям сельскохозяйственного назначения, представленные в Республике Коми. На основе рынка земель сельскохозяйственного назначения, проведена кодировка объектов (Приложение 1.7. Информация о рынке недвижимости). Кодировка проведена в соответствии с Методическими указаниями. Информация об анализе сделок представлена в приложении 3.2.1.2. «Анализ сделок Росреестр для группы 6.1.»

Выбор объектов-аналогов.

Подбор объектов-аналогов проводился с учётом сходства физических характеристик, местоположения, времени продажи, условий продажи, условий финансирования и состава имущественных прав, доступных коммуникаций, а также с учётом возможного фактического использования. Отбор вышеуказанных объектов связан с тем, что тексты объявлений, содержат максимальное количество необходимой информации по объектам-аналогам, позволяющей идентифицировать их основные ценообразующие и физические характеристики.

Для дальнейшего расчета кадастровой стоимости в качестве аналогов подбирались земельные участки, наиболее привлекательные под размещение производственных объектов. Выбранные земельные участки находятся в непосредственной близости от дорог, от инженерно-транспортной инфраструктуры и потенциально относятся к земельным участкам, предназначенным для ведения производственной деятельности.

В результате отобрано 8 предложений продажи земельных участков, расположенных в Республике Коми:

Таблица 81

Наименование поправки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Код аналога	06:06:000:11:04:20.02.2 017:48	06:06:000:11:04:22.09.2 017:49	06:06:000:11:06:25.07.2 017:61	06:06:000:11:06:26.10.2 017:62
Источник информации	http://167000.ru	http://syktyvkar.house2you.ru/	https://komi.afy.ru	www.avito.ru
Кадастровый номер	11:04:0401001:2787	11:04:0401001	11:06:0201001	11:06:4101003
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Адресные ориентиры	Сыктывдинский район, с. Пажга, Лёвопьян	Сыктывдинский район, с. Лэзым	Республика Коми, Корткеросский район, п. Аджером.	Корткеросский район, с. Додзь
Площадь ЗУ, кв.м.	52 000	52 001	114 000	36 000
Цена продажи/предложения объекта, руб.	450 000	500 000	1 128 600	400 000
Удельная цена, руб./кв.м.	8,65	9,62	9,9	11,11
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи, возможность снижения цены	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата публичной оферты	20.02.2017 г.	22.09.2017 г.	25.07.2017 г.	26.10.2017 г.
Категория участка	Сельскохозяйственное использование	Сельскохозяйственное использование	Сельскохозяйственное использование	Сельскохозяйственное использование

Назначение участка	Возможно использовать под сельхозпроизводство	Возможно использовать под сельхозпроизводство	Возможно использовать под строительство	Возможно использовать под сельхозпроизводство
Наличие улучшений на участке	свободен от улучшений	свободен от улучшений	свободен от улучшений	свободен от улучшений
Объем передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие дороги местного значения	Да	Да	Да	Да
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет

Таблица 82

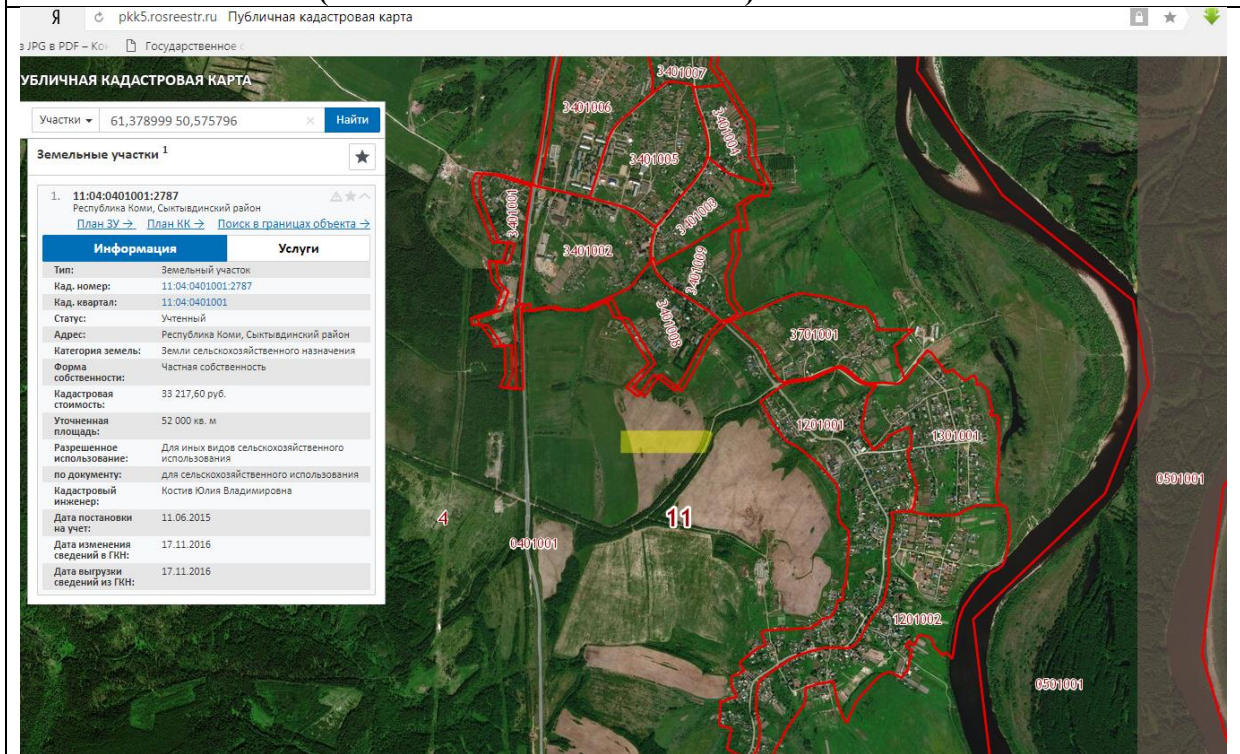
Наименование поправки	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Код аналога	06:06:000:11:04:11.12.2 017:50	06:06:000:11:04:16.12.2 017:51	06:06:000:11:01:07.12.2 017:41	06:06:000:11:04:15.10.2 017:55
Источник информации	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Кадастровый номер	11:04:0401001:1951	11:04:0401001:1968	11:01:9901003	11:04:0401001:3931
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Адресные ориентиры	Сыктывдинский район, с. Ыб	Республика Коми, Сыктывдинский р-н, с. Пажга (деревня Гарья)	Республика Коми, Прилузский р-н, с. Объячево	Сыктывдинский район, с. Вильгорт
Площадь ЗУ, кв.м.	54 000	52 000	60 000	21 200
Цена продажи/предложения объекта, руб.	550 000	590 000	800 000	400 000
Удельная цена, руб./кв.м.	10,18	11,35	13,33	18,87
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи, возможность снижения цены	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата публичной оферты	11.12.2017 г.	16.12.2017	07.12.2017 г.	15.10.2017 г.
Категория участка	Сельскохозяйственное использование	Сельскохозяйственное использование	Сельскохозяйственное использование	Сельскохозяйственное использование
Назначение участка	Возможно использовать под сельхозпроизводство	Возможно использовать под сельхозпроизводство	Возможно использовать под сельхозпроизводство	Возможно использовать под строительство
Наличие улучшений на участке	свободен от улучшений	свободен от улучшений	свободен от улучшений	свободен от улучшений
Объем передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие дороги местного значения	Да	Да	Да	Да
Коммуникации	Нет	Электричество (заведено на участок)	Электричество (заведено на участок)	Электричество (заведено на участок)

Несомненно, что ни один из отобранных объектов-аналогов не может полностью соответствовать объекту недвижимости, подлежащему кадастровой оценке. Однако все рассматриваемые объекты недвижимости могут служить разумным ориентиром стоимости для соответствующего земельного участка.

Все земельные участки имеют одинаковую потребительскую ценность, и возможно использовать эти объекты в качестве аналогов, которые при внесении разумных корректировок по отдельным ценообразующим параметрам, достаточно полно отражают среднерыночный уровень цен предложений на рынке объектов типичных для объектов недвижимости группы 6.1.

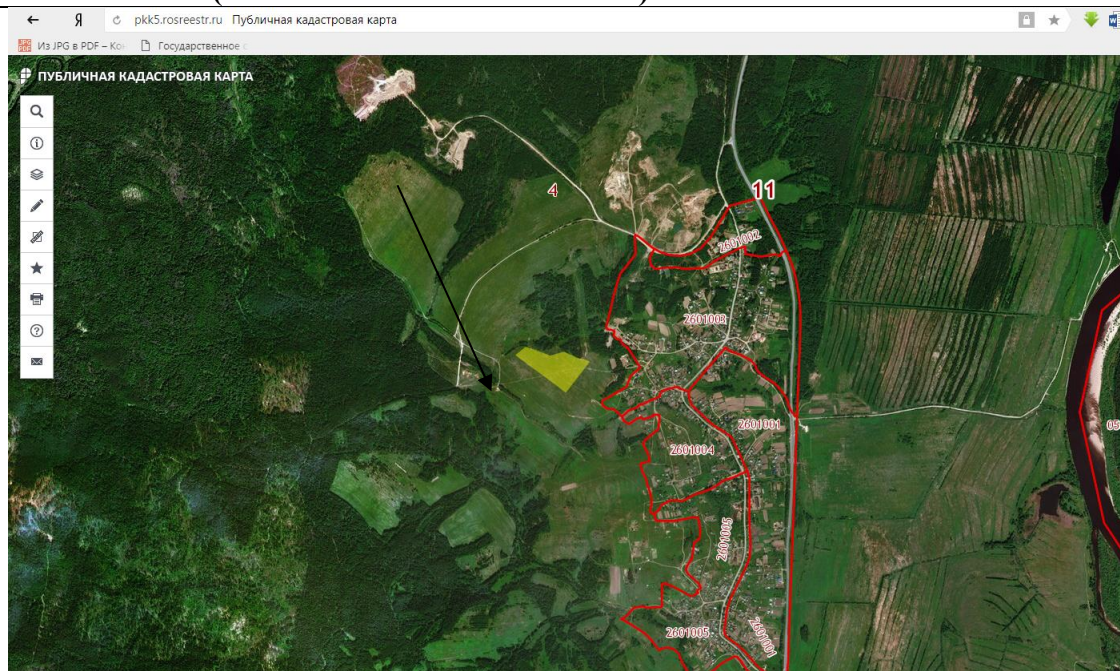
Описание объектов-аналогов с указанием значений основных ценообразующих факторов

Объект-аналог № 1 (06:06:000:11:04:20.02.2017:48)



Источник информации	http://167000.ru/o/71016770/
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (по документу)	Для сельскохозяйственного использования
Местонахождение	Республика Коми, Сыктывдинский район
Кадастровый номер (определен самостоятельно)	11:04:0401001:2787
Общая площадь (указана в объявлении), кв.м.	52 000
Цена предложения продажи, руб.	450 000
Цена предложения продажи, руб./кв.м.	8,65
Расстояние до районного центра	с. Выльгорт, в пределах 35 000 м
Расстояние до ближайшего населенного пункта	с. Ловопиян в пределах 400 м.
Расстояние до дорог местного значения	рядом
Улучшения земельного участка	Земельный участок не застроен
Инженерные обеспечения земельного участка	Нет
Назначение участка	Возможно использовать под сельхозпроизводство
Наличие улучшений на участке	Свободен от улучшений
Объем передаваемых прав	Собственность
Дата предложения продажи (публичной оферты)	20.02.2017 г.

Объект-аналог № 2 (06:06:000:11:04:22.09.2017:49)



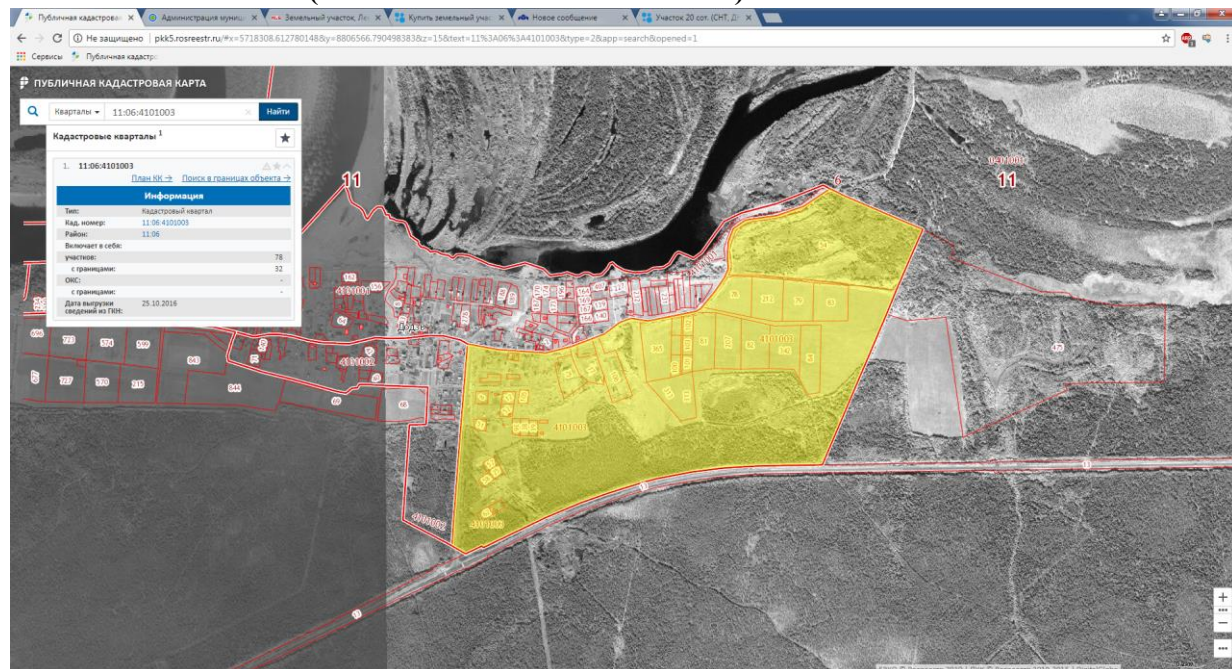
Источник информации	http://syktyvkar.house2you.ru/realty/2330442-prodazha_zemelnoغو_uchastka_syktyvkar
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (по документу)	Для сельскохозяйственного использования
Местонахождение	Республика Коми, Сыктывдинский район
Кадастровый квартал (определен самостоятельно)	11:04:0401001
Общая площадь (указана в объявлении), кв.м.	52 001
Цена предложения продажи, руб.	500 000
Цена предложения продажи, руб./кв.м.	9,62
Расстояние до районного центра (по автодороге)	с. Выльгорт, в пределах 31 000 м
Расстояние до ближайшего населенного пункта (по автодороге)	с. Лэзым в пределах 300 м.
Расстояние до дорог местного значения	рядом
Улучшения земельного участка	Земельный участок не застроен
Инженерные обеспечения земельного участка	Нет
Назначение участка	Возможно использовать под сельхозпроизводство
Наличие улучшений на участке	Свободен от улучшений
Объем передаваемых прав	Собственность
Дата предложения продажи (публичной оферты)	22.09.2017 г.

Объект-аналог № 3 (06:06:000:11:06:25.07.2017:61)



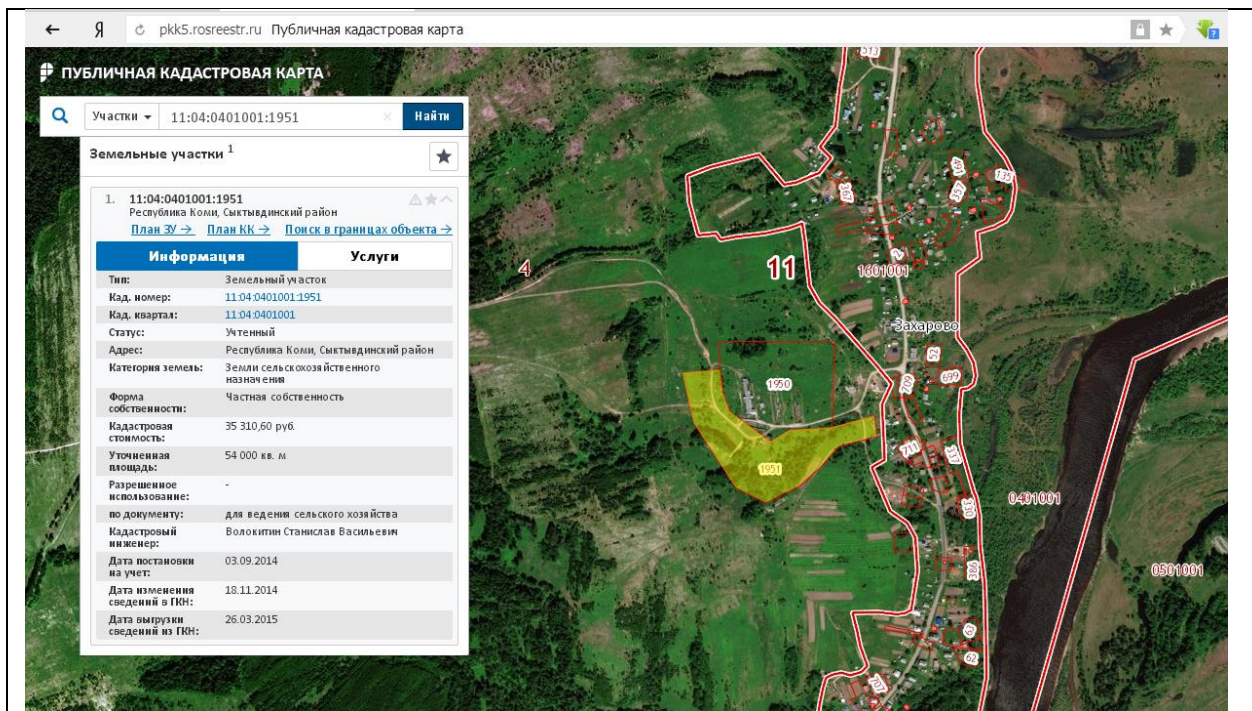
Источник информации	http://proground.ru/realty/earth/643534303841.html
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (по документу)	Под сельское хозяйство
Местонахождение	Республика Коми, Корткеросский район, на севере в пределах 500 м., от границ п. Аджером.
Кадастровый квартал (определен самостоятельно)	11:06:0201001
Общая площадь (указана в объявлении), кв.м.	114 000
Цена предложения продажи, руб.	1 128 600
Цена предложения продажи, руб./кв.м.	9,9
Расстояние до районного центра	с. Корткерос, в пределах 13 000 м
Расстояние до ближайшего населенного пункта	п. Аджером в пределах 800 м.
Расстояние до дорог местного значения	рядом
Улучшения земельного участка	Земельный участок не застроен
Инженерные обеспечения земельного участка	Нет
Назначение участка	Возможно использовать под сельхозпроизводство
Наличие улучшений на участке	Свободен от улучшений
Объем передаваемых прав	Собственность
Дата предложения продажи (публичной оферты)	25.07.2017 г.

Объект-аналог № 4 (06:06:000:11:06:26.10.2017:62)



Источник информации	https://www.avito.ru/syktvykar/zemelnye_uchastki/prodam/3.6_ga_snt_dnp_661523956
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (по документу)	Под сельское хозяйство
Местонахождение	Республика Коми, Корткеросский район, с. Додзь
Кадастровый квартал (определен самостоятельно)	11:06:4101003
Общая площадь (указана в объявлении), кв.м.	36 000
Цена предложения продажи, руб.	400 000
Цена предложения продажи, руб./кв.м.	11,11
Расстояние до районного центра	с. Корткерос, в пределах 14 000 м
Расстояние до ближайшего населенного пункта	п. Додзь в пределах 800 м.
Расстояние до дорог местного значения	рядом
Улучшения земельного участка	Земельный участок не застроен
Инженерные обеспечения земельного участка	Нет
Назначение участка	Возможно использовать под сельхозпроизводство
Наличие улучшений на участке	Свободен от улучшений
Объем передаваемых прав	Собственность
Дата предложения продажи (публичной оферты)	26.10.2017 г.

Объект-аналог № 5 (06:06:000:11:04:11.12.2017:50)

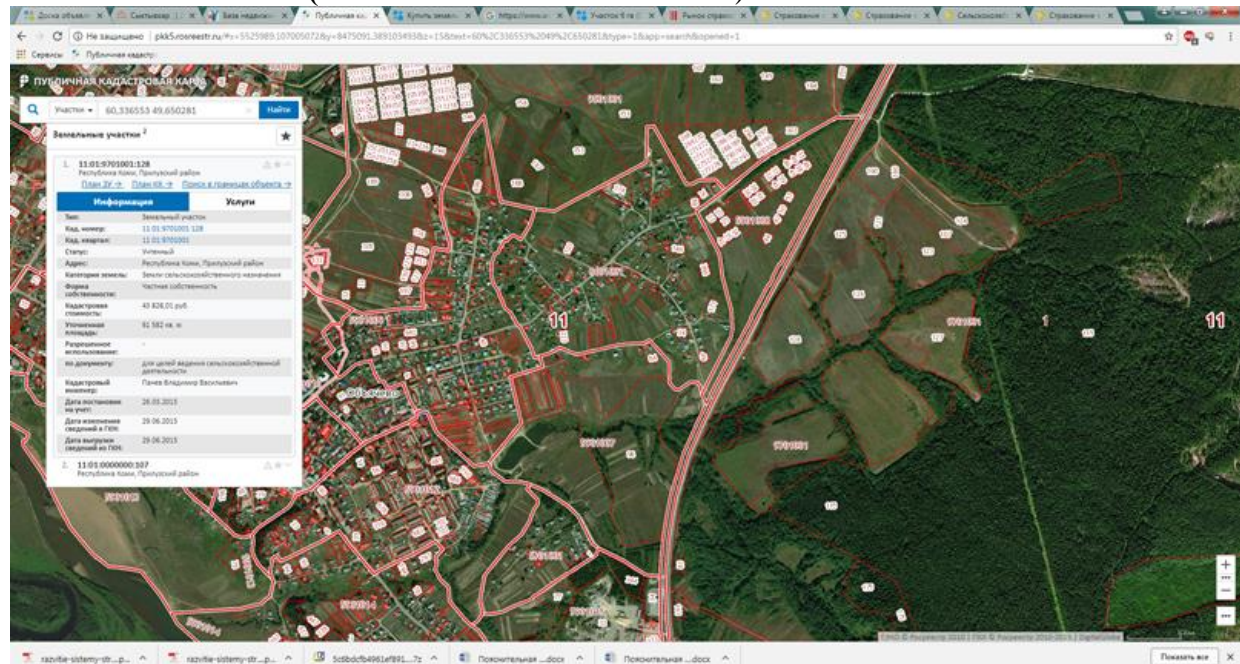


Источник информации	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.4_ga_snt_dnp_1214352742
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (по документу)	Для ведения сельского хозяйства
Местонахождение	Республика Коми, Сыктывдинский район, на западе в пределах 50 м., от границ д. Захарово
Кадастровый номер (определен самостоятельно)	11:04:0401001:1951
Общая площадь (указана в объявлении), кв.м.	54 000
Цена предложения продажи, руб.	550 000
Цена предложения продажи, руб./кв.м.	10,18
Расстояние до районного центра	с. Выльгорт, в пределах 50 000 м
Расстояние до ближайшего населенного пункта	д. Захарово, в пределах 50 м.
Расстояние до дорог местного значения	рядом
Улучшения земельного участка	Земельный участок не застроен
Инженерные обеспечения земельного участка	Нет
Назначение участка	Возможно использовать под сельхозпроизводство
Наличие улучшений на участке	Свободен от улучшений
Объем передаваемых прав	Собственность
Дата предложения продажи (публичной оферты)	11.12.2017 г.
Объект-аналог № 6 (06:06:000:11:04:16.12.2017:51)	



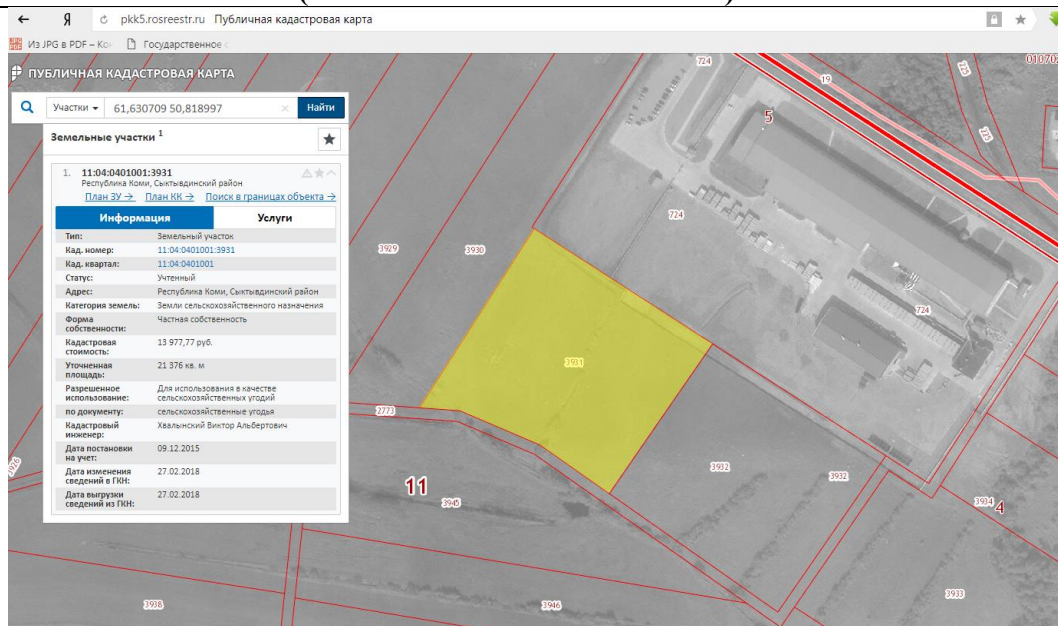
Источник информации	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_snt_dnp_1049717860
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (по документу)	Для сельскохозяйственного использования
Местонахождение	Республика Коми, Сыктывдинский район, в северо-востоке от границ д. Жуэд, на расстоянии 200 м., от д. Гарья.
Кадастровый номер (определен самостоятельно)	11:04:0401001:1968
Общая площадь (указана в объявлении), кв.м.	52 000
Цена предложения продажи, руб.	590 000
Цена предложения продажи, руб./кв.м.	11,35
Расстояние до районного центра	с. Выльгорт, в пределах 35 000 м.
Расстояние до ближайшего населенного пункта	д. Гарья, в пределах 200 м.
Расстояние до дорог местного значения	рядом
Инженерное обеспечения земельного участка	Электроснабжение (заведено на участок)
Назначение участка	Возможно использовать под сельхозпроизводство
Наличие улучшений на участке	Свободен от улучшений
Объем передаваемых прав	Собственность
Дата предложения продажи (публичной оферты)	16.12.2017 г.

Объект-аналог № 7 (06:06:000:11:01:07.12.2017:41)



Источник информации	https://www.avito.ru/obyachevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1170771075
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (по документу)	Для сельскохозяйственного использования
Местонахождение	Прилузский район, с. Обьячево
Кадастровый квартал (определен самостоятельно)	11:01:9901003
Общая площадь (указана в объявлении), кв.м.	60 000
Цена предложения продажи, руб.	800 000
Цена предложения продажи, руб./кв.м.	13,33
Расстояние до районного центра	с. Обьячево, в пределах 500 м
Расстояние до ближайшего населенного пункта	с. Обьячево, в пределах 500 м
Расстояние до дорог местного значения	рядом
Улучшения земельного участка	Земельный участок не застроен
Инженерные обеспечения земельного участка	Электроснабжение (заведено на участок)
Назначение участка	Возможно использовать под сельхозпроизводство
Наличие улучшений на участке	Свободен от улучшений
Объем передаваемых прав	Собственность
Дата предложения продажи (публичной оферты)	07.12.2017 г.

Объект-аналог № 8 (06:06:000:11:04:15.10.2017:55)



Источник информации	https://www.avito.ru/vylgort/zemelnye_uchastki/uchastok_2.12_ga_snt_dnp_1132170357
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (по документу)	Сельскохозяйственные угодья
Местонахождение	Республика Коми, Сыктывдинский район
Кадастровый номер (определен самостоятельно)	11:04:0401001:3931
Общая площадь (указана в объявлении), кв.м.	21 200
Цена предложения продажи, руб.	400 000
Цена предложения продажи, руб./кв.м.	18,86
Расстояние до районного центра	Расположен в с. Вьльгорт, в 3600 м., от администрации с. Вьльгорт
Расстояние до дорог местного значения	рядом
Улучшения земельного участка	Земельный участок не застроен
Инженерные обеспечения земельного участка	Электроснабжение (заведено на участок)
Назначение участка	Возможно использовать под сельхозпроизводство
Наличие улучшений на участке	Свободен от улучшений
Объем передаваемых прав	Собственность
Дата предложения продажи (публичной оферты)	15.10.2017 г.

Необходимо отметить, что большинство указанных объявлений на момент составления отчета являются актуальными.

Информация по основным характеристикам объектов сравнения опубликована на интернет сайтах, копии данных объявлений в формате PDF приведены в приложении 1.7. к отчету. Кодировка объектов-аналогов проведена в соответствии с Методическими указаниями.

Порядок определения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков группы 6.1.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков группы 6.1. предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ группировка земельных участков, на основе схожести характеристик, установленных в разрезе ценообразующих факторов;
- ✓ определение эталонного земельного участка в составе каждой группы;
- ✓ определение рыночной стоимости земель, в составе эталонного земельного участка;
- ✓ расчет удельных показателей кадастровой стоимости этих земель;
- ✓ сравнение полученных результатов с минимально возможным размером кадастровой стоимости;
- ✓ сравнение удельных показателей кадастровой стоимости кодов расчета видов использования перечисленных в п. 9.2.2.5.3.5 со средними УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Методических указаний.

Группировка земельных участков проводится на уровне субъекта Российской Федерации и предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ определение перечня ценообразующих факторов земельных участков для субъекта Российской Федерации для группы 6.1;
- ✓ описание земельных участков группы 6.1. в разрезе ценообразующих факторов;
- ✓ объединение земельных участков в группы на основе схожести характеристик, установленных в разрезе ценообразующих факторов.

Объединение земельных участков в группы на основе схожести характеристик, установленных в разрезе ценообразующих факторов.

Определение эталонного земельного участка предполагает выделение в составе каждой группы земельного участка, обладающего в разрезе ценообразующих факторов характеристиками, находящимися в модальном интервале (интервале наиболее часто встречающихся значений).

Определение удельных показателей рыночной стоимости земель группы 6.1., в составе эталонного земельного участка осуществляется путем деления рыночной стоимости эталонных земельных участков на их площадь.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель группы 6.1, устанавливаются равными рыночной стоимости земельного участка в расчете на единицу его площади (удельным показателям рыночной стоимости) земель в составе эталонного земельного участка соответствующей группы.

Полученные стоимости земельных участков, рассчитанные по УПКС эталонных земельных участков соответствующей группы, сравниваются с минимально возможным уровнем КС согласно п. 1.6 Методических указаний. Минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок. Для получения стоимости затрат на межевание, приняты минимальные стоимости выполнения кадастровых работ (межевания) предоставленные индивидуальными предпринимателями: Шуйским М.В, Волокитиным С. В, Селивановой Е. А, и компанией ООО «КомЗем», которое в среднем составили 7 250

рублей за один земельный участок. Затраты на регистрацию прав на один земельный участок составляют 350 рублей. Итоговое значение затрат на межевание и регистрацию прав за один земельный участок составило 7 600 рублей.

Информация представлена в приложении 1.2.2.8. Ответ по затратам на межевание.

Таблица 83

Стоимость затрат на межевание и регистрацию прав на земельный участок.

Стоимость затрат на межевание, руб.				Средняя стоимость выполнения кадастровых работ (межевания), руб.	Размер государственной пошлины за государственную регистрацию одного земельного участка, руб.	Итоговое значение затрат на межевание и регистрацию прав на земельный участок руб.
ИП Волокитин С.В.	ИП Селиванова Е.А.	ИП Шуйский М.В.	ООО «КомЗем»			
7 000	7 000	5000	10000	7 250	350	7 600

Кроме того, согласно Методических указаний необходимо сравнить полученные результаты УПКС кодов расчета видов использования, перечисленных в п. 9.2.2.5.3.5, со средними УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Методических указаний, находящихся в пределах территории того же муниципального образования, при этом, в случае превышения УПКС земельного участка указанного в п. 9.2.2.5.3.5, устанавливается равным среднему значению УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Методических указаний. Подробно о кодах расчета видов использования, указанных в п. 9.2.2.5.3.2. и п 9.2.2.5.3.5. в таблице 77, представленной выше.

Группировка земельных участков группы 6.1, в подгруппы на основе схожести характеристик, установленных в разрезе ценообразующих факторов.

Объединение земельных участков в подгруппы производилось на основе схожести характеристик, установленных в разрезе ценообразующих факторов. При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Наиболее значимыми, с точки зрения влияния на стоимость земельных участков для сельскохозяйственного производства, являются факторы местоположения (к какому МО относится район расположения земельного участка, удаленность от административного центра), наличие рядом транспортной магистрали, площадь, а также наличие/отсутствие коммуникаций, заведенных на земельный участок.

Месторасположение является основным фактором ценообразования земельных участков и недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов они не могут непосредственно использоваться, как аналоги, если они находятся в другом районе или на другой территории. Характеристики района расположения объекта в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости объекта, подлежащего государственной кадастровой оценке. Однако, как следует из установившейся оценочной практики, в рамках сравнительного подхода можно «привести» данные по ценам, относящиеся к одной территории, к данным другой территории. Для этого нужно располагать соответствующими корректирующими коэффициентами, отражающими цены по однотипным объектам расположенными в различных районах.

Рассматриваемый сегмент рынка фактически отсутствует в Республике Коми, в связи с этим провести корректировку на местоположение ориентируясь на реальную рыночную ситуацию в сегменте невозможно. Метод парных продаж в данном случае неприменим. В тоже время не учесть различия в инвестиционной привлекательности территорий области некорректно.

Так как факторы местоположение (регион) являются качественными, для дальнейших расчетов необходимо перевести его в количественную шкалу.

Шкалы количественных значений являются числовыми, то есть позволяют количественно измерять степень проявления некоторого свойства (признака) при заданной единице измерения. Они применяются, когда имеется возможность численно оценить величину различий между значениями признака у разных объектов.

Использование равномерного кодирования для неколичественных признаков, когда расстояние между числовыми метками соседних градаций одинаково. Такая кодировка весьма груба и может не отражать реальную степень отличия градаций фактора. Вместе с тем в задачах индивидуальной оценки, где рассматривается совокупность близких объектов, незначительно отличающихся друг от друга по своим характеристикам, даже такой весьма грубый подход может дать приемлемые результаты.

По результатам проведенного анализа имеющейся выборки земельных участков выявлено, что существует зависимость удельных цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения от развития сельского хозяйства в конкретном муниципальном образовании на территории Республики Коми.

Местоположение относительно районов Республики Коми отражается на различиях в уровне социально-экономического развития разных районов республики. Социально-экономическое положение в районах²⁶ влияет на их инвестиционную привлекательность и в конечном итоге на стоимость недвижимости. Логично предположить, что районы с высокой плотностью населения, большими объемами производства сельхозпродукции, относительно высоким уровнем зарплаты, большими посевными площадями, высокими валовыми сборами сельскохозяйственных культур и продукции животноводства, экологически более чистые, с большим количеством автомобильных дорог с твердым покрытием будут более привлекательными для покупателей и инвесторов, и, как итог, – иметь более дорогую землю.

Таким образом, расчет корректировки на местоположение принято рассчитать, основываясь на рейтинге местоположения, отражающего социально-экономическую развитость района.

Определить соотношение рыночной стоимости коммерческой недвижимости в разных районах и населенных пунктах, используя рыночные данные невозможно из-за слабого развития рынка, поэтому использован расчетный метод, основанный на данных государственной статистики, для определения комплексного показателя, характеризующего ранг экономического развития района.

Для определения рейтинга районов приняты статистические данные, размещенные на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики²⁷. Наиболее полные данные, необходимые нам для расчета рейтинга, опубликованы на 01.01.2017 года.

Для определения ранга для каждого района определены статистические показатели, комплексно учитывающие уровень деловой активности в районе и степень экономического развития: плотность населения, чел/га; среднемесячная заработная плата работников организаций в 2016 году, руб.; отгружено продукции сельского хозяйства в 2016 году, тыс. руб./чел.; посевные площади сельскохозяйственных культур всего в 2016 году га; плотность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием на 1000 кв. км. за 2016 год; валовые сборы сельскохозяйственных культур (картофель и овощи) всего, кг/чел в 2016 году;

26 <http://vestnik.econri.org/vestnik/index.php/vestnik/article/view/112/0>. «Оценка социальной эффективности сельского хозяйства (на материалах Республики Коми)»

27 <http://www.gks.ru/>. Далее «Официальная статистика», «Базы данных», «Показатели муниципальных образований», «Республика Коми».

валовые сборы продукции животноводства (мясо, молоко, яйца) всего, кг/чел в 2016 году; выбросы загрязняющих атмосферу веществ, отходящих от стационарных источников, в расчете на 1 жителя за 2016 год (ранг). Так же принято решение использовать значения средней рыночной стоимости 1 кв. м. общей площади жилья на начало года рублей, учитываемой для определения величины социальной выплаты на строительство или приобретение жилья, предоставляемой отдельным категориям граждан за счет средств республиканского бюджета Республики Коми, утвержденная Приказом Министерства строительства, тарифов, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Коми от 13.11.2017 № 736-ОД по Муниципальным образованиям. Рынок жилой недвижимости является наиболее развитым и эластичным. Его можно считать индикатором рынка недвижимости в целом. Несмотря на различие в ценообразующих факторах, участниках, правилах в разных сегментах рынка, рост или падение цен одного сегмента неминуемо повлечет за собой соответствующее изменение цен другого.

По каждому показателю, району присвоен ранг от 1 до 20 в соответствии со значением показателя. Чем лучше показатель, отражающий уровень деловой активности в районе и степень экономического развития, тем больший ранг присваивался по этому показателю соответствующему муниципальному образованию. При этом районам с одинаковыми показателями, присваивается один ранг. Далее определен рейтинг как сумма рангов для каждого муниципального образования.

Таблица 84

Статистические данные и результирующий суммарный ранг по районам / городским округам Республики Коми

Номер МО	Наименование МО	Плотность населения, чел/га	Ранг	Среднемесячная заработная плата работников организаций, руб. в 2016 г.	Ранг	Производство сельского хозяйства за 2016 год, тыс. руб./чел.	Ранг	Посевные площади сельскохозяйственных культур всего за 2016 год, га	Ранг	Плотность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием на 1000 кв. км. за 2016 год	Ранг	Валовые сборы сельскохозяйственных культур (картофель и овес) всего, кг/чел	Ранг	Валовые сборы продукции животноводства (мясо, молоко, яйца) всего, кг/чел	Ранг	Выбросы загрязняющих атмосферу веществ, отходящих от стационарных источников, в расчете на 1 жителя в 2016 г. (ранг)	Ранг	Средняя рыночная стоимость 1 кв.м. жилья на начало года	Ранг	Рейтинг региона, абс.ед. (суммарный ранг)
01	МО МР Прилузский	0,0135	11	29 985	4	27,63	17	7 029	20	36,0	16	550,0	17	296,6	16	12	34 505	11	124,0	
02	МО МР Койгородский	0,0072	5	30 633	5	19,02	14	1 609	13	16,1	10	355,0	15	229,2	14	14	27 267	8	98,0	
03	МО МР Сысольский	0,0214	14	29 394	3	38,06	19	4 535	17	55,0	18	743,0	20	453,6	18	17	32 200	10	136,0	
04	МО МР Сыктывдинский	0,0324	16	35 289	11	222,06	20	5 221	18	44,8	17	670,0	19	1 550,8	20	20	41 378	18	158,5	
05	МО ГО Сыктывкар	3,5532	20	42 146	13	2,99	2	1 821	14	190,8	20	60,0	4	15,1	3	19	41 378	18	112,5	
06	МО МР Корткеросский	0,0094	8	27 300	1	36,75	18	4 314	16	24,9	13	553,0	18	522,8	19	13	36 335	12	118,0	
07	МО МР Усть-Куломский	0,0093	7	27 444	2	18,55	13	3 012	15	30,9	15	423,0	16	160,5	13	18	39 259	14	113,0	
08	МО МР Усть-Вымский	0,0549	18	34 810	10	11,18	11	1 603	12	64,4	19	298,0	14	65,7	9	6	41 378	18	116,5	
09	МО МР Удорский	0,0050	3	30 822	6	8,11	10	649	10	14,1	9	199,0	11	83,3	10	11	27 197	6	76,0	
10	МО МР Княжпогостский	0,0079	6	37 897	12	11,29	12	1 553	11	16,4	11	271,0	13	109,7	12	5	36 544	13	95,0	
11	МО МР Троицко-Печорский	0,0028	2	31 195	7	7,51	8	175	3	6,6	4	174,0	10	51,8	8	10	27 000	5	57,0	
12	МО МР Печора	0,0179	13	51 766	16	3,03	3	482	9	12,0	7	65,0	5	27,2	5	7	28 147	9	74,0	
13	МО МР Усть-Цилемский	0,0027	1	33 452	8	23,94	16	204	4	8,0	5	253,0	12	327,4	17	15	26 500	4	82,0	
14	МО МР Ижемский	0,0094	9	33 910	9	21,14	15	332	7	14,0	8	137,0	8	266,9	15	16	27 200	7	94,0	
15	МО ГО Усинск	0,0146	12	70 340	20	4,31	6	225	5	8,7	6	30,0	3	42,1	6	1	41 378	18	76,5	
16	МО ГО Воркута	0,0331	17	58 858	18	1,33	1	0	1	5,0	3	0,0	1	8,0	1	2	14 800	2	46,0	
17	МО ГО Вуктыл	0,0054	4	60 670	19	4,60	7	145	2	4,7	2	141,0	9	15,2	4	3	17 189	3	53,0	

18	МО ГО Инта	0,0096	10	47 167	15	7,82	9	229	6	1,1	1	15,0	2	86,0	11	4	7 368	1	59,0
19	МО МР Сосногорск	0,0265	15	45 612	14	3,26	4	342	8	29,2	14	110,0	7	8,3	2	8	41 378	18	89,5
20	МО ГО Ухта	0,0897	19	55 469	17	3,95	5	5 905	19	20,9	12	66,0	6	45,1	7	9	41 378	18	111,5

Далее расчет корректировки на местоположение относительно районов республики осуществлялся по формуле:

$$K = \frac{P_{oo}}{P_{ан.}}$$

где K – корректировка на местоположение относительно районов республики;
 P_{oo} – рейтинг района местоположения объекта оценки;
 $P_{ан.}$ – рейтинг района местоположения объекта-аналога.

Для наглядности в таблице ниже показано итоговое место в рейтинге на основании экономических и социальных показателей. Приведены для наглядности коэффициенты в % и корректировка в % к Сыктывдинскому району, как к району с наибольшим рангом. В приложении 3.2.1.27 Корректировка по местоположению (МО) группа 6_1 можно найти расчет корректировки для любого Муниципального образования.

Таблица 85

Данные для внесения корректировки на местоположение, рейтинг по муниципальным районам и городским округам Республики Коми

Нумерация МО	Наименование Муниципальных образований	Ранг общий	Место в Рейтинге	Коэффициент в % к Сыктывдинскому району	Корректировка в % к Сыктывдинскому району
01	МО МР Прилузский	124,0000	18	78,23%	-21,77%
02	МО МР Койгородский	98,0000	12	61,83%	-38,17%
03	МО МР Сысольский	136,0000	19	85,80%	-14,20%
04	МО МР Сыктывдинский	158,5000	20	100,00%	0,00%
05	МО ГО Сыктывкар	112,5000	14	70,98%	-29,02%
06	МО МР Корткеросский	118,0000	17	74,45%	-25,55%
07	МО МР Усть-Куломский	113,0000	15	71,29%	-28,71%
08	МО МР Усть-Вымский	116,5000	16	73,50%	-26,50%
09	МО МР Удорский	76,0000	6	47,95%	-52,05%
10	МО МР Нянжпогостский	95,0000	11	59,94%	-40,06%
11	МО МР Троицко-Печорский	57,0000	3	35,96%	-64,04%
12	МО МР Печора	74,0000	5	46,69%	-53,31%
13	МО МР Усть-Цилемский	82,0000	8	51,74%	-48,26%
14	МО МР Ижемский	94,0000	10	59,31%	-40,69%
15	МО ГО Усинск	76,5000	7	48,26%	-51,74%
16	МО ГО Воркута	46,0000	1	29,02%	-70,98%
17	МО ГО Вуктыл	53,0000	2	33,44%	-66,56%
18	МО ГО Инта	59,0000	4	37,22%	-62,78%
19	МО МР Сосногорск	89,5000	9	56,47%	-43,53%
20	МО ГО Ухта	111,5000	13	70,35%	-29,65%

По ценообразующему фактору местоположение в МО необходимо сгруппировать объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, по группе 6.1., на 20 Муниципальных образований. По всем муниципальным образованиям кроме столицы Республики Коми используем поправку на местоположение по таблице 85.

