

**ОБЛАСТНОЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТ-
НОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ**

“ФОНД ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ”

214018, Россия, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 22

=Утверждаю=

Директор _____ Ю. А. Рубекина

20 июля 2018 г.

ПРОЕКТ ОТЧЕТА № 02

**об определении кадастровой стоимости объектов недвижимого
имущества (кроме земельных участков), расположенных на территории
Смоленской области, в том числе зданий, помещений, сооружений, объектов
незавершенных строительством, машиномест,
единых недвижимых комплексов.**

Заказчик: Департамент имущественных и земельных отношений Смоленской области.

Исполнитель: ОСГБУ “Фонд государственного имущества Смоленской области”.

Дата определения стоимости объекта оценки: По состоянию на 01 января 2018 г.

Дата составления отчета: 20 июля 2018 г.

Работники, осуществлявшие определение кадастровой стоимости:

Демьянов В. А. _____

Лакин Д. Л. _____

Кошелев А. В. _____

Вишневецкая Ю. И. _____

г. Смоленск
2018

Аннотация

Настоящий отчет об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (кроме земельных участков) в Смоленской области состоит из одного тома.

Отчет об определении кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества (кроме земельных участков), расположенных на территории Смоленской области, в том числе зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенных строительством, машиномест, единых недвижимых комплексов состоит из листов, а также содержит 193 таблиц, 27 рисунков, включая графики и 6 приложений.

В Отчете имеется три основных раздела. В вводной главе основной части Отчета указано:

а) наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка;

б) 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;

в) реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) Отчета;

г) дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости;

д) перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты (дата подписания (утверждения), номер);

е) схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание;

ж) сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе такого бюджетного учреждения;

з) сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости.

В расчетной главе основной части Отчета приводится:

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

б) описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования;

в) обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки;

г) обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке";

д) обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями;

е) обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости;

ж) информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости.

В заключительной главе основной части Отчета представлена информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости.

Содержание

I. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....	8
1.1. Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка.....	8
1.2. Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки.....	8
1.3. Реквизиты Отчета.....	8
1.4. Объекты оценки.....	8
1.5. Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости.....	9
1.6. Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты.....	9
1.6.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	9
1.6.2. Перечень нормативно - правовых актов.....	9
1.6.3. Перечень внешних источников информации.....	10
1.7. Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание на территории Смоленской области.....	11
1.7.1. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки.....	12
1.7.2. Обработка информации, содержащейся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.....	12
1.7.3. Сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости. Определение ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости.....	13
1.7.4. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.....	13
1.7.5. Проведение оценочного зонирования.....	14
1.7.6. Определение кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки.....	14
1.7.7. Определение кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета.....	14
1.7.8. Группировка объектов недвижимости.....	14
1.7.9. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости.....	15
1.8. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе бюджетного учреждения.....	15
1.9. Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости.....	17
1.9.1. Общие допущения.....	17
1.9.2. Допущения, касающиеся информации об объектах оценки.....	19
1.9.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах.....	20
1.9.4. Допущения, касающиеся количественных и качественных характеристик объектов оценки.....	20
1.9.5. Допущения, касающиеся группировки объектов оценки.....	31
1.9.6. Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости.....	31
1.9.7. Допущения, касающиеся моделирования.....	31
1.9.8. Допущения, касающиеся результатов оценки.....	32
1.10. Результаты оценки, полученные с применением различных подходов к оценке.....	32
II. РАССЧЕТНАЯ (ОСНОВНАЯ) ЧАСТЬ.....	35
2.1. Анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость).....	35
2.2. Информация об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости.....	36
2.2.1. Социально-экономическое состояние Российской Федерации.....	36
2.2.2. Административно-территориальное устройство Смоленской области.....	45
2.2.3. Социально-экономическое развитие Смоленской области в 2017 году.....	52
2.3. Информация о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений).....	66

2.3.1. Анализ рынка жилья среднеэтажной и многоэтажной застройки в г. Смоленске	69
2.3.2. Анализ рынка среднеэтажной и многоэтажной застройки в Смоленской области	75
2.3.3. Анализ рынка малоэтажной жилой застройки в г. Смоленске	77
2.3.4. Анализ рынка малоэтажной жилой застройки в Смоленской области	83
2.3.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Смоленска за 2017г.	87
2.3.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости Смоленской области за 2017г.....	91
2.3.7. Иная информация, необходимая для определения стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке.....	95
2.4. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости.	98
2.4.1. Определение ценообразующих факторов	98
2.4.2. Обоснование ценообразующих факторов.....	103
2.4.3. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.....	119
2.4.4. Анализ информации о значениях ценообразующих факторов на полноту, достоверность и непротиворечивость и источниках сведений о них.....	121
2.4.5. Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости	123
2.5. Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования	132
2.6. Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки	143
2.7. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке".....	152
2.8. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями.....	155
2.9. Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.....	155
2.9.1. Доходный подход.....	156
2.9.2. Затратный подход	157
2.9.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом.....	159
2.9.4. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом.....	185
2.9.4.1. Определение кадастровой стоимости методом статистического моделирования	186
2.10. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости	248
III. Заключительная часть	258
3.1. Итог проведения работ	259
3.2. Проверка результатов определения кадастровой стоимости.....	259
3.2.1 Проверка с использованием результатов оценочного зонирования.....	259
3.2.2 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных удельных пока-зателей кадастровой стоимости	262
3.3. Выводы по 3 этапу.....	266
Приложение 1. Исходные данные.	
Приложение 2. Результаты определения кадастровой стоимости.	
Приложение 3. Сведения о результатах определения кадастровой стоимости ОН, КС которых определена индивидуально.	
Приложение 4. Справка об учтенных и неучтенных замечаниях.	
Приложение 5. Файлы в формате XML.	
Приложение 6. Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен.	

Основные термины, используемые в Отчете, и их определения

Понятие государственной кадастровой оценки установлено Федеральным законом от 03.07.2016 №237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке":

1) государственная кадастровая оценка - совокупность установленных частью 3 статьи 6 настоящего Федерального закона процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;

2) кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона.

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;

2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;

3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Вид объекта недвижимости – функциональное назначение (использование) объекта недвижимости. В рамках данного отчета работы выполняются для следующих видов объектов недвижимости, включая объекты незавершенного строительства:

- квартиры, комнаты в квартирах в многоквартирных жилых домах;
- индивидуальные жилые дома, в том числе части индивидуальных жилых домов, комнаты в индивидуальных жилых домах;
- объекты для хранения индивидуального транспорта;
- объекты садового, огородного, дачного строительства;
- объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений;
- объекты, предназначенные для временного проживания;
- объекты делового и коммерческого назначения;
- объекты рекреационного назначения;
- объекты производственного назначения;
- объекты социальной инфраструктуры;
- объекты иного назначения;
- сооружения.

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

Земельный участок – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Исходный перечень – перечень объектов оценки, сформированный на основе сведений государственного кадастра недвижимости, по состоянию на дату оценки, содержащий сведения об объектах недвижимости.

Кадастровая стоимость (КС) – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной

кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 Федерального закона N 237-ФЗ.

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.

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

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

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.

Модель оценки кадастровой стоимости – уравнение, отражающее зависимость кадастровой стоимости объекта недвижимости от ценообразующих факторов.

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

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

Объекты недвижимости (недвижимые вещи, недвижимое имущество, недвижимость) – 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.

Объекты оценки – объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

Объект незавершенного строительства – здание или сооружение, строительство которого не завершено.

Перечень объектов оценки – перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, содержащий непротиворечивые сведения обо всех учетных характеристиках объектов недвижимости, код классификатора адресов России (код КЛАДР) и расположенных на оцениваемой территории, сформированный по состоянию на дату проведения работ по государственной кадастровой оценке.

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

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 оценка – определение рыночной стоимости объекта в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

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

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют каждая в своих интересах;

- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Платеж за объект оценки предполагается в денежной форме.

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

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

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

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Ценообразующий фактор – качественная или количественная характеристика, влияющая на стоимость объекта недвижимости, выраженная в конкретных единицах измерения или в формализованном виде.

Цифровые тематические карты – карты, сформированные в целях определения значений ценообразующих факторов объектов недвижимости, и отображения результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

Использованные в Отчете сокращения

- БД* – база данных;
ГКО – государственная кадастровая оценка;
ГКО ОКС – государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства;
ЕГРОКС – Единый государственный реестр объектов капитального строительства;
ЕОН – единый объект недвижимости;
ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;
КЛАДР – классификатор адресов России;
КС – кадастровая стоимость;
МО – муниципальное образование;
НП – населенный пункт;
НЭИ – наиболее эффективное использование;
ОА – объект-аналог;
ОКТМО – общероссийский классификатор территорий муниципальных образований;
ОН – объект недвижимости;
ОО – объект оценки;
ОТИ – организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства;
Росреестр – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии;
РС – рыночная стоимость;
СРФ – субъект Российской Федерации;
УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости;
ФД ГКО – Фонд данных государственной кадастровой оценки
ЦФ – ценообразующий фактор.

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

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

Работы по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости проводились на всей территории Смоленской области.

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

-Постановлением Администрации Смоленской области от 10.08.2017 № 511 установлена дата перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» на территории Смоленской области 01 августа 2018 года;

-Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области от 14 ноября 2017 г. № 881 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (кроме земельных участков), расположенных на территории Смоленской области»;

-Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области от 11.12.2017 № 0932 «О наделении полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости».

1.3. Реквизиты Отчета

Отчет № 02 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества (кроме земельных участков), расположенных на территории Смоленской области, в том числе зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенных строительством, машиномест, единых недвижимых комплексов.

Дата утверждения отчета: 20 июля 2018 г.

1.4. Объекты оценки

Объектами оценки являются объекты недвижимости (кроме земельных участков), расположенные на территории Смоленской области; сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки – 01.01.2018 г.

Перечень объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке и учтенных в государственном кадастре недвижимости Смоленской области, приведен в Приложении 1.3. «Окончательный перечень ОО».

Таблица 1. Перечень объектов оценки, переданных Управлением Росреестра для государственной кадастровой оценки, в разрезе кадастровых районов на территории Смоленской области

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование муниципального района (городского округа)</i>	<i>Наименование муниципального района (городского округа)</i>	<i>Кол-во объектов недвижимости в исходном перечне</i>
1	67:00		59
2	67:01	Велижский район	4967
3	67:02	Вяземский район	54002
4	67:03	Гагаринский район	34350
5	67:04	Глинковский район	1979
6	67:05	Демидовский район	9091
7	67:06	Дорогобужский район	14700
8	67:07	Духовщинский район	7611
9	67:08	Ельнинский район	6017
10	67:09	Ершичский район	2274

11	67:10	Кардымовский район	5135
12	67:11	Краснинский район	7434
13	67:12	Монастырщинский район	4701
14	67:13	Новодугинский район	3895
15	67:14	Починковский район	14157
16	67:15	Рославльский район	36208
17	67:16	Руднянский район	13750
18	67:17	Сафоновский район	30183
19	67:18	Смоленский район	37033
20	67:19	Сычёвский район	5254
21	67:20	Тёмкинский район	6115
22	67:21	Угранский район	8380
23	67:22	Хиславичский район	3715
24	67:23	Холм-Жирковский район	3924
25	67:24	Шумячский район	4197
26	67:25	Ярцевский район	31411
27	67:26	г. Десногорск	16078
28	67:27	г. Смоленск	191399
Итого по Смоленской области			558 019

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

Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости: на 01 января 2018 г.

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

□ 1.6.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения оценки использованы следующие источники информации (в том числе о количественных и качественных характеристиках объектов оценки).

- Общие сведения о перечне недвижимости (за исключением земельных участков), подлежащих государственной кадастровой оценке на территории Смоленской области (текстовая и графическая части), содержащие сведения о количестве объектов недвижимости и дате формирования перечня (01.01.2018 г.), предоставлены Управлением Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области исх. № 09-3049-ТШ от 19.02.2018.

- Информация областного государственного бюджетного учреждения «Смоленское областное бюро технической инвентаризации» о годе ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства.

- Информация 27 муниципальных образований о ветхих и аварийных жилых домах.

- Информация 27 муниципальных образований о текущем использовании объектов капитального строительства.

- Информация Департамента экономического развития Смоленской области о текущем использовании объектов капитального строительства.