Учитывая особый статус МО ГО Сыктывкар ко всем объектам-аналогам, местоположение которых Сыктывдинский район, применим повышающую корректировку в

размере +23,46% $((1/0,81-1) \times 100\%)$, как отношение цен земельных участков областного центра к ценам земельных участков населенных пунктов, которые находятся в непосредственной близости от областного центра по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017. – 64с. (принт скрин таблицы приведен на рисунке 72).

Местоположение относительно административного центра. Расстояние до административного центра Муниципального Образования, населенного пункта влияет на стоимость продукции в зависимости от удаленности центра сбыта и дополнительных возможностей транспортировки сельскохозяйственной продукции. По данному параметру необходимо сгруппировать объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, по группе 6.1. на 2 подгруппы по местоположению от административного центра до 30 км, и более 30 км. Поправка на стоимость проводилась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017. – 64с. Выбран именно диапазон корректирующих коэффициентов для земельных участков под индустриальную застройку, так как рассматриваемые объекты недвижимости, группы 6.1, отнесены к сегменту «Производственная деятельность» и предназначены в том числе для размещения производственно-складской недвижимости в сельскохозяйственной отрасли.

Для корректировки местоположения относительно административного центра использованы средние значения. Таким образом, корректировка для земельного участка, который расположен на удалении от районного центра, будет составлять – 19,64 % $((0,51/0,61-1) \times 100\%)$ к цене аналога, расположенного рядом с районным центром. Для земельных участков, расположенных в областном центре (г. Сыктывкар), корректировка к цене аналога, расположенного в Сыктывдинском районе рядом с районным центром (с. Выльгорт) не проводится, т.к. г. Сыктывкар и с. Выльгорт находятся практически рядом (5 км.).

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Рис. 72 Значение территориальных коэффициентов, для земельных участков под индустриальную застройку.

Наличие рядом транспортной магистрали. Очевидна важность и значимость выхода на автомагистраль для эффективного использования земельного участка по назначению. При рассмотрении рейтинга Муниципальных районов Республики Коми, учтен фактор качества автомобильных дорог. Однако для целей Методических указаний земельный участок считается обеспеченным подъездными путями в случае, если к любой из его границ подходят подъездные пути, предоставляя возможность въезда на этот земельный участок (п.1.12).

Объекты недвижимости соответственно должны быть выделены в 2 группы для того чтобы учесть наличие транспортного обеспечения до границ земельного участка.

Данная корректировка учитывает обеспеченность земельного участка удобными подъездными путями. Земельный участок, обеспеченный удобным подъездом, имеет более высокий удельный показатель его стоимости.

Поправка на стоимость проводилась в соответствии со справочником оценщика недвижимости – 2017, земельные участки, под индустриальную застройку Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2017, стр. 136, табл. 71. (принт скрин приведен на рисунке 73)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,26	1,14	1,38

Рис. 73 Значение коэффициента - расположение относительно автомагистрали, для земельных участков под индустриальную застройку

Площадь. Остановившись на площади земельных участков, можно отметить, что зависимость стоимости земельных участков от их площади обычно носит обратный характер: чем больше площадь земельного участка, тем меньше удельный показатель его стоимости.

Значения фактора площадь разделены на диапазоны, указанные в справочнике оценщика недвижимости – 2017, земельные участки, под индустриальную застройку Л.А. Лейфера, стр. 194, табл. 121. (принт скрин таблицы приведен на рис. 74).

Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»: менее 1 га, от 1 га до 2,5 га, от 2,5 га до 5 га, от 5 га до 10 га и более 10 га.

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Рис. 74 Значения матрицы корректирующих коэффициентов фактора площадь для земельных участков под индустриальную застройку

Таким образом, в результате группировки все земельные участки группы 6.1. разделены еще на 5 групп в зависимости от значения фактора «площадь земельного участка».

Для земельного участка площадью гораздо больше 10 га целесообразно применить поправку на площадь рассчитав ее по формуле, в основу которой заложена степенная модель снижения цены объекта недвижимости в зависимости от его площади.

Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения (показатель степенной функции) которого можно использовать при корректировке цен объектов-аналогов. Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масштаба}} = (S_{\text{оо}} / S_{\text{оа}})^k$$

где:

$S_{\text{оо}}$ - площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{оа}}$ - площадь объекта-аналога, кв.м.

k - коэффициент торможения.

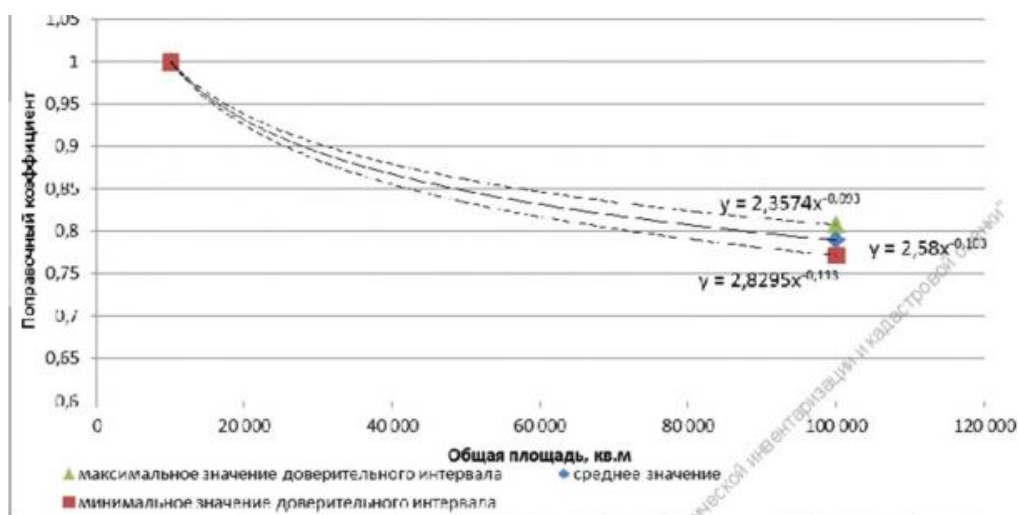


Рис. 75 Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку. Доверительный интервал. Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 000 кв.м. (1 га).

Обеспеченность инженерными коммуникациями.

В целях Методических указаний п.1.12. при определении кадастровой стоимости земельного участка бюджетным учреждением должно учитываться наличие инженерного обеспечения до границ земельного участка. Земельный участок для целей Методических указаний считается обеспеченным инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования.

Наличие магистральных инженерных коммуникаций (линии электропередач, магистральные трубопроводы, коллекторы и прочее), проходящих по самому земельному участку или вблизи его границ, не дает основания считать земельный участок инженерно обеспеченным. Информация о наличии/отсутствии коммуникаций, заведенных на земельные участки, получена по результатам запроса в Администрации муниципальных образований (Приложение 1.2.2.12. Ответ по инженерным коммуникациям). В случае отсутствия в ответах достоверной информации о наличии/отсутствии коммуникаций на земельных участках принимать допущение, что участок подключен к электроснабжению, если на исследуемом участке присутствуют капитальные строения, и не подключен, если анализ спутниковых снимков, представленных на публичных сайтах, и анализ текста (формулировка) разрешенного назначения по документу не позволяет однозначно определить является ли участок застроенным.

При определении кадастровой стоимости земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой, в кадастровую стоимость земельного участка включается величина затрат на подключение к инженерным коммуникациям. Информацию по затратам на подключение к инженерным коммуникациям: электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, полученная по запросу в Министерство энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и тарифов Республики Коми, использовать в расчетах не представляется возможным, т.к. величина тарифов варьируется в зависимости от необходимых, в каждом конкретном случае, значений нагрузки на соответствующие коммуникационные сети. (Приложение 1.2.2.13. Ответ по тарифам на подключение к сетям). Достоверных сведений о подключенной нагрузке по всем видам инженерных коммуникаций по каждому объекту недвижимости, подлежащему государственной кадастровой оценке, группы 6.1, нет, поэтому плата за технологическое присоединение инженерных коммуникаций может быть учтена введением поправки на наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения. Поправка на различия земельных участков по наличию заведенных инженерных коммуникаций проводилась в соответствии со справочником оценщика недвижимости – 2017, земельные участки, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 251, табл. 160. (принт скрин таблицы приведен на рисунке 76)

В таблице ниже приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах.

Под индустриальную застройку		Аналог							
		Отсутст вуют	Э	Г	Остальн ое (В, К, Т, Комм)	Э,Г	Э, Остальн ое (В, К, Т, Комм)	Г, Остальн ое (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальн ое (В, К, Т, Комм)
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-13%	-15%	-9%	-26%	-21%	-23%	-33%
	Э	15%	0%	-2%	4%	-15%	-9%	-11%	-23%
	Г	18%	2%	0%	7%	-13%	-7%	-9%	-21%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-6%	0%	-19%	-13%	-15%	-26%
	Э, Г	36%	18%	15%	23%	0%	7%	4%	-9%
	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	8%	15%	-6%	0%	-2%	-15%
	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	30%	13%	10%	18%	-4%	2%	0%	-13%
	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	50%	30%	27%	36%	10%	18%	15%	0%

Рис. 76 Матрица корректирующих коэффициентов на обеспеченность коммуникациями земельных участков под индустриальную застройку

Следует отметить, что данные корректировки носят мультипликативный, а не аддитивный, характер относительно друг друга, поскольку в справочнике приведены значения отношения цен участков, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями. Поэтому они по смыслу являются мультипликативными, т.е. переход от аналога к объекту может быть осуществлен посредством умножения цены на коэффициент. Однако хотелось бы обратить внимание на следующий нюанс: в зависимости от конкретной ситуации поправка на наличие коммуникаций может быть аддитивной и мультипликативной. Принципиальным здесь является то, что аддитивная поправка не зависит от стоимости земельного участка. Это если бы можно было бы использовать значения тарифов на подключение. Однако дорогой участок (например, находящейся в хорошем месте) значительно больше (в абсолютном измерении) теряет от отсутствия коммуникаций, чем дешевый участок. При этом эта потеря, заданная в процентном отношении, может быть одинаковой. В этом случае следует говорить о мультипликативной поправке. Большинство же реальных ситуаций занимают промежуточное положение. Поэтому нельзя однозначно утверждать, какую поправку лучше использовать это поправка: аддитивная или мультипликативная. Следует отметить, что результаты оценки для обеих моделей очень близки. Поэтому при определенных условиях этот коэффициент можно применять для корректировки цен аналога. Это, однако, не исключает анализа влияния каждой из характеристик на стоимость. Далее в расчетах используем мультипликативную поправку в соответствии со справочником оценщика недвижимости – 2017, земельные участки, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 251, табл. 160.

Объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, и объекты-аналоги не имеют заведенных на участки газораспределительных сетей. Поправка на наличие газоснабжения не проводилась. Учитывая значительное влияние поправки земельные участки группы 6.1. сгруппированы на 3 группы: группа земельных участков без коммуникаций, группа земельных участков, которые обеспечены электрическими сетями и группа, на земельные участки которых, заведены практически все коммуникации кроме газа.

Учитывая выявленные отличия объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, от объектов сравнения по основным ценообразующим характеристикам, проводим группировку объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, по группе 6.1. для целей расчета следующим образом: все земельные участки делятся на подгруппы как описано выше с присвоением им кода в соответствии с ниже приведенной таблицей.

Описание меток кодирования для разделения группы 6.1. на подгруппы в зависимости от значений факторов стоимости.

Кодировка по местоположению (по Муниципальным образованиям)	Кодировка по удаленности от административного центра	Кодировка по наличию рядом транспортной магистрали (км), дорог местного значения	Кодировка по площади земельного участка	Кодировка по наличию коммуникаций подведенных к границе земельного участка
от 01 до 20 (в соответствии с порядковым номером МО)	1- до 30 км. 2- более 30 км.	1- рядом 2-рядом нет	1- менее 1 га 2- от 1 га до 2,5 га 3- от 2,5 га до 5 га 4- от 5 га до 10 га 5-более 10 га	0-коммуникации отсутствуют 1-есть подключение электрических сетей 2-подключены электричество и остальное В,К,Т

Значения факторов стоимости земельных участков группы 6.1., в разрезе сформированных подгрупп, приведены в приложении 3.2.1.3. Факторы стоимости для группы 6.1.

Под эталонным земельным участком понимается земельный участок, обладающий в разрезе факторов стоимости наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в сформированную группу. При этом под наиболее вероятными характеристиками понимаются средние или наиболее часто встречающиеся характеристики земельных участков.

Эталонный земельный участок может быть, как реально существующим, так и гипотетическим. Так как стоимость земельных участков существенно зависит от ценообразующих факторов, то для проведения индивидуального расчета в целях Методических указаний в качестве эталонных земельных участков может быть выбран любой земельный участок из сформированной подгруппы, так как все земельные участки в подгруппе имеют сопоставимые, находящиеся в одном диапазоне значений, факторы стоимости. При расчете кадастровой стоимости к аналогам для этой подгруппы применяются одни и те же корректировки на различия по ценообразующим факторам. Таким образом получено 92 подгруппы для проведения индивидуального расчета в рамках сравнительного подхода, методом сравнения продаж. Некоторые подгруппы состоят всего лишь из одного объекта недвижимости, в случае если земельный участок обладает уникальными для определенного Муниципального образования характеристиками (Приложение 3.2.1.4. «Эталонные земельные участки для группы 6.1»).

Определение кадастровой стоимости земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, с применением сравнительного подхода к оценке (метод сравнения продаж)

В рамках сравнительного подхода, при расчете кадастровой стоимости земельного участка, применен метод сравнения продаж с использованием корректировочных коэффициентов, на выявленные отличия земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, от объектов сравнения по основным ценообразующим характеристикам.

Метод сравнения продаж является широко применяемым методом определения стоимости. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта исследования непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

Для оценки рыночной стоимости эталонных земельных участков наиболее целесообразно использование методов сравнительного подхода, а именно – метода сравнения продаж.

Земельные участки, подлежащие государственной кадастровой оценке, находятся в категории земель - земли сельскохозяйственного назначения и по виду разрешенного использования отнесены к 6 сегменту «Производственная деятельность». Как указывалась выше, объекты-аналоги находятся в категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, и по основным ценообразующим факторам наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами. В соответствии с данной классификацией для дальнейших расчетов кадастровой стоимости при выборе корректирующих коэффициентов приняты значения для класса земель – земельные участки под индустриальную застройку.

Каждая сопоставимая продажа сравнивается с исследуемой недвижимостью, и в цену сопоставимой продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними. Скорректированная цена предложения продажи 1 кв. м., объекта сравнения получается путем умножения цены предложения продажи объекта-сравнения на корректирующий коэффициент отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта, определенный по справочнику оценщика недвижимости. Если объект недвижимости, подлежащий государственной кадастровой оценке, и объект сравнения не имеют различий, то стоимость аналога не корректируется.

Обоснование ввода корректировки или отказа от корректировки:

Корректировка по первой группе элементов сравнения.

В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: права на объект, условия финансирования, условия предложения продажи и дата продажи/предложения.

1. Корректировка на права на объект. Данная корректировка учитывает изменение стоимости объекта в зависимости от передаваемых прав собственности. Поскольку у объекта, подлежащего государственной кадастровой оценке, и объектов-аналогов переданные права - право собственности, внесение корректировки не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену продажи. Учитывая, что какие-либо отличия объектов-аналогов от объекта оценки по условиям финансирования не обнаружены, корректировка стоимости не проводилась.

3. Корректировка на торг (цена предложения к реальной рыночной цене). Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество представленных на торги объектов было изучено и оценено. Скидки на торг зависят от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Скидка на торг определена на основании приложения № 12 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226. (принт скрин таблицы приведен на рисунке 77)

Проведенный анализ рынка предложений продажи земельных участков в Республике Коми, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность», показал, что данный сегмент рынка относится к малоактивным, неразвитым, характеризуется низким уровнем торговой активности, малым количеством продавцов и покупателей, такие объекты выставляются на рынке значительный промежуток времени.

Учитывая, что земельные участки сельскохозяйственного назначения для организации сельскохозяйственного производства скидка на торг принята для земельных участков под промышленную застройку и составила для более-менее активного рынка по среднему значению в размере -11% (МО МР Сыктывдинский и МО ГО Сыктывкар), для неактивного рынка -19% (все остальные МО).

Вид использования	Активный рынок		Неактивный рынок	
	Среднее значение	Границы диапазона	Среднее значение	Границы диапазона
Земельные участки под промышленную застройку	11%	7% – 15%	19%	2% – 25%
Земельные участки под офисную/торговую застройку	10%	6% – 14%	16,0%	0% – 22%
Земельные участки сельскохозяйственного использования	15%	10% – 20%	23%	6% – 30%
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	9%	5% – 13%	15%	0% – 20%
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	10%	6% – 14%	17%	1% – 23%
Земельные участки под объекты рекреации	14%	9% – 19%	21%	4% – 28%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11%	7% – 15%	18%	2% – 24%

Рис. 77 Скидка на торг для земельных участков

4. Корректировка на дату продажи/предложения. Как видно из объявлений, в большинстве случаев, стоимость земельных участков не изменялась в течение длительного периода времени. Необходимо отметить, что большинство указанных объявлений на момент составления отчета являются актуальными, причем без изменения цены.

Само по себе время не является поводом для внесения поправок; корректировка обуславливается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Анализ информации об индексе инфляции в России за 2017 год (данные Росстата, расчеты Банка России сайт cbr.ru) показал рост на 2,5%, а анализ изменения стоимости жилой недвижимости по данным интернет сайтов Домофонд (domofond.ru) и 167000.ru в Республике Коми за тот же период – падение стоимости в среднем на - 2,5% (3.1.3. Информация по отказу от корректировки на дату). Подобранные объекты-аналоги представлены к продаже в течение 2017 года, а срок экспозиции подобных участков составляет 7-18 месяцев и более. Исходя из этого, в расчетах корректировка на дату оценки не применялась.

Корректировка по второй группе элементов сравнения.

Среди элементов сравнения по второй группе сравнения принято выделять: физические характеристики, категорию, местоположение, экономические характеристики, сервис и дополнительные элементы.

1. Объект недвижимости, подлежащий государственной кадастровой оценке, имеет категорию земель: земли сельскохозяйственного назначения, объекты-аналоги так же относятся к землям категории сельскохозяйственного назначения. Проведение корректировки на категорию не требуется.

2. Корректировка на местоположение применялась как по местоположению в границах Муниципальных образований, так и по местоположению внутри района относительно административного центра. Подробное описание применения этих корректировок приведено выше.

3. Корректировка на транспортную доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям применена. Подробное описание применения корректировки выше.

4. Корректировка на площадь применена к объектам-аналогам. Подробное описание применения корректировки описано выше.

5. Корректировка на наличие коммуникаций, подключенных на земельных участках, применялась. Подробное описание применения корректировки описано выше.

6. Корректировка на обременения не применялась согласно п.1.11 Методических указаний.

7.Корректировка на наличие капитальных улучшений не применялась из-за сопоставимости данного ценообразующего фактора у объекта оценки и объектов-аналогов.

Согласование результатов корректирования по выбранным объектам-аналогам.

Для согласования полученных результатов (для перехода к величине цены продажи за 1 кв.м. площади объекта), скорректированной цены продажи каждого из объектов – аналогов придается своя весовая характеристика – W_i ($0 < W_i < 1$; $\sum W_i = 1$). Численное значение весовой характеристики для соответствующего аналога зависит от степени соответствия аналога оцениваемому объекту. Чем меньше аналог схож с объектом оценки, тем больше корректировок приходится вводить, соответственно, достоверность результата по этому аналогу уменьшается. Следовательно, чем больше корректировок у аналога, тем меньше должен быть его вес в результате взвешивания. Расчет весов аналогов можно провести в зависимости от абсолютного отклонения скорректированной цены от первоначальной (предложенной) стоимости по следующей формуле:

$$W_i = \frac{X_i}{\sum_{i=1}^n X_i} (2)$$

где: W_i – вес аналога в зависимости от отклонения скорректированной цены продажи от ставки продажи в предложении;

n – общее число используемых аналогов;

X_i - определяется по формуле:

$$X_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|RA_i - R_i|}{RA_i}}{|RA_i - R_i|} (3)$$

где: RA_i – цена продажи i -ого аналога до внесения корректировок;

R_i – цена продажи i -ого аналога после внесения корректировок.

Как следует из указанной формулы, присвоение весов аналогов осуществляется с учетом величины суммарной корректировки (чем больше суммарная корректировка у объекта-аналога, тем меньший вес ему присваивается).

Определив весовые коэффициенты (W_i) для скорректированной цены продажи за 1 м² площади (R_i) по каждому из объектов-аналогов, можно рассчитать согласованную величину рыночной цены продажи за 1 м² площади оцениваемого объекта (V_1 кв. м.): V_1 кв. м. = $R_1 * W_1 + R_2 * W_2 + R_3 * W_3$.

Значения УПКС для эталонных земельных участков группы 6.1.

В рамках проведения кадастровой оценки земельных участков группы 6.1. произведено 92 индивидуальных расчета. Рассчитанные значения УПКС для эталонного земельного участка в подгруппе будут иметь одинаковое значение для всех земельных участков из этой подгруппы.

Расчет УПКС земельных участков по подгруппам группы 6.1. (выборочно по одному расчету подгруппы, относящейся к одному МО), представлен ниже. Все расчеты по всем подгруппам в разрезе Муниципальных образований представлены в приложении к отчету 3.2.1.6. «Расчет эталонных ЗУ по МО МР Прилузский» - 3.2.1.23. «Расчет эталонных ЗУ по МО ГО Ухта».

Таблица 87

Расчет сравнительным подходом подгруппы 012121 группы 6.1. МО МР Прилузский

Кодовая объекта-аналога	Аналог 1 корректировка	Аналог 2 корректировка	Аналог 3 корректировка	Аналог 4 корректировка	Аналог 5 корректировка	Объект
0606000110107.12.201741		0606000110626.10.201762	0606000110416.12.201751	0606000110625.07.201761	0606000110422.09.201749	1101990004325
Источник информации	https://www.avito.ru/obyachevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1170771075	https://www.avito.ru/sykykar/zemelnye_uchastki/prodam/3.6_ga_snt_dnp_661523956	https://www.avito.ru/sykykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_snt_dnp_1049717860	http://proground.ru/realty/earth/643534303841.html	http://sykykar.houseyou.ru/realty/2330442-prodazha_zemelnogo_uchastka_sykykar	
Адрес	Прилузский р-н, с.Обьячево	Кортнеросский р-н, с.Доль	Сыктывдинский р-н, с.Пяга (деревня Гарь)	Кортнеросский р-н, с.Аджерон	Сыктывдинский район, с. Пяга (с. Лозьва)	012121
Цена рублей	800 000	400 000	590 000	1 128 600	500 000	
Цена за 1 кв. м. рублей	1533	1111	1135	930	962	
Общая площадь, кв. м.	60 000	36 000	52 000	114 000	52 000	24 642
скорректированная цена руб.	1533	1130	1136	1188	1115	
Условия продажи	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	
скорректированная цена руб.	1253	932	1066	962	903	
Месторасположение по МО (расчет по району МО)	Прилузский МО МР	МО МР Кортнеросский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Кортнеросский	МО МР Сыктывдинский	Прилузский МО МР
скорректированная цена руб.	1253	1021	834	1018	707	
Наличие рядом транспортной магистрали	район	район	район	район	район	район
скорректированная цена руб.	1253	1021	834	1018	707	
Дата предложения	07.12.2017 г.	26.10.2017	16.12.2017	25.07.2017 г.	22.09.2017	Дата предложения 2017 год
скорректированная цена руб.	1253	1021	834	1018	707	
Назначение земельного участка	с/х производство	с/х производство	с/х производство	с/х производство	с/х производство	Для сельскохозяйственного производства
скорректированная цена руб.	1253	1021	834	1018	707	
Наличие коммуникаций на участке	Электричество	Отсутствуют	Электричество	Отсутствуют	Отсутствуют	Оценивается как свободный (Подключение к энергоснабжению)
скорректированная цена руб.	1253	1125	834	1121	813	
Удаленность от областного центра	район с. Обьячево	с. Доль 14 км от районного центра (с. Кортнерос)	с. Пяга 35 км от районного центра (с. Выльгорт)	район с. Аджерон до Кортнерос 13 км	с. Лозьва 31 км от районного центра (с. Выльгорт)	Земельные участки находятся в более 30 км от административного центра
Удаленность от областного центра	16,39%	16,39%	0,00%	16,39%	0,00%	
Наличие построек на земельном участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Оценивается как условно-свободный
скорректированная цена руб.	1047	982	834	939	813	
Отклонения от первоначального значения, рублей	0,21	0,12	0,26	0,01	0,15	
Ранг	4	7	3	8	5	
Удельный вес	0,04	0,08	0,03	0,79	0,06	9,68
Стоимость 1 кв. м. оцениваемого объекта руб.						
Стоимость оцениваемого объекта руб.						28 422,74

Таблица 88

Расчет сравнительным подходом подгруппы 021141 группы 6.1. МО МР Койгородский

Кодовая объекта-аналога	Аналог 1 корректировка	Аналог 2 корректировка	Аналог 3 корректировка	Аналог 4 корректировка	Аналог 5 корректировка	Объект
0606000110107.12.201741		0606000110626.10.201762	0606000110416.12.201751	0606000110625.07.201761	0606000110422.09.201749	1102010001400
Источник информации	https://www.avito.ru/obyachevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1170771075	https://www.avito.ru/sykykar/zemelnye_uchastki/prodam/3.6_ga_snt_dnp_661523956	https://www.avito.ru/sykykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_snt_dnp_1049717860	http://proground.ru/realty/earth/643534303841.html	http://sykykar.houseyou.ru/realty/2330442-prodazha_zemelnogo_uchastka_sykykar	
Адрес	Прилузский р-н, с.Обьячево	Кортнеросский р-н, с.Доль	Сыктывдинский р-н, с.Пяга (деревня Гарь)	Кортнеросский р-н, с.Аджерон	Сыктывдинский район, с. Пяга (с. Лозьва)	021141
Цена рублей	800 000	400 000	590 000	1 128 600	500 000	
Цена за 1 кв. м. рублей	1533	1111	1135	930	962	
Общая площадь, кв. м.	60 000	36 000	52 000	114 000	52 000	5636
скорректированная цена руб.	1533	1133	1135	1188	962	
Условия продажи	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	
скорректированная цена руб.	1030	837	930	826	739	
Месторасположение по МО (расчет по району МО)	Прилузский МО МР	МО МР Кортнеросский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Кортнеросский	МО МР Сыктывдинский	Койгородский МО МР
скорректированная цена руб.	854	695	568	686	482	
Наличие рядом транспортной магистрали	район	район	район	район	район	район
скорректированная цена руб.	854	695	568	686	482	
Дата предложения	07.12.2017 г.	26.10.2017	16.12.2017	25.07.2017 г.	22.09.2017	Дата предложения 2017 год
скорректированная цена руб.	854	695	568	686	482	
Назначение земельного участка	с/х производство	с/х производство	с/х производство	с/х производство	с/х производство	Для сельскохозяйственного производства
скорректированная цена руб.	854	695	568	686	482	
Наличие коммуникаций на участке	Электричество	Отсутствуют	Электричество	Отсутствуют	Отсутствуют	Оценивается как свободный (Подключение к энергоснабжению)
скорректированная цена руб.	854	799	568	789	554	
Удаленность от областного центра	район с. Обьячево	с. Доль 14 км от районного центра (с. Кортнерос)	с. Пяга 35 км от районного центра (с. Выльгорт)	район с. Аджерон до Кортнерос 13 км	с. Лозьва 31 км от районного центра (с. Выльгорт)	Земельные участки находятся в менее 30 км от административного центра
Удаленность от областного центра	0,00%	0,00%	19,61%	0,00%	19,61%	
Наличие построек на земельном участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Оценивается как условно-свободный
скорректированная цена руб.	854	799	680	789	682	
Отклонения от первоначального значения, рублей	0,36	0,28	0,43	0,20	0,31	
Ранг	4	6	4	8	5	
Удельный вес	0,16	0,21	0,15	0,29	0,19	7,62
Стоимость 1 кв. м. оцениваемого объекта руб.						
Стоимость оцениваемого объекта руб.						431 378,11

Таблица 89

Расчет сравнительным подходом подгруппы 031111 группы 6.1. МО МР Сысольский

Кодовая объекта-аналога	Аналог 1 корректировка	Аналог 2 корректировка	Аналог 3 корректировка	Аналог 4 корректировка	Аналог 5 корректировка	Объект
0606000110107.12.201741		0606000110626.10.201762	0606000110416.12.201751	0606000110625.07.201761	0606000110422.09.201749	1105010001330
Источник информации	https://www.avito.ru/obyachevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1170771075	https://www.avito.ru/sykykar/zemelnye_uchastki/prodam/3.6_ga_snt_dnp_661523956	https://www.avito.ru/sykykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_snt_dnp_1049717860	http://proground.ru/realty/earth/643534303841.html	http://sykykar.houseyou.ru/realty/2330442-prodazha_zemelnogo_uchastka_sykykar	
Адрес	Прилузский р-н, с.Обьячево	Кортнеросский р-н, с.Доль	Сыктывдинский р-н, с.Пяга (деревня Гарь)	Кортнеросский р-н, с.Аджерон	Сыктывдинский район, с. Пяга (с. Лозьва)	031111
Цена рублей	800 000	400 000	590 000	1 128 600	500 000	
Цена за 1 кв. м. рублей	1533	1111	1135	930	962	
Общая площадь, кв. м.	60 000	36 000	52 000	114 000	52 000	1 122
скорректированная цена руб.	1533	1278	1136	1207	1183	
Условия продажи	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	
скорректированная цена руб.	1528	1130	1136	1188	958	
Месторасположение по МО (расчет по району МО)	Прилузский МО МР	МО МР Кортнеросский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Кортнеросский	МО МР Сыктывдинский	Сысольский МО МР
скорректированная цена руб.	1437	1193	930	1124	822	
Наличие рядом транспортной магистрали	район	район	район	район	район	район
скорректированная цена руб.	1437	1193	930	1124	822	
Дата предложения	07.12.2017 г.	26.10.2017	16.12.2017	25.07.2017 г.	22.09.2017	Дата предложения 2017 год
скорректированная цена руб.	1437	1193	930	1124	822	
Назначение земельного участка	с/х производство	с/х производство	с/х производство	с/х производство	с/х производство	Для сельскохозяйственного производства
скорректированная цена руб.	1437	1193	930	1124	822	
Наличие коммуникаций на участке	Электричество	Отсутствуют	Электричество	Отсутствуют	Отсутствуют	Оценивается как свободный (Подключение к энергоснабжению)
скорректированная цена руб.	1437	1332	930	1336	945	
Удаленность от областного центра	район с. Обьячево	с. Доль 14 км от районного центра (с. Кортнерос)	с. Пяга 35 км от районного центра (с. Выльгорт)	район с. Аджерон до Кортнерос 13 км	с. Лозьва 31 км от районного центра (с. Выльгорт)	Земельные участки находятся в менее 30 км от административного центра
Удаленность от областного центра	0,00%	0,00%	19,61%	0,00%	19,61%	
Наличие построек на земельном участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Оценивается как условно-свободный
скорректированная цена руб.	1437	1332	1180	1330	1131	
Отклонения от первоначального значения, рублей	0,09	0,23	0,02	0,36	0,18	
Ранг	10	4	8	2	5	
Удельный вес	0,16	0,06	0,05	0,04	0,08	12,26
Стоимость 1 кв. м. оцениваемого объекта руб.						
Стоимость оцениваемого объекта руб.						13 750,04

Таблица 90

Расчет сравнительным подходом подгруппы 042111 группы 6.1. МО МР СЫКТЫВДИНСКИЙ

Кодировка объекта-аналога	Аналог 1	аналогирован	Аналог 2	аналогирован	Аналог 3	аналогирован	Аналог 4	аналогирован	Аналог 5	аналогирован	Объект
0606000110411.12.201740	0606000110416.12.201751	0606000110416.12.201751	0606000110416.12.201751	0606000110416.12.201751	0606000110415.10.201755	0606000110415.10.201755	0606000110415.10.201755	0606000110415.10.201755	0606000110422.09.201749	0606000110422.09.201749	1104000001300
Источники информации	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.4_ga_ant_drp_1214352742	http://167000.ru/71016770/	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1049717860	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1049717860	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1132170357	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1132170357	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1132170357	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1132170357	http://syktykar.house2you.ru/realty/2330442-prodazha_zemelnoo_uchastka_6464ykar		042111
Адрес	Сыктывдинский р-н, с.МБ (г.Зарово)	Сыктывдинский р-н, с.Пахта, м.Лесовик	Сыктывдинский р-н, с.Пахта (дерева Гарь)	Сыктывдинский р-н, с.Пахта (дерева Гарь)	Сыктывдинский р-н, Выльгорт, район с.Промышленник	Сыктывдинский район, с. Пахта (г. Лыга)					
Цена рублей	59000	45000	59000	59000	40000	59000	59000	59000	59000		
Цена за 1 кв.м. рублей	819	645	819	819	573	819	819	819	819		
Общая площадь кв.м.	54000	1	52000	52000	21200	1	52000	1	52000		3 980
соотношения цена руб.	1320	1000	1320	1320	1000	1320	1320	1320	1320		
Условия продажи	предлож	предлож	предлож	предлож	предлож	предлож	предлож	предлож	предлож		
соотношения цена руб.	0,35	0,67	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35		
Месторасположение по МО (рассчитан по району МО)	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский		МО МР Сыктывдинский
соотношения цена руб.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Наличие района транспортной магистраль	район	район	район	район	район	район	район	район	район		район
соотношения цена руб.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Дата предложения	11.12.2017 г.	20.02.2017 г.	16.12.2017	16.12.2017	15.10.2017	22.09.2017	22.09.2017	22.09.2017	22.09.2017		Дата предложения 2017 год
соотношения цена руб.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Назначение земельного участка	с/х производств	с/х производств	с/х производств	с/х производств	с/х производств	с/х производств	с/х производств	с/х производств	с/х производств		Для сельского хозяйственного производства
соотношения цена руб.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Наличие коммуникаций на участке	Осушаются	Осушаются	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Осушаются		Оценивается как свободный (нет Электроснабжения)
соотношения цена руб.	15,00%	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	15,00%		
Удаленность от областного центра	с. МБ 50 км от районного центра (г. Выльгорт)	с. Пахта 35 км от районного центра (г. Выльгорт)	с. Пахта 35 км от районного центра (г. Выльгорт)	с. Пахта 35 км от районного центра (г. Выльгорт)	с. Выльгорт	с. Лыга 31 км от районного центра (г. Выльгорт)	с. Лыга 31 км от районного центра (г. Выльгорт)	с. Лыга 31 км от районного центра (г. Выльгорт)	с. Лыга 31 км от районного центра (г. Выльгорт)		Земельные участки находятся вблизи 30 км. от административного центра
соотношения цена руб.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Наличие нареканий на земельном участке	Осушаются	Осушаются	Осушаются	Осушаются	Осушаются	Осушаются	Осушаются	Осушаются	Осушаются		Оценивается как условно-свободный
соотношения цена руб.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Отклонения от первоначального значения, рублей	0,26	0,26	0,26	0,26	0,21	0,26	0,26	0,26	0,26		
Ранг	4	4	4	4	5	4	4	4	4		
Удельный вес	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14		12,65
Стоимость 1 кв.м. оценяваемого объекта руб.											41 264,89
Стоимость оценяваемого объекта руб.											

Таблица 91

Расчет сравнительным подходом подгруппы 051120 группы 6.1. МО ГО СЫКТЫВКАР

Кодировка объекта-аналога	Аналог 1	аналогирован	Аналог 2	аналогирован	Аналог 3	аналогирован	Аналог 4	аналогирован	Аналог 5	аналогирован	Объект
0606000110411.12.201750	0606000110420.02.201748	0606000110416.12.201751	0606000110416.12.201751	0606000110415.10.201755	0606000110415.10.201755	0606000110415.10.201755	0606000110415.10.201755	0606000110415.10.201755	0606000110422.09.201749	0606000110422.09.201749	1105000001147
Источники информации	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.4_ga_ant_drp_1214352742	http://167000.ru/71016770/	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1049717860	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1132170357	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1132170357	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1132170357	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1132170357	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1132170357	http://syktykar.house2you.ru/realty/2330442-prodazha_zemelnoo_uchastka_6464ykar		051120
Адрес	Сыктывдинский р-н, с.МБ (г.Зарово)	Сыктывдинский р-н, с.Пахта, м.Лесовик	Сыктывдинский р-н, с.Пахта (дерева Гарь)	Сыктывдинский р-н, с.Пахта (дерева Гарь)	Сыктывдинский р-н, Выльгорт, район с.Промышленник	Сыктывдинский район, с. Пахта (г. Лыга)					
Цена рублей	59000	45000	59000	59000	40000	59000	59000	59000	59000		
Цена за 1 кв.м. рублей	819	645	819	819	573	819	819	819	819		
Общая площадь кв.м.	54000	1	52000	52000	21200	1	52000	1	52000		17 288
соотношения цена руб.	1320	1000	1320	1320	1000	1320	1320	1320	1320		
Условия продажи	предлож	предлож	предлож	предлож	предлож	предлож	предлож	предлож	предлож		
соотношения цена руб.	0,35	0,67	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35		
Месторасположение по МО (рассчитан по району МО)	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский		МО ГО Сыктывкар
соотношения цена руб.	23,46%	23,46%	23,46%	23,46%	23,46%	23,46%	23,46%	23,46%	23,46%		
Наличие района транспортной магистраль	район	район	район	район	район	район	район	район	район		район
соотношения цена руб.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Дата предложения	11.12.2017 г.	20.02.2017 г.	16.12.2017	16.12.2017	15.10.2017	22.09.2017	22.09.2017	22.09.2017	22.09.2017		Дата предложения 2017 год
соотношения цена руб.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Назначение земельного участка	с/х производств	с/х производств	с/х производств	с/х производств	с/х производств	с/х производств	с/х производств	с/х производств	с/х производств		Для сельского хозяйственного производства
соотношения цена руб.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Наличие коммуникаций на участке	Осушаются	Осушаются	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Осушаются		Оценивается как свободный (нет Электроснабжения)
соотношения цена руб.	0,00%	0,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	0,00%		
Удаленность от областного центра	с. МБ 50 км от районного центра (г. Выльгорт)	с. Пахта 35 км от районного центра (г. Выльгорт)	с. Пахта 35 км от районного центра (г. Выльгорт)	с. Пахта 35 км от районного центра (г. Выльгорт)	с. Выльгорт	с. Лыга 31 км от районного центра (г. Выльгорт)	с. Лыга 31 км от районного центра (г. Выльгорт)	с. Лыга 31 км от районного центра (г. Выльгорт)	с. Лыга 31 км от районного центра (г. Выльгорт)		Земельные участки находятся в менее 30 км. от административного центра
соотношения цена руб.	19,61%	19,61%	19,61%	19,61%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	19,61%		
Наличие нареканий на земельном участке	Осушаются	Осушаются	Осушаются	Осушаются	Осушаются	Осушаются	Осушаются	Осушаются	Осушаются		Оценивается как условно-свободный
соотношения цена руб.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Отклонения от первоначального значения, рублей	0,52	0,52	0,52	0,52	0,04	0,52	0,52	0,52	0,52		
Ранг	4	4	4	4	6	4	4	4	4		
Удельный вес	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09		17,10
Стоимость 1 кв.м. оценяваемого объекта руб.											207 734,98
Стоимость оценяваемого объекта руб.											