□ 1.6.2. Перечень нормативно - правовых актов

Правовыми и методическими основами проведения работ по определению кадастровой стоимости недвижимости Смоленской области являются:

- Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25 октября 2001 года, вступивший в силу 30 октября 2001 года;
- Федеральный закон от 03.07.2016 №237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке";
- Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";
- Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке";
- Приказ Минэкономразвития России от 12 апреля 2017 г. N 177 «Об утверждении перечня областей, в которых работники бюджетного учреждения, созданного субъектом российской федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку, и порядка подтверждения соответствия требованиям, предъявляемым к работникам бюджетного учреждения, созданного субъектом российской федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемым к определению кадастровой стоимости»;
- Приказ 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";
- Приказ Минэкономразвития России от 9 июня 2017 года N 284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;
- Постановление Правительства РФ от 04.05.2017 №523 " Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки";
- Приказ Минэкономразвития России от 27.12.2016 №846 "Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы";
- Приказ Минэкономразвития России от 6 июня 2017 года N 270 «Об утверждении формы предписания об устранении выявленных нарушений, связанных с несоблюдением порядка проведения государственной кадастровой оценки, в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке»;
- Приказ Минэкономразвития России № 291 от 16 июня 2017 года «Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки»;
- Приказ Минэкономразвития России от 30 июня 2017 г. N 317 «Об утверждении порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений»;
- Закон Смоленской области от 28.12.2004 N 120-з (ред. от 12.07.2007) "об административно-территориальном устройстве Смоленской области";
- Иные методические и нормативно-технические документы по государственной кадастровой оценке.

□ 1.6.3. Перечень внешних источников информации

- Официальный сайт «Министерство экономического развития Российской Федерации» <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring>;
- Официальный сайт Администрации Смоленской области www.admin-smolensk.ru.
- Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области gosreestr.ru;
- Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Смоленской области. Сайт <http://sml.gks.ru/>;

- Информация от администраций муниципальных районов Смоленской области;
 - Письмо о предоставлении перечня объектов недвижимости № 09-3049-ТШ от 19.02.2018 г.;
 - Письмо удостоверения перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке объектов недвижимости № 09-7353-АЗ от 28.04.2018 г.;
 - Публичная кадастровая карта (maps.rosreestr.ru);
 - Википедия <https://ru.wikipedia.org/>;
 - Сайт бесплатных объявлений <https://smol.kvadroom.ru/smolensk/kupit-kvartiru/>;
 - Сайт бесплатных объявлений <http://bankstep.ru/smolensk/kvartira.php>;
 - Сайт бесплатных объявлений <http://www.rlt24.com/primary/smolensk/>;
 - Сайт бесплатных объявлений <https://www.cian.ru/>;
 - Сайт бесплатных объявлений <http://www.avito.ru/>;
 - Сайт «Индикаторы рынка недвижимости» (<http://www.irn.ru/>);
 - Сайт «РосРиэлт-Недвижимость» (<http://www.rosrealt.ru/>);
 - Сайт бесплатных объявлений <http://homeclube.ru/smolensk/price/kvartira/>;
 - Архив сайта Авито <https://ruads.org/> или <https://avito.io/>;
 - Сайт бесплатных объявлений http://tebiz.ru/realty/rynok-nedvizhimosti-smolenska.php?_;
 - Официальный сайт Национальной единой риэлторской сети (<http://news.ners.ru/>);
 - Общероссийский классификатор основных фондов* ОК 013_94 дата введения 01.01.1996 (в ред. Изменения 1/98, утв. Госстандартом РФ 14.04.1998);
 - Яндекс карты (<http://maps.yandex.ru/>);
 - 2 ГИС (<http://2gis.ru/>);
 - Гугл карты (<https://www.google.ru/maps.ru/>);
- Все прочие источники информации, использованные при написании Отчета, приведены далее в тексте отчета.

1.7. Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание на территории Смоленской области

Схема организации работ по КО ОКС на территории Смоленской области приводится в Приложении 2.7. к отчету.

Описание последовательности определения кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ № 226 от 12.05.2017 г.

Перечень работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости приведен в таблице 2.

Таблица 2. Перечень работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости

№ п/п	Наименование этапа работ
1	<i>Анализ перечня объектов оценки, подлежащих государственной кадастровой оценке, на полноту и непротиворечивость указанных в нем сведений</i>
2	<i>Определение ценообразующих факторов объектов оценки (в том числе анализ перечня ценообразующих факторов на полноту и достаточность для целей оценки и, при необходимости, внесение изменений)</i>
3	<i>Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки</i>
4	<i>Определение значений ценообразующих факторов объектов оценки по Смоленской области</i>
5	<i>Группировка объектов недвижимости</i>
6	<i>Сбор рыночной информации</i>
6.1	<i>Сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки</i>

№ п/п	Наименование этапа работ
6.2	Определение значений ценообразующих факторов объектов-аналогов по Смоленской области
6.3	Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости на территории Смоленской области, в случае недостаточности рыночной информации
7	Выбор методов определения кадастровой стоимости
8	Построение модели оценки и анализ качества модели оценки
8.1	Выбор структуры модели оценки (формы связи кадастровой стоимости и ценообразующих факторов)
8.2	Выбор окончательного вида модели оценки, в том числе на основе анализа достоверности использованной информации и точности моделей оценки
8.3	Построение моделей оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости
9	Расчет кадастровой стоимости на основе построенных моделей оценки
10	Расчет кадастровой стоимости на основе иных методов массовой оценки
10.1	Сбор информации, необходимой для определения кадастровой стоимости иными методами массовой оценки
10.2	Расчет кадастровой стоимости на основе иных методов массовой оценки
11	Расчет средневзвешенных по площади объектов оценки значений удельных показателей кадастровой стоимости
12	Проведение анализа соответствия значений кадастровой стоимости объектов оценки собранной ценовой информации с указанием причин в случае несоответствия
13	Проведение сравнительного анализа полученных значений кадастровой стоимости объектов оценки со значениями, используемыми на дату формирования Перечня
14	Составление Проекта отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Смоленской области
15	Анализ замечаний, полученных по итогам размещения Проекта отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Смоленской области в Фонде данных государственной кадастровой оценки
16	Составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Смоленской области

□ 1.7.1. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки включает в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

Сбор информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляется с участием уполномоченного органа. В ходе подготовки к государственной кадастровой оценке также осуществляется сбор информации об объектах недвижимости, характеристики которых изменялись в сведениях ЕГРН.

Материалы, формируемые в ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, актуализировались после 1 января 2018 года.

□ 1.7.2. Обработка информации, содержащейся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

При обработке информации, содержащейся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", указанный Перечень преобразуется в формат xls,xlsx и дополняется столбцами "Вид использования объектов недвижимости" и "Источник информации о виде использования объектов недвижимости".

После формирования информации о виде использования объектов недвижимости Перечень дополняется информацией об основных характеристиках объектов недвижимости и источнике информации об основных характеристиках объектов недвижимости.

Учитывались максимально полные сведения, полученные в том числе с привлечением

уполномоченного органа, о местоположении, физических, технических и эксплуатационных характеристиках, степени благоустройства объектов недвижимости, ограничениях в их использовании, иных характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости.

□ 1.7.3. Сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости. Определение ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

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

1) информации об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости;

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

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

Информация о внешней среде получена из официальных источников.

Результатом сбора и анализа информации о внешней среде объектов недвижимости является краткий обзор об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости.

К информации о рынке объектов недвижимости относится информация, характеризующая функционирование рынка объектов недвижимости, в том числе его специфические особенности.

Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости является:

1) обзор состояния рынка недвижимости (в целом);

2) обзор сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости.

В обзор состояния рынка объектов недвижимости включен анализ уровня цен в строительной отрасли, особенностей кредитования рынка недвижимости и его финансовых показателей, тарифов за пользование водо-, газо-, электро-, тепло- и иными видами снабжения, а также затрат на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

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

□ 1.7.4. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы предоставлены в унифицированном виде, например, расстояние - в км; площадь - в кв. метрах; материал стен - согласно классам конструктивных систем.

Источниками информации о значениях ценообразующих факторов послужили в том числе:

1) данные, имеющиеся в распоряжении организаций, подведомственных органам исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органам муниципальных образований;

2) данные Росреестра, в том числе из фонда данных государственной кадастровой оценки, автоматизированной информационной системы "Мониторинг рынка недвижимости", дежурных кадастровых карт государственного фонда данных, сформированного в результате проведения землеустройства;

3) адресные цифровые планы и цифровые тематические карты;

4) архивы органов и организаций технической инвентаризации;

5) иные источники информации, представленные в информационных системах, примерный перечень которых для целей Указаний приведен в приложении N 5 к Указаниям.

Результатом собранной информации о ценообразующих факторах являются сведения, представленные в семантическом и графическом виде (Приложение № 1.6.).

□ 1.7.5. Проведение оценочного зонирования

Оценочное зонирование проводилось только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

Для проведения оценочного зонирования использовался кадастровый план территории муниципальных образований на дату определения кадастровой стоимости, отражающий в том числе:

- 1) административно-территориальное деление, в том числе границы населенных пунктов;
- 2) сведения об утвержденных документах территориального планирования и правилах землепользования и застройки;
- 3) сведения о проектах планировки территорий;
- 4) сведения об особо охраняемых природных территориях и зонах с особым режимом использования территорий;
- 5) сведения о территориях общего пользования, в том числе дорожно-транспортной инфраструктуре;
- 6) сведения об объектах социальной и инженерно-технической инфраструктуры.

По результатам оценочного зонирования составлены цифровые тематические карты (схемы) ценовых зон и установлены удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади, объема, иной характеристики типового объекта недвижимости, а также затрат на создание типового объекта недвижимости в границах этих зон.

□ 1.7.6. Определение кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки

При определении кадастровой стоимости проводится группировка объектов недвижимости.

Для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы (при необходимости).

Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в рамках каждой из групп (подгрупп).

По итогам группировки проводится ее анализ в разрезе кадастровых кварталов на достоверность и непротиворечивость.

□ 1.7.7. Определение кадастровой стоимости 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.

□ 1.7.8. Группировка объектов недвижимости

Для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединены в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости.

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

□ 1.7.9. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включает ряд процедур, осуществляемых с участием уполномоченного органа:

1) проверку исходных данных об объектах недвижимости, организацию их сверки и уточнения;

2) анализ рынка, сбор и верификацию (в том числе путем осмотра) данных о сделках и предложениях.

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости должен осуществляться на каждом этапе определения кадастровой стоимости.

Проверка результатов определения кадастровой стоимости:

1) проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом осуществляется путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС:

- в разрезе групп (подгрупп) объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований субъекта Российской Федерации сравниваются УПКС каждой группы (подгруппы) объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях субъекта Российской Федерации;

- в разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп) - сравниваются УПКС разных видов использования, расположенные в границах одного муниципального образования.

2) дополнительно проводится проверка с использованием результатов оценочного зонирования территории с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня цен для каждого вида использования объектов.

Результат считается подтвержденным, если результат выборочной проверки совпадает с результатом определения кадастровой стоимости в пределах округления итогового значения.

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

Таблица 3. Сведения о бюджетном учреждении

<i>Наименование параметров</i>	<i>Описание, значение параметров</i>
<i>Полное наименование</i>	<i>Областное Специализированное Государственное Бюджетное Учреждение "Фонд государственного имущества Смоленской области"</i>
<i>Сокращенное наименование</i>	<i>ОСГБУ "Фонд государственного имущества Смоленской области"</i>
<i>ИНН</i>	<i>6730001858</i>
<i>КПП</i>	<i>673101001</i>
<i>ОГРН</i>	<i>1026701436695</i>
<i>Дата присвоения ОГРН</i>	<i>29.10.2002г.</i>
<i>Почтовый адрес (с индексом)</i>	<i>214018, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 22</i>
<i>Адрес местонахождения</i>	<i>214018, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 22</i>
<i>Адрес эл. почты</i>	<i>gsuf@mail.ru.</i>
<i>Адрес интернет-сайта</i>	<i>smolfond.ru</i>
<i>Телефон/ Факс</i>	<i>8(4812) 38-38-82, 31-52-90</i>
<i>Должность руководителя</i>	<i>Директор</i>
<i>ФИО руководителя</i>	<i>Рубкина Юлия Александровна</i>
<i>Кол-во в штате работников, имеющих право подписи отчета о кадастровой стоимости</i>	<i>4</i>

Таблица 4. Сведения о работниках бюджетного учреждения, имеющих право подписи отчета о кадастровой стоимости

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Фамилия, имя, отчество	Демьянов Виктор Александрович.
Должность	Начальник отдела оценки.
Местонахождение оценщика	214018 г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 22, офис 418.
Информация о высшем образовании	Диплом ИВ № 772114 от 18.06.1983 г., выдан с/х академией им. К. А. Тимирязева, специальность «Агрономия».
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании № ДВС 1019972 от 18.05.2001 г., выдан Московским Государственным университетом экономики, статистики и информатики, специальность «Финансы и кредит», специализация «Оценочная деятельность».
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1997 года.
Фамилия, имя, отчество оценщика	Лакин Дмитрий Леонидович.
Должность	Заместитель начальника отдела оценки.
Местонахождение оценщика	214018 г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 22, офис 418.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № ПП-1 665776 от 19.06.2012 г., выдан НОУ ВПО «Смоленским гуманитарным университетом», по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области кадастровой оценки	Диплом о профессиональной переподготовке 772403843044 от 27 марта 2018г выданный НОУ ДПО «Институт профессионального образования».
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2012 года.
Фамилия, имя, отчество оценщика	Кошелев Александр Владимирович.
Должность	Консультант – оценщик
Местонахождение оценщика	214018 г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 22, офис 418.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1) Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 847169, выдан 28.04.2006 г. Академией народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2) Диплом о высшем образовании № ВСГ 3510009 от 07.05.2009 г., выдан НОУ ВПО Смоленским институтом бизнеса и предпринимательства, специальность «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности».
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области кадастровой оценки	Диплом о профессиональной переподготовке 772403843047 от 27 марта 2018г выданный НОУ ДПО «Институт профессионального образования».
Стаж работы в оценочной деятельности	С ноября 2005 года.
Фамилия, имя, отчество оценщика	Вишневская Юлиана Игоревна.
Должность	Главный специалист – оценщик.
Местонахождение оценщика	214018 г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 22, офис 418.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № ПП-1 665778 от 19.06.2012 г., выдан НОУ ВПО «Смоленским гуманитарным университетом», по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области кадастровой оценки	Диплом о профессиональной переподготовке 772403843045 от 27 марта 2018г выданный НОУ ДПО «Институт профессионального образования».
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2014 года.