Таблица 92

Расчет сравнительным подходом подгруппы 061150 группы 6.1. МО МР КОРТКЕРОССКИЙ

Кодировка объекта-аналога	Аналог 1	аналогирован	Аналог 2	аналогирован	Аналог 3	аналогирован	Аналог 4	аналогирован	Аналог 5	аналогирован	Объект
0606000110625.07.201761	0606000110420.02.201748	0606000110416.12.201751	0606000110626.10.201762	0606000110415.10.201755	0606000110415.10.201755	0606000110415.10.201755	0606000110415.10.201755	0606000110415.10.201755	0606000110422.09.201749	0606000110422.09.201749	1105000001147
Источники информации	http://progound.ru/realty/earth/643534303841.html	http://167000.ru/71016770/	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/prodazh/3.6_ga_ant_drp_661523956	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1049717860	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1132170357	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1132170357	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1132170357	https://www.avito.ru/yktykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_ant_drp_1132170357	http://syktykar.house2you.ru/realty/2330442-prodazha_zemelnoo_uchastka_6464ykar		061150
Адрес	Корткеросский р-н, с.Алаверо	Сыктывдинский р-н, с.Пахта, м.Лесовик	Корткеросский р-н, с.Доль	Сыктывдинский р-н, с.Пахта (дерева Гарь)	Сыктывдинский район, с. Пахта (г. Лыга)	Сыктывдинский район, с. Пахта (г. Лыга)					
Цена рублей	1 128 000	450 000	400 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000		
Цена за 1 кв.м. рублей	908	645	611	819	819	819	819	819	819		
Общая площадь кв.м.	114 000	1	30 000	21 200	1	52 000	1	52 000	1		311 348
соотношения цена руб.	930	839	1000	1100	1100	1100	1100	1100	1100		
Условия продажи	предлож	предлож	предлож	предлож	предлож	предлож	предлож	предлож	предлож		
соотношения цена руб.	0,05	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09		
Месторасположение по МО (рассчитан по району МО)	МО МР Корткеросский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Корткеросский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский		МО МР Корткеросский
соотношения цена руб.	0,00%	-25,55%	0,00%	-25,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Наличие района транспортной магистраль	район	район	район	район	район	район	район	район	район		район
соотношения цена руб.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Дата предложения	25.07.2017 г.	20.02.201									

Таблица 93

Расчет сравнительным подходом подгруппы 071151 группы 6.1. МО МР Усть-Куломский

Кодификация объекта-анализа	Анализ 1	корректировка	Анализ 2	корректировка	Анализ 3	корректировка	Анализ 4	корректировка	Анализ 5	корректировка	Объект
0606000110107.12.201741	0606000110626.10.201762	0606000110416.12.201751	0606000110625.07.201761	0606000110422.09.201749	1109000190019001						
Источники информации	https://www.avito.ru/obyachevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_drp_1170771075	https://www.avito.ru/sytkykar/zemelnye_uchastki/prodam/3.6_ga_snt_drp_661523956	https://www.avito.ru/sytkykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_snt_drp_1049717860	http://ground.ru/realty/earth/643534303841.html	http://sytkykar.house2you.ru/realty/2330442-prodazha_zemelnogo_uchastka_sytkykar						
Адрес	Притусский р-н, с.Обьячево	Корткеросский р-н, с.Доль	Сыктывдинский р-н, с.Пагата (деревня Гарья)	Корткеросский р-н, с.Аджером	Сыктывдинский район, с. Пагата (с. Лозьма)						
Цена рублей	800 000	400 000	500 000	1 128 600	500 000						
Цена за 1 кв.м. рублей	13,33	11,11	11,35	9,90	9,62						
Общая площадь кв.м.	60 000	36 000	52 000	114 000	52 000						
своеространная цена руб.	12,88	10,25	10,36	11,87	11,83						
Условия продажи	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.						
своеространная цена руб.	10,48	8,10	8,20	9,02	7,52						
Месторасположение по МО (рассчитан по району МО)	Притусский МО МР	МО МР Корткеросский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Корткеросский	МО МР Сыктывдинский						
своеространная цена руб.	9,55	7,36	6,36	7,68	5,39						
Наличие рядом транспортной магистрали	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом						
своеространная цена руб.	9,55	7,36	6,36	7,68	5,39						
Дата предложения	07.12.2017 г.	26.10.2017	16.12.2017	25.07.2017 г.	22.09.2017						
своеространная цена руб.	9,55	7,36	6,36	7,68	5,39						
Назначение земельного участка	с/х производство	с/х производство	с/х производство	с/х производство	с/х производство						
своеространная цена руб.	9,55	7,36	6,36	7,68	5,39						
Наличие коммуникаций на участке	Электричество	Отсутствует	Электричество	Отсутствует	Отсутствует						
своеространная цена руб.	9,55	8,92	6,36	8,83	6,29						
Удаленность от областного центра	рядом с. Обьячево	с. Доль 14 км от районного центра (с. Корткерос)	с. Пагата 35 км от районного центра (с. Выльгорт)	рядом с. Аджером до Корткерос 13 км	с. Лозьма 31 км от районного центра (с. Выльгорт)						
своеространная цена руб.	9,55	8,92	7,60	8,81	7,41						
Наличие построек на земельном участке	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует						
своеространная цена руб.	9,55	8,92	7,60	8,81	7,41						
Отклонения от первоначального значения, рублей	0,28	0,20	0,33	0,11	0,23						
Ранг	4	6	3	11	5						
Удельный вес	0,14	0,20	0,12	0,17	0,17						
Стоимость 1 кв.м. оценяемого объекта руб.											
Стоимость оценяемого объекта руб.											
8,56											
1 028 064,29											

Таблица 94

Расчет сравнительным подходом подгруппы 082111 группы 6.1. МО МР Усть-Вымский

Кодификация объекта-анализа	Анализ 1	корректировка	Анализ 2	корректировка	Анализ 3	корректировка	Анализ 4	корректировка	Анализ 5	корректировка	Объект
0606000110107.12.201741	0606000110626.10.201762	0606000110416.12.201751	0606000110625.07.201761	0606000110422.09.201749	1109000190019001						
Источники информации	https://www.avito.ru/obyachevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_drp_1170771075	https://www.avito.ru/sytkykar/zemelnye_uchastki/prodam/3.6_ga_snt_drp_661523956	https://www.avito.ru/sytkykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_snt_drp_1049717860	http://ground.ru/realty/earth/643534303841.html	http://sytkykar.house2you.ru/realty/2330442-prodazha_zemelnogo_uchastka_sytkykar						
Адрес	Притусский р-н, с.Обьячево	Корткеросский р-н, с.Доль	Сыктывдинский р-н, с.Пагата (деревня Гарья)	Корткеросский р-н, с.Аджером	Сыктывдинский район, с. Пагата (с. Лозьма)						
Цена рублей	800 000	400 000	500 000	1 128 600	500 000						
Цена за 1 кв.м. рублей	13,33	11,11	11,35	9,90	9,62						
Общая площадь кв.м.	60 000	36 000	52 000	114 000	52 000						
своеространная цена руб.	12,88	10,25	10,36	11,87	11,83						
Условия продажи	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.						
своеространная цена руб.	10,48	8,10	8,20	9,02	7,52						
Месторасположение по МО (рассчитан по району МО)	Притусский МО МР	МО МР Корткеросский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Корткеросский	МО МР Сыктывдинский						
своеространная цена руб.	12,48	10,22	8,33	10,05	7,04						
Наличие рядом транспортной магистрали	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом						
своеространная цена руб.	12,48	10,22	8,33	10,05	7,04						
Дата предложения	07.12.2017 г.	26.10.2017	16.12.2017	25.07.2017 г.	22.09.2017						
своеространная цена руб.	12,48	10,22	8,33	10,05	7,04						
Назначение земельного участка	с/х производство	с/х производство	с/х производство	с/х производство	с/х производство						
своеространная цена руб.	12,48	10,22	8,33	10,05	7,04						
Наличие коммуникаций на участке	Электричество	Отсутствует	Электричество	Отсутствует	Отсутствует						
своеространная цена руб.	12,48	11,78	8,33	11,56	8,10						
Удаленность от областного центра	рядом с. Обьячево	с. Доль 14 км от районного центра (с. Корткерос)	с. Пагата 35 км от районного центра (с. Выльгорт)	рядом с. Аджером до Корткерос 13 км	с. Лозьма 31 км от районного центра (с. Выльгорт)						
своеространная цена руб.	10,43	9,92	8,33	9,67	8,10						
Наличие построек на земельном участке	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует						
своеространная цена руб.	10,43	9,92	8,33	9,67	8,10						
Отклонения от первоначального значения, рублей	0,22	0,12	0,27	0,02	0,16						
Ранг	4	7	3	11	5						
Удельный вес	0,07	0,13	0,06	0,05	0,10						
Стоимость 1 кв.м. оценяемого объекта руб.											
Стоимость оценяемого объекта руб.											
9,51											
25 144,44											

Таблица 95

Расчет сравнительным подходом подгруппы 091111 группы 6.1. МО МР Удорский

Кодификация объекта-анализа	Анализ 1	корректировка	Анализ 2	корректировка	Анализ 3	корректировка	Анализ 4	корректировка	Анализ 5	корректировка	Объект
0606000110107.12.201741	0606000110626.10.201762	0606000110416.12.201751	0606000110625.07.201761	0606000110422.09.201749	1109000190019001						
Источники информации	https://www.avito.ru/obyachevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_drp_1170771075	https://www.avito.ru/sytkykar/zemelnye_uchastki/prodam/3.6_ga_snt_drp_661523956	https://www.avito.ru/sytkykar/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_snt_drp_1049717860	http://ground.ru/realty/earth/643534303841.html	http://sytkykar.house2you.ru/realty/2330442-prodazha_zemelnogo_uchastka_sytkykar						
Адрес	Притусский р-н, с.Обьячево	Корткеросский р-н, с.Доль	Сыктывдинский р-н, с.Пагата (деревня Гарья)	Корткеросский р-н, с.Аджером	Сыктывдинский район, с. Пагата (с. Лозьма)						
Цена рублей	800 000	400 000	500 000	1 128 600	500 000						
Цена за 1 кв.м. рублей	13,33	11,11	11,35	9,90	9,62						
Общая площадь кв.м.	60 000	36 000	52 000	114 000	52 000						
своеространная цена руб.	16,40	12,78	13,96	12,57	11,83						
Условия продажи	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.						
своеространная цена руб.	11,28	10,25	11,30	10,18	9,58						
Месторасположение по МО (рассчитан по району МО)	Притусский МО МР	МО МР Корткеросский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Корткеросский	МО МР Сыктывдинский						
своеространная цена руб.	8,14	6,67	5,42	6,56	4,59						
Наличие рядом транспортной магистрали	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом						
своеространная цена руб.	8,14	6,67	5,42	6,56	4,59						
Дата предложения	07.12.2017 г.	26.10.2017	16.12.2017	25.07.2017 г.	22.09.2017						
своеространная цена руб.	8,14	6,67	5,42	6,56	4,59						
Назначение земельного участка	с/х производство	с/х производство	с/х производство	с/х производство	с/х производство						
своеространная цена руб.	8,14	6,67	5,42	6,56	4,59						
Наличие коммуникаций на участке	Электричество	Отсутствует	Электричество	Отсутствует	Отсутствует						
своеространная цена руб.	8,14	7,67	5,42	7,84	6,28						
Удаленность от областного центра	рядом с. Обьячево	с. Доль 14 км от районного центра (с. Корткерос)	с. Пагата 35 км от районного центра (с. Выльгорт)	рядом с. Аджером до Корткерос 13 км	с. Лозьма 31 км от районного центра (с. Выльгорт)						
своеространная цена руб.	8,14	7,67	6,48	7,54	6,32						
Наличие построек на земельном участке	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует						
своеространная цена руб.	8,14	7,67	6,48	7,54	6,32						
Отклонения от первоначального значения, рублей	0,39	0,43	0,43	0,24	0,34						
Ранг	4	6	4	7	5						
Удельный вес	0,17	0,21	0,15	0,28	0,19						
Стоимость 1 кв.м. оценяемого объекта руб.											
Стоимость оценяемого объекта руб.											
7,27											
3 036,81											

Таблица 96

Расчет сравнительным подходом подгруппы 102111 группы 6.1. МО МР
Княжпогостский

Кодировка объекта анализа	Анализ 1	анализируемая	Анализ 2	анализируемая	Анализ 3	анализируемая	Анализ 4	анализируемая	Анализ 5	анализируемая	Объект
0606000110107.12.201741	0606000110626.10.201762	0606000110416.12.201751	0606000110625.07.201761	0606000110422.09.201749	1120201000.21						
Источники информации	https://www.avito.ru/sbychevo/zemelnye_schastki/schastki_6_ga_sml_dpr_1170771075	https://www.avito.ru/sykytkar/zemelnye_schastki/schastki_2_6_ga_sml_dpr_661523956	https://www.avito.ru/sykytkar/zemelnye_schastki/schastki_5_2_ga_sml_dpr_1049717860	http://program.ru/realty/earth/643534303841.html	http://sykytkar.house2you.ru/realty/2330442-predlozha_zemelnyj_uchastok_sykytkar/						
Адрес	Прилуцкий р-н, с.Обячено	Корткеросский р-н, с.Дюль	Сыктывдинский р-н, с.Паата (деревня Гарпа)	Корткеросский р-н, с.Аджером	Сыктывдинский район, с. Паата (с. Лозьга)						102111
Цена рублей	800000	400000	500000	1128400	500000						
Цена за 1 кв.м. рублей	13,33	11,11	11,35	9,90	9,62						
Общая площадь, кв.м	60000	36000	52000	114000	52000						5 256
скорректированная цена руб.	16,80	12,78	13,96	12,57	11,83						
Условия продажи	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.						
скорректированная цена руб.	13,28	10,35	11,30	10,18	9,58						
Месторасположение по МО (расчитан по региону МО)	Прилуцкий МО МР	МО МР Корткеросский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Корткеросский	МО МР Сыктывдинский						Княжпогостский МО МР
скорректированная цена руб.	10,18	8,31	8,78	8,20	7,54						
Наличие рядом транспортной магистрали	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом						рядом
скорректированная цена руб.	10,18	8,31	8,78	8,20	7,54						
Дата предложения	07.12.2017 г.	26.10.2017	16.12.2017	25.07.2017 г.	22.09.2017						Дата предложения 2017 год
скорректированная цена руб.	10,18	8,31	8,78	8,20	7,54						
Назначение земельного участка	с/п производств	с/п производств	с/п производств	с/п производств	с/п производств						Для сельскохозяйственного производства
скорректированная цена руб.	10,18	8,31	8,78	8,20	7,54						
Наличие коммуникаций на участке	Электричество	Осушается	Электричество	Осушается	Осушается						Оценивается как свободный (Планируется в Заурочи/объект)
скорректированная цена руб.	10,18	8,31	8,78	8,20	7,54						
Удаленность от областного центра	рядом с. Обячено	с. Дюль 14 км от районного центра (с. Корткерос)	с. Паата 35 км от районного центра (с. Выльгорт)	рядом с. Аджером до Корткерос 13 км	с. Лозьга 31 км от районного центра (с. Выльгорт)						Земельные участки находятся в менее 30 км от административного центра
скорректированная цена руб.	8,51	8,01	8,78	7,88	6,60						
Наличие построек на земельном участке	Осушается	Осушается	Осушается	Осушается	Осушается						Оценивается как условно-свободный
скорректированная цена руб.	8,51	8,01	8,78	7,88	6,60						
Отклонения от первоначального значения, рублей	0,36	0,28	0,40	0,20	0,31						
Ранг	4	6	4	8	5						
Удельный вес	0,16	0,21	0,15	0,29	0,19						7,61
Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта руб.											
Стоимость оцениваемого объекта руб.											17 698,20

Таблица 97

Расчет сравнительным подходом подгруппы 122230 группы 6.1. МО МР Печора

Кодировка объекта анализа	Анализ 1	анализируемая	Анализ 2	анализируемая	Анализ 3	анализируемая	Анализ 4	анализируемая	Анализ 5	анализируемая	Объект
0606000110107.12.201741	0606000110626.10.201762	0606000110416.12.201751	0606000110625.07.201761	0606000110422.09.201749	1120201000.21						
Источники информации	https://www.avito.ru/sbychevo/zemelnye_schastki/schastki_6_ga_sml_dpr_1170771075	https://www.avito.ru/sykytkar/zemelnye_schastki/schastki_2_6_ga_sml_dpr_661523956	https://www.avito.ru/sykytkar/zemelnye_schastki/schastki_5_2_ga_sml_dpr_1049717860	http://program.ru/realty/earth/643534303841.html	http://sykytkar.house2you.ru/realty/2330442-predlozha_zemelnyj_uchastok_sykytkar/						
Адрес	Прилуцкий р-н, с.Обячено	Корткеросский р-н, с.Дюль	Сыктывдинский р-н, с.Паата (деревня Гарпа)	Корткеросский р-н, с.Аджером	Сыктывдинский район, с. Паата (с. Лозьга)						122230
Цена рублей	800000	400000	500000	1128400	500000						
Цена за 1 кв.м. рублей	13,33	11,11	11,35	9,90	9,62						
Общая площадь, кв.м	60000	36000	52000	114000	52000						9 700
скорректированная цена руб.	16,80	12,78	13,96	12,57	11,83						
Условия продажи	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.						
скорректированная цена руб.	13,28	10,35	11,30	10,18	9,58						
Месторасположение по МО (расчитан по региону МО)	Прилуцкий МО МР	МО МР Корткеросский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Корткеросский	МО МР Сыктывдинский						Печора МО МР
скорректированная цена руб.	7,50	6,49	5,28	6,38	4,47						
Наличие рядом транспортной магистрали	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом						рядом нет
скорректированная цена руб.	6,29	5,15	4,99	5,07	3,55						
Дата предложения	07.12.2017 г.	26.10.2017	16.12.2017	25.07.2017 г.	22.09.2017						Дата предложения 2017 год
скорректированная цена руб.	6,29	5,15	4,99	5,07	3,55						
Назначение земельного участка	с/п производств	с/п производств	с/п производств	с/п производств	с/п производств						Для сельскохозяйственного производства
скорректированная цена руб.	6,29	5,15	4,99	5,07	3,55						
Наличие коммуникаций на участке	Электричество	Осушается	Электричество	Осушается	Осушается						Оценивается как свободный (нет Заурочи/объект)
скорректированная цена руб.	5,47	5,15	5,64	5,07	3,55						
Удаленность от областного центра	рядом с. Обячено	с. Дюль 14 км от районного центра (с. Корткерос)	с. Паата 35 км от районного центра (с. Выльгорт)	рядом с. Аджером до Корткерос 13 км	с. Лозьга 31 км от районного центра (с. Выльгорт)						Земельные участки находятся в более 30 км от административного центра
скорректированная цена руб.	4,38	4,31	5,64	4,24	3,55						
Наличие построек на земельном участке	Осушается	Осушается	Осушается	Осушается	Осушается						Оценивается как условно-свободный
скорректированная цена руб.	4,38	4,31	5,64	4,24	3,55						
Отклонения от первоначального значения, рублей	0,66	0,61	0,68	0,57	0,63						
Ранг	5	5	5	6	5						
Удельный вес	0,19	0,21	0,19	0,22	0,29						4,07
Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта руб.											
Стоимость оцениваемого объекта руб.											161 275,82

Таблица 98

Расчет сравнительным подходом подгруппы 132111 группы 6.1. МО МР Усть-Цилемский

Кодировка объекта анализа	Анализ 1	анализируемая	Анализ 2	анализируемая	Анализ 3	анализируемая	Анализ 4	анализируемая	Анализ 5	анализируемая	Объект
0606000110107.12.201741	0606000110626.10.201762	0606000110416.12.201751	0606000110625.07.201761	0606000110422.09.201749	1120201000.21						
Источники информации	https://www.avito.ru/sbychevo/zemelnye_schastki/schastki_6_ga_sml_dpr_1170771075	https://www.avito.ru/sykytkar/zemelnye_schastki/schastki_2_6_ga_sml_dpr_661523956	https://www.avito.ru/sykytkar/zemelnye_schastki/schastki_5_2_ga_sml_dpr_1049717860	http://program.ru/realty/earth/643534303841.html	http://sykytkar.house2you.ru/realty/2330442-predlozha_zemelnyj_uchastok_sykytkar/						
Адрес	Прилуцкий р-н, с.Обячено	Корткеросский р-н, с.Дюль	Сыктывдинский р-н, с.Паата (деревня Гарпа)	Корткеросский р-н, с.Аджером	Сыктывдинский район, с. Паата (с. Лозьга)						132111
Цена рублей	800000	400000	500000	1128400	500000						
Цена за 1 кв.м. рублей	13,33	11,11	11,35	9,90	9,62						
Общая площадь, кв.м	60000	36000	52000	114000	52000						1 281
скорректированная цена руб.	16,80	12,78	13,96	12,57	11,83						
Условия продажи	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.						
скорректированная цена руб.	13,28	10,35	11,30	10,18	9,58						
Месторасположение по МО (расчитан по региону МО)	Прилуцкий МО МР	МО МР Корткеросский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Корткеросский	МО МР Сыктывдинский						Усть-Цилемский МО МР
скорректированная цена руб.	8,78	7,39	5,85	7,08	4,96						
Наличие рядом транспортной магистрали	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом						рядом
скорректированная цена руб.	8,78	7,39	5,85	7,08	4,96						
Дата предложения	07.12.2017 г.	26.10.2017	16.12.2017	25.07.2017 г.	22.09.2017						Дата предложения 2017 год
скорректированная цена руб.	8,78	7,39	5,85	7,08	4,96						
Назначение земельного участка	с/п производств	с/п производств	с/п производств	с/п производств	с/п производств						Для сельскохозяйственного производства
скорректированная цена руб.	8,78	7,39	5,85	7,08	4,96						
Наличие коммуникаций на участке	Электричество	Осушается	Электричество	Осушается	Осушается						Оценивается как свободный (Планируется в Заурочи/объект)
скорректированная цена руб.	8,78	7,39	5,85	7,08	4,96						
Удаленность от областного центра	рядом с. Обячено	с. Дюль 14 км от районного центра (с. Корткерос)	с. Паата 35 км от районного центра (с. Выльгорт)	рядом с. Аджером до Корткерос 13 км	с. Лозьга 31 км от районного центра (с. Выльгорт)						Земельные участки находятся в более 30 км от административного центра
скорректированная цена руб.	7,94	6,92	5,85	6,80	5,70						
Наличие построек на земельном участке	Осушается	Осушается	Осушается	Осушается	Осушается						Оценивается как условно-свободный
скорректированная цена руб.	7,94	6,92	5,85	6,80	5,70						
Отклонения от первоначального значения, рублей	0,45	0,38	0,48	0,31	0,41						
Ранг	5	5	4	6	5						
Удельный вес	0,18	0,21	0,16	0,25	0,20						6,55
Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта руб.											
Стоимость оцениваемого объекта руб.											8 261,00

Таблица 99

Расчет сравнительным подходом подгруппы 142210 группы 6.1. МО МР Ижемский

Кодовая объекта-аналога	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4		Аналог 5		Объект
	0606000110107.12.201741	корректировка	0606000110626.10.201762	корректировка	0606000110416.12.201751	корректировка	0606000110425.07.201761	корректировка	0606000110422.09.201749	корректировка	
Источники информации	https://www.avto.ru/obuyaschevo/земелье_участки/uchastok_6_ga_snt_dpr_1170771075		https://www.avto.ru/obuyaschevo/земелье_участки/produm/3.6_ga_snt_dpr_661523956		https://www.avto.ru/obuyaschevo/земелье_участки/uchastok_5.2_ga_snt_dpr_1049717860		http://proground.ru/realty/earth/643534303841.html		http://yktuykar.house2you.ru/realty/2330442-produm_земельного_участка_yktuykar		11-14-0500001277
Адрес	Притусский р-н, с Облычево		Корткеросский р-н, с.Доль		Сыктывдинский р-н, с.Пага (деревня Гарья)		Корткеросский р-н, с.Аджером		Сыктывдинский район, с. Пага (г. Лозьга)		142210
Цена рублей	800,00		400,00		900,00		1120,00		500,00		
Цена за 1 кв.м. рублей	13,33		11,11		11,35		9,90		9,62		
Общая площадь кв.м.	60,000		36,000		52,000		114,000		52,000		2,902
соотношения цена руб.	16,40	23%	12,78	15%	13,86	23%	12,57	27%	11,83	23%	
Условия продажи	прелож	-19%	прелож	-19%	прелож	-19%	прелож	-19%	прелож	-19%	
соотношения цена руб.	10,28		10,35		11,30		10,18		9,58		
Месторасположение по МО (расчитан по рейтингу МО)	Притусский МО МР	-24,19%	МО МР Корткеросский	-20,34%	МО МР Сыктывдинский	-40,69%	МО МР Корткеросский	-20,34%	МО МР Сыктывдинский	-40,69%	Ижемский МО МР
соотношения цена руб.	10,07		8,24		6,70		8,11		3,68		
Наличие рядом транспортной магистрали	рядом	-20,63%	рядом	-20,63%	рядом	-20,63%	рядом	-20,63%	рядом	-20,63%	рядом нет
соотношения цена руб.	7,99		6,54		5,72		6,44		4,51		
Дата предложения	07.12.2017 г.	0,00%	26.10.2017	0,00%	16.12.2017	0,00%	25.07.2017 г.	0,00%	22.09.2017	0,00%	Дата предложения 2017 год
соотношения цена руб.	7,99		6,54		5,72		6,44		4,51		
Назначение земельного участка	с/п производств	0,00%	с/п производств	0,00%	с/п производств	0,00%	с/п производств	0,00%	с/п производств	0,00%	Для сельскохозяйственного производства
соотношения цена руб.	7,99		6,54		5,72		6,44		4,51		
Наличие коммуникаций на участке	Электричество	-13,00%	Отсутствует	0,00%	Электричество	-13,00%	Отсутствует	0,00%	Отсутствует	0,00%	Оценивается как свободный (нет Электроснабжения)
соотношения цена руб.	6,95		6,54		4,63		6,44		4,51		
Удаленность от областного центра	рядом с Облычево	-16,39%	с. Доль 14 км от районного центра (с. Корткерос)	-16,39%	с. Пага 35 км от районного центра (с. Выльгорт)	0,00%	рядом с Аджером до Корткерос 11 км	-16,39%	с. Лозьга 31 км от районного центра (с. Выльгорт)	0,00%	Земельные участки находятся в более 30 км от административного центра
соотношения цена руб.	5,81		5,47		4,63		5,38		4,51		
Наличие построек на земельном участке	Отсутствует	0,00%	Отсутствует	0,00%	Отсутствует	0,00%	Отсутствует	0,00%	Отсутствует	0,00%	Оценивается как условно-свободный
соотношения цена руб.	5,81		5,47		4,63		5,38		4,51		
Отклонения от первоначального значения, рублей	0,56		0,51		0,59		0,46		0,53		
Ранг	5		4		4		6		5		
Удельный вес	0,19		0,21		0,18		0,23		0,20		5,17
Стоимость 1 кв.м. оценяемого объекта руб.											
Стоимость оценяемого объекта руб.											
12 377,51											

Таблица 100

Расчет сравнительным подходом подгруппы 152111 группы 6.1. МО ГО Усинск

Кодовая объекта-аналога	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4		Аналог 5		Объект
	0606000110107.12.201741	корректировка	0606000110626.10.201762	корректировка	0606000110416.12.201751	корректировка	0606000110425.07.201761	корректировка	0606000110422.09.201749	корректировка	
Источники информации	https://www.avto.ru/obuyaschevo/земелье_участки/uchastok_6_ga_snt_dpr_1170771075		https://www.avto.ru/obuyaschevo/земелье_участки/produm/3.6_ga_snt_dpr_661523956		https://www.avto.ru/obuyaschevo/земелье_участки/uchastok_5.2_ga_snt_dpr_1049717860		http://proground.ru/realty/earth/643534303841.html		http://yktuykar.house2you.ru/realty/2330442-produm_земельного_участка_yktuykar		11-15-050000100
Адрес	Притусский р-н, с Облычево		Корткеросский р-н, с.Доль		Сыктывдинский р-н, с.Пага (деревня Гарья)		Корткеросский р-н, с.Аджером		Сыктывдинский район, с. Пага (г. Лозьга)		152111
Цена рублей	800,00		400,00		900,00		1120,00		500,00		
Цена за 1 кв.м. рублей	13,33		11,11		11,35		9,90		9,62		
Общая площадь кв.м.	60,000		36,000		52,000		114,000		52,000		2,902
соотношения цена руб.	16,40	23%	12,78	15%	13,86	23%	12,57	27%	11,83	23%	
Условия продажи	прелож	-19%	прелож	-19%	прелож	-19%	прелож	-19%	прелож	-19%	
соотношения цена руб.	10,28		10,35		11,30		10,18		9,58		
Месторасположение по МО (расчитан по рейтингу МО)	Притусский МО МР	-24,19%	МО МР Корткеросский	-20,34%	МО МР Сыктывдинский	-40,69%	МО МР Корткеросский	-20,34%	МО МР Сыктывдинский	-40,69%	Усинск МО ГО
соотношения цена руб.	8,19		6,71		5,46		6,80		4,62		
Наличие рядом транспортной магистрали	рядом	0,00%	рядом	0,00%	рядом	0,00%	рядом	0,00%	рядом	0,00%	рядом
соотношения цена руб.	8,19		6,71		5,46		6,80		4,62		
Дата предложения	07.12.2017 г.	0,00%	26.10.2017	0,00%	16.12.2017	0,00%	25.07.2017 г.	0,00%	22.09.2017	0,00%	Дата предложения 2017 год
соотношения цена руб.	8,19		6,71		5,46		6,80		4,62		
Назначение земельного участка	с/п производств	0,00%	с/п производств	0,00%	с/п производств	0,00%	с/п производств	0,00%	с/п производств	0,00%	Для сельскохозяйственного производства
соотношения цена руб.	8,19		6,71		5,46		6,80		4,62		
Наличие коммуникаций на участке	Электричество	0,00%	Отсутствует	15,00%	Электричество	0,00%	Отсутствует	15,00%	Отсутствует	15,00%	Оценивается как свободный (Наличием Электроснабжения)
соотношения цена руб.	8,19		7,73		5,46		7,99		5,32		
Удаленность от областного центра	рядом с Облычево	-16,39%	с. Доль 14 км от районного центра (с. Корткерос)	-16,39%	с. Пага 35 км от районного центра (с. Выльгорт)	0,00%	рядом с Аджером до Корткерос 11 км	-16,39%	с. Лозьга 31 км от районного центра (с. Выльгорт)	0,00%	Земельные участки находятся в более 30 км от административного центра
соотношения цена руб.	6,85		6,45		5,46		6,35		5,32		
Наличие построек на земельном участке	Отсутствует	0,00%	Отсутствует	0,00%	Отсутствует	0,00%	Отсутствует	0,00%	Отсутствует	0,00%	Оценивается как условно-свободный
соотношения цена руб.	6,85		6,45		5,46		6,35		5,32		
Отклонения от первоначального значения, рублей	0,49		0,42		0,52		0,36		0,45		
Ранг	5		5		4		6		5		
Удельный вес	0,18		0,21		0,17		0,24		0,20		4,31
Стоимость 1 кв.м. оценяемого объекта руб.											
Стоимость оценяемого объекта руб.											
12 214,24											

Таблица 101

Расчет сравнительным подходом подгруппы 162250 группы 6.1. МО ГО Воркута

Кодовая объекта-аналога	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4		Аналог 5		Объект
	0606000110107.12.201741	корректировка	0606000110626.10.201762	корректировка	0606000110416.12.201751	корректировка	0606000110425.07.201761	корректировка	0606000110422.09.201749	корректировка	
Источники информации	https://www.avto.ru/obuyaschevo/земелье_участки/uchastok_6_ga_snt_dpr_1170771075		https://www.avto.ru/obuyaschevo/земелье_участки/produm/3.6_ga_snt_dpr_661523956		https://www.avto.ru/obuyaschevo/земелье_участки/uchastok_5.2_ga_snt_dpr_1049717860		http://proground.ru/realty/earth/643534303841.html		http://yktuykar.house2you.ru/realty/2330442-produm_земельного_участка_yktuykar		11-16-050000100
Адрес	Притусский р-н, с Облычево		Корткеросский р-н, с.Доль		Сыктывдинский р-н, с.Пага (деревня Гарья)		Корткеросский р-н, с.Аджером		Сыктывдинский район, с. Пага (г. Лозьга)		162250
Цена рублей	800,00		400,00		900,00		1120,00		500,00		
Цена за 1 кв.м. рублей	13,33		11,11		11,35		9,90		9,62		
Общая площадь кв.м.	60,000		36,000		52,000		114,000		52,000		301 004
соотношения цена руб.	16,40	-3%	12,78	-0%	13,86	-3%	12,57	0%	11,83	-3%	
Условия продажи	прелож	-19%	прелож	-19%	прелож	-19%	прелож	-19%	прелож	-19%	
соотношения цена руб.	10,48		8,10		8,94		8,02		7,55		
Месторасположение по МО (расчитан по рейтингу МО)	Притусский МО МР	-62,90%	МО МР Корткеросский	-61,02%	МО МР Сыктывдинский	-70,98%	МО МР Корткеросский	-61,02%	МО МР Сыктывдинский	-70,98%	Воркута МО ГО
соотношения цена руб.	3,89		3,16		2,99		3,13		2,19		
Наличие рядом транспортной магистрали	рядом	-20,63%	рядом	-20,63%	рядом	-20,63%	рядом	-20,63%	рядом	-20,63%	рядом нет
соотношения цена руб.	3,08		2,51		2,16		2,48		1,74		
Дата предложения	07.12.2017 г.	0,00%	26.10.2017	0,00%	16.12.2017	0,00%	25.07.2017 г.	0,00%	22.09.2017	0,00%	Дата предложения 2017 год
соотношения цена руб.	3,08		2,51		2,16		2,48		1,74		
Назначение земельного участка	с/п производств	0,00%	с/п производств	0,00%	с/п производств	0,00%	с/п производств	0,00%	с/п производств	0,00%	Для сельскохозяйственного производства
соотношения цена руб.	3,08		2,51		2,16		2,48		1,74		
Наличие коммуникаций на участке	Электричество	-13,00%	Отсутствует	0,00%	Электричество	-13,00%	Отсутствует	0,00%	Отсутствует	0,00%	Оценивается как свободный (нет Электроснабжения)
соотношения цена руб.	2,68		2,51		1,79		2,48		1,74		
Удаленность от областного центра	рядом с Облычево	-16,39%	с. Доль 14 км от районного центра (с. Корткерос)	-16,39%	с. Пага 35 км от районного центра (с. Выльгорт)	0,00%	рядом с Аджером до Корткерос 11 км	-16,39%	с. Лозьга 31 км от районного центра (с. Выльгорт)	0,00%	Земельные участки находятся в более 30 км от административного центра
соотношения цена руб.	2,24		2,10		1,79		2,07		1,74		
Наличие построек на земельном участке	Отсутствует	0,00%	Отсутствует	0,00%	Отсутствует	0,00%	Отсутствует	0,00%	Отсутствует	0,00%	Оценивается как условно-свободный
соотношения цена руб.	2,24		2,10		1,79		2,07		1,74		
Отклонения от первоначального значения, рублей	0,85		0,85		0,84		0,79		0,82		
Ранг	5		5		5		5		5		
Удельный вес	0,20		0,20		0,19		0,21		0,20		1,99
Стоимость 1 кв.м. оценяемого объекта руб.											
Стоимость оценяемого объекта руб.											
718 022,56											

Таблица 102

Расчет сравнительным подходом подгруппы 171111 группы 6.1. МО ГО Вуктыл

Кодировка объекта-аналoga	Аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	Объект
06060001101.07.12.201741	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	11.17.01.0002.582
Источники информации	https://www.avito.ru/obuyascho/zemelnye_schastki/schastok_6_да_от_дир_1710771075	https://www.avito.ru/vuktyl/zemelnye_schastki/prodazha_6_да_от_дир_66152956	https://www.avito.ru/vuktyl/zemelnye_schastki/schastok_5_2_да_от_дир_1049717860	http://proground.ru/realty/earth/64534303841.html	http://vuktylkar.house2you.ru/realty/2330442-prodazha_zemelnye_schastka_vuktylkar	
Адрес	Принусский р-н, с.Обьяново	Корткеросский р-н, с.Дюва	Сыктывдинский р-н, с.Палга (дерево Гарпа)	Корткеросский р-н, с.Аджеро	Сыктывдинский район, с. Палга (с. Лозы)	171111
Цена руб.руб.	800.000	490.000	590.000	1.128.000	500.000	
Цена за 1 кв.м. руб.руб.	13,31	11,11	11,20	9,90	9,62	
Общая площадь кв.м.	60.000	250	52.000	114.000	52.000	1.238
скорректированная цена руб.	16.40	276	36.000	13.96	11.83	
Условия продажи	прямая	-19%	прямая	-19%	прямая	-19%
скорректированная цена руб.	17,28	295	38,30	15,30	12,68	
Месторасположение по МО (рассчитан по рейтингу МО)	Принусский МО МР	с.Дюва МО МР Корткеросский	с.Палга 35 км от районного центра (с. Вуктыл) МО МР Сыктывдинский	с.Аджеро МО МР Корткеросский	с.Палга 31 км от районного центра (с. Вуктыл) МО МР Сыктывдинский	Вуктыл МО ГО
Наличие рядом транспортной магистрали	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом
скорректированная цена руб.	6,88	6,67	6,78	4,57	3,30	
Дата предложения	07.12.2017 г.	26.10.2017 г.	16.12.2017 г.	25.07.2017 г.	22.09.2017 г.	Дата предложения 2017 год
скорректированная цена руб.	6,88	6,67	6,78	4,57	3,30	
Назначение земельного участка	с/пromeисловство	с/пromeисловство	с/пromeисловство	с/пromeисловство	с/пromeисловство	Для сельскохозяйственного производства
скорректированная цена руб.	3,68	4,05	3,78	4,57	3,30	
Наличие коммуникаций на участке	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Оценки не являются свободной (Включением в Единый государственный реестр недвижимости)
скорректированная цена руб.	3,68	3,30	3,78	5,00	3,30	
Удаленность от областного центра	рядом с.Обьяново	с.Дюва 14 км от районного центра (с. Вуктыл)	с.Палга 35 км от районного центра (с. Вуктыл)	рядом с.Аджеро до Корткероса 13 км	с.Палга 31 км от районного центра (с. Вуктыл)	Земельные участки находятся в не менее 30 км от административного центра
скорректированная цена руб.	3,68	3,30	4,20	5,00	4,00	19,61%
Наличие востроек на земельном участке	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Оценки не являются свободной
скорректированная цена руб.	3,68	3,30	4,20	5,00	4,00	
Отказаны от первоначального значения, рублей	0,57	0,52	0,60	0,47	0,54	
Ранг	5	5	4	6	5	
Удельный вес	0,19	0,21	0,18	0,23	0,20	5,86
Стоимость 1 кв.м. оценяемого объекта руб.						6.824,41
Стоимость оценяемого объекта руб.						

Таблица 103

Расчет сравнительным подходом подгруппы 181112 группы 6.1. МО ГО Инта

Кодировка объекта-аналoga	Аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	Объект
06060001101.07.12.201741	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	11.18.30.0001.3002
Источники информации	https://www.avito.ru/obuyascho/zemelnye_schastki/schastok_6_да_от_дир_1710771075	https://www.avito.ru/vuktyl/zemelnye_schastki/prodazha_6_да_от_дир_66152956	https://www.avito.ru/vuktyl/zemelnye_schastki/schastok_5_2_да_от_дир_1049717860	http://proground.ru/realty/earth/64534303841.html	http://vuktylkar.house2you.ru/realty/2330442-prodazha_zemelnye_schastka_vuktylkar	181112
Адрес	Принусский р-н, с.Обьяново	Корткеросский р-н, с.Дюва	Сыктывдинский р-н, с.Палга (дерево Гарпа)	Корткеросский р-н, с.Аджеро	Сыктывдинский район, с. Палга (с. Лозы)	
Цена руб.руб.	800.000	490.000	590.000	1.128.000	500.000	
Цена за 1 кв.м. руб.руб.	13,31	11,11	11,20	9,90	9,62	
Общая площадь кв.м.	60.000	250	52.000	114.000	52.000	6.742
скорректированная цена руб.	16,40	276	36,000	13,96	11,83	
Условия продажи	прямая	-19%	прямая	-19%	прямая	-19%
скорректированная цена руб.	17,28	295	38,30	15,30	12,68	
Месторасположение по МО (рассчитан по рейтингу МО)	Принусский МО МР	с.Дюва МО МР Корткеросский	с.Палга 35 км от районного центра (с. Вуктыл) МО МР Сыктывдинский	с.Аджеро МО МР Корткеросский	с.Палга 31 км от районного центра (с. Вуктыл) МО МР Сыктывдинский	Инта МО ГО
Наличие рядом транспортной магистрали	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом
скорректированная цена руб.	6,88	6,67	6,78	4,57	3,30	
Дата предложения	07.12.2017 г.	26.10.2017 г.	16.12.2017 г.	25.07.2017 г.	22.09.2017 г.	Дата предложения 2017 год
скорректированная цена руб.	6,88	6,67	6,78	4,57	3,30	
Назначение земельного участка	с/пromeисловство	с/пromeисловство	с/пromeисловство	с/пromeисловство	с/пromeисловство	Для сельскохозяйственного производства
скорректированная цена руб.	3,68	4,05	3,78	4,57	3,30	
Наличие коммуникаций на участке	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Оценки не являются свободной (Включением в Единый государственный реестр недвижимости)
скорректированная цена руб.	3,68	3,30	4,48	5,00	4,51	27,00%
Удаленность от областного центра	рядом с.Обьяново	с.Дюва 14 км от районного центра (с. Вуктыл)	с.Палга 35 км от районного центра (с. Вуктыл)	рядом с.Аджеро до Корткероса 13 км	с.Палга 31 км от районного центра (с. Вуктыл)	Земельные участки находятся в не менее 30 км от административного центра
скорректированная цена руб.	3,68	3,30	5,24	5,00	5,60	19,61%
Наличие востроек на земельном участке	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Оценки не являются свободной
скорректированная цена руб.	3,68	3,30	5,24	5,00	5,60	
Отказаны от первоначального значения, рублей	0,48	0,49	0,51	0,47	0,44	
Ранг	5	5	4	5	5	
Удельный вес	0,20	0,19	0,18	0,22	0,21	5,83
Стоимость 1 кв.м. оценяемого объекта руб.						9.182,03
Стоимость оценяемого объекта руб.						

Таблица 104

Расчет сравнительным подходом подгруппы 201111 группы 6.1. МО ГО Ухта

Кодировка объекта-аналoga	Аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	Объект
06060001104.11.12.201750	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	11.20.00.0002.37
Источники информации	https://www.avito.ru/vuktyl/zemelnye_schastki/schastok_5_4_да_от_дир_1214352742	http://767000.ru/v/71016770/	https://www.avito.ru/vuktyl/zemelnye_schastki/schastok_5_2_да_от_дир_1049717860	https://www.avito.ru/vuktyl/zemelnye_schastki/schastok_2_12_да_от_дир_1132170357	http://vuktylkar.house2you.ru/realty/2330442-prodazha_zemelnye_schastka_vuktylkar	201111
Адрес	Сыктывдинский р-н, с.МБ (д. Захарово)	Сыктывдинский р-н, с.Локваши	Сыктывдинский р-н, с.Палга (дерево Гарпа)	Сыктывдинский район, Вуктыл, район с.Примышаново	Сыктывдинский район, с. Палга (с. Лозы)	
Цена руб.руб.	500.000	450.000	590.000	400.000	500.000	
Цена за 1 кв.м. руб.руб.	9,26	8,65	11,35	18,87	9,62	
Общая площадь кв.м.	54.000	52.000	52.000	21.200	52.000	1.238
скорректированная цена руб.	14,79	10,64	14,96	20,00	14,83	
Условия продажи	прямая	-19%	прямая	-19%	прямая	-19%
скорректированная цена руб.	18,21	12,82	18,30	24,30	18,28	
Месторасположение по МО (рассчитан по рейтингу МО)	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	МО МР Сыктывдинский	Ухта МО ГО
Наличие рядом транспортной магистрали	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом
скорректированная цена руб.	6,49	6,07	7,95	11,40	6,74	
Дата предложения	11.12.2017 г.	20.02.2017 г.	16.12.2017 г.	15.10.2017 г.	22.09.2017 г.	Дата предложения 2017 год
скорректированная цена руб.	6,49	6,07	7,95	11,40	6,74	
Назначение земельного участка	с/пromeисловство	с/пromeисловство	с/пromeисловство	с/пromeисловство	с/пromeисловство	Для сельскохозяйственного производства
скорректированная цена руб.	6,49	6,07	7,95	11,40	6,74	
Наличие коммуникаций на участке	Отсутствует	Отсутствует	Электричество	Электричество	Отсутствует	Оценки не являются свободной (Включением в Единый государственный реестр недвижимости)
скорректированная цена руб.	7,46	6,98	7,95	11,40	7,75	
Удаленность от областного центра	с.МБ 50 км от районного центра (с. Вуктыл)	с.Палга 35 км от районного центра (с. Вуктыл)	с.Палга 35 км от районного центра (с. Вуктыл)	с.Палга 35 км от районного центра (с. Вуктыл)	с.Палга 31 км от районного центра (с. Вуктыл)	Земельные участки находятся в не менее 30 км от административного центра
скорректированная цена руб.	8,08	8,24	9,51	11,40	9,27	19,61%
Наличие востроек на земельном участке	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Оценки не являются свободной
скорректированная цена руб.	8,08	8,24	9,51	11,40	9,27	
Отказаны от первоначального значения, рублей	0,04	0,04	0,16	0,40	0,04	
Ранг	19	19	4	2	19	
Удельный вес	0,30	0,07	0,03	0,30	0,30	8,96
Стоимость 1 кв.м. оценяемого объекта руб.						11.093,63
Стоимость оценяемого объекта руб.						

Согласование результатов

В связи с тем, что при определении кадастровой стоимости объектов, подлежащих ГКО, применялся единственный метод расчета в рамках сравнительного подхода, процедура согласования результатов и обоснование выбора весов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

Результаты определения УПКС эталонных земельных участков представлены подробно в приложении 3.2.1.24. УПКС для эталонных ЗУ для группы 6.1.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель группы 6.1, устанавливаются равными рыночной стоимости земельного участка в расчете на единицу его площади (удельным показателям рыночной стоимости) земель в составе эталонного земельного участка соответствующей группы. Определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков произведено путем деления рыночной стоимости типовых (эталонных) земельных участков на их площадь.

Полученные стоимости земельных участков, рассчитанные по УПКС эталонных земельных участков соответствующей группы, сравниваются с минимально возможным уровнем КС согласно п. 1.6 Указаний. Минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок. Для получения стоимости затрат на межевание, приняты минимальные стоимости выполнения кадастровых работ (межевания) предоставленные индивидуальными предпринимателями: Шуйским М.В, Волокитиным С.В, Селивановой Е.А, и компанией ООО «КомЗем», которое в среднем составило 7 250 рублей за один земельный участок. Затраты на регистрацию прав на один земельный участок составляют 350 рублей. Итоговое значение затрат на межевание и регистрацию прав за один земельный участок составило 7 600 рублей. Информация представлена в приложении 1.2.2.8. «Ответ по затратам на межевание». В ходе проведенного сравнения 51 земельному участку из разных подгрупп присвоена кадастровая стоимость в выше упомянутом размере.

Далее, согласно Указаний, необходимо сравнить полученные результаты УПКС кодов расчета видов использования, перечисленных в п. 9.2.2.5.3.5, со средними УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Указаний, находящихся в пределах территории того же муниципального образования, при этом, в случае превышения, УПКС земельного участка устанавливается равным среднему значению УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Указаний. Исходя из этого положения, у 26 земельных участков (п.9.2.2.5.3.5) из группы 6.1 изменен УПКС в сторону уменьшения по среднему значению УПКС земельных участков, имеющих коды расчета видов использования, перечисленные в подпункте 9.2.2.5.3.2 Указаний.

Таблица 105

Средние значения УПКС для группы 6.1. коды расчета видов использования, перечисленные в п. 9.2.2.5.3.2. Указаний. (промежуточные значения)

№	Муниципальные образования	УПКС среднее значение по кодам расчета видов использования п. 9.2.2.5.3.2.
1	МО МР Прилузский	9,94
2	МО МР Койгородский	7,62
3	МО МР Сысольский	11,18
4	МО МР Сыктывдинский	10,30
5	МО ГО Сыктывкар	15,54
6	МО МР Корткеросский	7,57
7	МО МР Усть-Куломский	8,54
8	МО МР Усть-Вымский	10,01
9	МО МР Удорский	5,47
10	МО МР Княжпогостский	7,22
11	МО МР Усть-Цилемский	6,41
12	МО МР Ижемский	7,36
13	МО ГО Усинск	6,61
14	МО ГО Вуктыл	5,06
15	МО ГО Инта	5,20
16	МО ГО Ухта	7,43

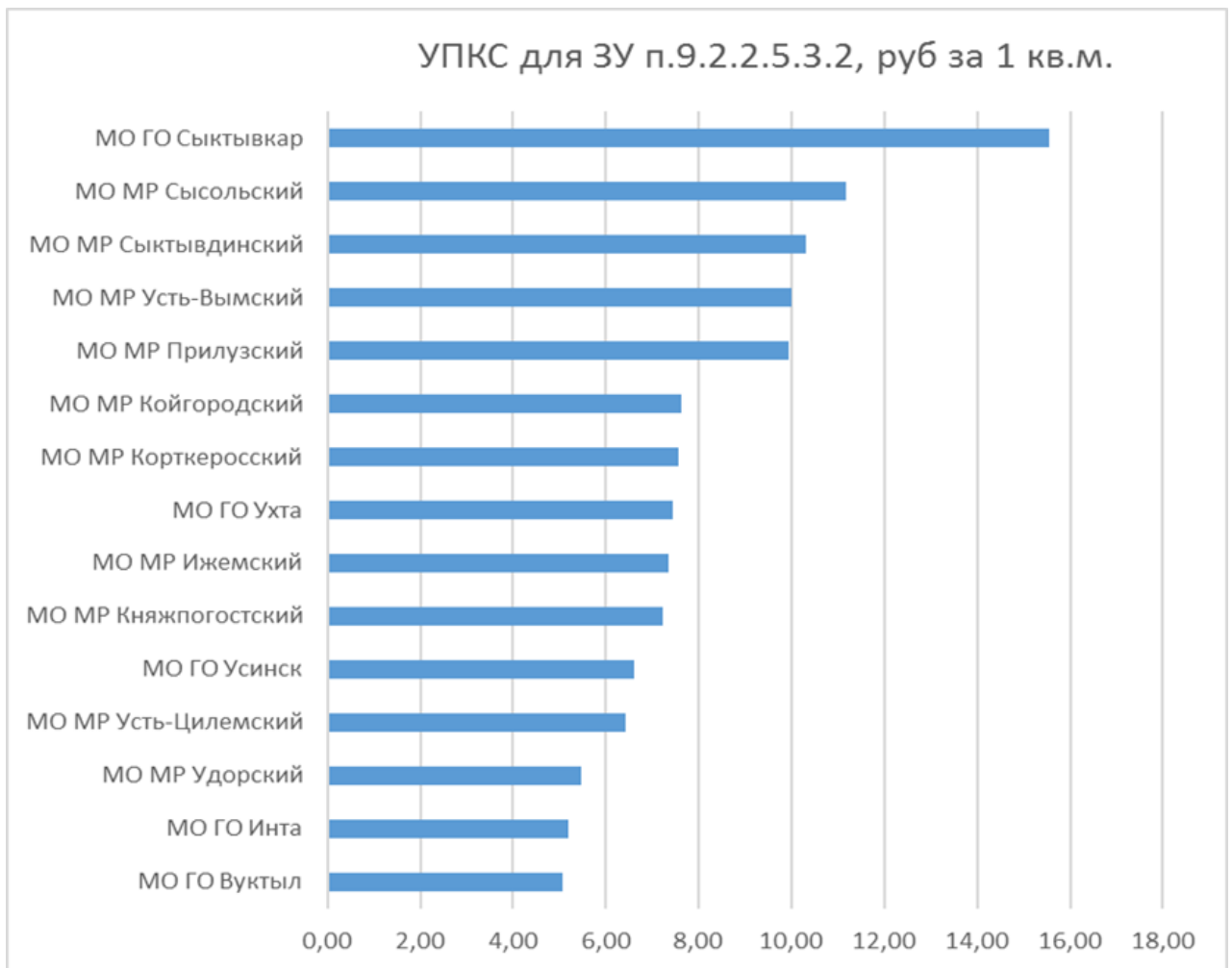


Рис. 78 УПКС для группы 6.1.к кодами расчета видов использования, перечисленные в п. 9.2.2.5.3.2. Указаний

В таблице 105 указаны средние значения УПКС для группы 6.1. по кодам расчета видов использования перечисленных в п. 9.2.2.5.3.2. Эти значения использовались при расчете кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 01:182; 03:012; 03:093; 06:093; 07:051 в соответствии с п. 9.2.2.5.3.5. Методических указаний.

Полученные результаты проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, отнесенные в группу 6.1., на 01.01.2018 года приведены в приложении 3.2.1.29. «Результаты проведения ГКО земель группы 6.1» к отчету.

В таблице ниже представлены средние значения УПКС, которые получились в результате проведения кадастровой оценки земельных участков группы 6.1. в разбивке по Муниципальным образованиям, а также минимальные и максимальные значения УПКС по Муниципальным образованиям, где объектом кадастровой оценки в группе 6.1. является более чем один земельный участок. Подробно приложение 3.2.1.28 «Средние значения по МО 6.1».

Значения УПКС по Муниципальным образованиям для группы 6.1.

	Муниципальные образования	Количество ЗУ в группе 6.1.	Общая площадь ЗУ в группе 6.1.	Максимальный УПКС*, рублей за 1 кв. м.	Средние УПКС, рублей за 1 кв. м.	Минимальный УПКС*, рублей за 1 кв. м.
1	МО МР Прилузский	16	166 478	1085,71	9,88	8,72
2	МО МР Койгородский	1	56 636	нет	7,62	нет
3	МО МР Сысольский	49	658 727	101,33	11,20	9,73
4	МО МР Сыктывдинский	57	5 872 057	14,50	5,96	4,51
5	МО ГО Сыктывкар	5	72 804	34,86	15,54	14,80
6	МО МР Корткеросский	5	362 472	10,65	7,57	7,36
7	МО МР Усть-Куломский	9	149 798	304,00	8,48	6,23
8	МО МР Усть-Вымский	5	52 608	10,19	7,89	7,06
9	МО МР Удорский	14	82 003	380,00	6,36	4,53
10	МО МР Княжпогостский	13	18 851	152,00	11,42	7,16
11	МО МР Печора	1	39 700	нет	4,07	нет
12	МО МР Усть-Цилемский	18	78 670	152,00	6,84	4,25
13	МО МР Ижемский	5	117 672	45,51	6,86	4,88
14	МО ГО Усинск	9	328 007	12,12	5,26	5,15
15	МО ГО Воркута	3	524 873	9,05	2,00	1,99
16	МО ГО Вуктыл	5	8 858	87,36	4,95	3,46
17	МО ГО Инта	7	76 785	5,83	5,20	4,70
18	МО ГО Ухта	14	742 307,00	28,25	6,66	5,10
	Итого	236,00	9 409 305,80			

*Максимальные и минимальные значения УПКС по Муниципальным образованиям указаны с учетом значений УПКС, которые получаются для земельных участков, оцениваемых по затратам на межевание и регистрации прав.

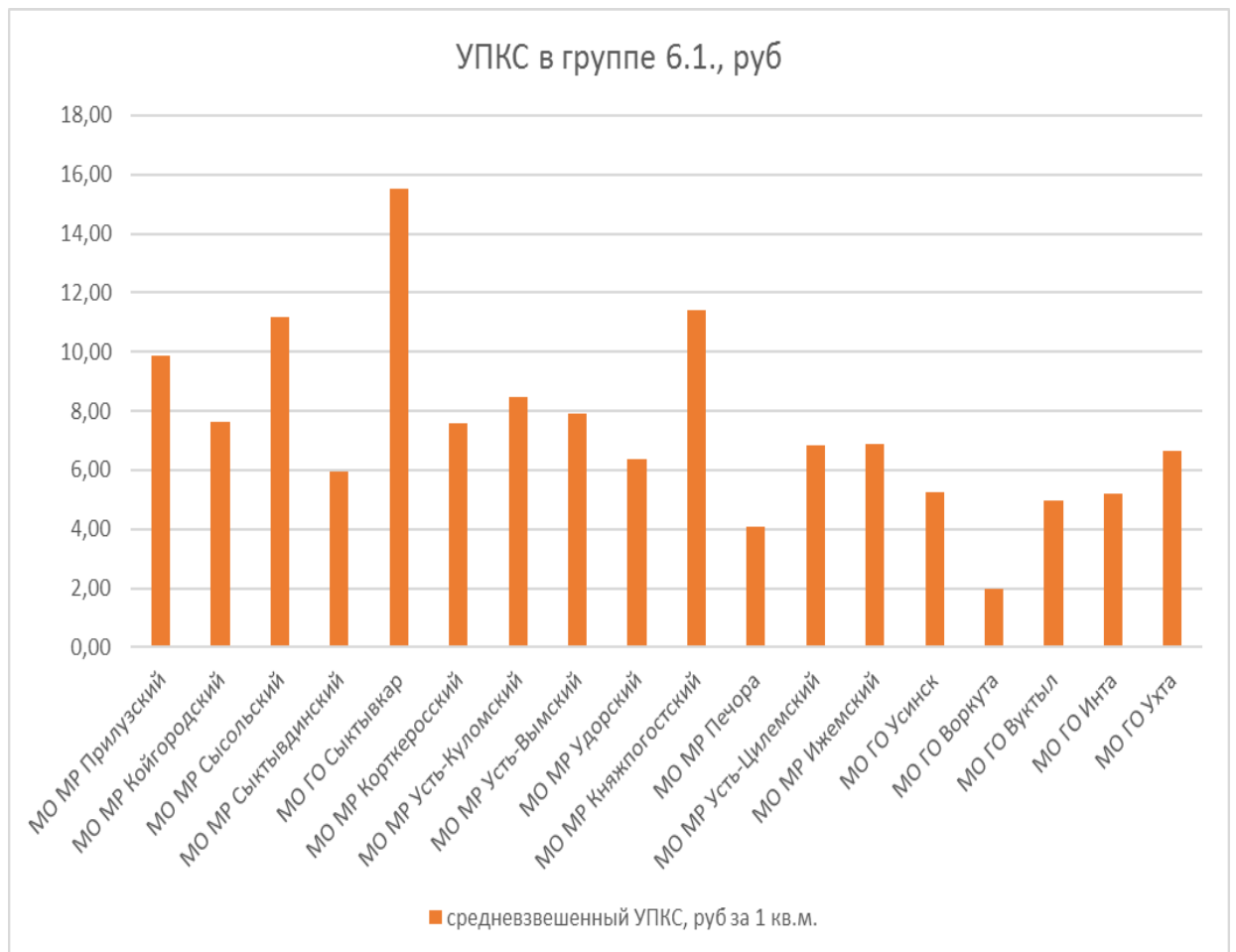


Рис. 79 Средние значения УПКС, которые получились в результате проведения кадастровой оценки группы 6.1.

Итоговые значения УПКС и кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке, отнесенные в группу 6.1., на 01.01.2018 года подробно приведены в приложении 3.2.1.30. «Итоговые значения КС и УПКС земель группы 6.1» к отчету.

2.10.2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группе 6.2.

При группировке Перечня, земельные участки 6 сегмента «Производственная деятельность», с кодами расчета видов использования: 03:011; 06:080; 07:020; 07:050; 12:001, отнесены в группу 6.2., в которую включено 218 земельных участков.

Согласно п. 9.2.2.5.3.3. Методических указаний о государственной кадастровой оценке определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в группу 6.2., с кодами расчета видов использования: 03:011; 06:080; 07:020; 07:050; 12:001, осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.

УПКС оцениваемого земельного участка определяется как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы соседних земельных участков с оцениваемым земельным участком.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется путем умножения УПКС земельных участков на их площадь.

При определении кадастровой стоимости земельных участков группы 6.2. используется УПКС земельных участков, граничащих с оцениваемыми земельными участками.

Таким образом, для каждого оцениваемого земельного участка группы 6.2. определяются: граничащие земельные участки, УПКС граничащих земельных участков, протяженность общей границы земельных участков или категория земель, граничащая с земельными участками (Приложение 3.2.2.2.4. Определение граничащих ЗУ.bmp).

При уточнении категории земель, граничащей с оцениваемыми земельными участками, использовались генеральные планы с официальных сайтов муниципальных районов и округов (Приложение 1.2.3 Генеральные планы и ПЗЗ (Карты (схемы)), а также сведения, представленные ФГБУ «Станция агрохимической службы «Сыктывкарская» (Приложение 1.2.2.11. Ответ о территор, бывших хоз-в и сов-зов).

УПКС оцениваемого земельного участка определяется как отношение суммы произведений УПКС земельных участков, граничащих с оцениваемым земельным участком, и протяженности общей границы с оцениваемым земельным участком к длине границ (периметра) оцениваемого земельного участка.

Определение УПКС оцениваемого земельного участка можно выразить в виде формулы:

$$\text{УПКС ЗУ} = (\text{УПКС ЗУ}_1 * L_1 + \text{УПКС ЗУ}_2 * L_2 + \dots + \text{УПКС ЗУ}_n * L_n) / P$$

где:

УПКС ЗУ – удельный показатель кадастровой стоимости оцениваемого земельного участка, руб./кв.м.;

УПКС ЗУ₁ ... УПКС ЗУ_n – удельный показатель кадастровой стоимости граничащих земельных участков, руб./кв.м.;

L₁ ... L_n – протяженность общей границы оцениваемого земельного участка с соседними земельными участками, м;

P – суммарная длина границ оцениваемого земельного участка с соседними земельными участками, м.

Затем определяется кадастровая стоимость земельных участков путем умножения, средневзвешенный УПКС земельных участков на их площадь

$$КС = \text{УПКС ЗУ} * S$$

где:

КС – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

УПКС ЗУ – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв.м.;

S – площадь земельного участка кв.м.

Для оцениваемых земельных участков с использованием Публичной кадастровой карты (pkk5.rosreestr.ru) определялось наличие сведений о границах участков. Для земельных участков, имеющих в Публичной кадастровой карте сведения о границах, определялись кадастровые номера, площадь, кадастровая стоимость, категория земель, граничащих земельных участков.

Протяженность общей границы оцениваемого земельного участка, с граничащими земельными участками, определялась с помощью программы MapInfo. Для этих целей в программу MapInfo загружены графические части: Перечня земельных участков, находящихся в составе земель сельскохозяйственного назначения, учтенных в ЕГРН по состоянию на 01.01.2018 и Перечня зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, земельных участков (всех категорий) на территории Республики Коми по состоянию на 01.02.2017, предоставленные Министерством Республики Коми имущественных и земельных отношений, в формате MIF/MID.

Анализ местоположения оцениваемых земельных участков выявил, что у 9 объектов недвижимости отсутствует информация о границах земельных участков, в следствии чего определить граничащие земельные участки и категорию земель, граничащую с земельными участками, не представляется возможным (Приложение 3.2.2.1.1. ЗУ инфор, о границах которых отсутствует.xlsx).

У 22 объектов недвижимости отсутствуют граничащие земельные участки, определить категорию земель, граничащую с оцениваемыми земельными участками у которых также невозможно (Приложение 3.2.2.1.2. ЗУ отсутствуют граничащие.xlsx).

В связи с этим, проанализирована информация о распределении земель Республики Коми по категориям (Таблица 107). Для этих целей использовались сведения статистического отчета о наличии и распределении земель по категориям и угодьям, предоставленные управлением Росрестра по Республике Коми (Приложение 1.2.2.1. Ответ по категориям).

Таблица 107

Распределение земель по категориям, в разрезе муниципальных районов и округов.

Наименование категории	Площадь, кв.м.				
	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда
МО МР Прилузский	696070000	94480000	95500000	0	12217750000
МО МР Койгородский	133260000	70360000	8630000	0	10181370000
МО МР Сысольский	504790000	54050000	11910000	0	5472540000
МО МР Сыктывдинский	592360000	57 290 000	27860000	410000	6611140000
МО ГО Сыктывкар	121900000	167510000	40010000	0	402330000
МО МР Корткеросский	687440000	87960000	114100000	30000	18814430000
МО МР Усть-Куломский	577270000	208300000	18040000	0	25428670000
МО МР Усть-Вымский	302560000	81420000	32020000	0	4202220000
МО МР Удорский	192880000	44140000	143360000	0	35399610000
МО МР Княжпогостский	306280000	118700000	43550000	860000	24123210000

МО МР Троицко-Печорский	45570000	102780000	19990000	7134940000	32658490000
МО МР Печора	274080000	186580000	126590000	4355000000	23973440000
МО МР Усть-Цилемский	1347430000	56170000	749270000	0	40286470000
МО МР Ижемский	466750000	47320000	409310000	0	17512190000
МО ГО Усинск	498870000	83270000	62410000	0	29596470000
МО ГО Воркута	11166430000	100950000	211290000	70000	6987660000
МО ГО Инта	311040000	50720000	437880000	5717090000	23509330000
МО ГО Вуктыл	81130000	149550000	93610000	8923210000	13064400000
МО МР Сосногорск	52240000	96300000	64200000	0	16311670000
МО ГО Ухта	214640000	140700000	39240000	360000	12835880000

Таблица 108

Распределение земель по категориям, в разрезе муниципальных районов и округов в %.

Наименование категории	Площадь, %				
	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда
МО МР Прилузский	5,31	0,72	0,73	0	93,24
МО МР Койгородский	1,28	0,68	0,08	0	97,96
МО МР Сясьский	8,35	0,89	0,2	0	90,56
МО МР Сыктывдинский	8,12	0,79	0,38	0,01	90,70
МО ГО Сыктывкар	16,66	22,89	5,47	0	54,98
МО МР Корткеросский	3,49	0,45	0,58	0	95,48
МО МР Усть-Куломский	2,2	0,79	0,07	0	96,94
МО МР Усть-Вымский	6,55	1,77	0,69	0	90,99
МО МР Удорский	0,54	0,12	0,4	0	98,94
МО МР Княжпогостский	1,25	0,48	0,18	0	98,09
МО МР Троицко-Печорский	0,11	0,26	0,05	17,86	81,72
МО МР Печора	0,95	0,64	0,44	15,06	82,91
МО МР Усть-Цилемский	3,17	0,13	1,77	0	94,93
МО МР Ижемский	2,53	0,26	2,22	0	94,99
МО ГО Усинск	1,65	0,27	0,21	0	97,87
МО ГО Воркута	60,47	0,55	1,14	0	37,84
МО ГО Инта	1,03	0,17	1,46	19,04	78,30
МО ГО Вуктыл	0,37	0,67	0,42	39,99	58,55
МО МР Сосногорск	0,32	0,58	0,39	0	98,71
МО ГО Ухта	1,62	1,06	0,3	0	97,02

В соответствии с информацией, представленной в таблице 107 видно, что более 90% площадей Сыктывдинского, Усть-Куломского, Усть-Вымского, Удорского, Княжпогостского, Усть-Цилемского, Ижемского муниципальных районов и Сосногорского, Ухтинского муниципальных округов, занимают земли лесного фонда, кроме Воркутинского муниципального округа наибольшую часть в котором занимают земли сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, кадастровая стоимость оцениваемых земельных участков у которых отсутствуют границы и граничащие земельные участки, определялась с применением среднего значения УПКС земель лесного фонда по муниципальному району (Приложение 3.2.2.2.1. Опред. КС ЗУ инфор. о границах которых отсутствует.xlsx и 3.2.2.2.2. Опред. КС ЗУ отсутствуют граничащие.xlsx).

Для 187 объектов недвижимости кадастровая стоимость определялась с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками. УПКС оцениваемого земельного участка определялся как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы соседних земельных участков с оцениваемым земельным участком (Приложение 3.2.2.2.3. Определение КС ЗУ граничащих.xlsx).

Как показывает анализ местоположения земельных участков, оцениваемых по граничащим земельным участкам, все объекты недвижимости расположены как за чертой населенных пунктов, так и в пределах ее границ. Таким образом, оцениваемые земельные участки граничат с землями пяти категорий: населенных пунктов, промышленности, особо охраняемых территорий и объектов, лесного фонда и сельскохозяйственного назначения. Поэтому в качестве исходных данных (УПКС) для определения кадастровой стоимости применены следующие документы (Приложение 3.2.2.4. Постановл. об утвержден. результат. определ. КС по категориям земель):

- Приказ Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Коми от 28.11.2014 №515 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Республики Коми»;

- Приказ Агентства Республики Коми по управлению имуществом от 28.12.2015 №384Д «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения в Республике Коми»;

- Приказ Агентства Республики Коми по управлению имуществом от 28.1.2015 №385Д «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в составе земель особо охраняемых территорий и объектов в Республике Коми»;

- Приказ Агентства Республики Коми по управлению имуществом от 28.12.2015 №386Д «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в составе земель лесного фонда в Республике Коми».

В случае, если оцениваемые земельные участки граничат с категорией земель - земли сельскохозяйственного назначения, для определения их кадастровой стоимости применялись УПКС определенные в ходе проведения данной государственной оценки: групп 1.1., 1.2., 6.1., 13.1.1.1., 13.1.2.

В случае если оцениваемые земельные участки, входящие в группу 6.2. расчета являются граничащими друг с другом, к общей границе этих участков применялся УПКС земель на которых расположен оцениваемый земельный участок.

Кадастровая стоимость многоконтурных земельных участков (единого землепользования) определялась суммированием кадастровых стоимостей, контуров

(обособленных или условных земельных участков), входящих в многоконтурные земельные участки (единое землепользование).

При этом УПКС для контуров (обособленных или условных земельных участков) определяется в зависимости от их местоположения, как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы соседних земельных участков с оцениваемыми контурами (обособленными или условными земельными участками).

Минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик, в соответствии с п 1.16. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

При определении кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в группу 6.2., выявлено 144 земельных участка, у которых кадастровая стоимость меньше, чем стоимость затрат на межевание и оформление прав на земельный участок. В связи с этим, к ним применен расчет кадастровой стоимости исходя из минимальной стоимости затрат на межевание и регистрацию прав на земельный участок в размере 7600 руб. (данные по затратам на межевание и оформление прав на земельный участок представлено в п. 2.7.3.Отчета). Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в группу 6.2., приведен в приложении (Приложение 3.2.2.3. Величина КС).

2.11. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, относящихся к 9 сегменту «Охраняемые природные территории и благоустройство». Группа 9.1.

При группировке Перечня, земельные участки 9 сегмента «Охраняемые природные территории и благоустройство», с кодом расчета вида использования: 09:010, отнесены в группу 9.1, в которую включено 3 земельных участка с фактическим использованием городские леса/лесные насаждения (Приложение 1.5.2. Ответ по согласованию ВРИ\МО МР Усть-Куломский)

Таблица 109

Описание объектов оценки группы 9.1

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Местонахождение	Вид использования участка по документу	Фактическое использование земельного участка	Код расчета вида использования	Код вида использования
11:07:0401005:1	737007	Республика Коми, Усть-Куломский район, с. Аныб	отдых (рекреация)	городские леса/ лесные насаждения	09:010	09:010:9:1
11:07:0401005:2	3087	Республика Коми, Усть-Куломский район, с. Аныб	отдых (рекреация)	городские леса/ лесные насаждения	09:010	09:010:9:1
11:07:0401005:3	3379	Республика Коми, Усть-Куломский район, с. Аныб	отдых (рекреация)	городские леса/ лесные насаждения	09:010	09:010:9:1

В соответствии с п. 9.2.2.2.3. Методических указаний земельные участки, получение дохода от которых невозможно (детские площадки, озеленение бульваров, парков, скверов), оцениваются для целей Указаний исходя из затрат на межевание и оформление прав на них, за исключением случаев, когда на территории этих участков возможна организация передвижной торговли.

При определении кадастровой стоимости земельных участков группы 9.1. использовались данные о стоимости затрат на межевание и оформление прав на них приведенные в таблице 110.

Для получения стоимости затрат на межевание, приняты минимальные стоимости выполнения кадастровых работ (межевания) предоставленные индивидуальными предпринимателями: Шуйским М.В, Волокитиным С.В, Селивановой Е.А, и компанией ООО «КомЗем», которое в среднем составили 7 250 рублей за один земельный участок. Среднее значение затрат на регистрацию прав на один земельный участок составляет 350 рублей. Итоговое значение затрат на межевание и регистрацию прав за один земельный участок составило 7 600 рублей.

Определение кадастровой стоимости земельных участков группы 9.1 представлено ниже в таблице

Таблица 110

Определение кадастровой стоимости группы 9.1

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Местонахождение	Вид использования участка по документу	Фактическое использование земельного участка	Итоговое значение затрат на межевание и регистрацию прав за один земельный участок, руб.	УПКС руб./кв.м
11:07:0401005:1	737007	Республика Коми, Усть-Куломский район, с. Аныб	отдых (рекреация)	городские леса/ лесные насаждения	7600	0,01
11:07:0401005:2	3087	Республика Коми, Усть-Куломский район, с. Аныб	отдых (рекреация)	городские леса/ лесные насаждения	7600	2,46
11:07:0401005:3	3379	Республика Коми, Усть-Куломский район, с. Аныб	отдых (рекреация)	городские леса/ лесные насаждения	7600	2,25

2.12. Определение кадастровой стоимости, объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к 13 сегменту «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка».

2.12.1. Точное описание объектов недвижимости, подлежащих ГКО, отнесенных к 13 сегменту «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка», их количественные и качественные характеристики.

В Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, вошли земельные участки садоводческого, огороднического и дачного использования, малоэтажной жилой застройки в составе земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Республики Коми, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

В результате обработки Перечня к 13 сегменту «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» отнесено 54 294 земельных участка, что составляет 86 % от общего количества оцениваемых объектов.

Информация, идентифицирующая объекты недвижимости, приведена в приложении 1.3 Перечень ОН. «Исходный перечень ЗУ (xml)».

Количество земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к 13 сегменту «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» в разрезе муниципальных районов на территории Республики Коми представлено в Таблице 111.

Таблица 111

Количество земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, в разрезе муниципальных районов на территории Республики Коми 13 сегмента «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»

№ п/п	Наименование муниципального района	Количество земельных участков	Общая площадь земельных участков, кв.м.
1	МО МР «Прилузский»	195	183 438
2	МО МР «Койгородский»	3	3 840
3	МО МР «Сысольский»	6	12 403
4	МО МР «Сыктывдинский»	16 463	17 438 427
5	МО ГО «Сыктывкар»	13 437	14 732 683
6	МО МР «Корткеросский»	1 898	2 345 861
7	МО МР «Усть-Куломский»	4	7 442
8	МО МР «Усть-Вымский»	1 160	1 297 094
9	МО МР «Удорский»	155	92 639,5
10	МО МР «Княжпогостский»	965	993 768
11	МО МР «Троицко-Печорский»	7	10 117
12	МО МР «Печора»	2 923	3 017 345
13	МО МР «Усть-Цилемский»	6	6 225
14	МО МР «Ижемский»	8	17 240
15	МО ГО «Усинск»	668	550 938,5
16	МО ГО «Воркута»	-	-
17	МО ГО «Вуктыл»	8	16 736
18	МО ГО «Инта»	3	1 589
19	МО МР «Сосногорск»	3 390	5 080 928
20	МО ГО «Ухта»	12 995	13 207 714
	Итого по Республике Коми	54 294	59 016 428

На диаграмме 80 наглядно представлено количество земельных участков в разрезе районов муниципальных образований Республики Коми в процентном отношении к общему числу оцениваемых объектов недвижимости 13 сегмента «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка».

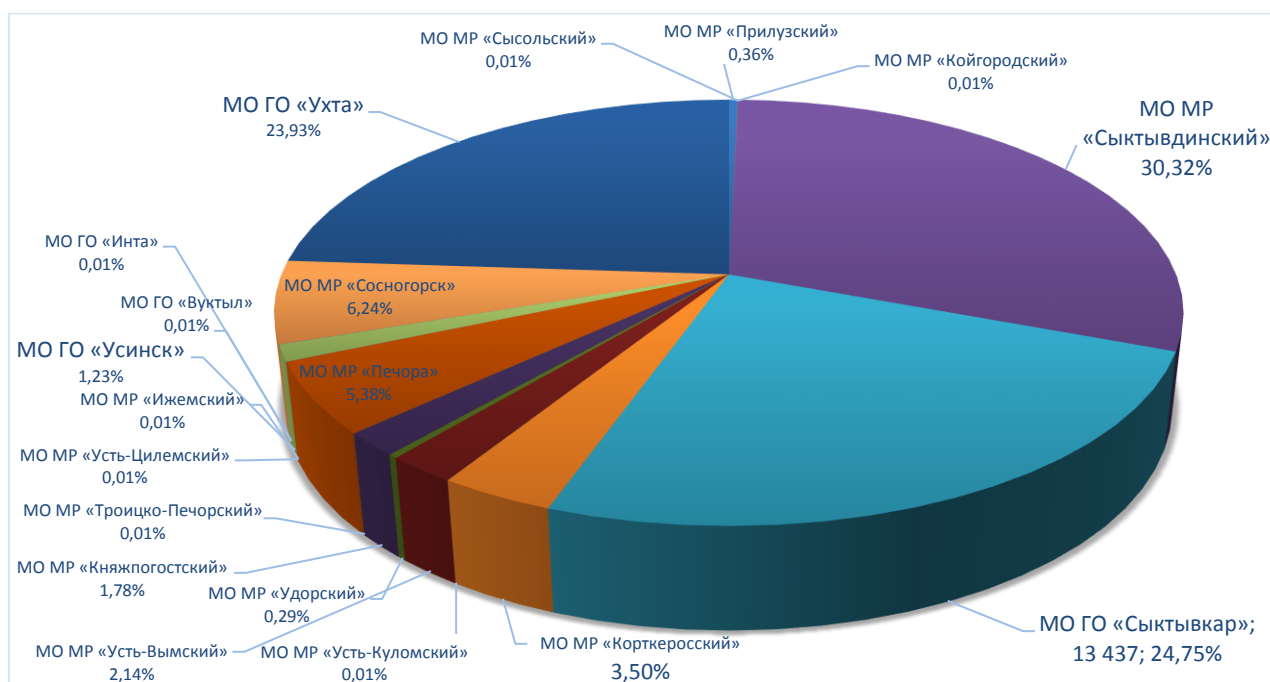


Рис. 80 Количество земельных участков в разрезе районов муниципальных образований Республики Коми

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель в соответствии с Приложением №1 к Методическим указаниям. В процессе группировки, по кодам расчета вида использования сформированы 3 группы расчета: группа 13.1 «СОД объединения» с кодами вида расчета 13:011, 13:021, 13:031; группа 13.2 «ИЖС и ЛПХ» с кодами расчета вида использования 02:011, 02:020 и группа 13.3 «Многоквартирный жилой дом» с кодом расчета 02:013. Более подробное описание группировки земельных участков представлено ниже в данном разделе (п. 2.12.4 Группировка земельных участков).

Количественное распределение земельных участков в разрезе кода расчета вида использования представлено в Таблице 112:

Таблица 112

Распределение объектов недвижимости в разрезе кода расчета вида использования

№ п/п	Код расчета вида использования, согласно Приложению №1 Методических указаний	Количество земельных участков
1	02:011 «Размещение индивидуального жилого дома, размещение индивидуальных жилых гаражей и подсобных сооружений, исходя из минимальных норм отвода земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)»	9
2	02:013 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом»	1
3	02:020 «Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом (ЛПХ)»	357
4	13:011 «Ведение огородничества. Размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений»	66
5	13:021 «Ведение садоводства. Размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры»	53 640
6	13:031 «Ведение дачного хозяйства. Размещение жилого дачного дома, не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей»	221

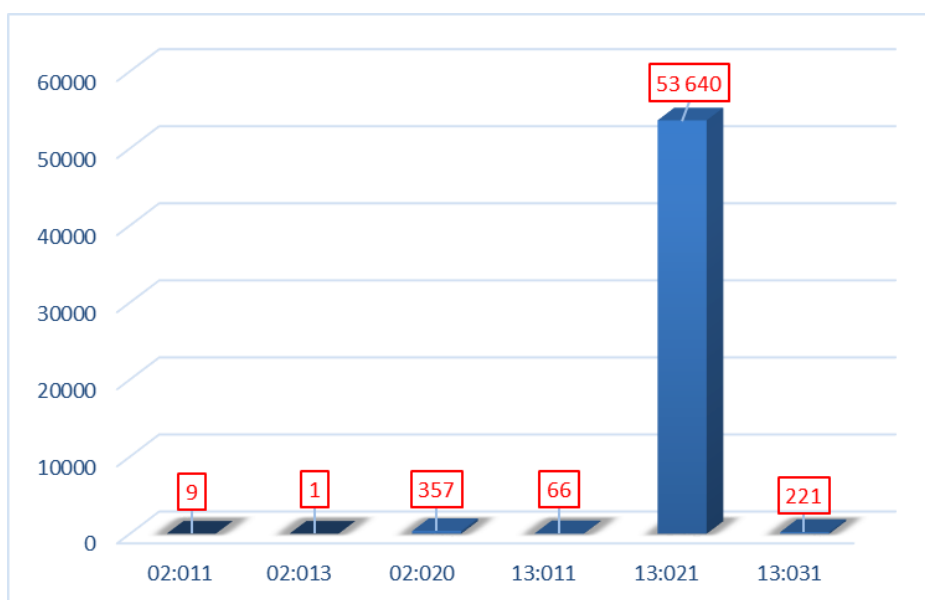


Рис. 81 Распределение объектов недвижимости в разрезе кода расчета вида использования

Распределение земельных участков, входящих/ не входящих в состав СОД объединений, земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства и (или) строительства индивидуального жилого дома в разрезе муниципальных образований, представлено в таблице ниже:

Таблица 113

Распределение земельных участков, входящих / не входящих в состав СОД

№ п/п	Наименование района	Кол-во СОД объединений в МО	Кол-во ЗУ в составе СОД объединений	Кол-во ЗУ, не входящих в состав объединения	Кол-во ЗУ для ведения ЛПХ	Кол-во ЗУ для ИЖС	Кол-во ЗУ для малоэтажной многоквартирной жилой застройки	Всего ЗУ
1	МО МР «Прилузский»	2	190	-	4	1	-	195
2	МО МР «Койгородский»	-	-	-	3	-	-	3
3	МО МР «Сысольский»	-	-	2	4	-	-	6
4	МО МР «Сыктывдинский»	58	16 378	5	75	4	1	16 463
5	МО ГО «Сыктывкар»	84	13 435	2	-	-	-	13 437
6	МО МР «Корткеросский»	10	1 663	1	234	-	-	1 898
7	МО МР «Усть-Куломский»	-	-	-	4	-	-	4
8	МО МР «Усть-Вымский»	10	1 135	14	11	-	-	1 160
9	МО МР «Удорский»	-	-	152	3	-	-	155
10	МО МР «Княжпогостский»	6	963	-	2	-	-	965
11	МО МР «Троицко-Печорский»	-	-	-	7	-	-	7
12	МО МР «Печора»	47	2922	-	1	-	-	2 923
13	МО МР «Усть-Цилемский»	-	-	3	-	3	-	6
14	МО МР «Ижемский»	-	-	-	8	-	-	8
15	МО ГО «Усинск»	19	642	26	-	-	-	668

16	МО ГО «Вуктыл»	-	-	8	-	-	-	8
17	МО ГО «Инта»	-	-	3	-	-	-	3
18	МО МР «Сосногорск»	38	3389	-	-	1	-	3 390
19	МО ГО «Ухта»	149	12 993	2	-	-	-	12 995
	Всего по Республике Коми	431	53 703	225	356	9	1	54 294

Согласно п. 1.12 Методических указаний при определении кадастровой стоимости земельного участка не учитываются улучшения земельного участка, которые поставлены на кадастровый и (или) бухгалтерский учет. В целях исключения двойного налогообложения при определении базы земельного налога, стоимость улучшений земельного участка не должна учитываться в составе стоимости оцениваемого земельного участка. Оцениваемые земельные участки, рассматриваются как свободные от застройки.

Информация о количественных и качественных характеристиках объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сведения об их текущем использовании, а также иные факторы и характеристики, относящиеся к объектам недвижимости 13 сегмента, представлены в приложении 2.3.1 Исходный перечень ОН по группам.

2.12.2. Анализ информации о рынке земельных участков садоводческого, огороднического и дачного использования, малоэтажной жилой застройки в Республике Коми

Среди собранной рыночной информации были выделены сегменты рынка «для целей садоводства и огородничества», «для ведения личного подсобного хозяйства» и «индивидуального жилищного строительства».

В результате анализа рыночной информации, представленного в разделе 2.1.4 Отчета, после определения и устранения информации об объектах-аналогах с резкими выбросами (отличиями) в значениях цен 1 кв. м, отобраны 551 незастроенных земельных участка и единых объектов недвижимости садоводческих, огороднических и дачных объединений Республики Коми, а также 202 незастроенных земельных участка, предназначенных для индивидуальной жилой застройки и (или) ведения личного подсобного хозяйства.

Собранная рыночная информация, с определенными значениями ценообразующих факторов стоимости для объектов-аналогов представлена в приложении 2.3.2 Ценообразующие факторы в разрезе групп.

Диапазоны рыночных цен предложений продажи земельных участков для группы 13.1 «СОД объединения» Республики Коми приведены в Таблице 114, для группы 13.2 «ИЖС и ЛПХ» в Таблице 115.

В представленных ниже таблицах и диаграммах указаны показатели (минимальная, максимальная, средняя цены 1 кв.м. объектов недвижимости), которые рассчитаны на основании статистического анализа рыночной информации. Цены предложений продажи земельных участков группы «СОД объединения» приведены с учетом корректировки на уторговывание и с учетом выделения доли земельного участка из единого объекта недвижимости. Цены предложений продажи земельных участков группы «ИЖС и ЛПХ» приведены с учетом корректировки на уторговывание. Подробное описание корректировок в п. 2.12.6 Ценовая информация настоящего Отчета.

Таблица 114

Диапазоны рыночных цен предложений продажи группы «СОД объединений» в разрезе районов Республики Коми

№ п/п	Наименование муниципального образования	Количество объектов-аналогов	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена, руб./кв.м.
1	Среднее по МО ГО «Сыктывкар»	254	15,29	439,83	159,50
2	Среднее по МО ГО «Ухта»	54	20,7	276,03	113,18
3	Среднее по МО ГО «Усинск»	3	79,33	87,27	81,98
4	Среднее по МО МР «Сыктывдинский»	206	14,01	394,94	110,20
5	Среднее по МО МР «Корткеросский»	13	12,75	123,25	65,72
6	Среднее по МО МР «Печора»	16	21,25	119	60,28
7	Среднее по МО МР «Сосногорск»	5	13,22	177,17	86,18
	Среднее по Республике Коми	551			130,35

Цены предложений продажи земельных участков садоводческого, огороднического и дачного использования находятся в диапазоне от 12,75 до 439,83 руб./кв.м. и составляют в среднем 130,35 руб./кв.м.



Рис. 82 Средняя рыночная стоимость группы 13.1 «СОД объединения» по Республике Коми в разрезе муниципальных образований, руб./кв.м.

Таблица 115

Диапазоны рыночных цен предложений продажи земельных участков малоэтажной жилой застройки в разрезе районов Республики Коми

№ п/п	Наименование муниципального образования	Количество объектов-аналогов	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена, руб./кв.м.
1	Среднее по МО МР «Сыктывдинский»	152	30,33	796,25	263,42
2	Среднее по МО МР «Корткеросский»	29	107,06	488,6	232,28
3	Среднее по МО МР «Усть-Вымский»	10	45,5	260	134,31
4	Среднее по МО МР «Сосногорский»	11	121,33	455	210,77
	Среднее по Республике Коми	202			249,69

Цены предложений продажи земельных участков малоэтажной жилой застройки находятся в диапазоне от 30,33 до 796,42 руб./кв.м. и составляют в среднем 249,69 руб./кв.м.



Рис. 83 Средняя рыночная стоимость земельных участков группы 13.2 «ИЖС и ЛПХ» по Республике Коми в разрезе муниципальных образований, руб./кв.м.

Анализ типичных характеристик объектов недвижимости, подлежащих ГКО, присущих данному сегменту, рыночной информации о предложениях продажи земельных участков, аналогичных оцениваемым, позволяет при расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости 13 сегмента, использовать методы массовой оценки, с построением единых моделей определения кадастровой стоимости для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики.

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

2.12.3.1. Сведения о ценообразующих факторах, предусмотренных Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В приложении № 3 Методических указаний приведен перечень ценообразующих факторов, рекомендованный к применению для государственной кадастровой оценки земельных участков. Обоснование ценообразующих факторов выполнено с использованием рыночной информации о ценах предложений продажи (приложение 2.3.1.2 Исходный перечень ОА).

Таблица 116

Ценообразующие факторы для группы 13.1 «СОД объединения» и группы 13.2 «ИЖС и ЛПХ»

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора/ группа ОН	Обоснование отказа/принятия ценообразующих факторов
1	Категория земель	(при наличии ее влияния)
СОД		При подборе объектов-аналогов не учитывается, корректировка в расчетах не применяется;

ИЖС и ЛПХ	При подборе объектов-аналогов не учитывается, корректировка в расчетах не применяется. Подробное описание приведено в п. 2.12.6.5 корректировка на категорию земель и в приложении 2.3.5.2.
Вид разрешенного использования	
СОД	Учитывается при подборе объектов-аналогов для соответствующей группы;
ИЖС и ЛПХ	Учитывается при подборе объектов-аналогов для соответствующей группы.
2	Площадь земельного участка, кв.м.
СОД	При подборе объектов-аналогов не учитывается, в расчетах не применяется, так как наличие взаимосвязи между стоимостью земельных участков и их площадью не выявлено. Отсутствие влияния объяснено тем, что земельные участки, предназначенные для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, чаще всего имеют стандартные размеры от 200 кв.м. до 2500 кв.м.(согласно статье 4 закона 59-РЗ от 27.02.2017 г.);
ИЖС и ЛПХ	При подборе объектов-аналогов не учитывается, в расчетах не применяется.
3	Фактическое использование
СОД	Учитывается при подборе объектов-аналогов для соответствующей группы в соответствии с п. 1.2. Методических указаний;
ИЖС и ЛПХ	Учитывается при подборе объектов-аналогов для соответствующей группы в соответствии с п. 1.2. Методических указаний.
4	Коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС), пог.м.
СОД	Учитывается при подборе объектов-аналогов, коэффициент не применяется, так как все земельные участки имеют сопоставимую конфигурацию;
ИЖС и ЛПХ	Учитывается при подборе объектов-аналогов, коэффициент не применяется, так как все земельные участки имеют сопоставимую конфигурацию.
5	Наличие обременений (ограничений) земельного участка
СОД	Учитывается при подборе объектов-аналогов в соответствии с п. 1.11. Методических указаний;
ИЖС и ЛПХ	Учитывается при подборе объектов-аналогов в соответствии с п. 1.11. Методических указаний.
6	Характеристики застройки земельного участка
СОД	Учитывается при подборе объектов-аналогов, применяется в расчетах. Подробное описание приведено в п. 2.12.6.3 корректировка на долю стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости;
ИЖС и ЛПХ	Учитывается при подборе объектов-аналогов, в расчетах не применяется ввиду применения в качестве объектов-аналогов только незастроенных земельных участков.
7	Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их наименование, тип покрытия
СОД	В расчетах применяется фактор - вид покрытия подъездной дороги. Подробное описание приведено в п. 2.12.3.3.4 настоящего Отчета;
ИЖС и ЛПХ	Рассмотрен фактор - вид покрытия подъездной дороги. В расчетах применяется, подробное описание в п. 2.12.3.4.3.
8	Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип
СОД	При подборе объектов-аналогов не учитывается, в расчетах не применяется. Исследование зависимости стоимости 1 кв. м, от расположения земельного участка относительно водного объекта проведено на основании предложений продаж земельных участков, отнесенных к садоводческим, огородническим объединениям, а также к малоэтажной жилой застройке. По данным, полученным в результате анализа предложений продаж, выявлено что достаточной информации о расположении земельных участков относительно водного объекта нет, что не позволяет провести полноценный анализ уровня цен, и выявить зависимость стоимости 1 кв. м., по данному ценообразующему фактору.
ИЖС и ЛПХ	
9	Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип
СОД	При подборе объектов-аналогов не учитывается, в расчетах не применяется. Исследование зависимости стоимости 1 кв. м, от расположения земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны (лесной массив, заповедная зона, парковая зона), проведено на основании предложений продаж
ИЖС и ЛПХ	

	земельных участков, отнесенных к садоводческим, огородническим объединениям, а также к малоэтажной жилой застройке. По данным, полученным в результате анализа предложений продаж, достаточной информации о влиянии на стоимость данного ценообразующего фактора не обнаружено. Учитывая, что земельные участки относящиеся к СОД объединениям, ИЖС и ЛПХ расположены в непосредственной близости от лесных массивов, считаем, что объекты недвижимости, подлежащие ГКО, и объекты-аналоги по данному ценообразующему фактору сопоставимы.
10	Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип
СОД	При подборе объектов-аналогов не учитывается, в расчетах не применяется. Данный ценообразующий фактор не характерен для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства;
ИЖС и ЛПХ	При подборе объектов-аналогов не учитывается, в расчетах не применяется, ввиду слабо развитой железнодорожной инфраструктуры.
11	Расположение земельного участка относительно линий электропередач
СОД	При подборе объектов-аналогов не учитывается, в расчетах не применяется;
ИЖС и ЛПХ	При подборе объектов-аналогов не учитывается, в расчетах не применяется.
12	Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка
СОД	Учитывается при подборе объектов-аналогов, в расчетах применяется фактор – наличие электроснабжения. Факторы наличие газоснабжения и водоснабжения не характерны для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства. Подробное описание в п. 2.12.3.3.3;
ИЖС и ЛПХ	Учитывается при подборе объектов-аналогов, в расчетах применяются факторы – наличие электроснабжения, наличие газоснабжения, наличие водоснабжения. Подробное описание в п. 2.12.3.4.5, п. 2.12.3.4.6, п. 2.12.3.4.7.
13	Зоны особого режима использования в границах земельных участков
СОД	При подборе объектов-аналогов учитывается, в расчетах применяется фактор – наличие поблизости источника загрязнения;
ИЖС и ЛПХ	При подборе объектов-аналогов учитывается, в расчетах не применяется ввиду отсутствия объектов-аналогов с подобной информацией.