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

1. В процессе подготовки отчета Исполнитель исходит из достоверности информации, предоставленной Росреестром.

2. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

3 Передача исходной информации производится в исходном виде, полученном от Росреестра.

4. Мнение Оценщика относительно кадастровой стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на кадастровую стоимость объекта оценки.

5. Перечень объектов оценки, включая количественные и качественные характеристики, для целей проведения оценки сформирован на основе данных Государственного кадастра недвижимости.

6. При проведении работ учитываются иные ограничения, предусмотренные законодательством РФ исходя из цели предполагаемого использования результатов оценки.

В данном разделе приводится перечень всех допущений и ограничительных условий, использованных оценщиков при проведении оценки (за исключением допущений и ограничений, приведенных и содержащихся в задании на оценку).

1.9.1. Общие допущения

Полученная в рамках данного Отчета кадастровая стоимость может быть использована только для целей налогообложения и предполагаемого использования, установленного в рамках данного Отчета.

Данные, приведенные в отчете об оценке, являются достоверными, точными и могут быть использованы только для цели (задачи) настоящей оценки.

Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета об оценке.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объектах оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков, если это может негативно повлиять на достоверность результата оценки объектов оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, за исключением ограничительных условий, содержащихся в Задании на оценку.

Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение оценщиков относительно кадастровой стоимости объектов оценки без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с объектами оценки.

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

Ни весь отчет об оценке, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимавших участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения оценщиков.

Оценщики не принимают на себя ответственность за достоверность качественной и количественной информации, содержащейся в государственном кадастре недвижимости и представленной в перечне объектов оценки, предоставленном Заказчиком.

Данная оценка отражает стоимость объектов оценки 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.

При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

В рамках настоящего Отчета объектами оценки являются здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует.

При формировании Перечня объектов недвижимости указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, а также в иных фондах данных, базах данных и документах, имеющихся в распоряжении Управления Росреестра по Смоленской области. Информация, переданная исполнителю работ Заказчиком работ, представлена Управлением Росреестра по Смоленской области, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. В связи с чем, информация об объектах оценки, полученная от Заказчика, считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки.

Отсутствие копий правоустанавливающих и право подтверждающих документов, копий технических паспортов, экспликаций, выписок БТИ и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления кадастровой стоимости для целей налогообложения и не может служить причиной признания результатов проведенной оценки для целей установления кадастровой стоимости для целей налогообложения недостоверными.

При определении кадастровой стоимости при применении методов массовой оценки, в случае отсутствия у оценщика такой информации, не учитываются виды прав и ограничений (обременения) на объекты оценки, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации. При оценке определялась стоимость исходя из права собственности на объекты оценки.

В связи с тем, что в рамках массовой оценки объективно измерить влияние сервитута на стоимость объекта оценки не представляется возможным, то принималось, что влияние сервитута стремится к нулю, ввиду того, что он одновременно является как ценоповышающим, так и ценопонижающим фактором. Таким образом, учет сервитута проводился в размере ноль рублей.

Оценщик исходит из допущения, что представленная Заказчиком работ информация, соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Исходные данные, которые получены Исполнителем для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются Исполнителем в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.

Осмотр объекта оценки не проводился.

Оценщик не отвечает за результаты предыдущих туров кадастровой оценки и за результаты инвентаризации объектов, в том числе, за установление инвентаризационной стоимости. Возможные существенные отклонения результата настоящей кадастровой оценки от результата предыдущей кадастровой оценки или от инвентаризационной стоимости не являются обоснованием некорректно выполненных расчётов кадастровой стоимости.

Вся информация, полученная в письменном или электронном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом исполнителя работ, рассматривалась как достоверная.

Данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

Отчет основан на допущении соблюдения в отношении Объектов оценки действующих и применимых в конкретной ситуации федеральных, региональных, местных земельных, природоохранных и иных нормативных актов, за исключением специально оговоренных в Отчете случаев.

Оценщик не занимался перепроверкой полученной информации и не проводил специализированных исследований:

- определение кадастровой стоимости Объектов оценки осуществлялось исходя из количественных и качественных характеристик объектов, указанных в перечне Объектов оценки, а также информации, необходимой для проведения оценки Объектов оценки, сбор и анализ которой осуществлял Исполнитель;

- Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность качественной и количественной информации, содержащейся в государственном кадастре недвижимости и представленной в перечне Объектов оценки, предоставленном Заказчиком;

- вся информация, полученная Исполнителем от сотрудников Заказчика в письменном, устном или электронном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом сотрудников Исполнителя, ответственных за подготовку Отчета, рассматривалась как достоверная;

- информация, полученная от организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, Росреестра и иных источников, содержащих сведения доказательного значения, после даты оценки, но отражающая информацию по состоянию на дату оценки в отношении количественных или качественных характеристик Объектов оценки (в том числе информация о наличии технических ошибок, содержащихся в Перечне, предоставленном ранее), отражается в Отчете, считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки и может использоваться при проведении оценки;

1.9.2. Допущения, касающиеся информации об объектах оценки

Оценка проводится исходя из количественных и качественных характеристик, предоставленных Заказчиком, а также на основе открытой и доступной информации, без обязательного предоставления копий правоустанавливающих и право подтверждающих документов, копий технических паспортов, экспликаций, выписок БТИ и иных документов. При этом информация, предоставленная Заказчиком, признается достаточной для проведения оценки для целей установления кадастровой стоимости для целей налогообложения. Оценщиком, в случае наличия вышеперечисленных документов, могут быть использованы в дальнейшем для оценки.

Оценка объектов оценки проводится из допущения, что наиболее эффективное использование объектов оценки совпадает с видом их разрешенного и/или фактического использования

В случае если в перечне объектов оценки присутствуют несоответствие характеристик (кадастровый номер, код КЛАДР, адрес) или присутствуют объекты с отсутствующими или некорректными адресными характеристиками, за основу принимался адрес, исходя из которого уточнялся кадастровый квартал и код КЛАДР.

Для определения значений ценообразующих факторов для объектов оценки, исходя из местоположения объекта оценки, Оценщик руководствовался следующим:

- на территории городских населенных пунктов принято:

- местоположение здания на адресно-цифровом плане, при наличии адресно-цифрового плана на городской населенный пункт и наличии соответствующего здания на адресно-цифровом плане;

- в случае невозможности использования адресно-цифрового плана, местоположение центра земельного участка, на территории которого расположен объект оценки;

- в случае невозможности использования данных (отсутствия данных) о земельном участке, на территории которого расположен объект оценки, местоположение центра кадастрового квартала, в котором расположен объект оценки.

– для сельских населенных пунктов ввиду однородности социально-экономических параметров и компактности населенных пунктов, значения ценообразующих факторов принимались едиными для всех объектов, расположенных на территории сельского населенного пункта.

В случае если объект оценки относится к объектам незавершенного строительства, степень готовности объекта принимается на основании данных приведенных в Перечне объектов оценки. В случае отсутствия информации степень готовности объекта принимается на уровне 50% – среднее между 0 и 100%. Полученная стоимость корректируется на степень готовности объекта.

Для объектов оценки не имеющих числовых характеристик (площадь, протяженность, высота и т.д.) установлен удельный показатель равный единице.

В Исходном перечне объектов недвижимости в столбце «Материал стен» содержится множество вариантов наименования материала стен. Для корректного применения методов моделирования сведения о материале стен были закодированы.

□ 1.9.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

Сбор рыночной информации об объектах-аналогах осуществлялся по объектам недвижимости жилого и нежилого назначения по всей территории Смоленской области. Анализ полноты и качества собранной информации об объектах аналогах позволяет сделать вывод о том, что количество объектов аналогов по объектам недвижимости многоквартирной жилой застройки достаточно для построения моделей расчета кадастровой стоимости.

При расчёте значений ценообразующих факторов объектов-аналогов Оценщик для определения местоположения использовал данные Перечня, геоинформационные слои, а также данные из открытых источников, в том числе, публичные карты.

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

Уточнение исходной рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов, в случае отсутствия сведений о значениях ценообразующих факторов, производилось с помощью Публичной кадастровой карты (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>), карт <http://maps.yandex.ru>, <https://www.google.ru/maps>, картографических материалов 2_Gis и других открытых источников

□ 1.9.4. Допущения, касающиеся количественных и качественных характеристик объектов оценки

При проведении государственной кадастровой оценки Оценщик исходит из допущения, что объекты оценки являются типичными и схожими с объектами-аналогами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволяет проводить группировку. Иными словами, при определении кадастровой стоимости не учитываются уникальные характеристики каждого конкретного объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены Заказчиком.

Оценка объектов оценки проводится исходя из допущения, что состояние объекта оценки соответствует состоянию объектов-аналогов. Данное допущение исходит из того, что соотношение основной и вспомогательной площади, электроснабжения, водоснабжения, канализации, системы дополнительной безопасности и контроля, дополнительные удобства, наличие лифтов и т.п. является типичным (аналогичным) и характерным как для объектов оценки, так и для объектов-аналогов. Иными словами, в рамках настоящей оценки оценщик исходит из того, что состояние объектов оценки сопоставимо с состоянием объектов-аналогов, если иное не оговорено в Отчете.

При расчете физического износа принимаем допущение, что в случае, если хронологический возраст объекта недвижимости составляет 60 и более процентов нормативного срока его службы, предполагается, что объект поддерживался в рабочем состоянии за счет периодического

ремонта, при котором объект не восстанавливался до нового состояния, а устранялись лишь видимые дефекты и существующие недостатки, способные повлиять на эксплуатационные характеристики. При этом, если хронологический возраст составляет от 60 до 100 процентов от нормативного срока его службы, величина накопленного износа принимается равной 60 процентам, а если хронологический возраст превышает нормативный срок службы объекта недвижимости, то величина накопленного износа принимается равной 70 процентам.

В целях сбора сведений об аварийном жилье были направлены письма в адреса глав муниципальных районов/городских округов Смоленской области, в ответ на которые были предоставлены сведения о ветхом и аварийном жилье на территории муниципальных районов/городских округов Смоленской области (Приложение 1.2.2. Запросы и ответы).

Аварийное состояние, согласно Методическому пособию по содержанию и ремонту жилищного фонда МКД 2-04.2004 (утвержденное Госстроем РФ), это состояние здания, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих. При этом аварийное состояние несущих конструкций здания - состояние несущих конструкций здания, при котором конструкции или их часть вследствие естественного износа и внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения, потеряли расчетную прочность и без принятых мер по укреплению могут вызвать аварийное состояние жилого помещения или всего жилого здания и представляют опасность для проживающих. Отдельная несущая конструкция здания, находящаяся в состоянии, описанном выше, если ее обрушение не затрагивает другие конструкции или не влечет за собой изменения условий проживания или эксплуатации жилого здания в целом, считается предаварийной. Необходимо заметить, если ветхое жилье (ветхое состояние здания) характеризуется высокой степенью износа его конструкций без опасности их обрушения и соответственно, не представляет опасности для жизни, то аварийное жилье имеет деформации и повреждения несущих конструкций и проживание в данном жилом помещении опасно для жизни ввиду реальной возможности обрушения.