2.12.3.2. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями

Таблица 117

Ценообразующие факторы, не предусмотренные Методическими указаниями.

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора/ группа ОН	Обоснование отказа/принятия ценообразующих факторов
1	Изменение цен во времени	
СОД		Учитывается при подборе объектов-аналогов, в расчетах не применяется.
ИЖС и ЛПХ		Подробное описание приведено в п. 2.12.6.1 Корректировка на дату продажи/предложения
2	Отличие цены предложения от цены сделки	
СОД		Учитывается при подборе объектов-аналогов, применяется в расчетах.
ИЖС и ЛПХ		Подробное описание приведено в п. 2.12.6.2 Корректировка на уторговывание
3	Расстояние до районного центра	
СОД		Применяется на основе анализа рынка. Подробное описание в п. 2.1.5 Отчета и п. 2.12.3.3.2 Влияние фактора Расстояние до районного центра
ИЖС и ЛПХ		Применяется на основе анализа рынка. Подробное описание в п. 2.1.5 Отчета и п. 2.12.3.4.2 Влияние фактора Расстояние до районного центра
4	Подгруппа по местоположению	
СОД		Применяется на основе оценочного зонирования (п. 2.3.2 Отчета), анализа рынка (2.1.5 Отчета) и п. 2.12.3.3.1 Влияние фактора Подгруппа по местоположению
ИЖС и ЛПХ		Применяется на основе оценочного зонирования (п. 2.3.1 Отчета), анализа рынка (2.1.5 Отчета) и п. 2.12.3.4.1 Влияние фактора Подгруппа по местоположению

5	Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта
СОД	Применяется на основе анализа рынка. Подробное описание в п. 2.1.5 Отчета и п. 2.12.3.3.5 Влияние фактора Расстояние до ближайшей остановки
ИЖС и ЛПХ	Применяется на основе анализа рынка. Подробное описание в п. 2.1.5 Отчета и п. 2.12.3.4.4 Влияние фактора Расстояние до ближайшей остановки

На основе проведенного анализа рынка недвижимости, оценочного зонирования и рекомендованного перечня ценообразующих факторов выявлены ценообразующие факторы, существенно влияющие на стоимость земельных участков, входящих в группу 13.1. «СОД объединения» Республики Коми:

- ✓ Расстояние до районного центра, км;
 - ✓ Наличие электричества, да/нет;
 - ✓ Вид покрытия подъездной дороги, асфальт/грунт/асфальтобетон и т.п.;
 - ✓ Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, км;
 - ✓ Местоположение, МОГО «Сыктывкар» / МОГО «Ухта», МОМР «Сыктывдинский», МОМР «Корткеросский» / Все остальные;
 - ✓ Наличие близости источника загрязнения, да/нет;
- Ценообразующие факторы для группы 13.2 «ИЖС и ЛПХ»:
- ✓ Расстояние до районного центра, км;
 - ✓ Вид покрытия подъездной дороги, асфальт/грунт/асфальтобетон и т.п.
 - ✓ Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, км
 - ✓ Наличие электричества, да/нет
 - ✓ Наличие газоснабжения, да/нет;
 - ✓ Наличие водоснабжения, да/нет;
 - ✓ Местоположение, МОМР «Сыктывдинский» / МОМР «Корткеросский», МОМР «Сосногорск» / МОМР «Усть-Вымский»;

Источником информации о значениях ценообразующих факторов служат ответы на запросы в администрации муниципальных образований. Формы запросов, а также ответы на них в приложении 1.6 Ценообразующие факторы.

По итогам сбора ценообразующих факторов проведен анализ их значений на полноту, достоверность и непротиворечивость.

В результате анализа рынка земельных участков садоводческого, огороднического и дачного использования, малоэтажной жилой застройки Республики Коми, анализа факторов, влияющих на ценообразование рынка недвижимости, и их значений принято решение:

1. Для каждого вида объединений (садоводческое, огородническое или дачное) принять одинаковый состав ценообразующих факторов, и в соответствии с п. 9.1 Методических указаний, сгруппировать их в одну группу «СОД объединения», для целей проведения ГКО;

2. Для земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства и (или) строительства индивидуального жилого дома, принять одинаковый состав ценообразующих факторов, в последующем сгруппировав их в группу «ИЖС и ЛПХ».

2.12.3.3. Влияние ценообразующих факторов группы 13.1. «СОД объединения»

В данном разделе приведена информация о возможной степени влияния ценообразующих факторов. Оценка существенности влияния каждого ценообразующего фактора проведена на основании сравнения по данному фактору удельной стоимости земельных участков по предложениям продажи объектов недвижимости, отобранных в качестве объектов-аналогов для группы 13.1. «СОД объединения», как наиболее сходных с объектом, подлежащим кадастровой оценке. Для определения формы зависимости между исследуемыми переменными применяется графический метод или визуальная оценка характера связи. Перечень объектов-аналогов, на основании которых выявлено влияние

ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости, приведен в приложении 2.3.1.2.2 Перечень ОА. Скриншоты объектов-аналогов в приложении 1.7.2.1 СОД_скрины 2017.

В дальнейших расчетах из общего числа представленных ценообразующих факторов используются только факторы, определенные в процессе корреляционно-регрессионного анализа и экспертного мнения.

1. Влияние фактора «Подгруппа по местоположению»

Неоспоримым является факт, что на стоимость земельных участков оказывает влияние фактор местоположения. Оценочное зонирование районов республики Коми (подробное описание приведено в п. 2.2.2 Отчета) и анализ рынка доказывают, что более высоким спросом пользуются земельные участки в составе садоводческих, огороднических и дачных объединений в пригородной зоне столицы Республики Коми – в городе Сыктывкаре. В соответствии с законами рынка, стоимость земельных участков в данной зоне выше, чем в других районах Республики Коми.

Во второй ценовой зоне, находятся земельные участки муниципальных образований Сыктывдинский, Корткеросский, которые наиболее приближены к столице Республики Коми, г. Сыктывкару, а также земельные участки, расположенные в непосредственной близости к административному центру Ухтинского района городу Ухта, который занимает второе место по численности после города Сыктывкара и соответственно, наиболее значим и востребован в Республике.

В третью ценовую зону вошли оставшиеся муниципальные образования Республики Коми.

Таблица 118

Средняя стоимость земельных участков при выделении трех ценовых зон в Республике Коми

№ п/п	Наименование муниципального образования	Количество объектов-аналогов	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена, руб./кв.м.
1	МО ГО «Сыктывкар»	254	15,29	439,83	159,50
2	МО ГО «Ухта», МО МР «Сыктывдинский», МО МР «Корткеросский»	273	12,75	394,94	108,70
3	Все остальные МО	24	13,22	177,17	68,39

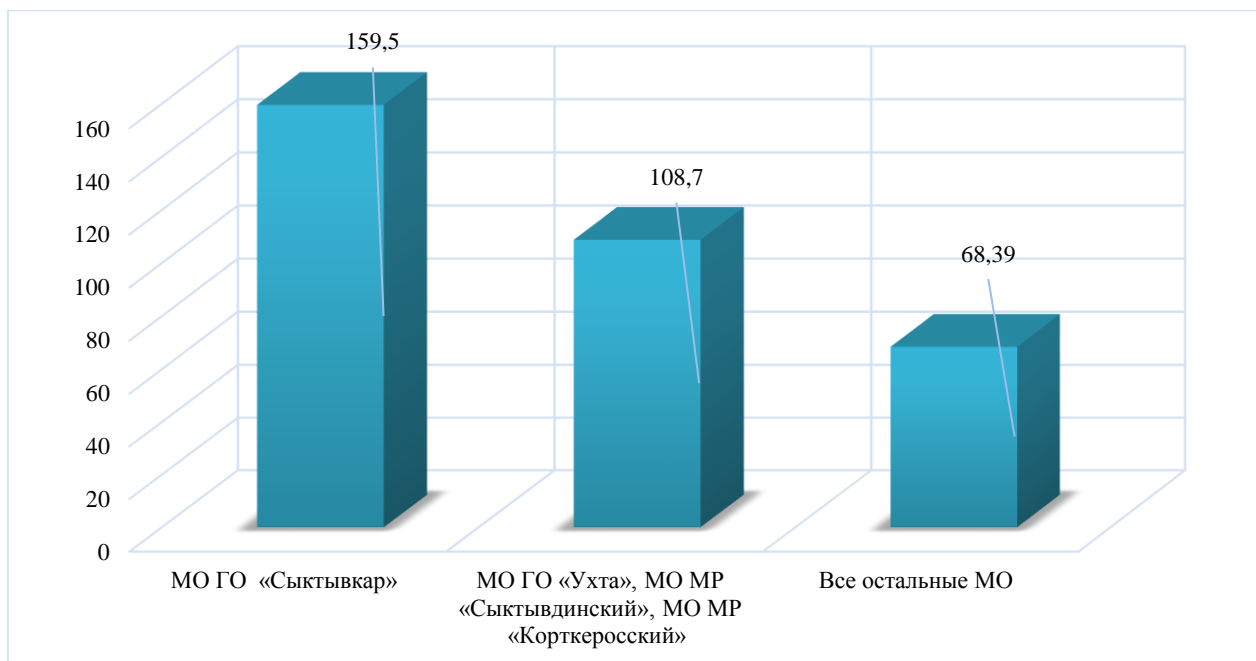


Рис. 84 Средние цены 1 кв.м., земельных участков «СОД объединений» при выделении трех ценовых зон на активном рынке, руб./кв.м.

Для удобства проведения анализа и последующего расчета кадастровой стоимости проведена кодировка качественного фактора «Подгруппа по местоположению». Результаты кодировки приведены в таблице 119

Таблица 119

Кодировка фактора «Подгруппа по местоположению»

Наименование муниципального образования	Закодированное значение
МО ГО «Сыктывкар»	1
МО ГО «Ухта», МО МР «Сыктывдинский», МО МР «Корткеросский»	2
Все остальные МО	3

2. Влияние фактора «Расстояние до районного центра»

Ценообразующий фактор «Расстояние до районного центра» является количественным фактором.

Как видно на рисунке 85, стоимость одного квадратного метра земельного участка, зависит от близости к районному центру. При этом, характер зависимости не прямо пропорциональный, а подчиняется закону изменения экспоненциальной функции, чем меньше расстояние, тем выше стоимость.

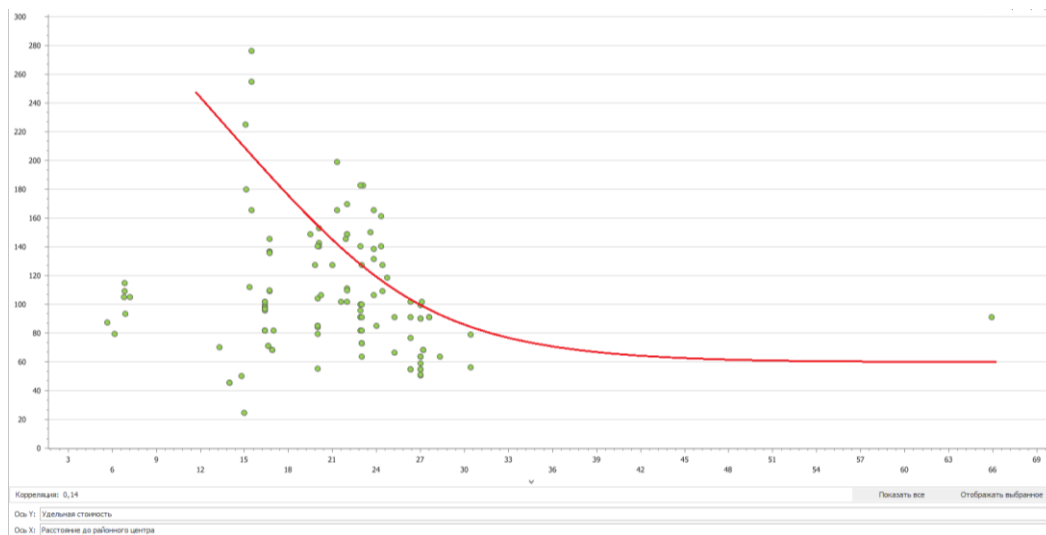


Рис. 85 Влияние ценообразующего фактора «Расстояние до районного центра» на стоимость земельных участков «СОД объединений»

3. Влияние фактора «Наличие электричества»

Немаловажным фактором стоимости земельных участков является наличие инженерных коммуникаций в садоводческих, огороднических, дачных объединениях, а именно – электроснабжение. Подведение прочих инженерных коммуникаций – наличие водопровода, газоснабжения, теплоснабжения не типично для данного типа земельных участков, следовательно, объекты недвижимости и объекты-аналоги находятся в сопоставимых условиях. Средние цены земельных участков в зависимости от наличия электричества приведены в таблице 120.

Таблица 120

Цены земельных участков в зависимости от наличия электричества

Наличие электричества	Средняя цена, руб./кв.м.
Электроснабжение подключено	105,93
Электроснабжение отсутствует	69,67

Наглядную зависимость цен земельных участков от подведенного электроснабжения можно увидеть на рисунке 86.

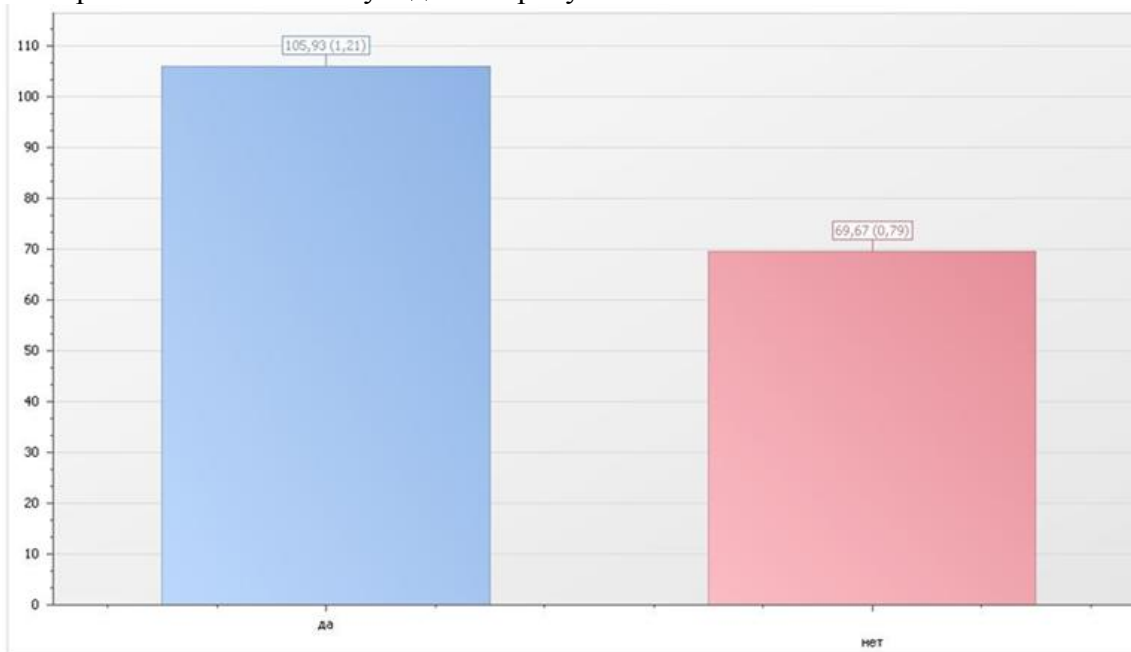


Рис. 86 Средние цены 1 кв.м. земельных участков «СОД объединений» в зависимости от наличия электричества, руб./кв.м.

Ценообразующий фактор «наличие электричества» - качественный фактор. В таблице приведены результаты кодировки данного фактора:

Таблица 121

Кодировка фактора «Наличие электричества»

Наличие электричества, да/нет	Закодированное значение
Электроснабжение подключено, да	1
Электроснабжение отсутствует, нет	2

4. Влияние фактора «Вид покрытия подъездной дороги»

Среди других факторов, влияющих на стоимость земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и размещения дач, влияет фактор «Вид покрытия подъездной дороги». Чем удобнее подъездные пути к земельному участку, тем большей стоимостью он обладает. Средние цены земельных участков в зависимости от вида покрытия подъездной дороги приведены в таблице 122.

Таблица 122

Стоимость земельных участков в зависимости от вида покрытия подъездной дороги

Вид покрытия подъездной дороги	Средняя цена, руб./кв.м.
Грунт	92,03
Асфальт, асфальт/грунт, асфальтобетон	146,75

По данным таблицы видно, что существует прямая связь между качеством покрытия подъездных путей и стоимостью земельных участков, при этом связь носит сильный характер. На рисунке 87 наглядно представлено распределение средней стоимости земельных участков в зависимости от вида покрытия подъездной дороги к ним.

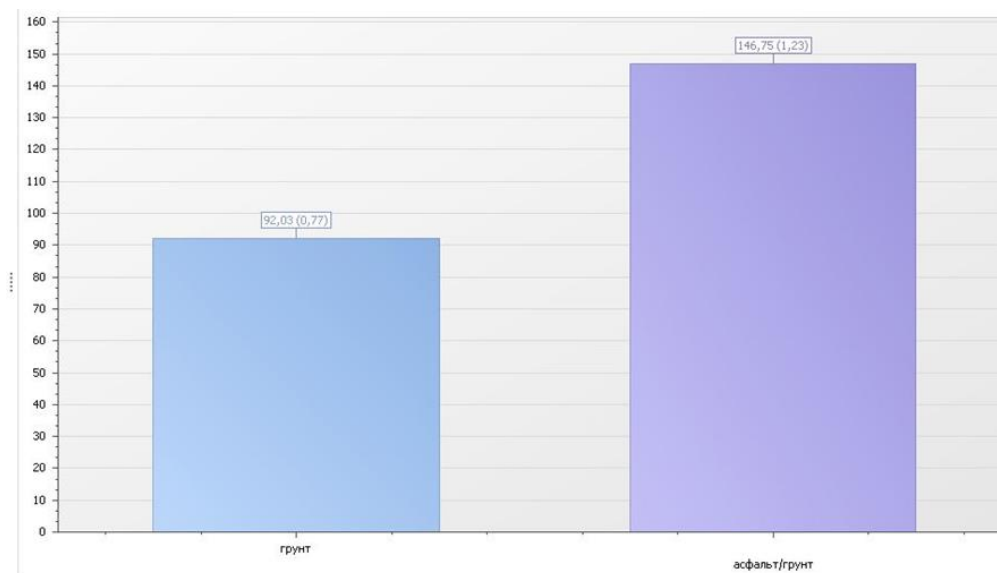


Рис. 87 Средние цены 1 кв.м. земельных участков «СОД объединений» в зависимости от вида покрытия подъездной дороги, руб./кв.м.

Ценообразующий фактор «вид покрытия дороги» - качественный фактор. В таблице 123 приведены результаты кодировки данного фактора:

Кодировка фактора «Вид покрытия подъездной дороги»

Вид покрытия подъездной дороги	Закодированное значение
Грунт	1
Асфальт, асфальт/грунт, асфальтобетон	2

5. Влияние фактора «Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта».

Ценообразующий фактор «Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта» является количественным фактором.

Данный ценообразующий фактор определяет доступность земельного участка посредством общественного транспорта. На рисунке 88, видно, что влияние фактора носит экспоненциальный характер, чем ближе остановка общественного транспорта, тем удобнее транспортная доступность к земельным участкам для владельцев СОД объединений, следовательно, и стоимость земельных участков немного выше.

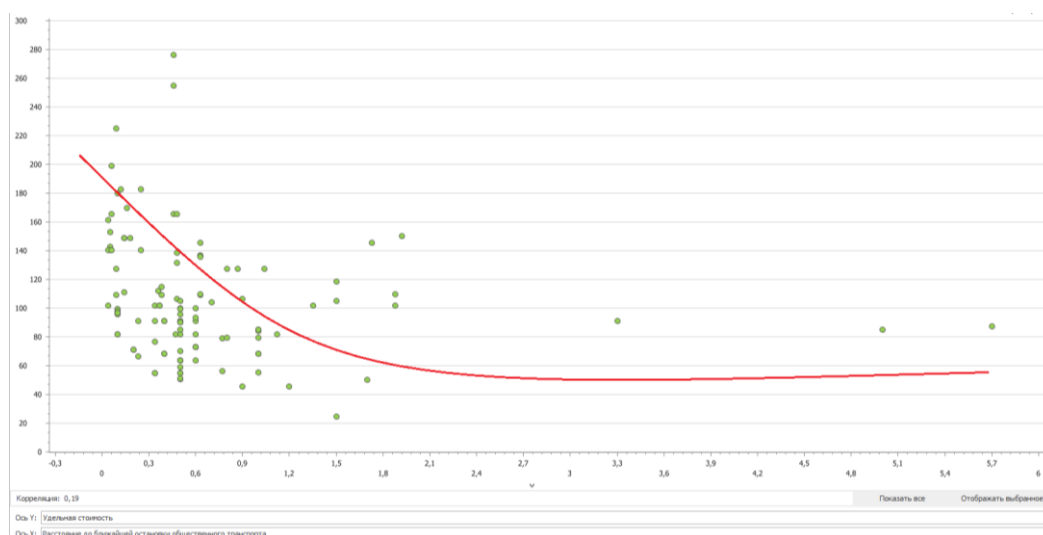


Рис. 88 Влияние ценообразующего фактора «Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта» на стоимость земельных участков «СОД объединений»

6. Влияние фактора «Наличие поблизости источника загрязнения» (электромагнитного, химического и т.д.)

Ввиду ограниченного количества предложений продажи с указанным наличием поблизости источника загрязнения (рисунок 89) выявить влияние данного ценообразующего фактора на стоимость земельных участков группы «СОД объединения» не представляется возможным. В связи с этим, ценообразующий фактор «Наличие поблизости источника загрязнения» из дальнейшего рассмотрения исключается.

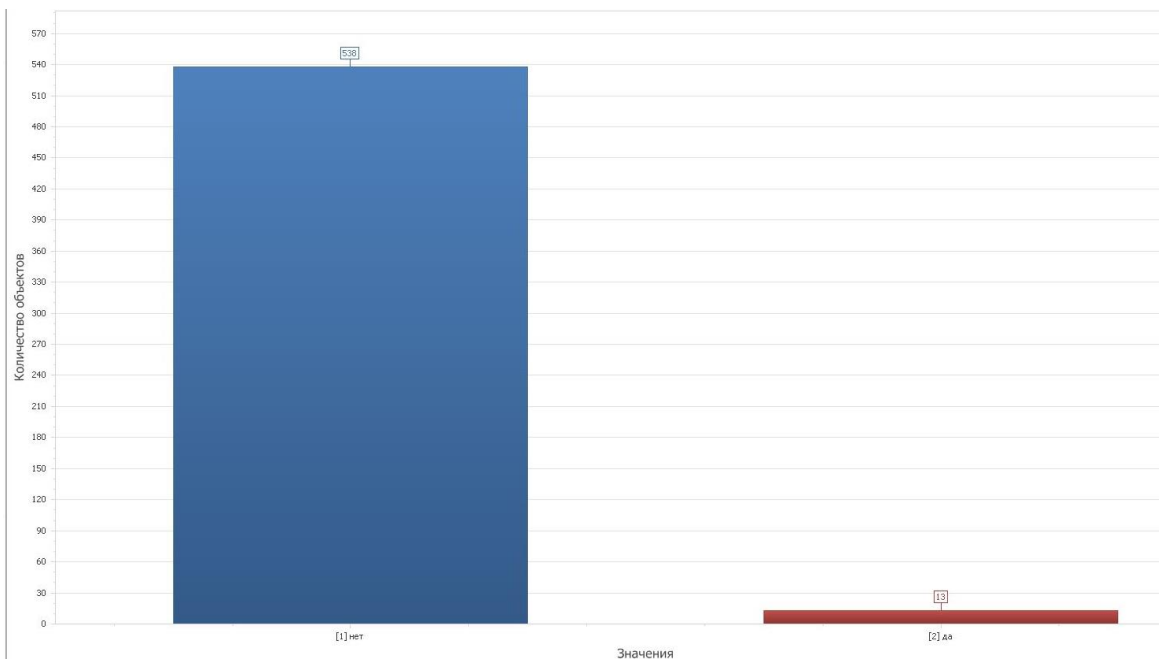


Рис. 89 Количество предложений земельных участков «СОД объединений» в зависимости от наличия поблизости источника загрязнения

2.12.3.4. Влияние ценообразующих факторов группы 13.2 «ИЖС и ЛПХ»

Оценка существенности влияния каждого ценообразующего фактора проведена на основании сравнения по данному фактору удельной стоимости земельных участков по предложениям продажи объектов недвижимости, отобранных в качестве объектов-аналогов для группы 13.1 «ИЖС и ЛПХ», как наиболее сходных с объектом, подлежащим кадастровой оценке. Для определения формы зависимости между исследуемыми переменными применяется графический метод или визуальная оценка характера связи. Перечень объектов-аналогов, на основании которых выявлено влияние ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости, приведен в приложении 2.3.1.2.1 Перечень ОА. Скриншоты объектов-аналогов в приложении 1.7.3.1 ЛПХ и ИЖС_скрины 2017.

В дальнейших расчетах из общего числа представленных ценообразующих факторов используются только факторы, определенные в процессе корреляционно-регрессионного анализа и экспертного мнения.

1. Влияние фактора «Подгруппа по местоположению»

Оценочное зонирование районов республики Коми (подробное описание приведено в п. 2.3.1 Отчета) и анализ рынка (п. 2.1.) доказывают, что наиболее высокую стоимость имеют земельные участки, предназначенные для строительства индивидуального жилого дома и (или) ведения личного подсобного хозяйства, наиболее близко расположенные к крупным городам Республики Коми. В таких муниципальных образованиях как МО ГО «Сыктывкар», МО ГО «Ухта», МО ГО «Усинск» отсутствуют объекты недвижимости, подлежащие ГКО, в связи с этим анализ уровня рыночных цен предложений продажи по указанным территориям не проводился.

Наиболее близкими к столице Республики относятся Сыктывдинский и Корткеросский районы. Муниципальный район «Сосногорск» расположен в двух десятках километров от второго крупного муниципального образования городского округа «Ухта». Кроме того, данные районы показывают наиболее активный рынок в данном сегменте.

В связи с этим, все объекты-аналоги и объекты недвижимости были распределены по трем ценовым зонам. В таблице 124 отражена средняя рыночная стоимость предложений

продажи земельных участков для ведения ЛПХ и (или) ИЖС при выделении трех ценовых зон в активном рынке Республики Коми.

Таблица 124

Средняя рыночная стоимость земельных участков, для ведения ЛПХ и (или) ИЖС при выделении трех ценовых зон в активном рынке Республики Коми

№ п/п	Наименование муниципального образования	Количество объектов-аналогов	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена, руб./кв.м.
1	МО МР «Сыктывдинский»	152	30,33	796,25	263,42
2	МО МР «Корткеросский», МО МР «Сосногорский»	40	107,06	455	221,53
3	МО МР «Усть-Вымский»	10	45,5	260	134,31

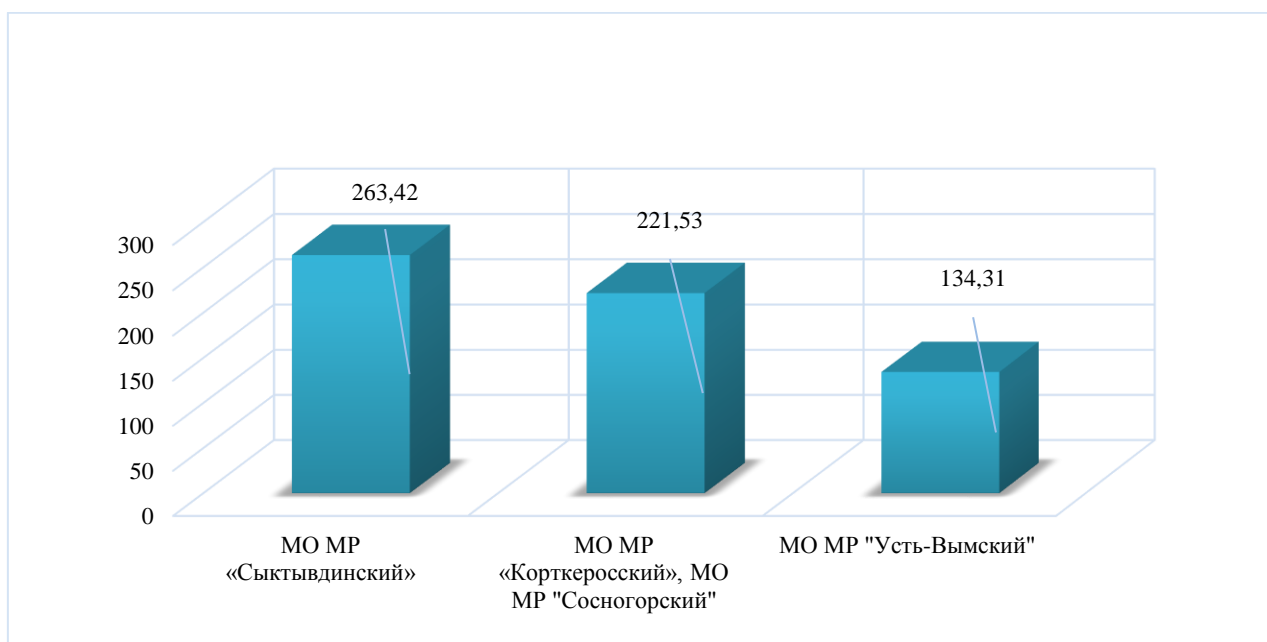


Рис. 90 Средние цены 1 кв.м. земельных участков, для ведения ЛПХ и (или) ИЖС при выделении трех ценовых зон на активном рынке Республики Коми

Для удобства проведения анализа и последующего расчета кадастровой стоимости проведена кодировка качественного фактора «Подгруппа по местоположению». Результаты кодировки приведены в таблице 125

Таблица 125

Кодировка фактора «Подгруппа по местоположению»

Наименование муниципального образования	Закодированное значение
МО МР «Сыктывдинский»	1
МО МР «Корткеросский», МО МР «Сосногорский»	2
МО МР «Усть-Вымский»	3

2. Влияние фактора «Расстояние до районного центра»

Ценообразующий фактор «Расстояние до районного центра» является количественным фактором. Удаленность от центра деловой активности и жизнеобеспечения влияет на стоимость недвижимости обратно пропорционально.

Как видно на рисунке 91, стоимость одного метра квадратного земельного участка, зависит от близости к районному центру. Влияние фактора подчиняется закону изменения экспоненциальной функции, чем меньше расстояние, тем выше стоимость.

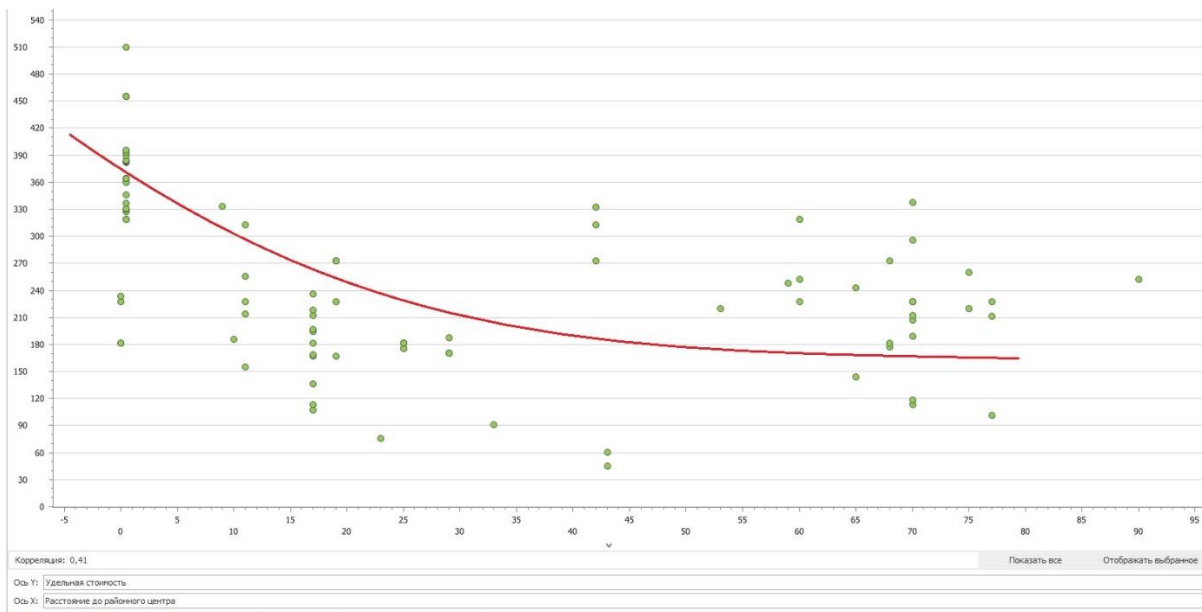


Рис. 91 Зависимость стоимости земельных участков «ИЖС и ЛПХ» от расстояния до районного центра, руб./кв.м

3. Влияние фактора «Вид покрытия подъездной дороги».

Среди других факторов, влияющих на стоимость земельных участков, предназначенных для ведения ЛПХ и (или) ИЖС, можно выделить «Вид покрытия подъездной дороги». Чем удобнее подъездные пути к земельному участку, тем большей стоимостью он обладает. Средние цены земельных участков в зависимости от вида покрытия подъездной дороги приведены в таблице 126

Таблица 126

Стоимость земельных участков в зависимости от вида покрытия подъездной дороги

Вид покрытия подъездной дороги	Средняя цена, руб./кв.м.
Грунт	264,90
Асфальт, асфальт/грунт, асфальтобетон	187,64

По данным таблицы видно, что существует прямая связь между качеством покрытия подъездных путей и стоимостью земельных участков.

На рисунке 92 наглядно представлено распределение средней стоимости земельных участков в зависимости от вида покрытия подъездной дороги к ним.

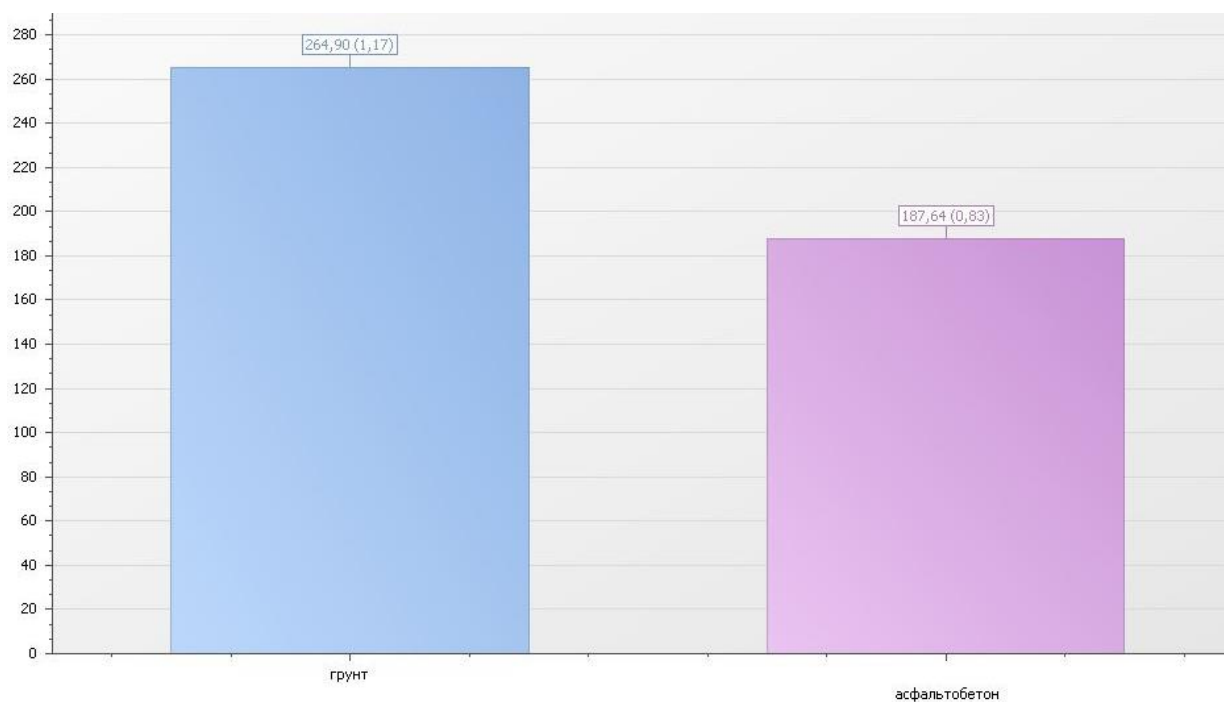


Рис. 92 Средние цены 1 кв.м. земельных участков «ИЖС и ЛПХ» в зависимости от вида покрытия подъездной дороги, руб./кв.м.

Ценообразующий фактор «Вид покрытия подъездной дороги» - качественный фактор. В таблице 127 приведены результаты кодировки данного фактора.

Таблица 127

Кодировка фактора «Вид покрытия подъездной дороги»

Вид покрытия подъездной дороги	Закодированное значение
Грунт	1
Асфальт, асфальт/грунт, асфальтобетон	2

4. Влияние фактора «Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта»

Ценообразующий фактор «Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта» является количественным фактором.

Данный ценообразующий фактор определяет доступность земельного участка посредством общественного транспорта. Как видно на рисунке 93, взаимосвязь переменных близка к экспоненциальной зависимости, чем ближе остановка общественного транспорта, тем удобнее транспортная доступность к земельным участкам следовательно, и стоимость земельных участков будет выше.

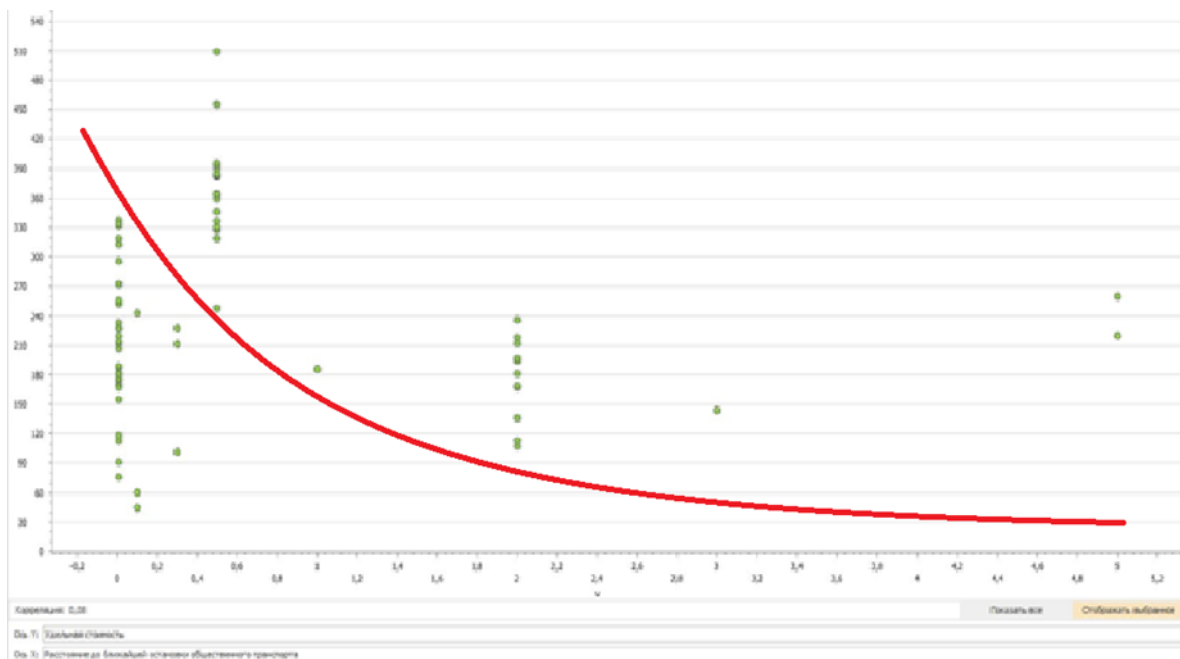


Рис. 93 Зависимость стоимости земельных участков «ИЖС и ЛПХ» от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта, руб./кв.м.

Наличие инженерных коммуникаций

Одним из основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является уровень инженерного обеспечения территории. Стоимость земельного участка зависит от того, какие коммуникации необходимо провести для данного объекта и откуда их придется прокладывать. Наибольшие цены запрашиваются за земельные участки, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Для строительства индивидуального жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства большое влияние на стоимость оказывает наличие электроснабжения, водоснабжения газоснабжения на участке.