Таблица 5. Ориентировочная оценка физического износа недвижимости

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0—20	<i>Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов</i>	<i>Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют</i>
21—40	<i>Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках</i>	<i>Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием</i>
41—60	<i>Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками</i>	<i>Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями по горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней</i>
61—80	<i>Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали</i>	<i>Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями</i>
81—100	<i>Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам,</i>	<i>Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В мар-</i>

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
	<i>простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен</i>	<i>шах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена</i>

Источник информации: Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Уч. для строительных вузов. М., 1981.

Для объектов оценки, имеющих характеристику состояния «Аварийное», значение физического износа принимается равным 100%, кадастровую стоимость принимаем равной 1 рублю за весь объект (Протокол заседания рабочей группы от 08 июня 2018 г., приложение 1.6.4.)

В представленном перечне объектов оценки у помещений отсутствуют сведения о физических характеристиках (этажность, год постройки, материал стен и т.д.). Оценщиками произведено наследование указанных характеристик от родительского объекта (здания). Отбор объектов оценки для наследования характеристик производился исходя из кадастрового номера родительского объекта. Кадастровые номера родительских объектов определены по полю «Кадастровый номер здания, в котором находится помещение».

При отсутствии функционального назначения объекта оценка производится в жилых домах-1 этаж по стоимости магазинов, на других этажах - по стоимости квартир.

При отсутствии года ввода в эксплуатацию, либо года постройки принимаем год, равный среднему году для района расположения в разрезе кадастровых кварталов и групп.

При отсутствии материала стен или указан некорректно оцениваем материал стен как «смешанные».

При отсутствии степени готовности объектов незавершенного строительства принимаем степень готовности объекта принимается на уровне 50% – среднее между 0 и 100%. Полученная стоимость корректируется на степень готовности объекта.

При отсутствии количественного фактора у сооружений (протяженность, высота, глубина, площадь и т. д.) отказываемся от оценки этих объектов.

Допущения, относящиеся к характеристикам объектов оценки, предоставленные в перечне объектов оценки, приведены в Таблице 5.

Протокол заседания рабочей группы по координации мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости расположенных на территории Смоленской области объектов недвижимости (за исключением земельных участков) от 08 июня 2018 г. (Приложение 1.6.4.)

Протокол заседания рабочей группы по координации мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости расположенных на территории Смоленской области объектов недвижимости (за исключением земельных участков) от 15 июня 2018 г. (Приложение 1.6.4.)

Таблица 6. Допущения, принятые в Отчете

	<i>Количественные и качественные характеристики объектов оценки</i>	<i>Наличие информации в перечне объектов оценки</i>	<i>Допущения Оценщика, принятые в настоящем Отчете</i>
1	Уникальные характеристики (в соответствии с п. 4 ст.8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ)		
1.1.	<i>Вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид)</i>	+	<i>Учтено при группировке объектов оценки</i>
1.2.	<i>Кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения</i>	+	<i>Учтено при группировке объектов оценки: в случае отсутствия информации об объекте - помещении, позволяющей отнести объект в ту или иную группу, группа определяется исходя из группы здания, в котором расположено данное помещение</i>
1.3.	<i>Описание местоположения объекта недвижимости</i>	+	<i>Учтено при группировке объектов оценки</i>
1.4.	<i>Ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный, условный номер или номер учетной записи в государственном лесном реестре), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" кадастрового номера либо если условный номер был присвоен при государственной регистрации права (ограничения права) на объект недвижимости до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке</i>	<i>Нет данных</i>	<i>Не оказывает влияние на стоимость</i>
1.5.	<i>Кадастровый номер объекта недвижимости, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектом недвижимости (далее - исходный объект недвижимости) образован новый объект недвижимости</i>	<i>Нет данных</i>	<i>Не оказывает влияние на стоимость</i>
1.6.	<i>Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение</i>	+	<i>Учтено при группировке объектов оценки</i>
1.7.	<i>Сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового</i>	<i>Нет данных</i>	<i>Не оказывает влияние на стоимость</i>

	<i>Количественные и качественные характеристики объектов оценки</i>	<i>Наличие информации в перечне объектов оценки</i>	<i>Допущения Оценщика, принятые в настоящем Отчете</i>
	<i>учета, если объект недвижимости прекратил существование</i>		
1.8.	<i>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, машино-место, если объектом недвижимости является помещение, машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната), а также кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса</i>	<i>Нет данных</i>	<i>Не оказывает влияние на стоимость</i>
1.9.	<i>Площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место</i>	<i>Не везде есть площадь или есть объекты с неадекватной площадью</i>	<i>Объекты, у которых отсутствует информация о площади, определены как не вошедшие в оценку. Стоимость для них не рассчитывается.</i>
1.10.	<i>Основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение</i>	<i>Не везде есть или есть объекты с неадекватной площадью</i>	<i>Объекты, у которых отсутствует информация о площади, определены как не вошедшие в оценку. Стоимость для них не рассчитывается.</i>
1.11.	<i>Степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Степень готовности объекта принимается на уровне 50%</i>
1.12.	<i>Основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства</i>	<i>Не везде есть</i>	<i>Объекты, у которых отсутствует информация о характеристиках, определены как не вошедшие в оценку. Стоимость для них не рассчитывается.</i>
1.13.	<i>Проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Объекты, у которых отсутствует информация о назначении, определены как не вошедшие в оценку. Стоимость для них не рассчитывается.</i>

	Количественные и качественные характеристики объектов оценки	Наличие информации в перечне объектов оценки	Допущения Оценщика, принятые в настоящем Отчете
1.14.	<i>Количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения)</i>	+	<i>Учтено при группировке объектов оценки</i>
1.15.	<i>Номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение или машино-место</i>	Частично	<i>В случае отсутствия сведений об этаже расположения объекта оценки или если сведения некорректные, объекты включаются в расчет. Если данный показатель является ценообразующим фактором и используется в модели расчета, то стоимость таких объектов определяется через среднее значение УПКСОН в расчетной группе путем умножения УПКСОН на площадь объекта.</i>
1.16.	<i>Сведения о местоположении в здании и площадях помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании</i>		<i>Не оказывает существенного влияния на стоимость</i>
1.17.	<i>Материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание</i>	<i>Частично, присутствуют неадекватные и некорректные значения</i>	<i>В случае, если у объекта оценки сведения о материале стен записаны не однозначно, например, гибридно: «кирпич-панель» или «бетон-монолит», при оценке кадастровой стоимости такие объекты отнесены в категорию объектов с материалом стен «иное». В случае если у объекта оценки отсутствуют сведения о материале стен, объекты включаются в расчет. Если данный показатель является ценообразующим фактором и используется в модели расчета, то стоимость таких объектов определяется через среднее значение УПКСОН в расчетной группе путем умножения УПКСОН на площадь объекта.</i>
1.18.	<i>Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается</i>	<i>Частично, присутствуют неадекватные и некорректные значения</i>	<i>В случае, если у объекта оценки сведения о годе постройки признаны некорректными (указано «-1»), при оценке кадастровой стоимости приняты допущения по принципу осторожности, и такие объекты отнесены в категорию объектов «с годом постройки до 1970г.» В случае если у объекта оценки отсутствуют сведения о годе постройки, объекты включаются в расчет. Если</i>

	Количественные и качественные характеристики объектов оценки	Наличие информации в перечне объектов оценки	Допущения Оценщика, принятые в настоящем Отчете
			<i>данный показатель является ценообразующим фактором и используется в модели расчета, то стоимость таких объектов определяется через среднее значение УПКСОН в расчетной группе путем умножения УПКСОН на площадь объекта.</i>
1.19.	<i>Сведения о том, что помещение в соответствии с предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности документами, в том числе с проектной документацией, предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или такое помещение относится к имуществу общего пользования в многоквартирном доме, если объектом недвижимости является помещение</i>	<i>Нет данных</i>	<i>Не оказывает влияние на стоимость</i>
1.20.	<i>Номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, кадастровых инженеров, которые выполняли кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ</i>	<i>Нет данных</i>	<i>Не оказывает влияние на стоимость</i>
1.21.	<i>Кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс</i>	<i>Нет данных</i>	<i>Не оказывает влияние на стоимость</i>
1.22.	<i>Кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, если объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс и в его состав входят объекты недвижимости</i>	<i>Нет данных</i>	<i>Не оказывает влияние на стоимость</i>
1.23.	<i>Вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством</i>	<i>+</i>	<i>Учтено при группировке объектов оценки</i>
1.24.	<i>Сведения о части объекта недвижимости, за исключением случая, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства</i>	<i>Нет данных</i>	<i>Не оказывает влияние на стоимость</i>
1.25.	<i>Кадастровый номер образованного объекта недвижимости - в отношении исходного объекта недвижимости</i>	<i>Нет данных</i>	<i>Не оказывает влияние на стоимость</i>
1.26.	<i>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок</i>		<i>В рамках данной оценки земельный участок не является объектом оценки и оценке не подлежит</i>

	Количественные и качественные характеристики объектов оценки	Наличие информации в перечне объектов оценки	Допущения Оценщика, принятые в настоящем Отчете
1.27.	Номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости	+	Учтено при группировке объектов оценки
2	Дополнительные сведения (в соответствии с п. 4 ст.8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ)		
2.1.	Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости	Нет данных	Не оказывает влияние на стоимость
2.2.	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях или об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо об отказе включить их в данный реестр, с указанием требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях	Нет данных	Не оказывает влияние на стоимость
2.3.	Назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание	Частично	Учтено при группировке объектов оценки
2.4.	назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение	+	Учтено при группировке объектов оценки
2.5.	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования	+	Учтено при группировке объектов оценки
2.6.	Назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение	+	Учтено при группировке объектов оценки
2.7.	Назначение единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс	+	Учтено при группировке объектов оценки

	Количественные и качественные характеристики объектов оценки	Наличие информации в перечне объектов оценки	Допущения Оценщика, принятые в настоящем Отчете
2.8.	Назначение предприятия как имущественного комплекса (основной вид деятельности, осуществляемый собственником с использованием данного предприятия, либо (при наличии) коммерческое обозначение, используемое собственником предприятия для индивидуализации предприятия), если объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс	Нет данных	Не оказывает влияние на стоимость
2.9.	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Нет данных	Не оказывает влияние на стоимость
2.10.	Адрес объекта недвижимости (при его наличии)	+	
3	Справочные характеристики (данные Единого государственного реестра объектов капитального строительства (далее – ЕГРОКС) по объекту учета - зданию, сооружению, объекту незавершенного строительства)		
3.1.	Сведения о вещных правах на объект недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости	Отсутствуют	В соответствии с ФСО №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» при применении методов массовой оценки, в случае отсутствия у оценщика такой информации, не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки.
3.2.	Сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости	Отсутствуют	Оценщик не берет на себя ответственность за юридическое описание имущественных прав на объекты оценки. Объекты оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.
3.3.	Сведения о прекращении существования объекта недвижимости, если объект недвижимости прекратил существование	Отсутствует	В расчетах не используется
3.4.	Инвентарный номер здания или сооружения, присваиваемый организациями технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее – ОТИ) по результатам технического учета и технической инвентаризации	Отсутствует	Не оказывает влияние на стоимость

	Количественные и качественные характеристики объектов оценки	Наличие информации в перечне объектов оценки	Допущения Оценщика, принятые в настоящем Отчете
3.5.	Кадастровый номер здания, сооружения, в котором находится помещение (при его наличии)	Частично	Не оказывает влияние на стоимость
3.6.	Наименование объекта учета	+	Учтено при группировке объектов оценки
3.7.	Адрес (в т.ч. почтовый индекс, наименование субъекта Российской Федерации, наименование района, наименование и тип населенного пункта, наименование и тип улицы, дом, корпус, строение, квартира (помещение)) или местоположение объекта учета)	Частично	
3.8.	Литера	Отсутствует	Не оказывает влияние на стоимость
4	Тип и значение основного параметра		
	<u>Для зданий</u>		
4.1.	общая площадь	Частично	Используется с допущениями (см. выше)
4.2.	для помещений	Частично	Используется с допущениями (см. выше)
4.3.	тип этажа	Частично	Не оказывает существенного влияния на стоимость
4.4.	номер этажа	Частично	Используется с допущениями (см. выше)
4.5.	номер помещения на поэтажном плане	Отсутствует	Не оказывает влияние на стоимость
4.6.	общая площадь помещения	Частично	Используется с допущениями (см. выше)
4.7.	жилая площадь/основная площадь	Отсутствует	Не оказывает существенного влияния на стоимость
4.8.	количество жилых комнат	Отсутствует	Не оказывает существенного влияния на стоимость, т.к. при расчетах используется площадь
5	Описание конструктивных элементов		
	<u>Для зданий</u>		
5.1.	материал и конструкция фундамента в соответствии с перечнем, указанным в приложении N 4 Приказа Минэкономразвития РФ № 268 от 08.09.2006 г.	Частично	В расчетах используется материал стен (с допущениями см. выше)
5.2.	материал стен, перекрытий, крыши в соответствии с перечнем, указанным в приложении N 4 Приказа Минэкономразвития РФ № 268 от 08.09.2006 г.	Частично	В расчетах используется материал стен (с допущениями см. выше)
5.3.	этажность, этажность подземная	Частично	Используется с допущениями (см. выше)
5.4.	площадь застройки	Отсутствует	Не оказывает существенного влияния на стоимость
5.5.	год строительства (ввода в эксплуатацию) объекта учета	Частично	Используется с допущениями (см. выше)
5.6.	год реконструкции/капитального ремонта объекта учета	Отсутствует	В расчетах не используется
5.7.	процент износа	Отсутствует	В расчетах не используется
5.8.	инвентаризационная стоимость	Отсутствует	В расчетах не используется
5.9.	дата проведения технического учета и технической инвентаризации объекта учета	Отсутствует	Не оказывает влияние на стоимость

	Количественные и качественные характеристики объектов оценки	Наличие информации в перечне объектов оценки	Допущения Оценщика, принятые в настоящем Отчете
5.10.	сведения о благоустройстве (только для объектов жилищного фонда): наличие и тип отопления в соответствии с перечнем, указанным в приложении N 4 Приказа Минэкономразвития РФ № 268 от 08.09.2006 г., наличие электроснабжения, газоснабжения, водопровода, горячего водоснабжения, канализации, лифтов, мусоропроводов и ванн	Отсутствует	Техническое состояние объекта оценки соответствует состоянию объектов аналогов, в том числе отделка, планировка объекта оценки, соотношение основной и вспомогательной (жилой и нежилой) площади, электроснабжения, водоснабжения, канализации, системы дополнительной безопасности и контроля, дополнительные удобства, наличие лифтов и т.п. является типичным (аналогичным) и характерным для аналогичных объектов. Иными словами, в рамках настоящей оценки не предусматриваются улучшения или ухудшения объектов оценки отличные от сложившихся на рынке объектов (техническое состояние объектов оценки сопоставимо с техническим состоянием объектов-аналогов), если иное не оговорено в Отчете.
5.11.	Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличие разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для ведения реестра)	Отсутствует	В расчетах не используется
5.12.	Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для ведения реестра)	Отсутствует	В расчетах не используется
5.13.	Сведения об ограничениях/обременениях (при их наличии)	Отсутствует	Ограничения/обременения (сервитуты), распространяющиеся на объекты оценки не выявлены
5.14.	Наименование ограничения/обременения и его характеристики	Отсутствует	Ограничения/обременения (сервитуты), распространяющиеся на объекты оценки не выявлены

□ 1.9.5. Допущения, касающиеся группировки объектов оценки

При группировке объектов недвижимости Оценщик руководствовался комплексной информацией и в каждом конкретном случае принимал решение в зависимости от объема и характера предоставленной информации.

В случае невозможности однозначного отнесения объекта оценки – помещения в ту или иную группу, группа наследовалась исходя из группы объекта оценки – здания, в котором расположено данное помещение.

В случае невозможности установления назначения объекта оценки – нежилого помещения, расположенного в многоквартирном жилом доме, такие объекты относились в зависимости от этажа расположения объекта. Так объекты на первых этажах зданий относились к коммерческой недвижимости, а на других этажах к жилым домам со встроенными нежилыми помещениями.

В случаях невозможности установления уровня комфортности жилых помещений объекты относились к домам с минимальным уровнем комфорта.

В случае наличия противоречивых характеристик у объектов оценки оценщик принимал решение об отнесении к той или иной группе по совокупности характеристик: материал стен, площадь, наименование, назначение, адрес, этажность, этаж. Кроме того, Оценщик использовал сведения из открытых источников, например, <http://maps.yandex.ru>.

При отнесении многофункциональных зданий в ту или иную группу Оценщик использовал сведения из открытых источников информации.

В случае невозможности однозначного отнесения жилого объекта незавершенного строительства в ту или иную группу, Оценщик руководствовался сведениями, полученными из открытых источников.

□ 1.9.6. Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, представленных на открытом рынке, осуществляется методами статистического моделирования (1 группа, 2 группа).

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует, осуществляется на основе затратного подхода путем определения затрат на заимствование - 3 группа, 4 группа, 5 группа, 6 группа, 7 группа, 8 группа, 9 группа, 10 группа.

□ 1.9.7. Допущения, касающиеся моделирования

В процессе анализа качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется проверка статистической значимости моделей, на обучающей выборке с использованием критерия Фишера. При этом обучающая выборка представляет собой выборку объектов-аналогов, на основе которой проводится калибровка статистической модели оценки кадастровой стоимости. Контрольная выборка – это выборка объектов-аналогов, не входящих в состав обучающей выборки, на основе которой проводится проверка качества статистической модели оценки кадастровой стоимости.

Обучающая и контрольная выборка формируются следующим образом:

– объекты исходной выборки упорядочиваются по возрастанию их зависимой переменной;

– из упорядоченной подобным образом выборки объекты поочередно относятся к обучающей и к контрольной выборкам.

Для построения модели необходимо, чтобы всем значениям качественных ценообразующих факторов были приписаны числовые значения, в связи с чем используется преобразование с помощью введения меток. Значение меток качественных факторов при построении модели рассчитывается как среднее медианное значение по объектам обучающей выборки имеющейся рыночной информации.

□ 1.9.8. Допущения, касающиеся результатов оценки

Все полученные результаты, включая промежуточные, округлялись до двух знаков после запятой (т.е. до копеек).

В рамках настоящего Отчета все полученные результаты приведены без НДС.

1.10. Результаты оценки, полученные с применением различных подходов к оценке

Сведения о применении доходного, сравнительного и затратного подходов для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого и нежилого назначения (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства), расположенных на территории Смоленской области, в разрезе групп и подгрупп представлены в следующей таблице. Результаты оценки приведены в Приложении 2 «Определение кадастровой стоимости».

Таблица 7. Сводная таблица использованных/не использованных подходов в разрезе групп

<i>Группа</i>	<i>Наименование подхода</i>	<i>Метод определения кадастровой стоимости</i>	<i>Примечание</i>
<i>1 группа Объекты многоквартирной жилой застройки</i>	<i>Доходный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.1 Отчета</i>
	<i>Сравнительный</i>	<i>Определение кадастровой стоимости методами статистического моделирования</i>	<i>Описание процесса определения стоимости в п. 2.9.4. Отчета.</i>
	<i>Затратный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.1 Отчета</i>
<i>2 группа Объекты малоэтажной жилой застройки</i>	<i>Доходный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.1 Отчета</i>
	<i>Сравнительный</i>	<i>Определение кадастровой стоимости методами статистического моделирования</i>	<i>Описание процесса определения стоимости в п. 2.9.4. Отчета.</i>
	<i>Затратный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.1 Отчета</i>
<i>3 группа Объекты, предназначенные для хранения транспорта</i>	<i>Доходный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.1 Отчета</i>
	<i>Сравнительный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.4 Отчета</i>
	<i>Затратный</i>	<i>Определение кадастровой стоимости на основе затрат на замещение</i>	<i>Описание процесса определения стоимости в п. 2.9.2. Отчета</i>
<i>4 группа Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению развлекательных, включая многофункционального назначения</i>	<i>Доходный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.1 Отчета</i>
	<i>Сравнительный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.4 Отчета</i>
	<i>Затратный</i>	<i>Определение кадастровой стоимости на основе затрат на замещение</i>	<i>Описание процесса определения стоимости в п. 2.9.2. Отчета</i>
<i>5 группа Объекты, предназначенные для временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения</i>	<i>Доходный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.1 Отчета</i>
	<i>Сравнительный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.4 Отчета</i>
	<i>Затратный</i>	<i>Определение кадастровой стоимости на основе затрат на замещение</i>	<i>Описание процесса определения стоимости в п. 2.9.2. Отчета</i>
<i>6 группа Административные и бытовые объекты</i>	<i>Доходный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.1 Отчета</i>
	<i>Сравнительный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.4 Отчета</i>

<i>Группа</i>	<i>Наименование подхода</i>	<i>Метод определения кадастровой стоимости</i>	<i>Примечание</i>
	<i>Затратный</i>	<i>Определение кадастровой стоимости на основе затрат на замещение</i>	<i>Описание процесса определения стоимости в п. 2.9.2. Отчета</i>
<i>7 группа Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений</i>	<i>Доходный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.1 Отчета</i>
	<i>Сравнительный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.4 Отчета</i>
	<i>Затратный</i>	<i>Определение кадастровой стоимости на основе затрат на замещение</i>	<i>Описание процесса определения стоимости в п. 2.9.2. Отчета</i>
<i>8 группа Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты</i>	<i>Доходный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.1 Отчета</i>
	<i>Сравнительный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.4 Отчета</i>
	<i>Затратный</i>	<i>Определение кадастровой стоимости на основе затрат на замещение</i>	<i>Описание процесса определения стоимости в п. 2.9.2. Отчета</i>
<i>9 группа Прочие объекты</i>	<i>Доходный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.1 Отчета</i>
	<i>Сравнительный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.4 Отчета</i>
	<i>Затратный</i>	<i>Определение кадастровой стоимости на основе затрат на замещение</i>	<i>Описание процесса определения стоимости в п. 2.9.2. Отчета</i>
<i>10 группа Сооружения</i>	<i>Доходный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.1 Отчета</i>
	<i>Сравнительный</i>	<i>Не применялся</i>	<i>Отказ от использования приведен в п. 2.9.4 Отчета</i>
	<i>Затратный</i>	<i>Определение кадастровой стоимости на основе затрат на замещение</i>	<i>Описание процесса определения стоимости в п. 2.9.2. Отчета</i>

II. РАССЧЕТНАЯ (ОСНОВНАЯ) 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 влияющей на их стоимость)

Недвижимость - неотъемлемая часть процесса производства, как в промышленности, так и в сервисной сфере. В условиях высокой инфляции недвижимость играет роль средства сбережений. В таких условиях у нее появляется еще одна функция, характерная для развивающихся рынков - инвестиционная. Доходность инвестиций в строительство недвижимости выше, чем на многих альтернативных рынках.

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка коммерческой недвижимости России, можно условно разбить на пять основных групп:

- политические;
- экономические;
- социально-демографические
- технологические
- правовые.

В разделе анализа рынка объекта оценки представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, включая информацию о политических, экономических, социальных и экологических факторах.

Политические факторы

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли.

По мнению Оценщиков, социально-экономическая направленность политики правящей партии и политику местных (региональных) органов власти в отношении рынка недвижимости, можно охарактеризовать как удовлетворительную, так органы власти способствуют развитию рынка недвижимости, становлению его прозрачности и установлению справедливого налогообложения от кадастровой стоимости, приближенной к рыночной.

Социально-экономические факторы

Экономические факторы включают:

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

Социальные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

К данной группе факторов относят и демографические факторы, которые также влияют на состояние регионального рынка недвижимости. К ним относятся:

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

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

Рыночные факторы

К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

2.2. Информация об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости

□ 2.2.1. Социально-экономическое состояние Российской Федерации

В ноябре, 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.

В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за 2017 год.

Объем ВВП России за 2017г., по первой оценке, составил в текущих ценах 92081,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016г. составил 105,5%.

Таблица 8.

	2017г.	В % к 2016г.	Декабрь 2017г.	В % к		2016г. в % к 2015г.	Справочно декабрь 2016г. в % к	
				декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.		декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ¹⁾	101,5 ¹⁾				99,8		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4		99,5	110,1	100,5	98,9	108,6
Индекс промышленного производства ²⁾		101,0		98,5	108,2	101,3	100,2	105,8
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	5654,0	102,4	220,5	103,4	44,0	104,8	103,4	43,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5476,7	105,4	474,9	99,8	104,5	101,8	103,1	104,0
в том числе железнодорожного транспорта	2493,0	106,4	219,1	105,0	103,8	101,7	103,0	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1631,0	97,4	140,2	95,2	99,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	29804,0	101,2	3081,5	103,1	119,7	95,4	94,8	119,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8831,9	100,2	802,6	100,1	104,7	99,7	99,9	104,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	528,9 ³⁾	125,1 ⁴⁾	55,0 ³⁾	124,5 ⁵⁾	103,6 ⁶⁾	86,6 ⁴⁾	105,6 ⁵⁾	102,8 ⁶⁾

в том числе:								
экспорт товаров	315,3	125,8	33,2	125,2	105,7	80,1	104,6	107,3
импорт товаров	213,6	124,1	21,7	123,5	100,5	98,0	107,0	96,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁷⁾	104,2 ⁸⁾				99,4 ⁸⁾		
Индекс потребительских цен		103,7		102,5	100,4	107,1	105,4	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾		107,6		108,4	101,2	104,3	107,5	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		98,3		98,2	146,3	94,2	92,7	148,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁹⁾ : номинальная, рублей	39085	107,2	50500	107,2	130,0	107,9	108,3	131,4
реальная		103,4		104,6	129,5	100,8	102,8	130,9
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	4,0 ¹⁰⁾	93,5	3,9	94,5	99,7	99,5	92,7	99,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,8 ¹⁰⁾	85,3	0,8	86,7	105,9	98,8	89,4	105,5

Первая оценка.