5. Влияние фактора «Наличие электричества»

Средние цены земельных участков в зависимости от наличия электричества приведены в следующей таблице 128

Таблица 128

Цены земельных участков в зависимости от наличия электричества

Наличие электричества	Средняя цена, руб./кв.м.
Электроснабжение подключено	258,19
Электроснабжение отсутствует	142,19

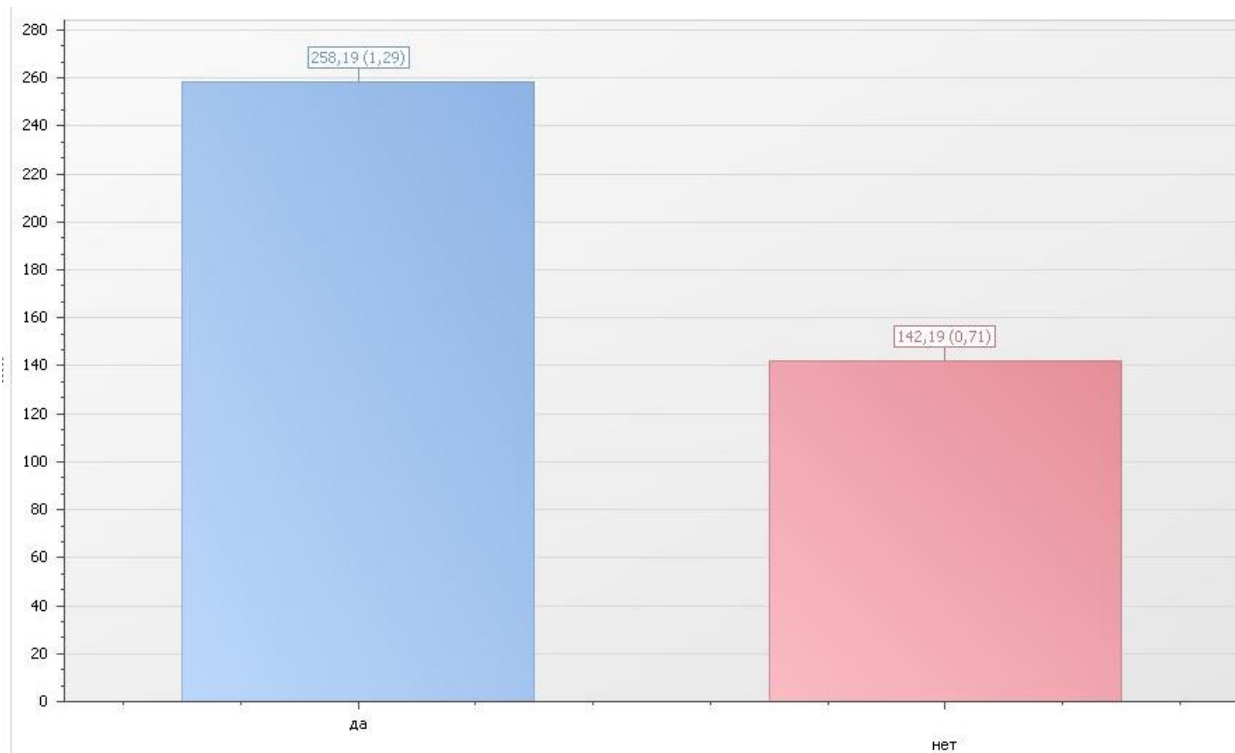


Рис. 94 Средние цены 1 кв.м. земельных участков «ИЖС и ЛПХ» в зависимости от наличия электричества, руб./кв.м.

Ценообразующий фактор «наличие электричества» - качественный фактор. В таблице 129 приведены результаты кодировки данного фактора.

Таблица 129

Кодировка фактора «Наличие электричества»

Наличие электричества	Закодированное значение
Электроснабжение подключено	1
Электроснабжение отсутствует	2

6. Влияние фактора «Наличие газоснабжения»

Средние цены земельных участков в зависимости от наличия газоснабжения приведены в следующей таблице 130

Таблица 130

Цены земельных участков в зависимости от наличия газоснабжения

Наличие газоснабжения	Средняя цена, руб./кв.м.
Газоснабжение подключено	376,41
Газоснабжение отсутствует	197,56

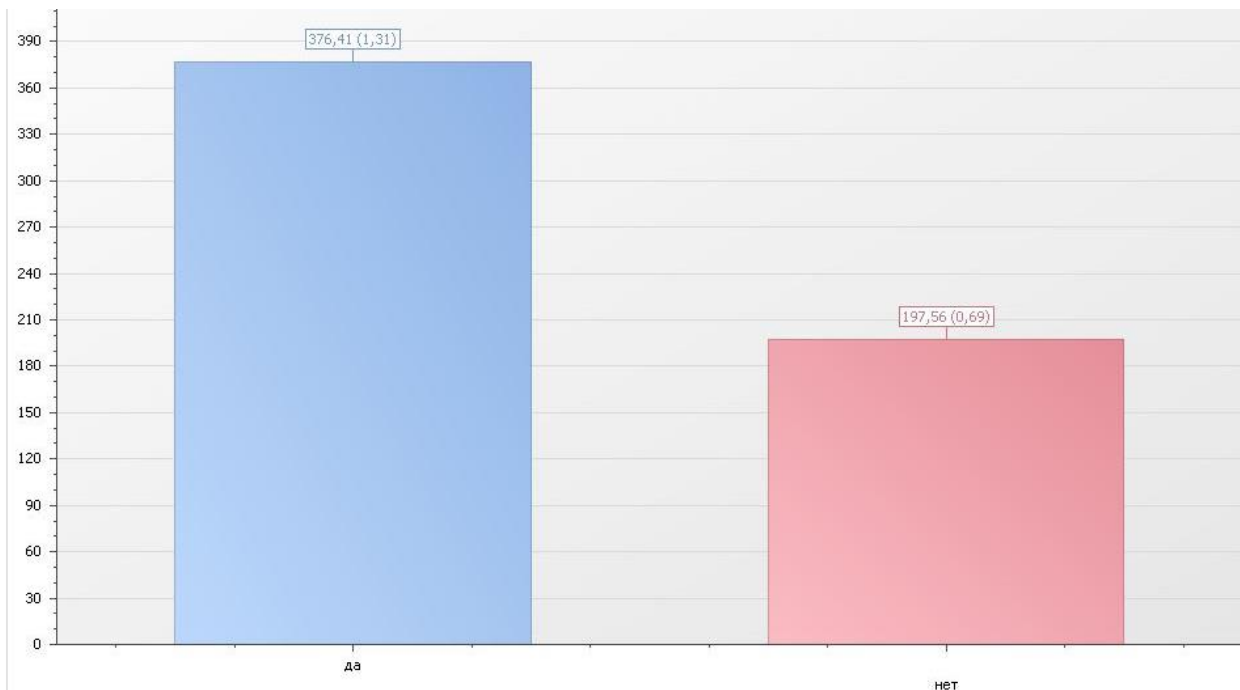


Рис. 95. Средние цены 1 кв.м. земельных участков «ИЖС и ЛПХ» в зависимости от наличия газоснабжения, руб./кв.м.

Ценообразующий фактор «наличие газоснабжения» - качественный фактор. В таблице приведены результаты кодировки данного фактора:

Таблица 131

Кодировка фактора «Наличие газоснабжения»

Наличие газоснабжения	Закодированное значение
Газоснабжение подключено	1
Газоснабжение отсутствует	2

7. Влияние фактора «Наличие водоснабжения»

Средние цены земельных участков в зависимости от наличия водоснабжения приведены в следующей таблице 132.

Таблица 132

Цены земельных участков в зависимости от наличия водоснабжения

Наличие водоснабжения	Средняя цена, руб./кв.м.
Водоснабжение подключено	349,57
Водоснабжение отсутствует	182,87

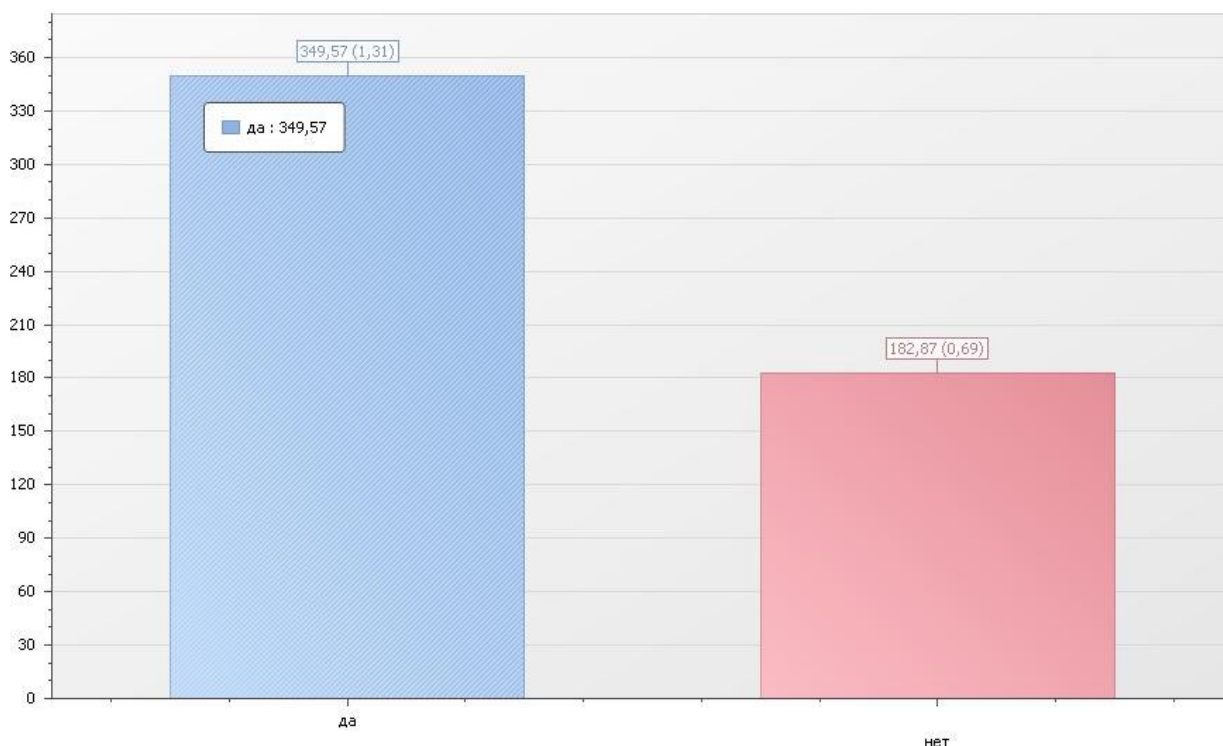


Рис. 96 Средние цены 1 кв.м. земельных участков «ИЖС и ЛПХ» в зависимости от наличия водоснабжения, руб./кв.м.

Ценообразующий фактор «наличие водоснабжения» - качественный фактор. В таблице приведены результаты кодировки данного фактора:

Таблица 133

Кодировка фактора «Наличие водоснабжения»

Наличие водоснабжения	Закодированное значение
Водоснабжение подключено	1
Водоснабжение отсутствует	2

2.12.4. Группировка земельных участков

При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты недвижимости, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов недвижимости на основании анализа информации о рынке объектов недвижимости, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого вида объектов недвижимости.

В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов недвижимости и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов недвижимости в соответствующие группы.

В соответствии с Методическими указаниями группировка земельных участков проводилась по виду разрешенного использования, который является обязательной учетной характеристикой объекта недвижимости – земельного участка.

В случае невозможности однозначного определения кода расчета земельного участка использовалась информация о фактическом использовании земельного участка, либо иная информация, содержащаяся в перечне объектов недвижимости, позволяющая произвести группировку земельных участков.

На основании информации о местоположении и номере кадастрового квартала, в котором находится земельный участок, каждый земельный участок соотнесен с садоводческим, огородническим или дачным объединением, то есть установлено соответствие между земельными участками и объединениями, в которых они находятся.

Земельные участки, предоставленные для индивидуального садоводства, огородничества или дачного строительства, расположенные вне садоводческих, огороднических или дачных объединений так же объединялись в группы на основании близости местоположения, при наличии на данных земельных участках строений и сооружений. Наличие строений и сооружений выявлялось с помощью запросов в администрации муниципальных образований, с помощью публичной кадастровой карты.

Кроме того, определение принадлежности к СОД объединениям проводилось в соответствии с разъяснениями, представленными администрациями муниципальных образований (Приложение 1.2 Результаты сбора и обработки информации).

Объекты данного сегмента представляют собой:

- ✓ земельные участки, предназначенные для ведения огородничества, с правом размещения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции;

- ✓ земельные участки, предназначенные для ведения садоводства, с правом размещения садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;

- ✓ земельные участки, предназначенные для ведения дачного хозяйства, с правом размещения жилого дачного дома, не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей;

- ✓ земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом;

- ✓ земельные участки, предназначенные для размещения индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);

- ✓ земельные участки с видом разрешенного использования «земли общего пользования», дороги, ручьи и т.д.

В ходе работ выявлены противоречия в учетных характеристиках для объектов недвижимости. Примеры противоречий представлены в Таблице 134

Таблица 134

Вид разрешенного использования по классификатору	Вид использования участка по документу
«Для восстановления лесной растительности»	«Для садоводства и огородничества»
«Для ведения гражданами животноводства»	«Для садоводства и огородничества»
«Для иных видов сельскохозяйственного использования»	«Для ведения индивидуального садоводства и огородничества»
«Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства»	«Для ведения садоводства»
«Для сельскохозяйственного производства»	«Для ведения садоводства»

В подобных случаях, код расчета вида использования ставился согласно Вида использования участка по документу.

В процессе подготовительных работ выявлены объекты недвижимости с видами разрешенного использования:

- «Для сельскохозяйственного использования»;
- «Сельскохозяйственные угодья».

Используя дополнительные источники информации - запросы в администрации муниципальных образований по уточнению вида разрешенного использования (Приложение 1.2 Результаты сбора и обработки информации), публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>) установлено фактическое использование земельных участков:

Для 371 земельного участка с видом разрешенного использования «Сельскохозяйственные угодья», согласно Письму администрации МО МР «Печора», от 20.03.2018 № 01-30-2934 (Приложение 1.2 Результаты сбора и обработки информации) установлено фактическое использование «Для ведения садоводства с правом размещения садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры». Данные объекты недвижимости отнесены к 13 сегменту с соответствующим кодом расчета 02:021.

В объектах недвижимости присутствуют земельные участки с видами разрешенного использования «Для приусадебного хозяйства», «Для ведения личного подсобного хозяйства». В процессе сбора информации выявлено, что на 344 объектах недвижимости с данными видами разрешенного использования имеются здания, сооружения, в том числе жилые дома. Согласно 4 статье федерального закона № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» от 07.07.2013 года земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок) должен использоваться исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений. Методические указания дают правила группировки, подготовки информации и самой оценки исключительно по видам использования, вне ограничений категорией. В связи с этим, данные объекты недвижимости отнесены к 13 сегменту с кодом расчета 02:020 «Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом».

Кроме того, в процессе сбора информации для 12 объектов недвижимости с видом разрешенного использования: «Для ведения гражданами садоводства и огородничества» получены ответы от администраций МО с уточненным видом разрешенного использования «Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом» (Приложение 1.2 Результаты сбора и обработки информации), в связи с чем, данные объекты отнесены к коду расчета 02:020.

Объекты недвижимости с видами разрешенного использования «Под строительство индивидуального жилого дома», «Под строительство жилого дома», «Под строительство жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства» отнесены к 13 сегменту с кодом расчета 02:011 «Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)». Всего к данному коду расчета отнесено 9 объектов недвижимости.

Поскольку земельные участки находятся под влиянием разнообразных условий и их сочетания применяется многоуровневая группировка.

Каждый уровень имеет свое наименование и набор рекомендуемых значений соответствующего признака.

На первом уровне группировки производится разделение всех объектов недвижимости по признаку их основного использования.

На основе проведенного анализа рынка Садоводческого, огороднического и дачного использования, малоэтажной жилой застройки можно выделить 2 сегмента рынка земельных участков применительно к объектам недвижимости:

- ✓ земельные участки в составе садоводческих, огороднических и дачных объединений;
- ✓ земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, размещения индивидуального жилого дома.

Таким образом, на основе выделенных сегментов рынка сформированы 2 группы объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Соответственно, земельные участки для садоводческого, огороднического и дачного использования с кодами расчетов 13:011, 13:021, 13:031 отнесены к первой группе 13.1 «СОД объединения», земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства и (или) размещения индивидуального жилого дома с кодами расчетов 02:011, 02:020 - ко второй группе 13.2 «ИЖС и ЛПХ».

По земельному участку с кадастровым номером 11:04:1201001:142 с видом разрешенного использования «Для сельскохозяйственного использования» письмом администрации МО МР «Сыктывдинский» от 21.03.2018 № 01-18/1325 уточнено фактическое использование – «Для обслуживания многоквартирного дома». Данный земельный участок по установленному фактическому использованию, согласно Земельного кодекса РФ не предусмотрен в категории земель сельскохозяйственного назначения. В связи с чем, земельный участок с кодом вида расчета 02:013 выделен в отдельную группу 13.3, расчет которой представлен в разделе 2.13. настоящего отчета.

Следующий уровень группировки для группы 13.1 «СОД объединения» основывается на соблюдении принципа однородности объектов недвижимости внутри группы, позволяющего рассчитать кадастровую стоимость любого объекта недвижимости, входящего в данную группу, согласно выбранному методу.

В соответствии со статьей 4 закона Республики Коми от 28.06.2005 № 59-ПЗ (ред. от 27.02.2017) «О регулировании некоторых вопросов в области земельных отношений» предельный максимальный размер земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность, предназначенный для дачного строительства, садоводства, огородничества составляет 2 500 кв.м. По причине отсутствия объектов-аналогов с площадью более 2500 кв. м, решено выделить объекты недвижимости в группе 13.1 «СОД объединения» с площадью менее либо равной 2 500 кв. м в подгруппу 13.1.1, с площадью более 2 500 кв. м, в подгруппу 13.1.2.

В связи с тем, что на рынке недвижимости объектов аналогичных объектам с видами разрешенного использования: «Земли общего пользования», «Проезд», «Зеленая зона», «Под пожарный водоем», «Гидротехнические сооружения», «Ручей», «Для эксплуатации имущества общего пользования», «Под дороги, проезды и т.д.», не выявлено, решено данные объекты недвижимости выделить в отдельную группу и объединить с подгруппой «СОД объединения с площадью более 2 500 кв. м» 13.1.2, в виду того, что метод расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости одинаковый.

Третий уровень группировки подгруппы 13.1.1 «СОД объединения» основывается на основе принципа схожести метода определения кадастровой стоимости, связанного с активностью рынка сегмента земельных участков «для садоводства и огородничества», в результате образованы подгруппы 13.1.1.1 и 13.1.1.2.

Группа 13.2 «ИЖС и ЛПХ» разделена на подгруппы 13.2.1 и 13.2.2 на основе принципа схожести метода определения кадастровой стоимости, связанного с активностью рынка сегмента земельных участков «для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства».

Минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик, в соответствии с п 1.16. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

При определении кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в подгруппу 13.1.1.1, выявлено что кадастровая стоимость у 3 земельных участков меньше, чем стоимость затрат на межевание и оформление прав на земельный участок. В связи с этим выделены две подгруппы 13.1.1.1.1 – кадастровая стоимость, рассчитанная по методу регрессионного анализа и подгруппа 13.1.1.1.2 к которой применен расчет кадастровой стоимости исходя из минимальной стоимости затрат на межевание и регистрацию прав на земельный участок в размере 7600 руб. (данные по затратам на межевание и оформление прав на земельный участок представлены в п. 2.7.3. Отчета).

Данная группировка объектов недвижимости 13 сегмента, подлежащих государственной кадастровой оценке, полностью удовлетворяет условиям Методических указаний:

- использование в рамках одной подгруппы одних и тех же подходов, и методов расчета;

- однородность, с точки зрения значений ценообразующих факторов;

- полное покрытие группы объектов недвижимости (каждый объект недвижимости должен быть отнесен к какой-либо группе/подгруппе);

- объект недвижимости может быть отнесен только к одной группе/подгруппе.

Таким образом, группировка объектов недвижимости 13 сегмента схематично выглядит следующим образом:

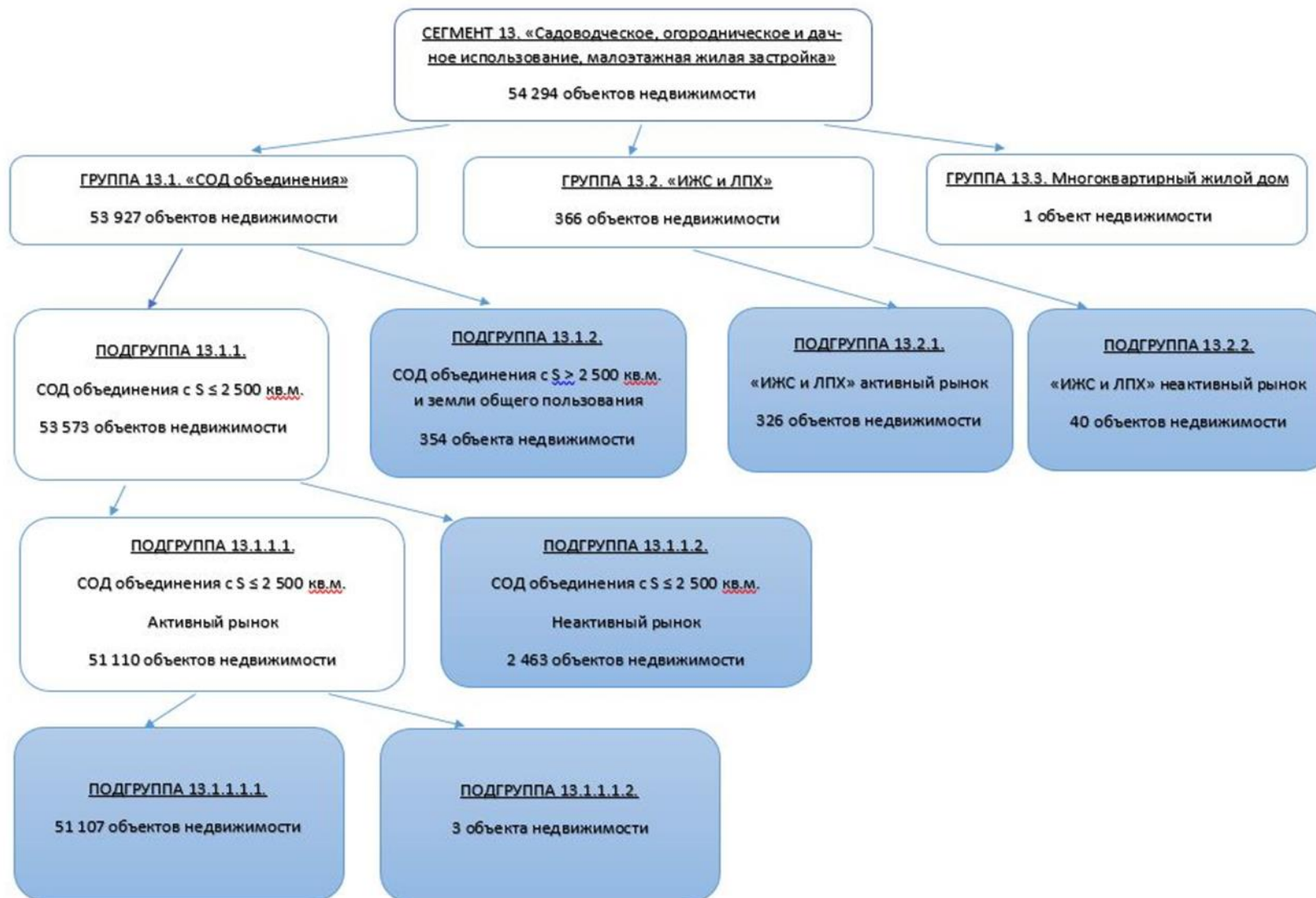


Рис. 97 Схема группировки объектов недвижимости 13 сегмента

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

При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости.

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного или доходного. В соответствии с п. 1.3 Методических указаний выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которые определяются по итогам анализа рынка недвижимости. Подробное описание методов приведено в п.2.7.1. Отчета.

Таблица 135

Методы расчета в рамках доходного и сравнительного подходов, использованные для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

№ группы, наименование	№ подгруппы, наименование	Наименование подходов	Метод определения кадастровой стоимости
13.1 СОД объединения	13.1.1.1.1 СОД объединения с $S \leq 2\,500$ кв.м. Активный рынок	Доходный	Отказ от использования в разделе ниже
		Затратный	Отказ от использования в разделе ниже
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования. Описание метода в п. 2.12.7 Описание расчета КС приведено в п. 2.12.9. Результаты КС приведены в приложении 2.3.6 Величина КС.
	13.1.1.1.2	Расчет проводится по затратам на межевание в соответствии с п. 2.5.3 Отчета. Результаты оценки приведены в приложении 2.3.6 Величина КС.	
	13.1.1.2 СОД объединения с $S \leq 2\,500$ кв.м. Неактивный рынок	Доходный	Отказ от использования в разделе ниже
		Затратный	Отказ от использования в разделе ниже
		Сравнительный	Метод мультипликатора. Описание метода в п. 2.12.8.1 Описание расчета КС приведено в п. 2.12.9.2.1 Результаты КС приведены в приложении 2.3.6 Величина КС
	13.1.2 СОД объединения с $S > 2\,500$ кв.м. и «Земли общего пользования»	Доходный	Отказ от использования в разделе ниже
		Затратный	Отказ от использования в разделе ниже
		Сравнительный	Метод мультипликатора. Описание метода в п. 2.12.8.1 Описание расчета КС приведено в п. 2.12.9.2.1 Результаты КС приведены в приложении 2.3.6 Величина КС
13.2 ИЖС и ЛПХ	13.2.1 ИЖС и ЛПХ активный рынок	Доходный	Отказ от использования в разделе ниже
		Затратный	Отказ от использования в разделе ниже
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования. Описание метода в п.2.12.7 Описание расчета КС приведено в п. 2.12.9 Результаты КС приведены в приложении 2.3.6 Величина КС
	13.2.2 ИЖС и ЛПХ неактивный рынок	Доходный	Отказ от использования в разделе ниже
		Затратный	Отказ от использования в разделе ниже
		Сравнительный	Метод мультипликатора. Описание метода в п. 2.12.8.1

			Описание расчета КС приведено в п. 2.12.9.2.1 Результаты КС приведены в приложении 2.3.6 Величина КС
13.3 Многоквартирный дом		Описание метода расчета приведено в п.2.7.1 Отчета Описание расчета КС приведено в п. 2.13 Отчета. Результаты определения КС приведены в приложении 2.3.6 Величина КС	

В соответствии с Рекомендациями по применимости подходов для целей определения кадастровой стоимости в приложении № 6 к Методическим указаниям для земельных участков, относящихся к группе Садоводческого, огороднического и дачного использования, малоэтажная жилая застройка, рекомендовано использование сравнительного и доходного подходов.

Кроме того, в соответствии с Методическими указаниями п. 7.1.2 затратный подход используется при определении кадастровой стоимости ОКС, и при оценке земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности, а также земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе обелисков, памятных знаков). В связи с этим, затратный подход не применялся. Подробное описание метода в п. 2.7.1 Отчета.

Использование доходного подхода при оценке объекта недвижимости возможно при наличии информации, позволяющей определить ожидаемые доходы и расходы при его функционировании. Отсутствие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект недвижимости способен приносить, а также связанные с объектом недвижимости расходы, не позволяют применить для целей определения кадастровой стоимости методы доходного подхода. Подробное описание метода в п. 2.7.1 Отчета.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах. Подробное описание метода в п. 2.7.1 Отчета.

Предпочтение отдается сравнительному подходу в связи с развитостью рынка объектов недвижимости, достаточностью и репрезентативностью информации о предложениях объектов недвижимости.

2.12.6. Ценовая информация

1) Корректировка на дату предложения продажи

Корректировка на дату предложения продажи не применялась. Рыночная информация предложения продажи земельных участков для СОД использования, малоэтажной жилой застройки, используемая в расчетах, была собрана в подготовительный период с августа по декабрь 2017 года включительно. Как видно из объявлений, в большинстве случаев, стоимость земельных участков не изменялась в течение длительного периода времени. Само по себе время не является поводом для внесения поправок; корректировка обуславливается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Анализ информации об индексе инфляции в России за 2017 год (данные Росстата, расчеты Банка России сайт cbr.ru) показал рост на 2,5%, а анализ изменения стоимости жилой недвижимости по данным интернет сайтов Домофонд (domofond.ru) и 167000.ru в Республике Коми за тот же период – падение стоимости в среднем на - 2,5% (Информация по отказу от корректировки на дату в приложении 3.2.1.5). Исходя из этого, в расчетах корректировка на дату оценки не применялась.

2) Корректировка на уторговывание

Ввиду недостаточности рыночных сопоставимых данных для расчета корректировки на уторговывание, принято обоснованное решение использовать среднее значение скидки на торг для земельных участков из Приложения №12 Методических указаний (принт скрин таблице приведен на рисунке 98).

Размер корректировки на уторговывание для активного рынка составил - 9 %, для не активного рынка - 15%.

Вид использования	Активный рынок		Неактивный рынок	
	Среднее значение	Границы диапазона	Среднее значение	Границы диапазона
Земельные участки под промышленную застройку	11%	7%—15%	19%	2%—25%
Земельные участки под офисную/торговую застройку	10%	6%—14%	16,0%	0%—22%
Земельные участки сельскохозяйственного использования	15%	10%—20%	23%	6%—30%
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	9%	5%—13%	15%	0%—20%
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	10%	6%—14%	17%	1%—23%
Земельные участки под объекты рекреации	14%	9%—19%	21%	4%—28%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11%	7%—15%	18%	2%—24%

Рис. 98 Скидка на торг для земельных участков

Непротиворечивость данных соответствующего сегмента рынка недвижимости подтверждена таблицей соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, стр. 45-46, табл. 5. (принт скрин таблицы приведен на рисунке 99)

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов. Земельные участки общежитий.
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений

Рис. 99 Соответствие классов земельных участков по категориям и видам разрешенного использования

3) Наиболее вероятное значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости для группы «СОД объединения»

Наиболее вероятное значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости получено путем деления стоимости земельного участка на стоимость единого объекта недвижимости.

$$\text{Доля земельного участка} = \frac{\text{Стоимость земельного участка}}{\text{Стоимость единого объекта недвижимости}}$$

Наличие сведений о ценах предложений на свободные от застройки земельные участки и земельные участки с улучшениями, аналогичных по своим характеристикам, позволяют рассчитать данный коэффициент.

С этой целью были проанализированы предложения о продаже земельных участков и единых объектов недвижимости в садоводческих, огороднических и дачных объединениях.

Результаты расчета наиболее вероятной доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости в СОД объединениях приведены в таблице 26. Полный расчет и перечень предложений о продаже земельных участков и единых объектов недвижимости в СОД объединениях, по которым был произведен расчет приведены в приложении 2.3.5.3 Расчет доли стоимости ЗУ в ЕОН.

Определение погрешности результата определялось при помощи коэффициента вариации, который рассчитывался по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где: V - искомый показатель;

σ - среднеквадратичное отклонение по выборке;

\bar{X} - среднее значение по выборке.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%.

Таблица 136

Наиболее вероятное значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости в Республике Коми

Наименование СОД объединения	Средняя удельная цена предложения земельных участков свободных от застройки, руб./кв.м.	Средняя удельная цена земельных участков с улучшениями в виде садовых домов, руб./кв.м.	Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости
г. Сыктывкар, Дырносский СК, с/т «Опытник»	467,19	1250	0,37
Сыктывдинский район, СК Мырты-Ю, СДТ «Клён»	65,11	182,14	0,36
г. Сыктывкар, Човский СК, с/т «Човские Зори»	88,25	485,00	0,18
Сыктывдинский район, СК Дырнос, СДТ «Вурдысь»	140,09	716	0,2
г. Сыктывкар, СК Дырнос, СДТ «Лесное»	157,8	548,8	0,29
Среднее значение по выборке, руб./кв.м.	112,81	636,38	0,28
Стандартное отклонение			0,088
Коэффициент вариации, %			0,318

Таким образом, наиболее вероятное значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, равно 0,28. Это означает, что 28% от стоимости

при продаже единого объекта недвижимости приходится на земельный участок и 72% - на его улучшения.

Полученный коэффициент доли стоимости соответствует рекомендованному интервалу, указанному в приложении №7 Методических указаний.

4) **Корректировка по виду разрешенного использования для группы «ИЖС и ЛПХ»**

С целью определения корректировки для земельных участков с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства с правом застройки» и земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» проведен парный анализ объектов-аналогов. Результаты анализа приведены в таблице 137.

Таблица 137

Корректировка по виду разрешенного использования для группы «ИЖС и ЛПХ»

№ п/п	Описание объекта-аналога (код)	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.	Цена ОН, руб.	Удельная стоимость ОН, руб./кв.м.
1	13:02:020:11:04:10.12.2017:1	Для ведения ЛПХ с правом застройки	2 000	800 000	400
2	13:02:020:11:04:21.12.2017:2	Для ведения ЛПХ с правом застройки	900	530 000	588,89
3	13:02:010:11:04:10.12.2017:3	Для ведения ЛПХ с правом застройки	2 000	650 000	325
Средняя удельная стоимость объектов – аналогов с ВРИ «Для ведения личного подсобного хозяйства с правом застройки»					437,96
1	13:02:011:11:04:28.12.2017:4	ИЖС	1 000	560 000	560
2	13:02:011:11:04:22.11.2017:5	ИЖС	2 000	840 000	420
3	13:02:011:11:04:11.12.2017:6	ИЖС	1 200	400 000	333,33
Средняя удельная стоимость объектов – аналогов с ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства»					437,78

Средняя удельная стоимость для аналогов с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства с правом застройки» и с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» находятся в одном ценовом диапазоне, что позволяет не применять корректировку на различие по виду разрешенного использования для группы 13.2 «ИЖС и ЛПХ». Скриншоты объектов-аналогов, применяемых при расчете данной корректировки, приведены в приложении 2.3.5.1 Корректировка по ВРИ для ИЖС и ЛПХ.

5) **Корректировка на категорию земель для группы «ИЖС и ЛПХ»**

С целью определения корректировки для земельных участков с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства с правом застройки» в землях сельскохозяйственного назначения и земельных участков с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства с правом застройки» в землях населенных пунктов принята во внимание ст.4 Федерального закона № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» от 07.07.2013 года, в которой земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок) должен использоваться исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений. Методические указания дают правила группировки, подготовки информации и самой оценки исключительно по видам использования, вне ограничений категорий. В связи с этим, принято допущение, что оценка данных объектов будет проводиться согласно коду расчета 02:020 «Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом» без привязки к категории земель.

Объекты оценки с видами разрешенного использования «под строительство индивидуального жилого дома», «под строительство жилого дома» согласно Земельному кодексу Российской Федерации должны находиться на землях населенных пунктов. В связи с этим, принято допущение, что проведение оценки подобных объектов будет проводиться по виду разрешенного использования, согласно коду расчета 02:011 «Размещение индивидуального жилого дома», без привязки к категории земель.

Кроме того, проведен парный анализ объектов-аналогов из состава земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов. Вследствие отсутствия данного рынка недвижимости на территории Республики Коми, принято решение для проведения парного анализа использовать объекты –аналоги региона с наиболее развитым рынком и наиболее сопоставимым по инвестиционной привлекательности территории. Регионом наиболее сопоставимым по инвестиционным рискам с Республикой Коми по данным рейтингового агентства «Эксперт РА (https://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2017/tab2) является Пермский Край.

Скриншоты объектов-аналогов, применяемых при расчете данной корректировки в приложении 2.3.5.2 Корректировка на категорию земель для ИЖС и ЛПХ. Результаты анализа приведены в таблице 138.

Таблица 138

Корректировка на категорию земель

№ п/п	Описание объекта-аналога (код)	Вид разрешенного использования	Категория земель	Площадь, кв.м.	Цена ОН, руб.	Удельная стоимость ОН, руб./кв.м.
1	13:02:020:59:32:09.02.2018:1	Для ведения ЛПХ с правом застройки	Земли сельскохозяйственного назначения	1 000	60 000	60
2	13:02:020:59:32:15.02.2018:2	Для ведения ЛПХ с правом застройки	Земли сельскохозяйственного назначения	1 800	85 000	47,22
3	13:02:020:59:32:11.02.2018:3	Для ведения ЛПХ с правом застройки	Земли сельскохозяйственного назначения	1 900	200 000	105,26
Средняя удельная стоимость объектов – аналогов с ВРИ «Для ведения личного подсобного хозяйства с правом застройки» в категории земель сельскохозяйственного назначения						70,83
1	13:02:020:59:24:17.02.2018:4	Для ведения ЛПХ с правом застройки	Земли населенных пунктов	1 450	79 000	54,48
2	13:02:020:59:32:19.02.2018:5	Для ведения ЛПХ с правом застройки	Земли населенных пунктов	1 500	150 000	100
3	13:02:020:59:24:19.02.2018:6	Для ведения ЛПХ с правом застройки	Земли населенных пунктов	1 600	70 000	43,75
Средняя удельная стоимость объектов – аналогов с ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства» в категории земель населенных пунктов						66,08

Цены предложений земельных участков с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства», расположенных в категории земель населенных пунктов, и цены предложений с аналогичным видом разрешенного использования, расположенных в землях сельскохозяйственного назначения, при прочих равных условиях, сопоставимы, что позволяет не применять корректировку на категорию земель для группы 13.2 «ИЖС и ЛПХ».

2.12.7. Определение кадастровой стоимости методом статистического моделирования в рамках сравнительного подхода

Определение кадастровой стоимости методом статистического моделирования, основанного на построении статистической модели оценки, осуществляется для следующих подгрупп объектов недвижимости:

- ✓ Подгруппа 13.1.1.1.1. «СОД объединения с $S \leq 2\,500$ кв.м. Активный рынок»;
- ✓ Подгруппа 13.2.1. «ИЖС и ЛПХ Активный рынок».

Определение кадастровой стоимости методом статистического моделирования включает в себя следующие мероприятия:

- Анализ и обработка рыночной информации (п. 2.12.2);
- Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов (п. 2.12.3);
- Выбор ценообразующих факторов для построения статистической модели (2.12.7.3);
- Группировка объектов недвижимости (п. 2.12.4);
- Построение моделей расчета кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели для каждой сформированной подгруппы (п. 2.12.7.3);
- Анализ качества модели оценки кадастровой стоимости (2.12.7.4);
- Анализ результатов определения кадастровой стоимости (подробнее в п. 3.2 Анализ качества).

2.12.7.1. Анализ и обработка рыночной информации

В целях построения качественной статистической модели расчета кадастровой стоимости проводится статистический анализ рыночной информации на предмет ее достаточности и репрезентативности. Информация считается достаточной, если на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости. Критерий достаточности рыночной информации, используемой для расчета кадастровой стоимости каждой группы, соответствует условию $b(m+1)$, где m -количество ценообразующих факторов, отобранных для построения модели расчета.

При сборе, анализе рыночной информации о земельных участках и использовании ее в процессе моделирования выявляются выбросы. При построении моделей выбросы определяются в несколько этапов. При анализе рынка выявляется верхний и нижний пределы стоимости. Одно из основных требований, это равномерное распределение объектов-аналогов в ценовом диапазоне. Во время построения моделей также могут выявляться объекты-аналоги с противоречивой исходной информацией, которые определяются как выбросы.

Для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков проведена кодировка качественных факторов объектов недвижимости и объектов-аналогов путем присвоения качественным значениям факторов цифровых кодов.

2.12.7.2. Выбор ценообразующих факторов для построения статистической модели

Выбор ценообразующих факторов для построения статистической модели осуществляется двумя способами: экспертным и (или) корреляционно-регрессионным. Экспертный метод предполагает выбор ценообразующих факторов объектов недвижимости на основе экспертного мнения.

Для построения статистической модели, выбор факторов для каждой группы (подгруппы) осуществляется исходя из следующих критериев:

1. *Критерий репрезентативности.* Фактор признается репрезентативным, если соблюдается выполнение следующих условий:

- для количественных факторов: диапазон значений фактора в выборке рыночных объектов должен совпадать с диапазоном значений фактора исходной выборки объектов недвижимости (допускается сужение интервала рыночной выборки не более чем на 10%). При этом структура наличия значений фактора на данном интервале не должна сильно отличаться у объектов недвижимости и объектов-аналогов;

- для качественных факторов: каждое значение качественного фактора, присутствующее в исходной выборке объектов недвижимости, должно присутствовать хотя бы один раз в выборке объектов-аналогов, при этом для улучшения качества в выборке рыночных объектов желательно присутствие каждого значения качественного фактора не менее шести раз.

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 фактора, являющегося нерепрезентативным, в рыночной выборке объектов-аналогов уже диапазона значений фактора в исходной выборке объектов недвижимости, 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 фактора в рыночной выборке, тем более точно определяется функциональная зависимость стоимости объекта недвижимости от данного фактора.

2. *Корреляционный анализ* предполагает выбор в качестве факторов для построения моделей тех факторов, которые в основном формируют стоимость объектов недвижимости. С этой целью производился:

- расчет коэффициентов корреляции факторов с рыночными стоимостями по формуле (1):

$$r_{kY} = \frac{N \sum_{i=1}^N X_i^{(k)} Y_i - \sum_{i=1}^N X_i^{(k)} \sum_{i=1}^N Y_i}{\sqrt{\left[N \sum_{i=1}^N (X_i^{(k)})^2 - \left(\sum_{i=1}^N X_i^{(k)} \right)^2 \right] \left[N \sum_{i=1}^N (Y_i)^2 - \left(\sum_{i=1}^N Y_i \right)^2 \right]}}, \quad (1)$$

где: r_{kY} – коэффициент корреляции k -го фактора $X^{(k)}$ с рыночной стоимостью Y , N – количество объектов в обучающей выборке;

- расчет коэффициентов значимости R_k фактора $X(k)$ по формуле (2):

$$R_k = \frac{r_{kY}}{r_{\max}}, \quad k=1, \dots, m, \quad (2)$$

где: r_{\max} – максимальный из найденных коэффициентов корреляции, а m – количество ценообразующих факторов.

- выбор из всех коэффициентов значимости тех коэффициентов, значения которых не менее 0.2 – 0.3. Соответствующие этим коэффициентам значимости ценообразующие факторы являются теми факторами, которые в основном формируют стоимость земельных участков подгруппы.

Следует отметить, что влияние отдельных факторов на стоимость объекта недвижимости носит комплексный характер и лишь приближенно может быть представлено в виде простых формул, составленных с использованием меры этих факторов. Это обусловлено как взаимной корреляцией факторов, так и нелинейной зависимостью влияния на их стоимость. Представление формулы цены объекта тем точнее, чем более независимы входящие в формулы факторы и однородны территории анализа. В условиях взаимосвязанности факторов, их отбор для составления модели по формальному критерию

корреляции с исходной ценой, может привести к «отбрасыванию» значимых факторов, так и к оставлению сильно коррелирующих между собой факторов. Если критерий отбора факторов близок к принятой для модели границе, они слабо зависимы от других факторов, входящих в модель, и их использование дает интерпретируемый значимый результат, имеет смысл использования этих факторов в модели.

3. Проверка факторов на наличие мультиколлинеарности.

Проверка на наличие корреляционной зависимости между ценообразующими факторами и результирующим показателем (в данном случае рыночной стоимостью 1 кв. м площади земельного участка) не достаточна для принятия окончательного решения о включении данного фактора в модель, поскольку одним из условий построения модели множественной регрессии является независимость действия факторов. Ситуация, когда это условие нарушается, называется мультиколлинеарностью и означает существование тесной зависимости (сильной корреляции) между двумя и более факторами.

Для исследования факторов, отобранных для построения моделей по результатам проверки репрезентативности и корреляционного анализа ценообразующих факторов с результирующей переменной, на наличие мультиколлинеарности осуществлен расчет и анализ парных коэффициентов корреляции между факторами. Исследованию на наличие мультиколлинеарности подвергались пары ценообразующих факторов, для которых значение парного коэффициента корреляции превышало 0,7.

Кроме того, все факторы анализировались на условия интерпретируемости и объяснимости. Так, некоторые факторы не могли быть включены в модель расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, так как при включении этих факторов зависимость стоимости от значения фактора, характерная для объектов-аналогов, не соответствует зависимости стоимости от значения фактора для объектов недвижимости.

На этапе определения ценообразующих факторов, участвующих в расчете кадастровой стоимости, на основании анализа рынка недвижимости, отобраны наиболее значимые факторы, формирующие стоимость объекта недвижимости с учетом приведенных выше критериев отбора.

2.12.7.3. Построение моделей расчета кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели для каждой сформированной подгруппы

Под моделью расчета понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной и значениями соответствующих ценообразующих факторов. При использовании метода сравнения определяется удельная стоимость. Превращая стоимость продажи объекта в стоимость за единичный элемент (удельную), можно легко сравнивать объекты, которые конкурируют на одном и том же рынке. Таким образом, при построении модели выбран тип расчета – по удельной стоимости.

Все построенные статистические модели выражают зависимость удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости от значений ценообразующих факторов.