- 1) 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" ОКВЭД2.
- 2) Данные за январь-ноябрь 2017г. и ноябрь 2017г. соответственно.
- 3) Январь-ноябрь 2017г. и январь-ноябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 4) Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 5) Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
- 6) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
- 7) Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
- 8) Данные за периоды 2017г. - оценка.
- 9) В среднем за месяц.

В ноябре 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.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,4%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,5%.

Индекс промышленного производства в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,0%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 100,2%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,0%.

Таблица 9. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по основным видам обрабатывающих производств в действующих ценах

Обрабатывающие производства	2017г., млрд. рублей	В % к 2016г.	Декабрь 2017г., млрд. рублей	В % к	
				декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.
	37330,9	108,9	4156,4	111,6	118,1
из них:					
производство пищевых продуктов	5267,1	100,4	484,2	93,6	102,0
производство напитков	708,5	92,4	63,2	84,7	101,9
производство табачных изделий	192,1	64,9	15,2	18,1	73,0
производство текстильных изделий	171,5	105,9	16,0	109,4	95,3
производство одежды	151,7	103,8	11,8	99,6	73,2
производство кожи и изделий из кожи	63,9	94,3	5,1	57,6	75,7
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий					
из соломки и материалов для плетения	521,9	104,5	46,8	106,1	98,8
производство бумаги и бумажных изделий	748,3	99,1	69,7	103,2	103,4
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	209,0	103,0	20,1	107,5	93,1
производство кокса и нефтепродуктов	8241,4	119,4	1096,9	155,8	157,0
производство химических веществ и химических продуктов	2645,9	104,3	251,9	108,3	109,6
производство лекарственных средств и матери- алов, применяемых в медицинских целях	423,9	111,8	44,9	119,1	115,4
производство резиновых и пластмассовых изде- лий	978,1	103,9	81,6	107,5	97,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1308,4	105,4	98,6	108,0	91,4
производство металлургическое	5101,3	110,5	497,4	109,4	106,6
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	2252,8	106,9	272,6	107,2	106,1
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	1237,3	103,2	162,7	95,3	105,7
производство электрического оборудования	859,3	102,8	89,3	101,1	111,6
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	1099,2	107,5	144,3	105,8	144,7
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	2107,0	127,8	211,0	117,7	98,5
производство прочих транспортных средств и оборудования	1782,0	118,6	294,5	101,1	131,3
производство мебели	222,4	105,5	24,5	106,5	110,6
производство прочих готовых изделий	224,1	93,9	27,5	115,9	122,0
ремонт и монтаж машин и оборудования	813,4	106,8	126,4	106,9	146,6

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 100,6%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,6%.

Глубина переработки нефтяного сырья в 2017г. составила 81,0% (в 2016г. - 79,2%).

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 104,3%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 97,1%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 96,4%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 94,5%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 97,3%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 105,8%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 102,5%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5654,0¹ млрд. рублей, в декабре 2017г. - 220,5 млрд. рублей.

Растениеводство. Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2017г., по предварительным данным, составил **134,1 млн.тонн** (в весе после доработки), что на 11,2% больше уровня предыдущего года.

В 2017г. снизился валовой сбор основных технических культур: **сахарной свеклы** (на 6,1%), **семян подсолнечника** (в весе после доработки) (на 12,6%) и **льноволокна** (на 6,3%), что обусловлено снижением урожайности этих культур (на 8,5%, 2,6% и 2,1% соответственно), а также сокращением убранных площадей подсолнечника (на 10,5%) и льна-долгунца (на 4,3%) по сравнению с уровнем предыдущего года. Валовой сбор **картофеля** уменьшился на 4,9% за счет сокращения убранных площадей (на 7,0), сбор **овощей** сохранился на уровне предыдущего года.

В **составе зерновых и зернобобовых культур** в 2017г. по сравнению с предыдущим годом отмечалось увеличение валовых сборов пшеницы, ячменя, овса, гречихи и зернобобовых культур, снижение валовых сборов тритикале, кукурузы, проса и риса.

В **структуре производства зерна** в 2017г. по сравнению с 2016г. увеличился удельный вес пшеницы, ячменя, овса и зернобобовых культур, снизился удельный вес ржи, тритикале, кукурузы, крупяных культур.

Основными производителями зерна и технических культур остаются **сельскохозяйственные организации**. Доля их в производстве зерна в 2017г. составила 70,1% (в 2016г. - 71,4%), подсолнечника - 67,4% (68,7%), сахарной свеклы - 87,9% (88,1%).

Крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и индивидуальными предпринимателями в 2017г. получено 29,2% от общего сбора зерна в хозяйствах всех категорий (в 2016г. - 27,7%), сахарной свеклы - 11,9% (11,7%), подсолнечника - 32,1% (30,9%)

Животноводство. На конец декабря 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,6 млн.голов (на 0,6% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,2 млн. (на 0,7% меньше), свиней - 23,3 млн. (на 5,7% больше), овец и коз - 24,5 млн. (на 1,3% меньше), птицы - 556,6 млн.голов (на 0,7% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 42,5% поголовья крупного рогатого скота, 12,9% свиней, 46,2% овец и коз (на конец декабря 2016г. – соответственно 42,8%, 14,5%, 46,2%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2017г. составил 7545,9 млрд. рублей, или 98,6% (в сопоставимых ценах) к уровню 2016г., в декабре 2017г. - 1087,9 млрд. рублей, или 101,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2017г. зданий 93,6% составляют здания жилого назначения.

Таблица 10. Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий по их видам 2017 году

	<i>Количество зда- ний, единиц</i>	<i>Общий строи- тельный объем зданий, тыс. м³</i>	<i>Общая площадь зданий, тыс. м²</i>
Введено в действие зданий	269264	579820,9	133131,0
<i>в том числе:</i>			
<i>жилого назначения</i>	252129	398328,0	103550,3
<i>нежилого назначения</i>	17135	181492,9	29580,7
<i>из них зданий:</i>			
<i>промышленных</i>	2328	39975,7	4154,1
<i>сельскохозяйственных</i>	2584	40267,7	7311,3
<i>коммерческих</i>	5754	49709,4	8122,8
<i>административных</i>	1047	6875,9	1445,8
<i>учебных</i>	560	13918,3	3041,2
<i>здравоохранения</i>	545	4679,5	1079,1
<i>других</i>	4317	26066,4	4426,4

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2017г. (с уточнениями на 1 января 2018г.), выделены ассигнования в размере 636,4 млрд. рублей, из них из федерального бюджета - 615,6 млрд. рублей, на строительство 1384 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 242 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 441 объекта, намеченного к вводу в 2017г., введено в эксплуатацию 208 объектов, из них 189 - на полную мощность, 19 объектов - частично.

Жилищное строительство. В 2017г. построено 1131,4 тыс. новых квартир, в декабре 2017г. - 271,4 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 32,7 млн. кв. метров, или 41,6% от общего объема жилья, введенного в 2017 году.

За 2017г. были построены следующие объекты **по охране материнства и детства: детские поликлиники** на 2119 посещений в смену в Республике Саха (Якутия), Чувашской Республике, Пермском крае, Владимирской, Кемеровской, Московской, Свердловской областях, Москве; **детские больницы** на 921 койку в Карачаево-Черкесской Республике, Республике Северная Осетия - Алания, Пермском, Ставропольском краях, Свердловской, Тамбовской областях, Москве; **родильные дома** на 1727 коек в Республике Дагестан, Кабардино-Балкарской Республике, Республике Саха (Якутия), Брянской, Московской, Пензенской, Смоленской, Тамбовской, Ульяновской областях; **женские консультации** на 760 посещений в смену в республиках Бурятия, Саха (Якутия), Кабардино-Балкарской Республике, Пензенской области.

За 2017г. введены следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 724 места, мотели на 99 мест, 48 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 18 спортивных сооружений с искусственным льдом площадью 70,0 тыс. кв. метров, 115

физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивные залы площадью 76,7 тыс. кв. м, горнолыжная трасса протяженностью 0,5 тыс. метров.

Оборот розничной торговли в 2017г. составил 29804,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к 2016г., в декабре 2017г. - 3081,5 млрд. рублей, или 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2017г. оборот розничной торговли на 93,5% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,5% (в 2016г. - 92,9% и 7,1% соответственно), в декабре 2017г. - 93,6% и 6,4% (в декабре 2016г. - 93,0% и 7,0% соответственно).

В 2017г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,2%, непродовольственных товаров - 51,8% (в 2016г. - 48,6% и 51,4% соответственно), в декабре 2017г. - 48,3% и 51,7% (в декабре 2016г. - 48,5% и 51,5% соответственно).

В 2017г., по данным оперативной отчетности, населению было оказано **платных услуг** на 8831,9 млрд.рублей, в декабре 2017г. - на 802,6 млрд.рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в 2017г. остался на уровне 2016г. (21,2%), в декабре 2017г. составил 19,2% против 19,3% в декабре 2016 года.

Оборот оптовой торговли. В 2017г. **оборот оптовой торговли** составил 66362,2 млрд. рублей, или 105,9% к 2016 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 38,1% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в ноябре 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 55,0 млрд. долларов США (3237,9 млрд.рублей), в том числе экспорт - 33,2 млрд.долларов (1958,2 млрд.рублей), импорт - 21,7 млрд.долларов (1279,7 млрд.рублей).

В ноябре 2017г. внешнеторговый оборот России **со странами дальнего зарубежья** составил в текущих ценах 47,9 млрд.долларов США (2820,3 млрд.рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2016г. увеличился на 24,5%, **с государствами-участниками СНГ** - 7,1 млрд. долларов США (417,6 млрд.рублей) и увеличился на 24,8%.

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России¹⁾, в ноябре 2017г. составил 54,0 млрд. долларов США. Экспорт составил 33,4 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 29,1 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 4,3 млрд.долларов. Импорт составил 20,6 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,6 млрд.долларов, из государств-участников СНГ - 2,0 млрд.долларов.

Цены и тарифы на **услуги** в декабре 2017г. в среднем увеличились на 0,3% (в декабре 2016г. - на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2017г. составила 14789,4 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 3,5%).

Таблица 11.

Федеральные округа	Стоимость набора, рублей	Изменение стоимости набора к предыдущему месяцу, %	Максимальная и минимальная стоимость набора внутри федерального округа	
			субъект Российской Федерации ¹⁾	стоимость набора, рублей
			г.Москва	21437,8
Центральный	16678,9	100,2	Липецкая область	12802,4
			Мурманская область	17702,1
			Новгородская область	13518,8
Северо-Западный	15771,4	100,2	Краснодарский край	15330,5
			Волгоградская область	13417,7
Южный	13898,8	100,2	Чеченская Республика	14694,7
			Республика Ингушетия	12344,9
			Нижегородская область	14530,0
Северо-Кавказский	13832,0	100,4	Саратовская область	12302,7
			Тюменская область	16412,0
			Челябинская область	12870,0
Приволжский	13341,4	100,4	Республика Алтай	15835,6
			Кемеровская область	12478,9
			Камчатский край	24445,5
Уральский	14641,8	100,5	Амурская область	15162,1
Сибирский	13568,2	100,3		
Дальневосточный	17929,3	100,2		
1) Кроме автономных округов, входящих в состав области.				

В IV квартале 2017г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном **рынках жилья**, по предварительным данным, составили соответственно 100,6% и 100,1%.

На первичном рынке жилья рост цен составил от 0,1% на элитные квартиры до 0,8% на квартиры среднего качества (типовые).

На вторичном рынке повышение цен составило от 0,1% на элитные квартиры до 0,3% на квартиры среднего качества (типовые). Вместе с тем квартиры низкого качества подешевели на 0,8%.

По данным Банка России, **объем денежной массы (M2)** на 1 декабря 2017г. составил 40114,4 млрд.рублей и увеличился по сравнению с 1 декабря 2016г. на 10,1%, по сравнению с 1 ноября 2017г. - на 1,1% при увеличении потребительских цен соответственно на 2,5% и 0,2%.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 января 2018г. составило 561 единицу и по сравнению с 1 января 2017г. сократилось на 62 организации, по сравнению с 1 декабря 2017г. - на 6 организаций.

Объем кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 декабря 2017г. составил 55434,7 млрд.рублей.

На 1 декабря 2017г. **объем просроченной задолженности** по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, составил 78,2 млрд.рублей (1,5% от общей задолженности по жилищным кредитам) и уменьшился по сравнению с соответствующей датой 2016г. на 0,8%; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 72,3 млрд.рублей (1,4% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и уменьшился соответственно на 1,2%.

С 18 декабря 2017г. **ключевая ставка**, установленная Банком России, составляет 7,75% годовых (с 30 октября 2017г. действовала ставка 8,25% годовых).

В 2017г. объем денежных доходов населения сложился в размере 55447,8 млрд.рублей и увеличился на 2,5% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 41569,5 млрд.рублей, что на 5,1% больше, чем в 2016 году. За этот период прирост сбережений населения составил 7520,8 млрд.рублей и снизился на 1109,2 млрд. рублей, или на 12,8% по сравнению с предыдущим годом.

Таблица 12. Основные показатели, характеризующие уровень жизни населения

	2017г.	В % к 2016г.	Декабрь 2017г.	В % к			Справочно	
				декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.	2016г. в % к 2015г.	декабрь 2016г. в % к	
							декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.
<i>Денежные доходы (в среднем на душу населения)¹⁾, рублей</i>	31475	102,4	46439	101,1	147,0	100,9	98,8	149,9
<i>Реальные располагаемые денежные доходы¹⁾</i>		98,3		98,2	146,3	94,2	92,7	148,9
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций¹⁾: номинальная, рублей</i>	39085	107,2	50500	107,2	130,0	107,9	108,3	131,4
<i>реальная</i>		103,4		104,6	129,5	100,8	102,8	130,9
<i>Средний размер назначенных пенсий^{1),2)}, рублей</i>	13304 ³⁾	107,4 ³⁾	12950	104,2	100,0	103,4	102,8	100,0
<i>Реальный размер назначенных пенсий^{1),2)}</i>		103,6 ³⁾		101,6	99,5	96,6	97,6	99,6

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2017г. по сравнению с 2016г. снизились на 1,7%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 1,8%.

В декабре 2017г. **денежные доходы населения** сложились в сумме 6817,4 млрд. рублей и увеличились по сравнению с декабрем 2016г. на 1,3%, **денежные расходы населения** составили 6446,1 млрд.рублей и увеличились на 1,9%. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 371,3 млрд.рублей.

В структуре денежных доходов населения в IV квартале 2017г. по сравнению с соответствующим периодом 2016г. возросла доля доходов от предпринимательской деятельности и оплаты труда (включая скрытую заработную плату) при снижении доходов от собственности, удельный вес социальных выплат остался на уровне IV квартала 2016 года.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2017г., по оценке, составила 39085 рублей и по сравнению с 2016г. выросла на 7,2%, в декабре 2017г. - 50500 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 7,2%.

В январе-ноябре 2017г. уровень среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций, занятых в здравоохранении и предоставлении социальных услуг, составил к ее уровню в обрабатывающих производствах 82%, работников образования - 77% (в январе-ноябре 2016г. - соответственно 82% и 79%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (в соответствии с ОКВЭД2) на 1 января 2018г. составила 2487 млн.рублей и по сравнению с 1 декабря 2017г. снизилась на 636 млн. рублей (20,4%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2018г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 710 млн. рублей (28,6%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2016г., 547 млн.рублей (22,0%) - в 2015г. и ранее.

Пенсии. В декабре 2017г. средний размер назначенных пенсий составил 12950 рублей и увеличился по сравнению с декабрем 2016г. на 4,2%.

По итогам обследования в декабре 2017г. **численность рабочей силы** составила 76,5 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,6 млн.человек были заняты в экономике и 3,9 млн.человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 59,7%, уровень безработицы – 5,1%. В органах службы занятости населения, по данным Роструда, зарегистрированы в качестве безработных 0,8 млн.человек.

Безработица. В декабре 2017г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн.человек в возрасте 15-72 лет классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы в декабре 2017г. составил 5,1% (без исключения сезонного фактора).

Выводы по социально-экономическому обзору России:

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 сентябре¹). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2 % г/г в 3кв17 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 инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций темпами, близкими к показателям 3кв17. Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжали вносить закупки машин и оборудования – как отечественного, так и

зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения статистических данных при поступлении более полной информации.

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.

Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16. По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (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 октябрём 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).

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»

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).

Прошедший год ознаменовался завершением процесса макроэкономической стабилизации после двойного шока для платежного баланса, сформировавшегося в 2014 году (снижение цен на энергоносители и введение санкций). Инфляция опустилась до рекордно низкого значения в 2,5 % и впервые оказалась ниже целевого значения Банка России, бюджетный дефицит снизился до уровня в 1,5 % ВВП, экономика вернулась к росту.

За последние три года Россия реализовала целый блок структурных реформ в макроэкономической политике. Первое – переход к таргетированию инфляции. Второе – отказ от политики управления валютным курсом и переход к его свободному плаванию. Третье – адаптация бюджета к низким ценам на нефть и введение бюджетного правила с ценой отсечения 40 долл. США за баррель (в ценах 2017 года). Четвертое – полноценное введение механизма, снижающего влияние волатильности цен на нефть на внутреннюю экономику.

Благодаря механизму операций Правительства Российской Федерации на валютном рынке российская экономика при цене нефти в 65 долл. США за баррель живет в условиях дефакто 48 долл. США за баррель. Это существенно снизило возможный краткосрочный позитивный эффект на экономику – вклад активного роста нефтяных цен в динамику ВВП 2017 года

составил всего 0,3 п.п. Однако такая политика обеспечивает защиту экономики от колебаний внешнеэкономической конъюнктуры и тем самым способствует более высоким темпам экономического роста в долгосрочной перспективе.

Одним из напрямую видимых эффектов проведенных реформ стало изменение корреляции валютного курса и цен на нефть: так, например, с апреля 2017 года при росте цен на нефть на 25 % номинальный эффективный курс рубля снизился на 8,1 %. Другая особенность – это снижение волатильности обменного курса до многолетних минимумов.

Однако изменения не касаются исключительно валютного рынка. Главный результат реализованных структурных реформ – формирование долгосрочного периода низкой волатильности всех ключевых экономических показателей: инфляции, темпов роста экономики, заработных плат.

Таким образом, экономическая динамика в 2018 году будет характеризоваться следующими тенденциями:

- инфляция при условии отсутствия негативных погодных шоков весь год будет находиться ниже отметки в 4 %;
- экономика продемонстрирует ускорение темпов экономического роста, которые сохранятся на уровне около 2 %;
- федеральный бюджет закончит 2018 год с профицитом около 1% ВВП;
- Фонд национального благосостояния прибавит около 50 млрд. долл. США.

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

□ 2.2.2. Административно-территориальное устройство Смоленской области

Смоленская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Граничит с Московской, Калужской, Брянской, Псковской и Тверской областями России, а также с Могилёвской и Витебской областями Белоруссии. Областной центр – город Смоленск, расстояние до Москвы – 365 км по автодороге.

Площадь — 49 779 км².

Население — 953 201 чел. (2017). Плотность населения — 19,14 чел./км². Городское население — 72,09 % (2017).



Рисунок 1. Смоленская область на карте

Административно-территориальное устройство Смоленской области

Административно-территориальное устройство Смоленской области - это территориальная организация Смоленской области, представляющая собой систему административно-территориальных единиц Смоленской области и территориальных единиц Смоленской области и обеспечивающая упорядоченное осуществление на территории Смоленской области функций государственного управления и местного самоуправления с учетом исторических и культурных традиций, хозяйственных связей, сложившейся инфраструктуры.

Административно-территориальная единица Смоленской области (далее также - административно-территориальная единица) - муниципальное образование Смоленской области: муниципальный район, городской округ, городское поселение, сельское поселение.

Территориальная единица Смоленской области - часть территории Смоленской области, состоящая из одного населенного пункта, имеющая наименование, установленную границу, отнесенная к соответствующей категории территориальных единиц, не являющаяся в соответствии с настоящим законом административно-территориальной единицей.

Населенный пункт - часть территории Смоленской области, имеющая сосредоточенную застройку и служащая постоянным или временным местом проживания людей.

Городской населенный пункт - территориальная единица, которая исходя из численности населения, социально-экономического и исторического значения отнесена к категории город или поселок.

Город - территориальная единица, являющаяся промышленным и культурным центром, с численностью населения не менее 10 тысяч человек.

Поселок - территориальная единица, на территории которой находятся промышленные предприятия, железнодорожные узлы и другие объекты производственной инфраструктуры, или на территории которой осуществляется санаторно-курортное обслуживание, с численностью населения, как правило, не менее 5 тысяч человек.

Сельский населенный пункт - территориальная единица (село, деревня и иной сельский населенный пункт) с численностью населения, как правило, менее 5 тысяч человек.¹

Смоленская область включает следующие административно-территориальные единицы:

- 2 городских округа (город Смоленск, город Десногорск) — соответствуют категории «город областного значения»;
- 25 муниципальных районов — соответствуют категории «район области»;
- 23 городских поселения,
- 278 сельских поселений.

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Смоленской области всего образовано 328 одноимённых муниципальных образований.

Список административно-территориальных образований Смоленской области с указанием площади занимаемой территории и административного центра приведен в Таблице 13.

Таблица 13. Городские округа и муниципальные районы

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Административный центр</i>	<i>Население</i>
<i>I</i>	<i>Город Смоленск</i>	<i>г. Смоленск</i>	<i>329 853</i>
<i>II</i>	<i>Город Десногорск</i>	<i>г. Десногорск</i>	<i>28 140</i>
<i>1</i>	<i>Велижский район</i>	<i>г. Велиж</i>	<i>10 835</i>
<i>2</i>	<i>Вяземский район</i>	<i>г. Вязьма</i>	<i>75 485</i>
<i>3</i>	<i>Гагаринский район</i>	<i>г. Гагарин</i>	<i>45 026</i>
<i>4</i>	<i>Глинковский район</i>	<i>с. Глинка</i>	<i>4292</i>
<i>5</i>	<i>Демидовский район</i>	<i>г. Демидов</i>	<i>11 638</i>
<i>6</i>	<i>Дорогобужский район</i>	<i>г. Дорогобуж</i>	<i>26 620</i>
<i>7</i>	<i>Духовицкий район</i>	<i>г. Духовицина</i>	<i>15 399</i>
<i>8</i>	<i>Ельнинский район</i>	<i>г. Ельня</i>	<i>13 244</i>

¹ Закон Смоленской области от 28.12.2004 N 120-з (ред. от 12.07.2007)

9	<i>Еришчский район</i>	<i>с. Еришчи</i>	6113
10	<i>Кардымовский район</i>	<i>п. Кардымово</i>	12 701
11	<i>Краснинский район</i>	<i>пгт Красный</i>	12 077
12	<i>Монастырщинский район</i>	<i>пгт Монастырщина</i>	9195
13	<i>Новодугинский район</i>	<i>с. Новодурино</i>	9278
14	<i>Починковский район</i>	<i>г. Починок</i>	30 691
15	<i>Рославльский район</i>	<i>г. Рославль</i>	70 511
16	<i>Руднянский район</i>	<i>г. Рудня</i>	22 918
17	<i>Сафоновский район</i>	<i>г. Сафоново</i>	58 010
18	<i>Смоленский район</i>	<i>г. Смоленск</i>	54 455
19	<i>Сычевский район</i>	<i>г. Сычёвка</i>	13 604
20	<i>Тёмкинский район</i>	<i>с. Тёмкино</i>	5908
21	<i>Угранский район</i>	<i>п. Угра</i>	7758
22	<i>Хиславичский район</i>	<i>пгт Хиславичи</i>	7887
23	<i>Холм-Жирковский район</i>	<i>пгт Холм-Жирковский</i>	9536
24	<i>Шумячский район</i>	<i>пгт Шумячи</i>	9608
25	<i>Ярцевский район</i>	<i>г. Ярцево</i>	52 419

Велижский район — административно-территориальная единица на северо-западе Смоленской области. Территориально район граничит: на севере и северо-западе с Псковской и Тверской областью, на востоке и северо-востоке с Демидовским районом, на западе с Белоруссией, на юге с Руднянским районом.

Вяземский район — административно-территориальная единица на востоке Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Новодугинским, на северо-востоке с Гагаринским, на востоке с Тёмкинским, на юге с Угранским, на северо-западе с Дорогобужским, на западе с Сафоновским, на северо-западе с Холм-Жирковским районами Смоленской области.

Гагаринский район — административно-территориальная единица на северо-востоке Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Тверской областью, на северо-западе с Сычевским районом, на западе с Новодугинским районом, на юго-западе с Вяземским районом, на юге с Тёмкинским районом, на востоке с Московской областью.

Глинковский район — административно-территориальная единица в центральной части Смоленской области. Территориально район граничит: на северо-востоке с Дорогобужским районом, на северо-западе с Кардымовским районом, на юго-западе с Починковским районом, на юго-востоке с Ельнинским районом.