Для определения кадастровой стоимости или УПКС земельных участков каждой сформированной подгруппы могут использоваться следующие регрессионные модели:

1. Линейная (аддитивная):

$$Y = a_0 + a_1 X_1 + \dots + a_n X_n$$

где Y – зависимая переменная, X_1, \dots, X_n – векторы ценообразующих факторов, $a_0, a_1 \dots a_n$ – коэффициенты модели;

2. Мультипликативная:

$$Y = a_0 X_1^{a_1} \dots X_n^{a_n}$$

В данной модели неизвестные коэффициенты модели являются степенями ценообразующих факторов. Если никакой из факторов не принимает нулевых или

отрицательных значений, то эта модель преобразуется в линейную аддитивную модель путем перехода к логарифмам значений зависимой переменной и ценообразующих факторов.

3. Экспоненциальная модель:

$$Y = a_0 e^{a_1 X_1 + \dots + a_n X_n}$$

2.12.7.4. Анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Анализ качества статистической модели включает в себя комплекс процедур, предусматривающий проверки, в том числе:

1. Проверка статистической значимости моделей.

Осуществляется проверка статистической значимости моделей. Статистическая значимость модели определяется на обучающей выборке с использованием следующей формулы (критерия Фишера):

$$F = \frac{(N - m - 1)R^2}{m(1 - R^2)}$$

где N – количество объектов в обучающей выборке,

m – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели,

R^2 – коэффициент детерминации построенной модели, вычисляемый по формуле:

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{\sum_{i=1}^N (Y_i - Y_{cp})^2}$$

где \hat{Y}_i – модельная оценка величины Y_i , а Y_{cp} – средняя рыночная стоимость земельных участков из обучающей выборки.

Модель считается статистически значимой, если найденное значение F –критерия ($F_{расч}$) превышает пороговое значение $F_{кр\alpha; m, N-m-1}$ ($F_{табл}$) при заданном уровне значимости $\alpha=0,05$.

Результат проверки статистической значимости моделей для каждой группы на обучающей выборке представлен по форме Таблицы «Стат значимость моделей» Приложения 2.3.4 Обоснование моделей определения КС для каждой подгруппы.

2. Анализ качества моделей.

Анализ качества моделей проводится только для статистически значимых моделей.

Строится график невязок на обучающей и контрольной выборке, т.е. разностей между рыночными стоимостями 1 кв.м. объектов недвижимости и их модельными оценками. График невязок дает возможность визуально определить, не обладает ли та или иная модель устойчивой тенденцией к недооценке или переоценке объектов на обучающей и контрольной выборке. При наличии явного факта недооценки или переоценки объектов соответствующая модель удаляется из последующего рассмотрения.

Считается, что для данной модели имеет место факт переоценки (недооценки), если отношение модуля суммарной величины невязки на рассматриваемой выборке (обучающей или контрольной) к среднему значению рыночной стоимости на этой выборке превышает заданный порог, т.е. если справедливо:

$$\frac{\left| \sum_{i=1}^{n_{\text{выб}}} (Y_i - \widehat{Y}_i) \right|}{Y_{cp}(n_{\text{выб}})} \geq k_{\text{доп}}$$

где $n_{\text{выб}}$ - число объектов в рассматриваемой выборке (обучающей или контрольной), $Y_{cp}(n_{\text{выб}})$ - среднее значение рыночной стоимости на этой выборке, $k_{\text{доп}}$ - заданный допустимый порог.

Определяется средняя относительная погрешность оценки по формуле:

$$\delta_{cp} = \frac{100\%}{n_{\text{выб}}} \sum_{i=1}^{n_{\text{выб}}} \frac{|Y_i - \widehat{Y}_i|}{Y_i},$$

где Y_i – рыночная цена 1 кв.м i -го объекта недвижимости,

\widehat{Y}_i - модельная стоимость 1 кв.м i -го объекта недвижимости,

$n_{\text{выб}}$ – количество объектов в рассматриваемой выборке.

Определяется коэффициент детерминации R^2 на обучающей и контрольной выборках:

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^{N_c} (Y_i - \widehat{Y}_i)^2}{\sum_{i=1}^{N_c} (Y_i - Y_{cp})^2},$$

где N_c – число объектов недвижимости группы в обучающей/ контрольной выборке;

\widehat{Y}_i - модельная оценка величины Y_i , на обучающей/ контрольной выборке;

Y_{cp} - средняя рыночная стоимость объектов недвижимости обучающей / контрольной выборки.

Как правило, для обучающей выборки приведенный коэффициент детерминации не должен быть меньше 0.65, для контрольной – меньше 0.6.

Определяется среднеквадратичная ошибка оценки (стандартное отклонение), характеризующая разброс модельных оценок относительно соответствующих значений рыночных цен 1 кв.м, по формуле:

$$SEE = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \widehat{Y}_i)^2}{N - m - 1}},$$

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 δ_{cp} для обучающей выборки и модели с показателем δ_{cp} для контрольной выборки, отличающихся от минимального не более чем на 15%;

- далее, в случае если была отобрана более чем одна модель, отбирают модель с наибольшим критерием Фишера для контрольной выборки, а также модели, критерий Фишера которых для контрольной выборки отличается от наибольшего не более чем на 15%;

- далее в случае если была отобрана более чем одна модель, отбирается модель с меньшим значением среднеквадратичной ошибки оценки SEE для контрольной выборки.

В случае если, в результате отбора моделей по критериям качества была отобрана более чем одна модель, то среди отобранных моделей выбор модели осуществляется экспертно. Выбор модели проводится исходя из наиболее адекватных результатов расчета КС, приближенных к сложившимся ценам предложений продажи на рынке в данном сегменте.

Результаты расчета параметров качества статистически значимых моделей для каждой сформированной группы для обучающей и контрольной выборок представлены по форме Таблицы «Анализ качества выборки» Приложения 2.3.4. Обоснование моделей определения КС для каждой подгруппы.

Все построенные статистические модели выражают зависимость удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости от значений ценообразующих факторов.

2.12.8. Определение кадастровой стоимости альтернативными методами в рамках сравнительного подхода.

2.12.8.1. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методом мультипликатора для группы «СОД объединения», подгруппы 13.1.1.2., 13.1.2

В соответствии с Методическими указаниями определение удельного показателя кадастровой стоимости садоводческого, огороднического и дачного использования, малоэтажной жилой застройки, входящих в подгруппу с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков, осуществляется с применением мультипликатора, равного отношению минимального УПКС земельных участков подгруппы садоводческих, огороднических и дачных объединений с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков к среднему значению УПКС земельных участков группы сельскохозяйственного использования, расположенных в границах одного муниципального образования, с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков.

Определение удельного показателя кадастровой стоимости вышеупомянутым способом определяется в следующей последовательности:

- установление минимальных значений УПКС садоводческих, огороднических и дачных объединений для подгруппы с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков;

- установление средних значений удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по тем муниципальным районам, где расположены садоводческие, огороднические и дачные объединения с минимальными значениями УПКС;

- расчет соотношения между минимальным значением УПКС садоводческих, огороднических и дачных объединений и значением УПКС сельскохозяйственных угодий по тем муниципальным районам, где расположены указанные объединения;

- расчет УПКС садоводческого, огороднического и дачного объединения путем умножения средних значений УПКС сельскохозяйственных угодий по тем муниципальным районам, где расположены указанные объединения, на величину соотношения между минимальным значением УПКС садоводческих, огороднических и дачных объединений и средним значением УПКС сельскохозяйственных угодий в соответствующем муниципальном районе.

$$\text{УПКС}_{\text{СОД}} = \frac{\text{УПКС}_{\text{СОДmin1}}}{\text{УПКС}_{\text{сред1}}} \times \text{УПКС}_{\text{сред2}}, \text{ где}$$

УПКС_{СОДmin1} – минимальное значение УПКС садоводческих, огороднических и дачных объединений для подгрупп с достаточной рыночной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков;

УПКС_{сред1} – средние значения УПКС сельскохозяйственных угодий по тем муниципальным районам, где расположены садоводческие, огороднические и дачные объединения с минимальными значениями УПКС;

УПКС_{сред2} – средние значения УПКС сельскохозяйственных угодий по тем муниципальным районам, где расположены оцениваемые садоводческие, огороднические и дачные объединения.

2.12.8.2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методом мультипликатора для группы «ИЖС и ЛПХ», подгруппа 13.2.2.

Определение удельного показателя кадастровой стоимости земель для подгруппы «ИЖС и ЛПХ» с недостаточной рыночной информацией, осуществляется в следующей последовательности:

- установление минимальных значений УПКС подгруппы индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков;

- установление средних значений УПКС сельскохозяйственных угодий по тем муниципальным районам, где расположены земельные участки для индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства;

- расчет соотношения между минимальным значением УПКС подгруппы индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства и средним значением УПКС сельскохозяйственных угодий по тем муниципальным районам, где расположены земельные участки для индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства;

- расчет УПКС подгруппы индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства путем умножения средних значений УПКС сельскохозяйственных угодий по тем муниципальным районам, где расположены указанные земельные участки, на величину соотношения между минимальным значением УПКС подгруппы индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства и средним значением УПКС сельскохозяйственных угодий по тем муниципальным районам, где расположены указанные земельные участки.

$$\text{УПКС}_{\text{ИЖСиЛПХ}} = \frac{\text{УПКС}_{\text{ИЖСиЛПХmin1}}}{\text{УПКС}_{\text{сред1}}} \times \text{УПКС}_{\text{сред2}}, \text{ где}$$

УПКС_{ИЖСиЛПХmin1} – минимальное значение УПКС подгруппы «ИЖС и ЛПХ» с достаточной рыночной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков;

УПКС_{сред1} – средние значения УПКС сельскохозяйственных угодий по тем муниципальным районам, где расположены земельные участки для индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства с минимальными значениями УПКС;

УПКС_{сред2} – средние значения УПКС сельскохозяйственных угодий по тем муниципальным районам, где расположены оцениваемые земельные участки для индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства.

2.12.9. Определение удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости

2.12.9.1. Определение удельного показателя кадастровой стоимости методами статистического моделирования

Подгруппа 13.1.1.1 СОД объединения с $S \leq 2\,500$ кв.м. Активный рынок

Расчеты данной группы выполнялись с применением СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости», модуль расчета кадастровой стоимости ЗУ (ООО «Группа комплексных решений»).

В результате проведенного анализа для построения модели выбраны следующие ценообразующие факторы:

Таблица 139

Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки подгруппы 13.1.1.1

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Коэффициент корреляции	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки
Расстояние до районного центра	Числовой - непрокодированный	Обратная	-0,601758011672576	Фактор соответствует критериям (п.2.12.7.2 Отчета), кроме критерия репрезентативности. Обоснование использования непрезентативного фактора приведено в п. 2.12.7.2 Отчета. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков (Приложение 2.3.1.1. Перечень ОН. СОД объединения).
Наличие электричества	Качественный - прокодированный	По умолчанию	0,222794756387846	Фактор соответствует критериям (п. 2.12.7.2 Отчета) и оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков (Приложение 2.3.1.1. Перечень ОН. СОД объединения).
Вид покрытия подъездной дороги	Качественный - прокодированный	По умолчанию	0,302396976290425	Фактор соответствует критериям (п. 2.12.7.2) и оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков (Приложение 2.3.1.1. Перечень ОН. СОД объединения).
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Числовой - непрокодированный	Обратная	-0,247583627742173	Фактор соответствует критериям (п. 2.12.7.2), кроме критерия репрезентативности. Обоснование использования непрезентативного фактора приведено в п. 2.12.7.2 Отчета. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков (Приложение 2.3.1.1. Перечень ОН. СОД объединения).

Подгруппа по местоположению	Качественный - прокодированный	По умолчанию	0,752150424813588	Фактор соответствует критериям (п. 2.12.7.2) и оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков (Приложение 2.3.1.1. Перечень ОН. СОД объединения).
-----------------------------	--------------------------------	--------------	-------------------	---

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже:

Таблица 140

Анализ статистической значимости модели подгруппы 13.1.1.1

№ п/п	Название модели	Количество ценообразующих факторов, m	Коэффициент детерминации, R ²	Критерий Фишера, Fрасч.	Статистическая значимость модели (да/нет)
1	Линейная	5	0,699689215	1,67448E-12	Да
2	Мультипликативная	5	0,744147545	2,83696E-14	Да
3	Экспоненциальная	5	0,704985378	1,06567E-12	Да

Таблица 141

Анализ качества выборки подгруппы 13.1.1.1

№ п/п	Критерий качества модели	Значения критерия для обучающей выборки	Допустимый диапазон для обучающей выборки	Значения критерия для контрольной выборки	Допустимый диапазон для контрольной выборки	Соответствие модели качеству по критерию (да/нет)
Линейная модель						
1	Средняя относительная погрешность оценки	0,17881948	Не превосходит 0,4	0,166805787	Не превосходит 0,5	Да
2	Коэффициент детерминации	0,699689215	Не менее 0,65	0,665454911	Не менее 0,6	Да
3	Среднеквадратичная ошибка оценки	0,22951464	Не превосходит 0,25	0,249209593	Не превосходит 0,3	Да
4	Отношение суммы невязок к средней стоимости	8,35084E-14	Ограничения отсутствуют	0,467218869	Ограничения отсутствуют	Да
<i>Модель обладает приемлемым качеством</i>						
Мультипликативная модель						

1	Средняя относительная погрешность оценки	0,171709945	Не превосходит 0,4	0,174047364	Не превосходит 0,5	Да
2	Коэффициент детерминации	0,744147545	Не менее 0,65	0,658143873	Не менее 0,6	Да
3	Среднеквадратичная ошибка оценки	0,232836012	Не превосходит 0,25	0,256498977	Не превосходит 0,3	Да
4	Отношение суммы невязок к средней стоимости	1,035654363	Ограничения отсутствуют	0,838477362	Ограничения отсутствуют	Да
<i>Модель обладает приемлемым качеством</i>						
Экспоненциальная модель						
1	Средняя относительная погрешность оценки	0,184920458	Не превосходит 0,4	0,167097916	Не превосходит 0,5	Да
2	Коэффициент детерминации	0,704985378	Не менее 0,65	0,716606802	Не менее 0,6	Да
3	Среднеквадратичная ошибка оценки	0,239236964	Не превосходит 0,25	0,251919533	Не превосходит 0,3	Да
4	Отношение суммы невязок к средней стоимости	1,107516198	Ограничения отсутствуют	0,938155373	Ограничения отсутствуют	Да
<i>Модель обладает приемлемым качеством</i>						

Результаты расчетов параметров качества статистически значимых моделей для каждой сформированной группы представлены по форме Таблицы «Модель» Приложения 2.3.4.1 Обоснование модели

Таблица 142

Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости подгруппы 13.1.1.1

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели	Значения ценообразующего фактора (диапазон значений)	Значения меток ценообразующего фактора
Экспоненциальная модель	УПКС = 13.97037358*e ^{^(+0.55475831*([Наличие электричества])} +0.07563522*([Вид				Свободный член

	покрытия подъездной дороги])+0.01225542*((30.40+5.00- Расстояние до районного центра))+0.06304125*((2.00+0.04- Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта))+0.67746898*([Подгруппа по местоположению]))	Наличие электричества	0,554758306831341	Да	1,20776737236153
				нет	0,792232627638466
		Вид покрытия подъездной дороги	0,0756352223947754	Грунт	0,882755919974547
				Асфальтобетон	1,11724408002545
				Асфальт	1,11724408002545
				Асфальт/грунт	1,11724408002545
		Расстояние до районного центра	0,0122554160235591	5 – 30,4	
		Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	0,0630412457531878	0,04 – 2	

		Подгруппа по местоположению	0,677468977209926	1	1,78451084656396
				2	1
				3	0,309830192824447

Подгруппа 13.2.1 «ИЖС и ЛПХ» Активный рынок

Расчеты данной группы выполнялись с применением СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости», модуль расчета кадастровой стоимости ЗУ (ООО «Группа комплексных решений»).

В результате проведенного анализа для построения модели выбраны следующие ценообразующие факторы:

Таблица 143

Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки подгруппы 13.2.1

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Коэффициент корреляции	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки
Расстояние до районного центра	Числовой - непрокодированный	Обратная	-0,640153638644494	Фактор соответствует критериям (п. 2.12.7.2 Отчета), кроме критерия репрезентативности. Обоснование использования непрезентативного фактора приведено в п. 2.12.7.2 Отчета. Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков (Приложение 2.3.1.1.2 Перечень ОН. ИЖС и ЛПХ)
Наличие электричества	Качественный - прокодированный	По умолчанию	0,233310692680404	Фактор соответствует критериям (п. 2.12.7.2 Отчета) и оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков (Приложение 2.3.1.1.2 Перечень ОН. ИЖС и ЛПХ)

Наличие водопровода	Качественный - прокодированный	По умолчанию	0,406627193560659	Фактор соответствует критериям (п. 2.12.7.2 Отчета) и оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков (Приложение 2.3.1.1.2 Перечень ОН. ИЖС и ЛПХ)
Местоположение	Качественный - прокодированный	По умолчанию	0,459637781828533	Фактор соответствует критериям (п. 2.12.7.2 Отчета) и оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков (Приложение 2.3.1.1.2 Перечень ОН. ИЖС и ЛПХ)

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже:

Таблица 144

Анализ статистической значимости модели подгруппы 13.2.1.

№ п/п	Название модели	Количество ценообразующих факторов, m	Коэффициент детерминации, R ²	Критерий Фишера, Fрасч.	Статистическая значимость модели (да/нет)
1	Линейная	4	0,697832757	6,01204E-11	Да
2	Мультипликативная	4	0,723822984	8,60263E-12	Да
3	Экспоненциальная	4	0,740002085	2,32746E-12	Да

Таблица 145

Анализ качества выборки подгруппы 13.2.1.

№ п/п	Критерий качества модели	Значения критерия для обучающей выборки	Допустимый диапазон для обучающей выборки	Значения критерия для контрольной выборки	Допустимый диапазон для контрольной выборки	Соответствие модели качеству по критерию (да/нет)
Линейная модель						
1	Средняя относительная погрешность оценки	0,225335449	Не превосходит 0,4	0,242359816	Не превосходит 0,5	Да
2	Коэффициент детерминации	0,697832757	Не менее 0,65	0,619582278	Не менее 0,6	Да

3	Среднеквадратичная ошибка оценки	0,254580135	Не превосходит 0,25	0,276548525	Не превосходит 0,3	Нет
4	Отношение суммы невязок к средней стоимости	2,97324E-13	Ограничения отсутствуют	0,678342491	Ограничения отсутствуют	Да
<i>Модель не обладает приемлемым качеством</i>						
Мультипликативная модель						
1	Средняя относительная погрешность оценки	0,20962931	Не превосходит 0,4	0,216680652	Не превосходит 0,5	Да
2	Коэффициент детерминации	0,723822984	Не менее 0,65	0,662913215	Не менее 0,6	Да
3	Среднеквадратичная ошибка оценки	0,252437629	Не превосходит 0,25	0,267731042	Не превосходит 0,3	Нет
4	Отношение суммы невязок к средней стоимости	1,522557435	Ограничения отсутствуют	1,015997885	Ограничения отсутствуют	Да
<i>Модель не обладает приемлемым качеством</i>						
Экспоненциальная модель						
1	Средняя относительная погрешность оценки	0,208326923	Не превосходит 0,4	0,181858537	0,215468391	Да
2	Коэффициент детерминации	0,740002085	Не менее 0,65	0,673053031	0,652781637	Да
3	Среднеквадратичная ошибка оценки	0,241216985	Не превосходит 0,25	0,225507934	0,264777714	Да
4	Отношение суммы невязок к средней стоимости	1,232058323	Ограничения отсутствуют	2,606090836	0,938196652	Да
<i>Модель обладает приемлемым качеством</i>						

Результаты расчетов параметров качества статистически значимых моделей для каждой сформированной группы представлены по форме Таблицы «Модель» Приложения 2.3.4.2 Обоснование модели

Таблица 146

Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости подгруппы 13.2.1.

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели	Значения ценообразующего фактора (диапазон значений)	Значения меток ценообразующего фактора
Экспоненциальная модель	$\text{УПКС} = 17,4779604 * e^{(+0,17942185 * ([\text{Наличие электричества}]) + 0,12512181 * ([\text{Наличие водопровода}]) + 0,01669895 * ((91,84374594 + -23,83374594 - \text{Расстояние до районного центра})) + 1,05581608 * ([\text{Подгруппа по местоположению}])})}$	Свободный член	17,4779603980958		
		Наличие электричества	0,179421848299183	Да	1,19274345024125
				Нет	0,807256549758754
		Наличие водопровода	0,12512180807628	Да	1,17469772188097
				Нет	0,825302278119031
		Расстояние до районного центра	0,0166989536570686	0,01 – 68	
		Подгруппа по местоположению	1,05581608480836	1	1,31929030330116
				2	1
				3	0,401587714075374

2.12.9.2. Определение кадастровой стоимости земель альтернативными методами

1. Определение удельного показателя кадастровой стоимости земель для садоводческого, огороднического и дачного использования методом мультипликатора.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к подгруппам 13.1.1.2 и 13.1.2, с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) стоимостях проводился с применением метода мультипликатора. Порядок определения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков приведен в п. 2.12.8 Отчета.

Расчет соотношения между минимальным значением УПКС для садоводческого, огороднического и дачного использования объединений для подгруппы 13.1.1.1 с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях (УПКС_{сод min}) и значением УПКС сельскохозяйственных угодий по тем муниципальным районам, где расположены СОД объединения с минимальными значениями (УПКС_{сред}) приведен в Таблице ниже. Подробное описание расчета УПКС сельскохозяйственных угодий приведено в п. 2.8.1 Отчета, средние значения УПКС в разрезе муниципальных районов приведены в приложении 2.1.1.4.4 УПКС по хозяйствам и районам.

Таблица 147

Расчет соотношения между минимальным значением УПКС СОД объединений для подгрупп с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях (УПКС_{сод min}) и значением УПКС сельскохозяйственных угодий по тем муниципальным районам (городским округам), где расположены СОД объединения с минимальными значениями (УПКС_{сред})

Наименование муниципального района(городского округа)	Местоположение земельного участка, для которого рассчитано минимальное значение УПКС	УПКССОД _{min1} , руб./кв.м	УПКС _{сред} руб/кв.м	Соотношение
МО МР «Печора»	Республика Коми, г. Печора, СОТ 'Мебельщик', участок №29	30,29	0,36	84,14

Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, входящих в подгруппы 13.1.1.2 и 13.1.2, методом мультипликатора приведены в приложении 2.3.6 «Величина КС».

2. Определение удельного показателя кадастровой стоимости земель для садоводческого, огороднического и дачного использования методом затрат на межевание.

По итогам расчета кадастровой стоимости земельных участков, предоставленных для садоводческого, огороднического и дачного использования группы 13.1 «СОД объединения» проанализированы полученные результаты. В соответствии с п. 1.16 Методических указаний минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок. Подробное описание данного метода приведено в п. 2.5.3. Таблица с расчетом минимальной стоимости затрат на межевание и оформление прав на земельный участок в Республике Коми представлена в приложении 1.2.2.8 Затраты на межевание.

Значение кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 11:20:0407029:24, 11:12:4701001:1, 11:04:6008001:285 входящих в группу 13.1.1.1.1 меньше минимальной стоимости затрат на межевание и оформление прав на земельный участок. В связи с этим, данные объекты недвижимости переведены в подгруппу 13.1.1.1.2 и рассчитаны по методу затрат на межевание.

Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, входящих в подгруппу 13.1.1.1.2 приведены в приложении 2.3.6 Величина КС.

Кроме того, при расчетах подгрупп 13.1.2 и 13.1.1.2 выявлены земельные участки в количестве 17 и 8 соответственно, кадастровая стоимость которых меньше, чем стоимость затрат на межевание и оформление прав на земельный участок. В связи с чем, к таким земельным участкам так же применен расчет кадастровой стоимости исходя из минимальной стоимости затрат на межевание и регистрацию прав на земельный участок.

3. Определение удельного показателя кадастровой стоимости земель для ведения личного подсобного хозяйства и (или) строительства индивидуального жилого дома методом мультипликатора.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в подгруппу 13.2.2 с недостаточной информацией о рыночных ценах предложений продажи (или) стоимостях проводился с применением метода мультипликатора. Порядок определения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков приведен в п. 2.12.8.2 Отчета.

Расчет соотношения между минимальным значением УПКС подгруппы «ИЖС и ЛПХ» с достаточной рыночной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков для индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства (УПКС_{ИЖС и ЛПХ min}) и значением УПКС сельскохозяйственных угодий по тем муниципальным районам, где расположены земельные участки для индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства с минимальными значениями УПКС (УПКС_{сред}) приведен в Таблице ниже. Подробное описание расчета УПКС сельскохозяйственных угодий приведено в п. 2.8.1 Отчета, средние значения УПКС в разрезе муниципальных районов приведены в приложении 2.1.1.4.4 УПКС по хозяйствам и районам.

Таблица 148

Наименование муниципального района(городского округа)	Местоположение земельного участка, для которого рассчитано минимальное значение УПКС	УПКС _{ИЖС и ЛПХ min} , руб./кв.м	УПКС _{сред} руб./кв.м	Соотношение	Наименование муниципальных районов (городских округов), для которых применяется рассчитанное соотношение
МО МР «Корткеросский»	Республика Коми, Корткеросский район, д. Пасвомын	37,83	0,42	90,07	МО МР «Прилузский», МО МР «Койгородский», МО МР «Сысольский», МО МР «Усть-Куломский», МО МР «Удорский», МО МР «Княжпогостский», МО МР «Троицко-Печорский», МО МР «Печора», МО МР «Усть-Цилемский», МО МР «Ижемский»

Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, входящих в подгруппу 13.2.2 приведены в приложении 2.3.6 Величина КС.

2.12.10. Согласование результатов оценки объектов недвижимости 13 сегмента

В связи с тем, что при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости для каждого объекта недвижимости использовался метод расчета в рамках одного подхода, согласование результатов не требуется. Результаты оценки объектов недвижимости 13 сегмента по подгруппам приведены в приложении 2.3.6 Величина КС.

2.12.11. Средние арифметические значения УПКС объектов недвижимости, подлежащих ГКО

Расчет средних арифметических значений удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости по группам объектов недвижимости 13.1 «СОД объединения» и 13.2 «ИЖС и ЛПХ» в разрезе муниципальных образований осуществляется на основании определенных значений удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости каждого муниципального образования.

Результаты расчета средних арифметических значений удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости в разрезе муниципальных образований приведены в приложении 4.2 Сравнительный анализ УПКС.

Расчет средних арифметических значений удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости группы 13.1 «СОД объединения» в разрезе садоводческих, огороднических и дачных обществ для каждого муниципального образования осуществляется на основании определенных значений удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав СОД объединений каждого муниципального образования.

Результаты расчета средних арифметических значений удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости в разрезе садоводческих, огороднических и дачных объединений приведены в приложении 2.3.6 Величина КС Среднее значение УПКС по СОД объединениям.

2.13. Определение кадастровой стоимости, объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отнесенных к группам 3.1, 4.1, 12.1, 13.3, 14.1.

При обработке Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, выделены 22 земельных участка, которые по разрешенному либо по фактическому использованию, согласно Земельного кодекса РФ не предусмотрены в категории земель сельскохозяйственного назначения.

Данные земельные участки в процессе группировки Перечня отнесены к следующим сегментам:

- 3 сегмент «Общественное использование»;
- 4 сегмент «Предпринимательство»;
- 12 сегмент «Специальное, ритуальное использование. Запас»;
- 13 сегмент «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»;
- 14 сегмент «Иное использование».

По виду использования земельные участки с видом разрешенного использования были выделены в группы и представлены в таблице 149

Таблица 149

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь	Местонахождение	Вид использования участка по документу	Фактическое использование земельного участка	Группа	Код расчета вида использования
1.	11:03:0101001:370	170056	Республика Коми, Сысольский район	для ведения подсобного хозяйства	Туристическое обслуживание. размещение детских лагерей	3.1	03:050
2.	11:04:1201001:311	500	Республика Коми, Сыктывдинский район, район п. Гарьинский	для сельскохозяйственного производства	для обслуживания здания фельдшерско-акушерского пункта (ФАП)	3.1	03:041
3.	11:06:0201001:940	6120	Республика Коми, Корткеросский район, с. Сторожевск	образование и просвещение	Автодром	3.1	03:052
4.	11:08:0101001:5478	19230	Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор, ул. Мира, участок №1	для ведения сельскохозяйственной деятельности	Футбольное поле	3.1	03:051
5.	11:08:0101001:156	1000	Респ. Коми, р-н Усть-Вымский, сдт Гудок	для размещения магазина	дачный магазин	4.1	04:040
6.	11:19:0504020:37	285	Республика Коми, г. Сосногорск, массив «Дальние дачи», ул. Центральная, 1	для эксплуатации магазина		4.1	04:040
7.	11:20:0407014:216	2160	Республика Коми, г. Ухта, Седьюский садоводческий массив, ул. Дачная, №1	для эксплуатации магазина	частная собственность	4.1	04:040
8.	11:03:0201001:157	612	Респ. Коми, р-н Сысольский, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	для строительства и эксплуатации биотермической ямы		12.1	12:021

9.	11:06:0101001:35	43800	Республика Коми, р-н Корткеросский, с. Нившера, м. Заречье	Для общественно-деловых нужд и иного специального назначения (кладбище)	размещение кладбищ	12.1	12:010
10.	11:06:0201001:93	6800	Республика Коми, р-н Корткеросский, д. Ивановка	Для общественно-деловых нужд и иного специального назначения (кладбище)		12.1	12:010
11.	11:06:0201001:94	3200	Республика Коми, р-н Корткеросский, с. Нившера, м. Боровск	Для общественно-деловых нужд и иного специального назначения (кладбище)		12.1	12:010
12.	11:06:0201001:95	3600	Республика Коми, р-н Корткеросский, д. Алексеевка	Для общественно-деловых нужд и иного специального назначения (кладбище)		12.1	12:010
13.	11:14:0101001:147	2200	Респ. Коми, р-н Ижемский, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	под кладбище «Брыка»		12.1	12:010
14.	11:15:0201008:55	4564	Республика Коми, г. Усинск, д. Захарвань	для дальнейшего перевода земель	кладбище	12.1	12:010
15.	11:15:0201015:3	6634	Республика Коми, г. Усинск	для дальнейшего перевода земель	для размещения временной площадки для складирования отходов	12.1	12:021
16.	11:15:0701009:16	2423	Республика Коми, г. Усинск	для дальнейшего перевода земель	кладбище	12.1	12:010
17.	11:15:0701009:17	2177	Республика Коми, г. Усинск	для дальнейшего перевода земель	свалка	12.1	12:021

18.	11:04:1201001:142	686	Республика Коми, Сыктывдинский район, д. Гарья, м. ПМК, д. 2	для сельскохозяйственного использования	для обслуживания многоквартирного дома	13.3	02:013
19.	11:04:0301001:689	272153	Республика Коми, Сыктывдинский район, сельское поселение «Зеленец»	подсобные хозяйства	деятельность не осуществляется	14.1	14:000
20.	11:07:0101005:4	1125	Респ. Коми, р-н Усть- Куломский, д. Модлапов, ур. «Миня шор»	для организации торгово-закупочной деятельности	не используется для организации торгово- закупочной деятельности	14.1	14:000
21.	11:07:0101005:5	600	Респ. Коми, р-н Усть- Куломский, д. Модлапов, урочище «Миня шор»	для организации торгово-закупочной деятельности	не используется для организации торгово- закупочной деятельности	14.1	14:000
22.	11:15:0301028:75	4000	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ «Усинск», с. Усть-Уса	обеспечение сельскохозяйственного производства (с целью дальнейшего перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий после постановки земельного участка на кадастровый учет)	не используется	14.1	14:000

Статьей 77 Земельного кодекса РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, разрешенное использование «сельскохозяйственное использование» включает в себя такие виды разрешенного использования земельного участка, как растениеводство, выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур, садоводство, выращивание льна и конопли, животноводство, скотоводство, звероводство, птицеводство, свиноводство, пчеловодство, рыбоводство, научное обеспечение сельского хозяйства, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, питомники и обеспечение сельскохозяйственного производства.

При проведении работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного использования определено, что земельные участки, отнесенные к группам 3.1, 4.1, 12.1, 13.3, 14.1 не соответствуют категории земель сельскохозяйственного назначения по своему целевому назначению. В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса правовой режим земель определяется исходя из принадлежности к категории земель и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории. Деление земель по целевому назначению на категории является одним из основных принципов земельного законодательства.

Руководствуясь тем, что земельные участки групп 3.1, 4.1, 12.1, 13.3, 14.1 по правовому статусу имеют категорию земель сельскохозяйственного использования, для расчета кадастровой стоимости данных земельных участков применены средние УПКС категории земель сельскохозяйственного назначения муниципальных образований, в которых земельные участки групп 3.1, 4.1, 12.1, 13.3, 14.1 расположены. Определение кадастровой стоимости объектов, подлежащих ГКО, отражено в таблице 150.

Таблица 150

Определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к группам 3.1, 4.1, 12.1, 13.3., 14.1

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь	Местонахождение	Вид использования участка по документу	Фактическое использование земельного участка ²⁸	Группа	Средний УПКС, по муниципальному району/городскому округу, руб./кв.м	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.
	11:03:0101001:370	170056	Республика Коми, Сысольский район	для ведения подсобного хозяйства	Туристическое обслуживание. размещение детских лагерей	3.1	0,54	91830,24
2.	11:04:1201001:311	500	Республика Коми, Сыктывдинский район, район п. Гарьинский	для сельскохозяйственного производства	для обслуживания здания фельдшерско-акушерского пункта (ФАП)	3.1	5,63	2815
3.	11:06:0201001:940	6120	Республика Коми, Корткеросский район, с. Сторожевск	образование и просвещение	Автодром	3.1	1,25	7650
4.	11:08:0101001:5478	19230	Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор, ул. Мира, участок №1	для ведения сельскохозяйственной деятельности	Футбольное поле	3.1	2,21	42498,3
5.	11:08:0101001:156	1000	Респ. Коми, р-н Усть-Вымский, сдт Гудок	для размещения магазина	дачный магазин	4.1	2,21	2210
6.	11:19:0504020:37	285	Республика Коми, г. Сосногорск, массив «Дальние дачи», ул. Центральная, 1	для эксплуатации магазина		4.1	13,95	3975,75

²⁸ Фактическое использование земельного участка определялось по ответам администраций муниципальных образований.

7.	11:20:0407014:216	2160	Республика Коми, г. Ухта, Седьюский садоводческий массив, ул. Дачная, №1	для эксплуатации магазина	частная собственность	4.1	6,49	14018,4
8.	11:03:0201001:157	612	Респ. Коми, р-н Сысольский, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	для строительства и эксплуатации биотермической ямы		12.1	0,54	330,48
9.	11:06:0101001:35	43800	Республика Коми, р-н Корткеросский, с. Нившера, м. Заречье	Для общественно-деловых нужд и иного специального назначения (кладбище)	размещение кладбищ	12.1	1,25	54750
10.	11:06:0201001:93	6800	Республика Коми, р-н Корткеросский, д. Ивановка	Для общественно-деловых нужд и иного специального назначения (кладбище)		12.1	1,25	8500
11.	11:06:0201001:94	3200	Республика Коми, р-н Корткеросский, с. Нившера, м. Боровск	Для общественно-деловых нужд и иного специального назначения (кладбище)		12.1	1,25	4000
12.	11:06:0201001:95	3600	Республика Коми, р-н Корткеросский, д. Алексеевка	Для общественно-деловых нужд и иного специального назначения (кладбище)		12.1	1,25	4500
13.	11:14:0101001:147	2200	Респ. Коми, р-н Ижемский, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	под кладбище «Брыка»		12.1	0,48	1056
14.	11:15:0201008:55	4564	Республика Коми, г. Усинск, д. Захарвань	для дальнейшего перевода земель	кладбище	12.1	1,27	5796,28

15.	11:15:0201015:3	6634	Республика Коми, г. Усинск	для дальнейшего перевода земель	для размещения временной площадки для складирования отходов	12.1	1,27	8425,18
16.	11:15:0701009:16	2423	Республика Коми, г. Усинск	для дальнейшего перевода земель	кладбище	12.1	1,27	3077,21
17.	11:15:0701009:17	2177	Республика Коми, г. Усинск	для дальнейшего перевода земель	свалка	12.1	1,27	2764,79
18.	11:04:1201001:142	686	Республика Коми, Сыктывдинский район, д. Гарья, м. ПМК, д. 2	для сельскохозяйственного использования	для обслуживания многоквартирного дома	13.3	5,63	3862,18
19.	11:04:0301001:689	272153	Республика Коми, Сыктывдинский район, сельское поселение «Зеленец»	подсобные хозяйства	деятельность не осуществляется	14.1	5,63	1532221,4
20.	11:07:0101005:4	1125	Респ. Коми, р-н Усть-Куломский, д. Модлапов, ур. «Миня шор»	для организации торгово-закупочной деятельности	не используется для организации торгово-закупочной деятельности	14.1	0,5	562,5
21.	11:07:0101005:5	600	Респ. Коми, р-н Усть-Куломский, д. Модлапов, урочище «Миня шор»	для организации торгово-закупочной деятельности	не используется для организации торгово-закупочной деятельности	14.1	0,5	300
22.	11:15:0301028:75	4000	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ «Усинск», с. Усть-Уса	обеспечение сельскохозяйственного производства (с целью дальнейшего перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий после постановки земельного участка на кадастровый учет)	не используется	14.1	1,27	5080

Минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик, в соответствии с п 1.16. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

При определении кадастровой стоимости земельных участков, групп 3.1, 4.1, 12.1, 13.3., 14.1 выявлено 15 земельных участков, у которых кадастровая стоимость меньше, чем стоимость затрат на межевание и оформление прав на земельный участок. В связи с этим, к ним применен расчет кадастровой стоимости исходя из минимальной стоимости затрат на межевание и регистрацию прав на земельный участок в размере 7600 руб. (данные по затратам на межевание и оформление прав на земельный участок представлено в п. 2.7.3, настоящего Отчета).

Окончательный результат определения кадастровой стоимости выявленных земельных участков, произведен с учетом затрат на межевание и оформление прав на земельный участок приведен в таблице 151

Итоговая кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к группам 3.1, 4.1, 12.1, 13.3., 14.1

Таблица 151

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь	Местонахождение	Вид использования участка по документу	Фактическое использование земельного участка ²⁹	Код расчета вида использования	Группа	УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.
1	11:03:0101001:370	170056	Республика Коми, Сысольский район	для ведения подсобного хозяйства	Туристическое обслуживание. размещение детских лагерей	03:050	3.1	0,54	91830,24
2.	11:04:1201001:311	500	Республика Коми, Сыктывдинский район, район п. Гарбинский	для сельскохозяйственного производства	для обслуживания здания фельдшерско-акушерского пункта (ФАП)	03:041	3.1	15,20	7600
3.	11:06:0201001:940	6120	Республика Коми, Корткеросский район, с. Сторожевск	образование и просвещение	Автодром	03:052	3.1	1,25	7650
4.	11:08:0101001:5478	19230	Республика Коми, Усть-Вымский район, с. Кожмудор, ул. Мира, участок №1	для ведения сельскохозяйственной деятельности	Футбольное поле	03:051	3.1	2,21	42498,3
5.	11:08:0101001:156	1000	Респ. Коми, р-н Усть-Вымский, сдт Гудок	для размещения магазина	дачный магазин	04:040	4.1	7,60	7600
6.	11:19:0504020:37	285	Республика Коми, г. Сосногорск, массив «Дальние дачи», ул. Центральная, 1	для эксплуатации магазина		04:040	4.1	26,67	7600

²⁹ Фактическое использование земельного участка определялось по ответам администраций муниципальных образований.

7.	11:20:0407014:216	2160	Республика Коми, г. Ухта, Седьюский садоводческий массив, ул. Дачная, №1	для эксплуатации магазина	частная собственность	04:040	4.1	6,49	14018,4
8.	11:03:0201001:157	612	Респ. Коми, р-н Сысольский, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	для строительства и эксплуатации биотермической ямы		12:021	12.1	12,42	7600
9.	11:06:0101001:35	43800	Республика Коми, р-н Корткеросский, с. Нившера, м. Заречье	Для общественно- деловых нужд и иного специального назначения (кладбище)	размещение кладбищ	12:010	12.1	1,25	54750
10.	11:06:0201001:93	6800	Республика Коми, р-н Корткеросский, д. Ивановка	Для общественно- деловых нужд и иного специального назначения (кладбище)		12:010	12.1	1,25	8500
11.	11:06:0201001:94	3200	Республика Коми, р-н Корткеросский, с. Нившера, м. Боровск	Для общественно- деловых нужд и иного специального назначения (кладбище)		12:010	12.1	2,38	7600
12.	11:06:0201001:95	3600	Республика Коми, р-н Корткеросский, д. Алексеевка	Для общественно- деловых нужд и иного специального назначения (кладбище)		12:010	12.1	2,11	7600

13.	11:14:0101001:147	2200	Респ. Коми, р-н Ижемский, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	под кладбище «Брыка»		12:010	12.1	3,45	7600
14.	11:15:0201008:55	4564	Республика Коми, г. Усинск, д. Захарвань	для дальнейшего перевода земель	кладбище	12:010	12.1	1,67	7600
15.	11:15:0201015:3	6634	Республика Коми, г. Усинск	для дальнейшего перевода земель	для размещения временной площадки для складирования отходов	12:021	12.1	1,27	8425,18
16.	11:15:0701009:16	2423	Республика Коми, г. Усинск	для дальнейшего перевода земель	кладбище	12:010	12.1	3,14	7600
17.	11:15:0701009:17	2177	Республика Коми, г. Усинск	для дальнейшего перевода земель	свалка	12:021	12.1	3,49	7600
18.	11:04:1201001:142	686	Республика Коми, Сыктывдинский район, д. Гарья, м. ПМК, д. 2	для сельскохозяйственного использования	для обслуживания многоквартирного дома	02:013	13.3	11,08	7600
19.	11:04:0301001:689	272153	Республика Коми, Сыктывдинский район, сельское поселение «Зеленец»	подсобные хозяйства	деятельность не осуществляется	14:000	14.1	5,63	1532221,4
20.	11:07:0101005:4	1125	Респ. Коми, р-н Усть-Куломский, д. Модлапов, ур. «Миня шор»	для организации торгово-закупочной деятельности	не используется для организации торгово-	14:000	14.1	6,76	7600

					закупочной деятельности				
21.	11:07:0101005:5	600	Респ. Коми, р-н Усть-Куломский, д. Модлапов, урочище «Миня шор»	для организации торгово-закупочной деятельности	не используется для организации торгово-закупочной деятельности	14:000	14.1	12,67	7600
22.	11:15:0301028:75	4000	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ «Усинск», с. Усть-Уса	обеспечение сельскохозяйственного производства (с целью дальнейшего перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий после постановки земельного участка на кадастровый учет)	не используется	14:000	14.1	1,9	7600

III ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА

Весь процесс проведения государственной кадастровой оценки условно разделен на этапы:

1. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки.
2. Сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости. Определение ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости. Проведение оценочного зонирования. Группировка объектов недвижимости на основании сегментации рынка недвижимости.
3. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На первом этапе государственной кадастровой оценки осуществлена подготовка к проведению государственной кадастровой оценки, для которой проведены следующие основные мероприятия:

- Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- Утверждение календарного плана мероприятий по проведению государственной кадастровой оценки;
- Информирование о принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки на территории Республики Коми;
- Анализ, обработка, систематизация данных об объектах недвижимости на полноту и непротиворечивость сведений, представленных в перечне объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке;
- Проведена работа по уточнению сведений по виду разрешенного, фактического использования земельных участков, точному местонахождению земельных участков. Для уточнения указанных сведений, необходимых при проведении работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, направлены запросы 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;
- Проанализирована, обработана, систематизирована и использована в работе информация по ответам федеральных органов исполнительной власти и подведомственных им организаций, 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;
- Актуализация информации об объектах недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, по состоянию на 01.01.2018г.

Подробно первый этап контроля качества приведен в приложении 1.8. Контроль качества 1 этап.

На втором этапе проведения государственной кадастровой оценки проведен сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, определены ценообразующие факторы и осуществлено обоснование моделей оценки кадастровой стоимости.

Основные мероприятия второго этапа:

- Подготовлен краткий обзор об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости;
- Сбор и анализ рыночной информации по земельным участкам в составе земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Республики Коми;
- Проведение оценочного зонирования, предусматривающего разделение территории на ценовые зоны;
- Определение ценообразующих факторов на основании проведенного оценочного зонирования, анализа информации о рынке, сегментах рынка объектов недвижимости.
- Проведена группировка объектов недвижимости с учетом ориентации на сложившиеся сегменты рынка недвижимости.

Подробно второй этап контроля качества приведен в приложении 1.8. Контроль качества 2 этап.

Третий этап проведения государственной кадастровой оценки - определение государственной кадастровой стоимости.

В соответствии с п. 1.7. Методических указаниями, при определении кадастровой стоимости использовались методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществлялось индивидуально в отношении объектов недвижимости.

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке (совокупность методов (последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке), объединенных общей методологией): затратного, сравнительного или доходного.

В разрезе каждого сегмента, объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, объединены в группы.

При определении кадастровой стоимости методами массовой оценки доходный подход применялся для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих ГКО, отнесенных к 1 сегменту «Сельскохозяйственное производство», групп 1.1, 1.2.

Сравнительный подход применялся для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих ГКО, отнесенных:

- 3 сегмент «Общественное использование» группа 3.1;
- 4 сегмент «Предпринимательство» группа 4.1;
- 5 сегмент «Отдых(рекреация)» группа 5.2;
- 12 сегмент «Специальное, ритуальное использование» группа 12.1;
- 13 сегмент «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» группа 13.1, группа 13.2; группа 13.3
- 14 сегмент «Иное использование», группа 14.1.

Для земельных участков, выделенных в группы 1.3, 3.1, 4.1, 5.2, 12.1, 13.3, 14.1 применялся метод моделирования на основе УПКС.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости, подлежащих ГКО, отнесенных к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» - группа 5.1, отнесенных к 6 сегменту «Производственная деятельность» - группа 6.1, определялась в рамках индивидуального расчета, сравнительным подходом, в соответствии с Методическими указаниями.

Кроме того, при проведении государственной кадастровой оценки, в случае если рассчитанная кадастровая стоимость земельных участков ниже, чем стоимость затрат на межевание и оформления прав на земельный участок, кадастровая стоимость к таким земельным участкам применялась, как стоимость затрат на межевание и оформление прав.

Также земельные участки, отнесённые к 9 сегменту «Охраняемые природные территории и благоустройство» группа 9.1, оценивались исходя из затрат на межевание и оформление прав на них.

3.1. Проверка результатов определения кадастровой стоимости

Проверка контроля качества результатов определения кадастровой стоимости включает в себя:

1. проверку корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений средних УПКС:

- в разрезе групп объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований Республики Коми сравниваются УПКС каждой группы объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях;

- в разрезе муниципальных образований для разных групп - сравниваются УПКС разных видов использования, расположенные в границах одного муниципального образования.

2. проверку с использованием результатов оценочного зонирования территории с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня цен для каждого вида использования объектов.

В результате выполненных работ проведена государственная кадастровая оценка земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения и определены удельные показатели кадастровой стоимости (УПКС) земельных участков в соответствии с Приказом Министерства Республики Коми имущественных и земельных отношений № 288Д от 20 сентября 2017 г. «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков, находящихся в составе земель сельскохозяйственного назначения, на территории Республики Коми в 2018 году» и Перечнем земельных участков, находящихся в составе земель сельскохозяйственного назначения, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года, представленным Управлением Росреестра по Республике Коми.

Результаты сравнения показателей УПКС на этапе контроля качества представлены в виде табличных значений и диаграмм.

3.2. Анализ соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС в разрезе групп (подгрупп) в каждом муниципальном районе сделаны следующие выводы:

Сводная таблица УПКС по муниципальным образованиям в разрезе групп расчета объектов недвижимости

Наименование района	номер группы	1.1	1.2	1.3	3.1	4.1	5.1	5.2	6.1	6.2	9.1	12.1	13.1	13.2	13.3	14.1
МО МР Прилузский	мин	0,38							8,72				31,46	70,26		
	макс	25,33							1085,71				31,46	70,26		
	среднее	0,44			0,47	0,47			9,88			0,47	31,46	70,26		0,47
МО МР Койгородский	мин	0,42							7,62	506,67				78,25		
	макс	38							7,62	760				78,25		
	среднее	0,42			0,45	0,45			7,62	608		0,45		78,25		0,45
МО МР Сысольский	мин	0,43							9,73	-			35,04	78,25		
	макс	155,1							101,33	-			35,04	78,25		
	среднее	0,49			0,55	0,55		3,07	11,20	19		0,55	35,04	78,25		0,55
МО МР Сыктывдинский	мин	0,36		0,54					4,51	0,42			38,61	202,93		
	макс	25,33		0,54					14,50	1266,67			292,31	329,99		
	среднее	0,54		0,54	5,63	5,63			5,96	2,8		5,63	72,23	231,01	11,08	5,63
МО ГО Сыктывкар	мин	0,38							14,80	0,38			30,75			
	макс	51,01							34,86	148,01			194,87			
	среднее	0,43			22,81	22,81			15,54	21,68		22,81	150,83			22,81
МО МР Корткеросский	мин	0,34							7,36	6,16			30,03	132,39		
	макс	45,24							10,65	7,6			88,2	266,95		
	среднее	0,42			1,17	1,17			7,57	6,81		1,17	74,21	135,62		1,17
МО МР Усть-Куломский	мин	0,41							6,23	0,41	0,01			76,65		
	макс	78,35							304,00	70,37	2,46			76,65		
	среднее	0,48			0,5	0,5			8,48	0,6	1,57	0,5		76,65		0,5
МО МР Усть-Вымский	мин	0,47							7,06	0,45			34,32	76,65		
	макс	26,48							10,19	7600			76	133,26		
	среднее	0,48			1,96	1,96			7,89	0,66		1,96	34,36	93,55		1,96
МО МР Удорский	мин	0,39							4,53	-			40,04	89,43		
	макс	844,44							380,00	-			105,56	89,43		
	среднее	0,56			1,42	1,42			6,36	165,22		1,42	40,59	89,43		1,42

МО МР Княжпогостский	мин	0,41						7,16	0,12			29,32	65,47		
	макс	7,45						152,00	506,67			29,32	65,47		
	среднее	0,41			0,66	0,66		11,42	0,56		0,66	29,32	65,47		0,66
МО МР Троицко- Печорский	мин	0,47											86,23		
	макс	12,71											86,23		
	среднее	0,54			0,62	0,62					0,62		86,23		0,62
МО МР Печора	мин	0,34						4,07	0,05			25,74	57,49		
	макс	7,6						4,07	2,52			63,81	57,49		
	среднее	0,36			12,22	12,22		4,07	0,24		12,22	55,14	57,49		12,22
МО МР Усть- Цилемский	мин	0,44						4,25				33,61	75,05		
	макс	304						152,00				76	75,05		
	среднее	0,47			0,49	0,49		6,84	0,46		0,49	61,87	75,05		0,49
МО МР Ижемский	мин	0,44						4,88	1,49				75,05		
	макс	13,82						45,51	345,45				75,05		
	среднее	0,47			0,48	0,48		6,86	2,67		0,48		75,05		0,48
МО ГО Усинск	мин	0,17						5,15	0,25			33,47			
	макс	6,39						12,12	0,89			59,97			
	среднее	0,33			1,4	1,4		5,26	0,4		1,4	52,11			1,4
МО ГО Воркута	мин		0,08					1,99	0,19						
	макс		3,28					9,05	6,11						
	среднее	0,33	0,08		0,08	0,08		2,00	0,48		0,08				0,08
МО ГО Вуктыл	мин	0,41						3,46	0,11			31,46			
	макс	23,6						87,36	1266,67			31,46			
	среднее	0,44			0,47	0,47	3,07	3,07	4,95	0,66		0,47	31,46		0,47
МО ГО Инта	мин	0,33						4,70	0,26			23,6			
	макс	2,82						5,83	10,67			23,6			
	среднее	0,33			0,33	0,33		5,20	0,38		0,33	23,6			0,33
МО МР Сосногорск	мин	0,5										34,94	276,01		
	макс	12,67										80,85	276,01		
	среднее	0,5			13,39	13,39			2,05		13,39	51,86	276,01		13,39

МО ГО Ухта	мин	0,37							5,10	0,17			29,32			
	макс	1900							28,25	633,33			99,26			
	среднее	0,41			6,45	6,45			6,66	0,71		6,45	78,58			6,45

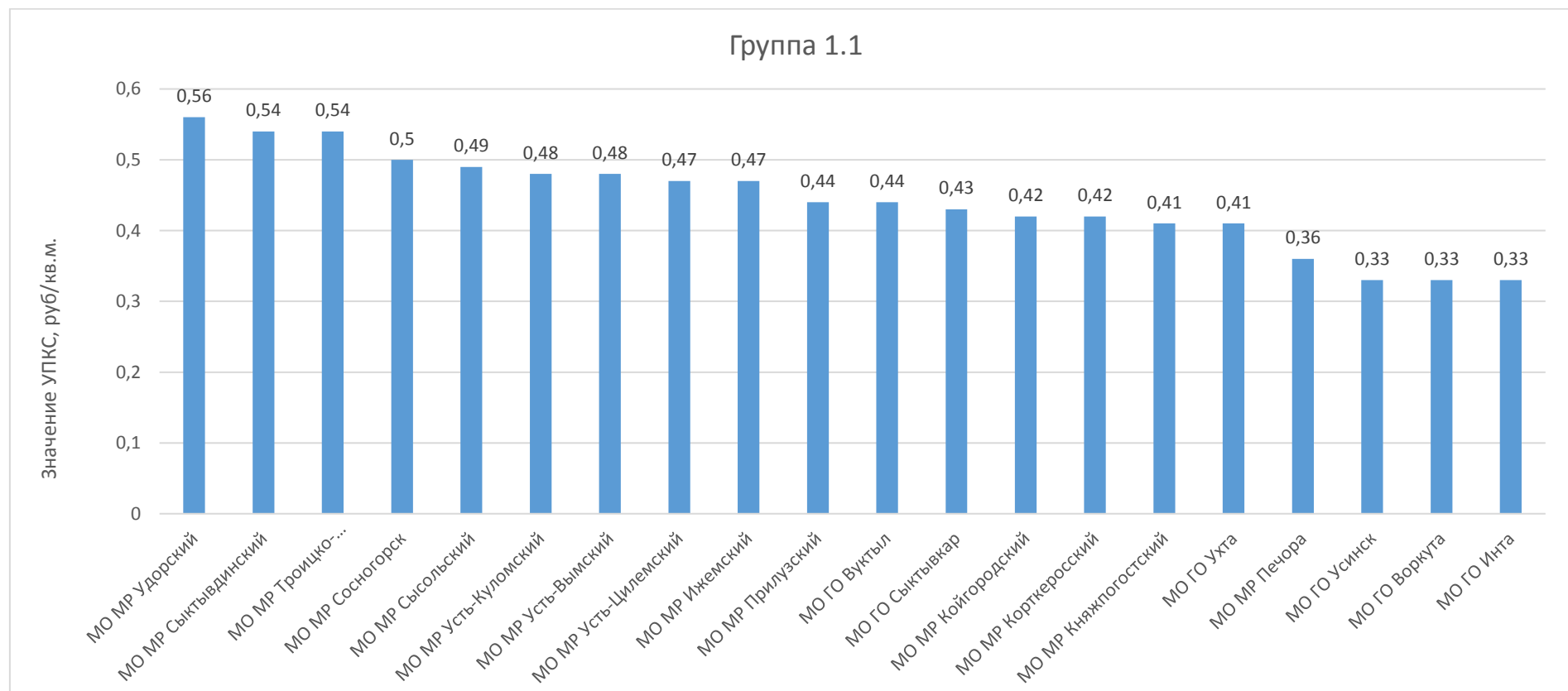


Рис. 100 Сравнение средних УПКС группы 1.1, входящей в состав сегмента 1, по муниципальным образованиям РК

Вывод: Средние удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков группы 1.1, входящей в состав сегмента 1 «Сельскохозяйственное использование», варьируют от 0,33 руб./кв.м. до 0,56 руб./кв.м. Максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков группы 1.1, расположенных в МО МР Удорский, составляет 844,44 руб./кв.м., минимальное - в МО ГО Усинск составляет 0,17 руб./кв.м. При определении кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в группу 1.1,

выявлены земельные участки, у которых кадастровая стоимость меньше, чем стоимость затрат на межевание и оформление прав на земельный участок. К ним применен расчет кадастровой стоимости исходя из минимальной стоимости затрат на межевание и регистрацию прав на земельный участок в размере 7600 руб. Величина затрат на межевание и оформление прав на земельный участок не зависит от площади земельного участка. Это объясняет максимальное значение УПКС в МО МР Удорский.

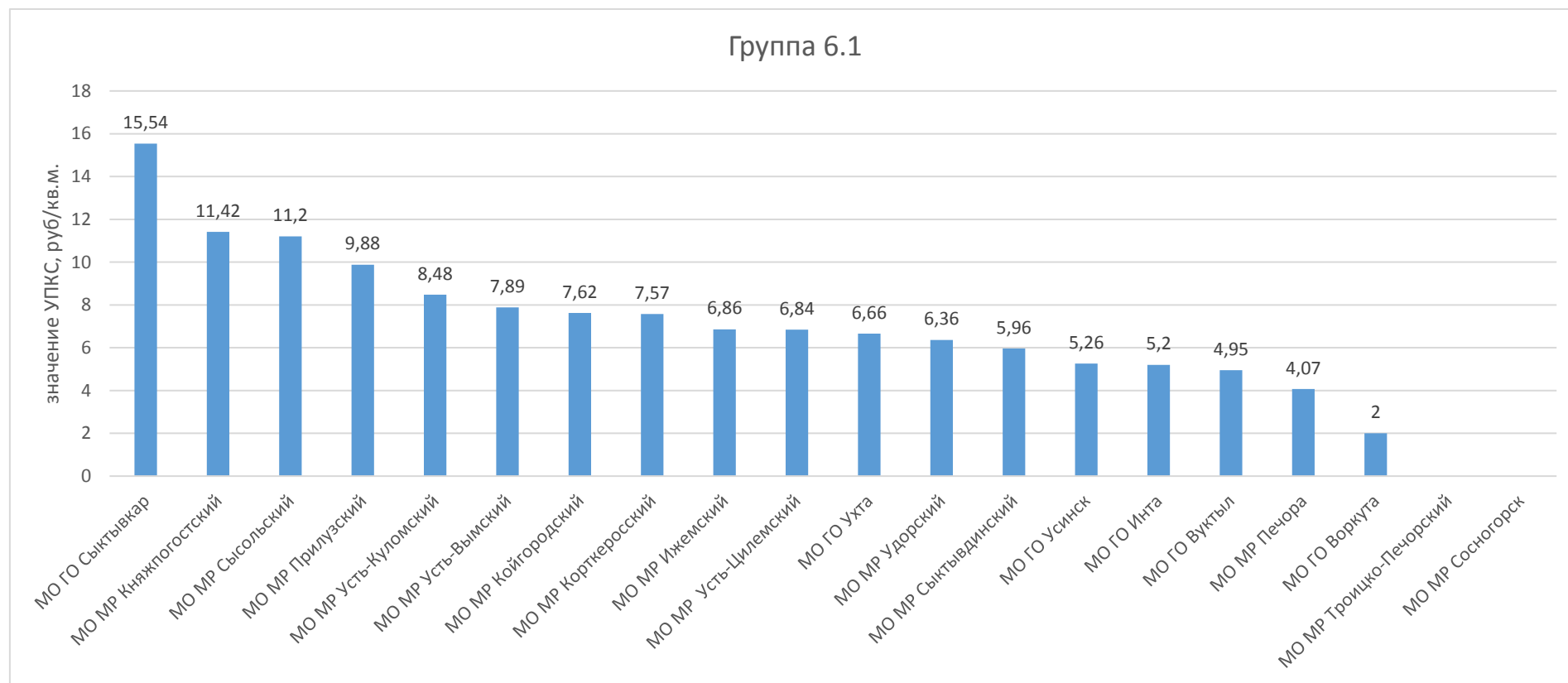


Рис. 101 Сравнение средних УПКС группы 6.1, входящей в состав сегмента 6, по муниципальным образованиям РК

Вывод: Средние удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков группы 6.1, входящей в состав сегмента 6 «Производственная деятельность», варьируют от 2,00 руб./кв.м. до 15,54 руб./кв.м. Максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков группы 6.1, расположенных в МО МР Прилузский, составляет 1085,71 руб./кв.м., минимальное - в МО ГО Воркута 1,99 руб./кв.м.

При определении кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в группу 6.1, выявлены земельные участки, у которых кадастровая стоимость меньше, чем стоимость затрат на межевание и оформление прав на земельный участок. К ним применен расчет кадастровой стоимости исходя из минимальной стоимости затрат на межевание и регистрацию прав на земельный участок в размере 7600 руб. Величина затрат на межевание и оформление прав на земельный участок не зависит от площади земельного участка. Это объясняет максимальное значение УПКС в МО МР Прилузский.

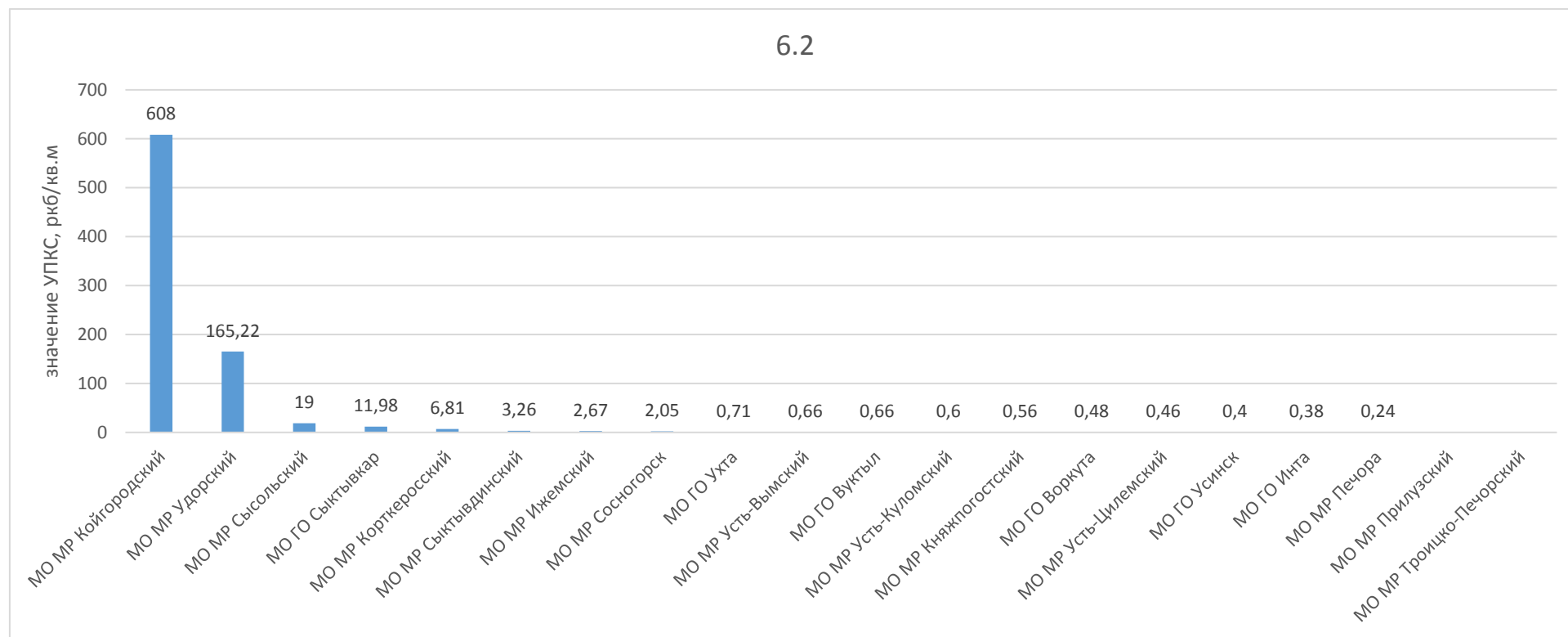


Рис. 102 Сравнение средних УПКС группы 6.2, входящей в состав сегмента 6, по муниципальным образованиям РК

Вывод: Средние удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков группы 6.2, входящей в состав сегмента 6 «Производственная деятельность», варьируют от 0,24 руб./кв.м. до 608 руб./кв.м. Максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков группы 6.2, расположенных в МО МР Усть-Вымский, составляет 7600 руб./кв.м., минимальное - в МО МР Печора 0,05 руб./кв.м. При определении кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных в группу 6.2, выявлены земельные участки, у которых кадастровая стоимость меньше, чем стоимость затрат на межевание и оформление прав на земельный

участок. К ним применен расчет кадастровой стоимости исходя из минимальной стоимости затрат на межевание и регистрацию прав на земельный участок в размере 7600 руб. Величина затрат на межевание и оформление прав на земельный участок не зависит от площади земельного участка. Это объясняет величину УПКС равную 608 руб./кв.м. в МО МР Койгородский и 165,22 руб./кв.м. в МО МР Удорский. А также максимальное значение УПКС в МО МР Усть-Вымский.

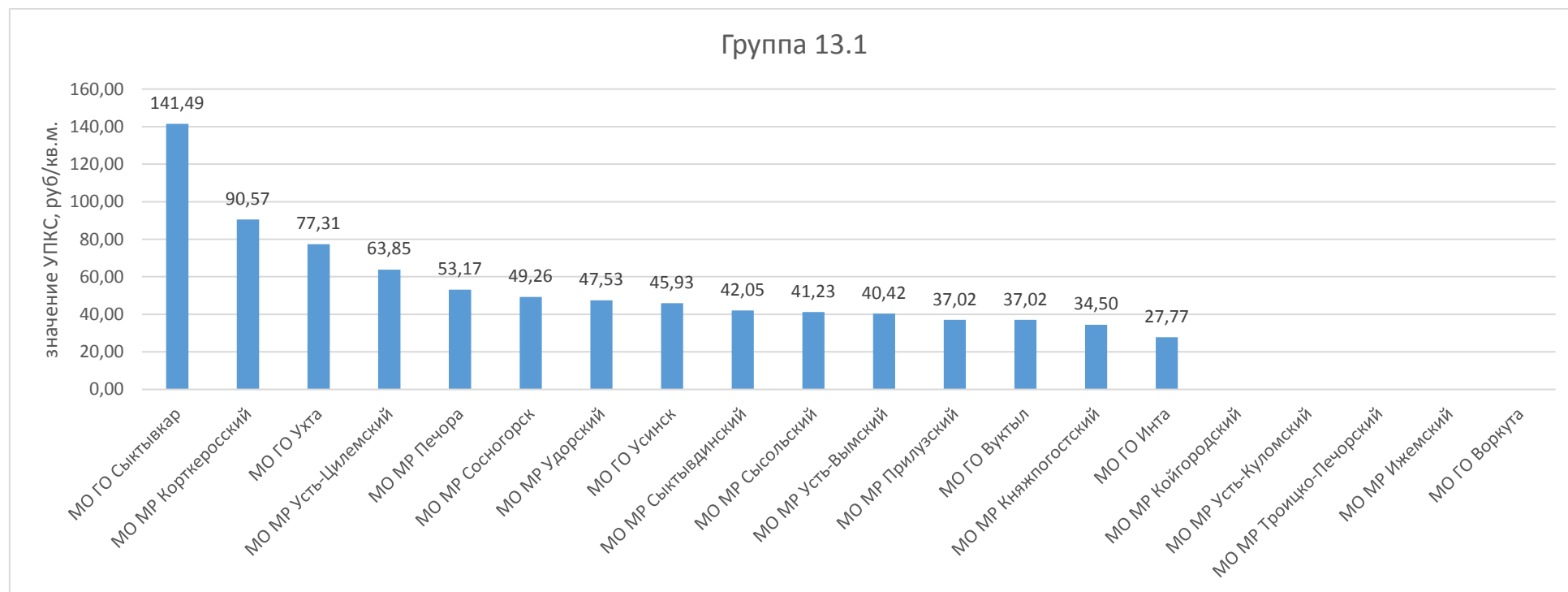


Рис. 103 Сравнение средних УПКС группы 13.1, входящей в состав сегмента 13, по муниципальным образованиям РК

Вывод: Средние удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков группы 13.1, входящей в состав сегмента 13 «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка», варьируют от 27,77 руб./кв.м. до 141,49 руб./кв.м. Максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков группы 13.1, расположенных в МО МР Сыктывдинский, составляет 292,31 руб./кв.м., минимальное - в МО ГО Инта 27,77 руб./кв.м.

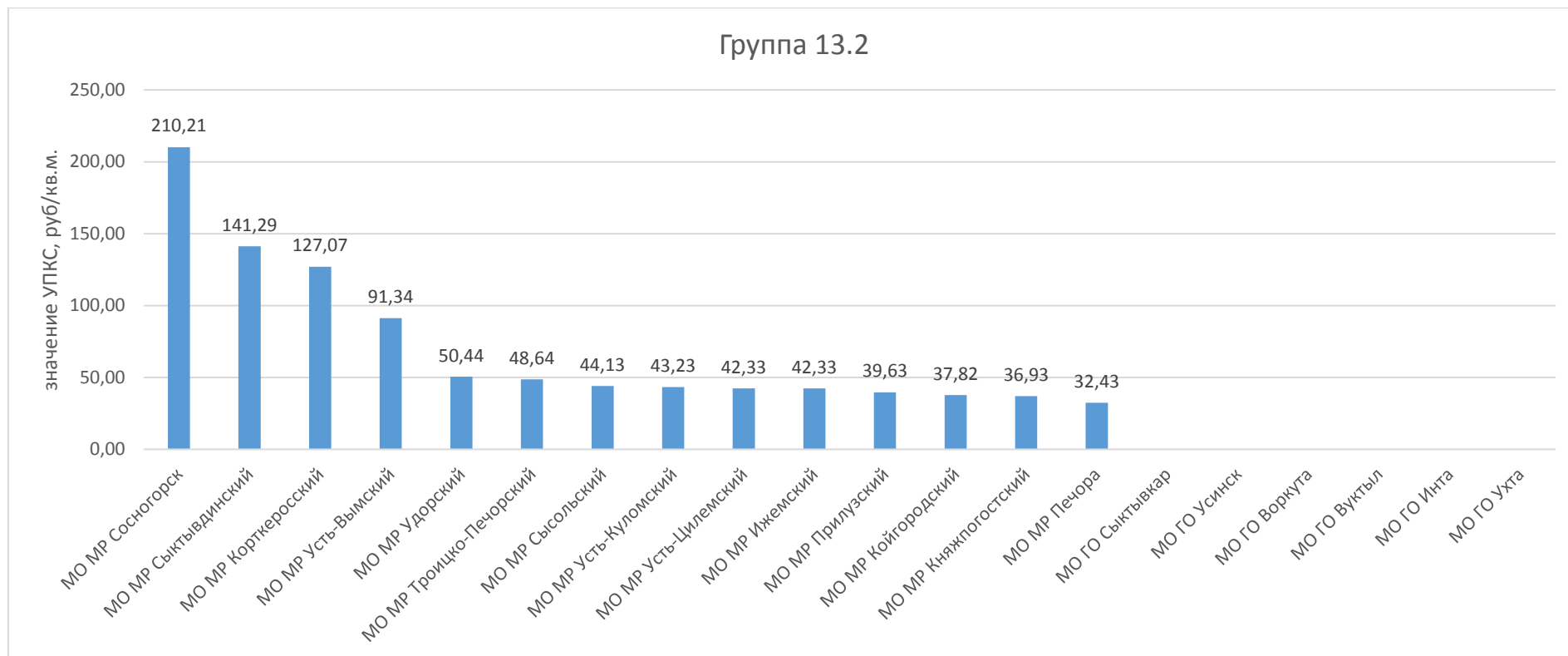


Рис. 104 Сравнение средних УПКС группы 13.2, входящей в состав сегмента 13 по муниципальным образованиям РК

Вывод: Средние удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков группы 13.2, входящей в состав сегмента 13 «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка», варьируют от 32,43 руб./кв.м. до 210,21 руб./кв.м. Максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в МО МР Корткеросский составляет 199,65 руб./кв.м., минимальное - в МО МР Сыктывдинский 21,38 руб./кв.м. Для сравнения удельных показателей кадастровой стоимости были использованы данные тех муниципальных образований Республики Коми, в которых расположены объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке.

Проведя сравнительный анализ полученных УПКС в разрезе групп сегментов в каждом муниципальном районе сделаны следующие выводы:

- расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 1.2 сегмента 1 «Сельскохозяйственное использование» осуществлен на уровне минимального для Республики Коми УПКС земель сегмента «Сельскохозяйственное использование». Исходя из этого анализ соотношения минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости для указанной группы 1.2 не проведен.

- проводить анализ соотношения минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости для группы 1.3 сегмента 1 «Сельскохозяйственное использование» и группы 5.1 сегмента 5 «Отдых (рекреация)» невозможно в связи с тем, что к указанному сегменту отнесен лишь 1 земельный участок;

- в связи с тем, что группа 5.1 и группа 5.2 относятся к 5 сегменту Отдых «рекреация», в качестве среднего значения УПКС для группы 5.2 принят средний УПКС земельных участков группы 5.1. Исходя из этого анализ соотношения минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости для указанной группы 5.1 не проведен;

- руководствуясь тем, что земельные участки групп 3.1, 4.1, 12.1, 13.3, 14.1 по правовому статусу имеют категорию земель сельскохозяйственного использования, для расчета кадастровой стоимости данных земельных участков применены средние УПКС категории земель сельскохозяйственного назначения муниципальных образований, в которых земельные участки групп 3.1, 4.1, 12.1, 13.3, 14.1 расположены. В связи с этим анализ соотношения минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости для указанных групп сегментов не проведен;

- высокие максимальные значения УПКС групп 1.1, 6.1, 6.2 в МО МР Койгородский, в МО МР Удорский, в МО МР Прилузский и в МО МР Усть-Вымский связаны с тем, что к расчету кадастровой стоимости применен расчет кадастровой стоимости исходя из минимальной стоимости затрат на межевание и регистрацию прав на земельный участок. Величина затрат на межевание и оформление прав на земельный участок не зависит от площади земельного участка.

Проанализировав полученные результаты ГКО в разрезе муниципальных районов можно сделать следующие выводы:

- минимальное значение УПКС для всех муниципальных районов Республики Коми характерно для земельных участков группы 1.1, входящей в состав сегмента 1;

- среднее значение УПКС для всех муниципальных районов Республики Коми характерно для сегмента 13, что также соответствует среднерыночным удельным показателям стоимости.

Все приведенные выше выводы, в целом, соответствуют ценообразованию рынка земельных участков в разрезе по сегментам и не превышают рыночной стоимости земельных участков соответствующих сегментов.

3.3. Анализ соответствия значений кадастровой стоимости объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, результатам оценочного зонирования

На данном этапе контроля качества рассмотрены и проанализированы земельные участки следующих сегментов рынка: «для целей садоводства и огородничества», «для личного подсобного хозяйства» и «для индивидуального жилищного строительства». Сегментирование установлено исходя из предлагаемого целевого использования земельных участков. Сегменты рынка недвижимости земельных участков «для личного подсобного хозяйства» и «для индивидуального жилищного строительства» были объединены. Таким образом, проанализированы группы 13.1 и 13.2 сегмента 13 «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка».

Согласно оценочному зонированию в МО МР Сыктывдинский, МО МР Корткеросский и МО ГО Сыктывкар наибольшее количество предложений рынка. В связи с этим, для сравнения показателей были выбраны два района МО МР Сыктывдинский и МО МР Корткеросский для группы 13.2 и два района МО МР Сыктывдинский и МО ГО Сыктывкар для группы 13.1. В результате анализа рынка был определен наиболее вероятный интервал рыночных цен объектов недвижимости по каждой группе.



Рис. 105 Количество предложений в интервале рыночных цен в МО МР Сыктывдинский группа 13.2

Из диаграммы предложений рынка (рисунок 105) видно, что наибольшее количество предложений сегмента рынка находится в диапазоне удельных показателей рыночных цен 173,33 – 313,33 руб./кв.м. Рассчитанный в процессе кадастровой оценки удельный показатель кадастровой стоимости для группы 13.2 для МО МР Сыктывдинский равный 231,01 руб./кв.м., находится в указанном выше интервале рыночных цен.

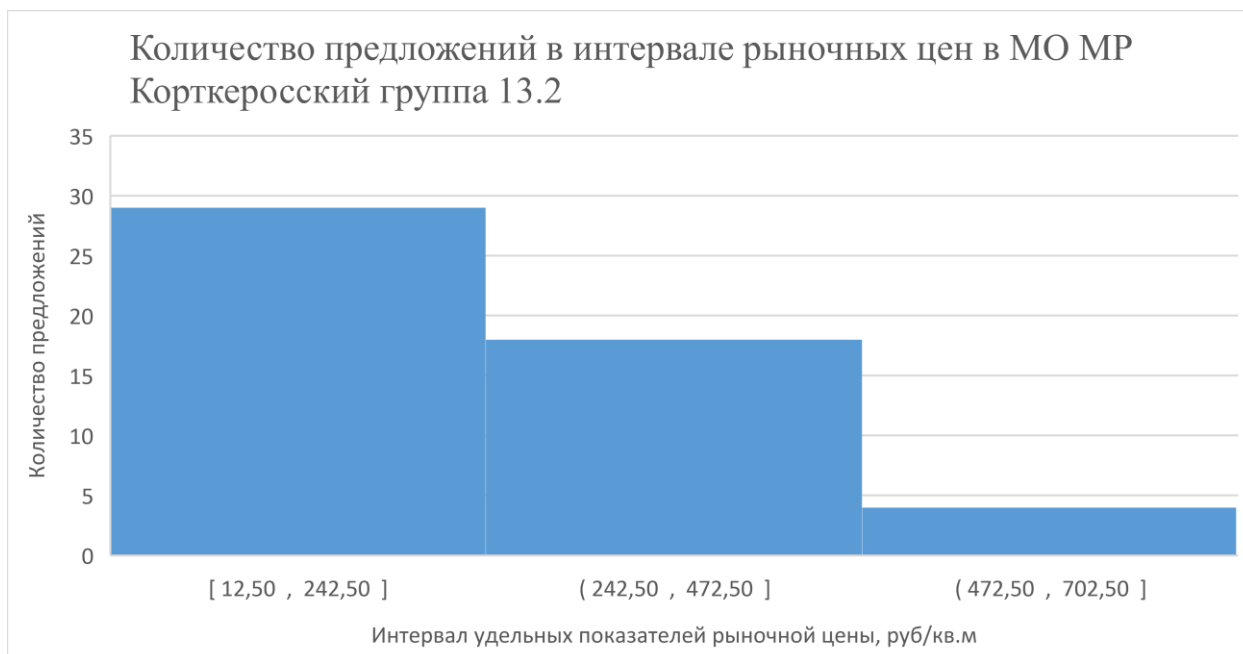


Рис. 106 Количество предложений в интервале рыночных цен в МО МР Корткеросский группа 13.2

Из диаграммы предложений рынка (рисунок 106) видно, что наибольшее количество предложений находится в диапазоне удельных показателей 12,5 – 242,5 руб./кв.м. Рассчитанный в процессе кадастровой оценки удельный показатель кадастровой стоимости для группы 13.2 для МО МР Корткеросский равный 135,62 руб./кв.м., находится в указанном выше интервале рыночных цен.

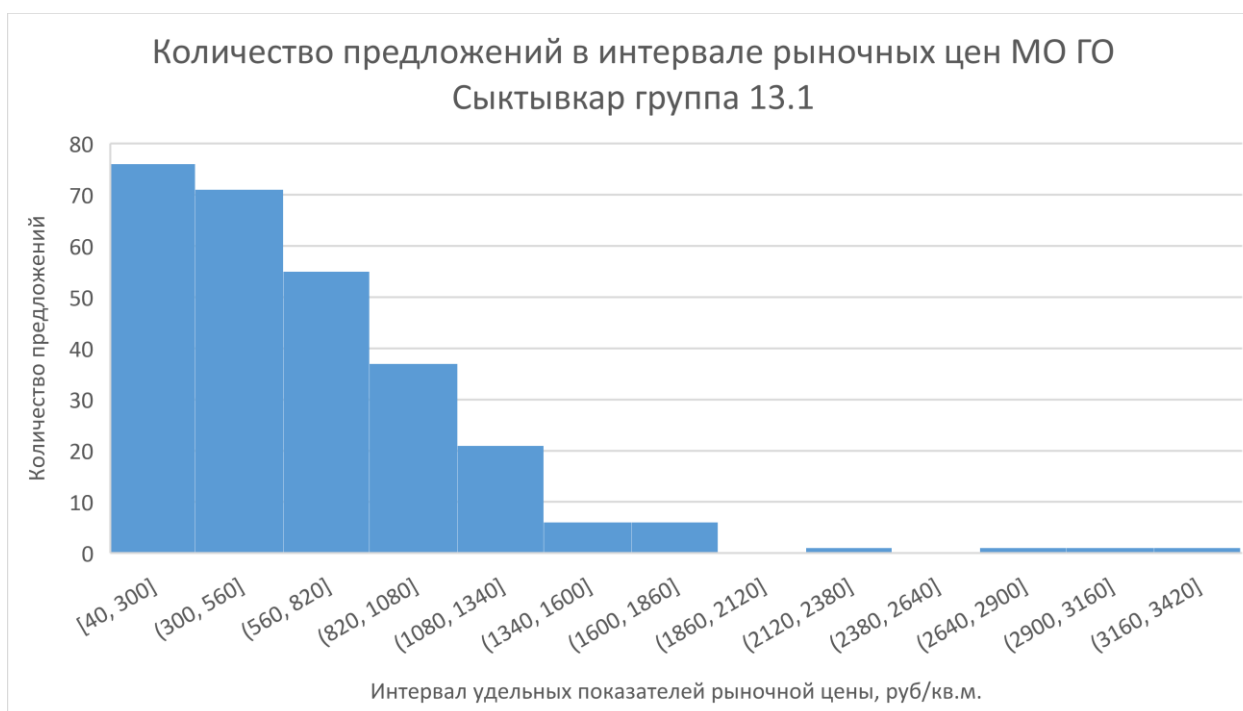


Рис. 107 Количество предложений в интервале рыночных цен МО ГО Сыктывкар группа 13.1

Из диаграммы предложений рынка (рисунок 107) видно, что наибольшее количество предложений МО ГО Сыктывкар находится в диапазоне удельных показателей 40 - 300 руб./кв.м. Рассчитанный в процессе кадастровой оценки удельный показатель кадастровой стоимости для группы 13.1 для МО ГО Сыктывкар равный 152,00 руб./кв.м., находится в указанном выше интервале рыночных цен.

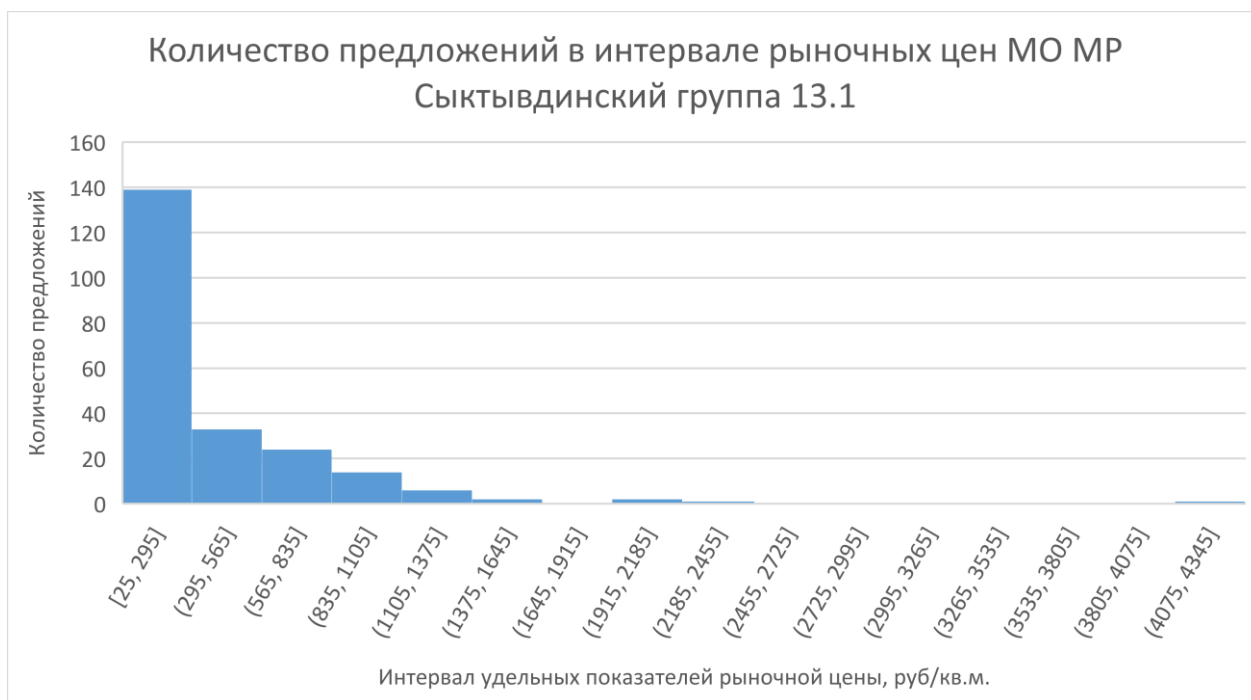


Рис. 108 Количество предложений в интервале рыночных цен МО МР Сыктывдинский группа 13.1

Из диаграммы предложений рынка (рисунок 108) видно, что наибольшее количество предложений находится в диапазоне удельных показателей рыночных цен 25 - 295 руб./кв.м. Рассчитанный в процессе кадастровой оценки удельный показатель кадастровой стоимости для группы 13.1 для МО МР Сыктывдинский равный 71,76 руб./кв.м., находится в указанном выше интервале рыночных цен.

Таким образом, кадастровая стоимость объектов недвижимости рассматриваемых сегментов не превышает величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату. Кроме того, в результате сравнения результатов кадастровой оценки и оценочного зонирования выявлено, что значения УПКС входят в диапазон цен рынка недвижимости. Результаты проверки контроля качества оценочного зонирования считается подтвержденным.

Кроме того, проводилась проверка на непротиворечивость данных с точки зрения логики ценообразования.

На третьем этапе проведения кадастровой оценки земель произведена группировка оцениваемых земельных участков по виду разрешенного использования, проанализирована возможность использования подходов к оценке и обоснована позиция использования подходов к оценке при определении кадастровой стоимости земельных участков по каждой группе и подгруппе видов разрешенного использования, обоснован отказ от использования подходов к оценке для каждой группы и подгруппы видов разрешенного использования.

Произведен расчет удельного показателя кадастровой стоимости по каждой группе и подгруппе видов разрешенного использования земельных участков.

Определена кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к каждому сегменту по целевому назначению.

Третий этап проведения на территории Республики Коми государственной кадастровой оценки земельных участков – «Определение государственной кадастровой стоимости» выполнен качественно.

3.4. Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости

При проверке качества процессов определения кадастровой стоимости была проведена выборочная проверка индивидуальных расчетов и моделей определения кадастровой стоимости.

В результате проведенной выборочной проверки полученные результаты совпали с результатами, рассчитанными при определении кадастровой стоимости. Результат проверки считается подтвержденным. Проверка качества процессов определения кадастровой представлена в приложении 1.8. Контроль качества 3 этап.

Произведен расчет удельного показателя кадастровой стоимости по каждой группе и подгруппе видов разрешенного использования земельных участков.

Определена кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к каждому сегменту по целевому назначению.

Директор ГБУ РК «РУТИКО»	_____	Е.Ю. Геттих
	(подпись)	
Заместитель директора – заведующий отделом по кадастровой оценке	_____	З.В. Дейнека
	(подпись)	
Главный эксперт по кадастровой оценке	_____	А.В. Катаева
	(подпись)	