Демидовский район — административно-территориальная единица на северо-западе Смоленской области Российской Федерации. Территориально район граничит: на севере с Тверской областью, на северо-западе с Велижским районом, на юго-западе и западе с Руднянским районом, на юге со Смоленским районом, на востоке с Духовщинскими районами Смоленской области.

Дорогобужский район — административно-территориальная единица в Смоленской области. Граничит с Вяземским, Глинковским, Ельнинским, Кардымовским, Сафоновским, Угранским и Ярцевским районами.

Духовщинский район — административно-территориальная единица на севере Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Тверской областью, на западе с Демидовским районом, на юго-западе со Смоленским районом, на юге с Кардымовским районом, на юго-востоке с Ярцевским районом, на востоке с Холм-Жирковскими районами Смоленской области.

Ельнинский район — административно-территориальная единица на юго-востоке Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Дорогобужским районом, на северо-востоке с Угранским, на западе с Глинковским, на юго-западе с Починковским, на юге с Рославльским. На востоке район граничит с Калужской областью.

Ершицкий район — административная единица в южной части Смоленской области России. Расположен район на крайнем юге Смоленской области. Площадь территории — 1039 км². Граничит с Шумячским районом на северо-западе, Рославльским районом на северо-востоке, Брянской областью на юге и востоке и Республикой Беларусь на западе.

Кардымовский район — административная единица Смоленской области России. Граничит на юго-востоке с Глинковским, на востоке с Дорогобужским, на севере с Духовщинским, на юге с Починковским, на западе со Смоленским и на северо-востоке с Ярцевским районами.

Краснинский район — административно-территориальная единица на западе Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Руднянским районом, на востоке со Смоленским районом, на юге с Монастырщинским районом, на западе с Белоруссией.

Монастырщинский район — административно-территориальная единица на западе Смоленской области. Территориально район граничит: на северо-западе с Краснинским, на северо-востоке с Смоленским, на востоке с Починковским, на юго-востоке с Хиславичским районами Смоленской области. На юго-западе и западе район граничит с Белоруссией.

Новодугинский район — административная единица в северо-западной части Смоленской области России. Граничит с Холм-Жирковским, Вяземским, Гагаринским и Сычёвским районами, а также Тверской областью.

Починковский район — административно-территориальная единица в центральной части Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Кардымовским, на северо-западе со Смоленским, на западе с Монастырщинским, на юго-западе с Хиславичским, на юге с Шумячским, на юго-востоке с Рославльским, на востоке с Ельнинским, на северо-востоке с Глинковскими районами Смоленской области.

Рославльский район — административно-территориальная единица в южной части Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Ельнинским, на северо-западе со Починковским, на западе с Шумячским, на юго-западе и юге с Ершицкими районами Смоленской области, на северо-востоке район граничит с Калужской, а на юго-востоке с Брянской областью.

Руднянский район — административная единица на западе Смоленской области России. Территориально район граничит: на севере с Велижским районом, на востоке с Демидовским и Смоленскими районами, на юге с Краснинским районом, на западе с Белоруссией (Витебский, Лизненский и Дубровенский районы).

Сафоновский район — административно-территориальная единица в центральной части Смоленской области России. Граничит на севере с Холм-Жирковским, на востоке с Вяземским, на юге с Дорогобужским и на западе с Ярцевскими районами Смоленской области.

Смоленский район — административно-территориальная единица в Смоленской области. Район расположен в западной части Смоленской области, на севере граничит с Демидовским, на востоке — с Духовщинским и Кардымовским, на юго-востоке — с Починковским, Монастырщинским, на юго-западе — с Краснинским и Руднянскими районами области.

Сычёвский район — административно-территориальная единица на севере Смоленской области. Территориально район граничит: на севере и западе с Тверской областью, на юге с Новодугинским, на востоке с Гагаринскими районами Смоленской области.

Тёмкинский район — административно-территориальная единица на востоке Смоленской области. Территориально район граничит: на севере с Гагаринским, на западе с Вяземским, на юго-западе с Угранскими районами Смоленской области. На юге, юго-востоке и востоке граничит с Калужской областью, на северо-востоке с Московской областью.

Угранский район — административно-территориальная единица на востоке Смоленской области. Территориально район граничит: на северо-востоке с Тёмкинским, на севере с Вяземским, на западе с Дорогобужским, на юго-западе с Ельнинскими районами Смоленской области. На юге, юго-востоке и востоке граничит с Калужской областью.

Хиславичский район — административно-территориальная единица на юго-западе Смоленской области. Территориально район граничит: на северо-востоке с Починковским, на северо-западе с Монастырщинским, на юге с Шумячскими районами Смоленской области.

Холм-Жирковский район — административная единица в северной части Смоленской области России. Граничит с Духовщинским, Ярцевским, Сафоновским и Новодугинскими районами и Тверской областью.

Шумяцкий район — административно-территориальная единица на юго-западе Смоленской области. Территориально район граничит: на северо-востоке с Починковским, на северо-западе с Хиславичским, на юге с Ершичским, на востоке с Рославльскими районами Смоленской области. На западе район граничит с Белоруссией.

Ярцевский район — административная единица в центральной части Смоленской области России. Район расположен в центральной части Смоленской области. Граничит с Духовщинским, Кардымовским, Сафоновским, Дорогобужским и Холм-Жирковским районами.

Схематическое расположение описанных выше муниципальных районов представлено на Рисунке.

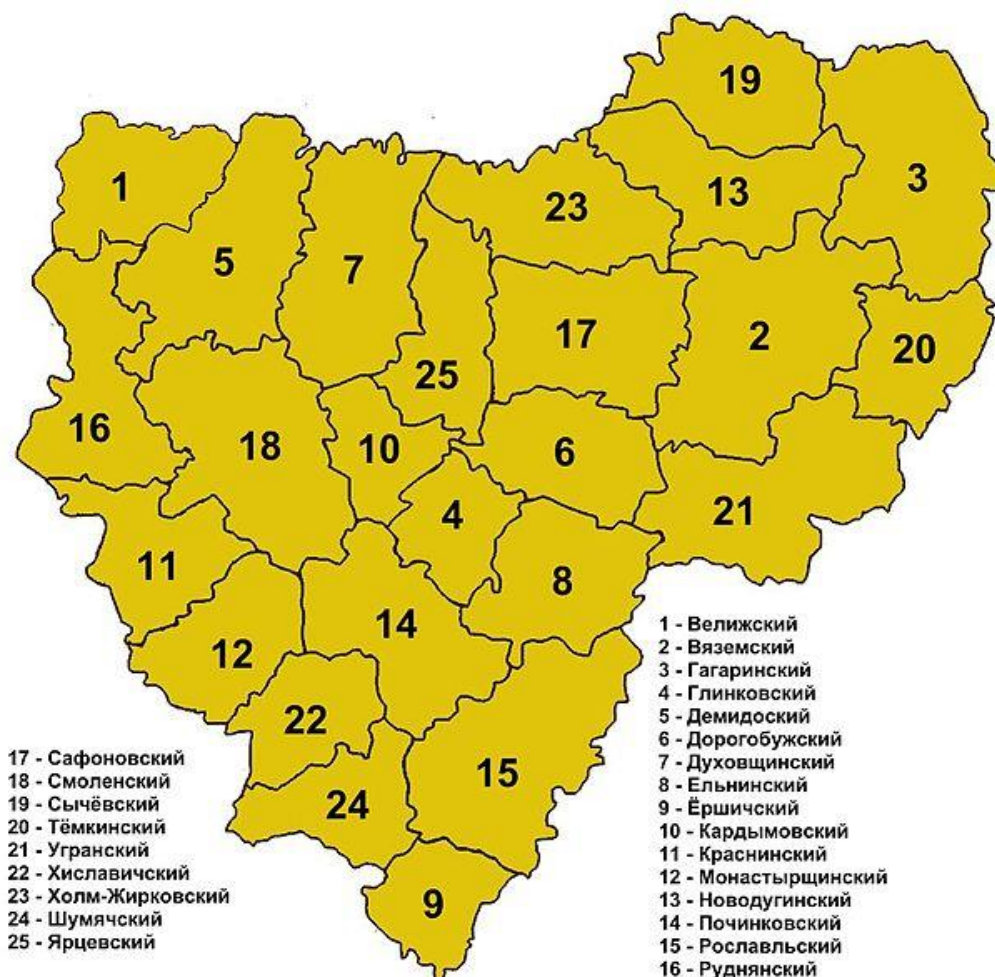


Рисунок 2. Карта административного деления Смоленской области

Таблица 14. Группировка городов по численности постоянного населения

	Всего	в том числе с числом жителей, тыс. человек									
		до 3	3 - 4,9	5 - 9,9	10 - 19,9	20 - 49,9	50 - 99,9	100 - 249,9	250 - 499,9	500 - 999,9	1 млн. и более
Число городов											
2014	15	-	1	6	1	4	2	-	1	-	-
2015	15	-	1	6	1	4	2	-	1	-	-
2016	15	-	1	6	1	4	2	-	1	-	-
Численность населения, человек											
2014	651390	-	4117	50177	10242	149069	106824	-	330961	-	-
2015	648223	-	4125	49708	10168	148129	106044	-	330049	-	-
2016	644107	-	4171	49296	10135	146473	105126	-	328906	-	-

Демографическая ситуация в Смоленской области, как и в целом в Российской Федерации, характеризуется тенденцией снижения численности постоянного населения.

Специализация экономики

Промышленный комплекс формирует около 38 % ВРП (2006), из них 23,1 % обрабатывающие производства (прежде всего химическая и пищевая промышленности), 8,3 % — энергетика, 6,5 % — строительный комплекс. В агропромышленном комплексе создаётся около 10 % ВРП.

В объёме промышленного производства выделяются ювелирная промышленность (около 15 %; ОАО ПО «Кристалл»), электроэнергетика (около 13 %; Смоленская АЭС, «Смоленск-энерго»), машиностроение (около 12 %; «Автоагрегатный завод», «Вагоноремонтный завод»), пищевая промышленность (около 10 %) и химия (около 9 %; «Дорогобуж»).

Энергосистема Смоленской области работает в составе Единой энергетической системы России. На территории области функционируют четыре электростанции оптового рынка:

- Смоленская АЭС (филиал ОАО «Концерн Росэнергоатом») установленной мощностью 3 000 МВт,
- Смоленская ГРЭС (филиал ОАО «Э.ОН Россия») установленной мощностью 630 МВт,
- Смоленская ТЭЦ-2 (производственное подразделение филиала ОАО «Квадра» — «Центральная генерация») установленной мощностью 275 МВт,
- Дорогобужская ТЭЦ установленной мощностью 128 МВт. Химическая промышленность (крупные предприятия):

ОАО «Дорогобуж» (г. Дорогобуж) — производитель минеральных удобрений, синтетического аммиака, и слабой азотной кислот и катализаторов. Входит в холдинг «Акрон».

Несколько предприятий на базе бывшего завода пластмасс (ОАО «Авангард», ОАО «Полипласт», ЗАО "СП «Компитал»,

«Колтек-спецреагенты», Сафоновский филиал «Смолкабель») г. Сафоново: производство пластмассовых изделий, кабельной продукции, реагентов для нефтедобывающей и нефтеперерабатывающей промышленности.

Рославльский химический завод выпускает продукцию бытовой химии (масляные краски, белила, лаки). Вяземский завод синтетических продуктов — фармацевтическую и косметическую продукцию.

Строительный комплекс:

Основные производители строительных материалов: Смоленский ДСК, Сафоновский завод стройматериалов; кирпичные заводы: Смоленские № 1 и № 2, Вяземский, Рославльский, Сафоновский; Вяземский горно-обогатительный комбинат (щебень и песок для ЖБИ), Вяземский завод железобетонных шпал.

Пищевая промышленность:

Регион занимает первое место в Центральном районе по производству молочных консервов и сухого молока, в области множество производителей сыра, крупные производители мучной, мясной, масложировой и овощеконсервной продукции.

Основные представители:

- ЗАО «Рудняконсервмолоко» (молочные консервы);
- Гагаринский и Кардымовский заводы сухого молока;
- Красноборский сыродельный комбинат (Смоленск);
- 5 мясокомбинатов в рамках ОАО «Смолмясо»;
- Смоленский и Вяземский комбинаты хлебопродуктов;
- Смоленский хлебобулочный комбинат, Вяземский пищекомбинат, Смоленское АО макаронных изделий;
- Рославльский жиркомбинат (АО «Растмасло») обрабатывающий льняное и горчичное семя, фасующий растительное масло и выпускающий натуральную олифу «Оксоль»;
- Смоленский консервный и Рославльский овощесушильный заводы. Машиностроение:

Ведущими среди подотраслей являются: автомобильная промышленность (22,3 %) и приборостроение (20,8 %), электротехническая промышленность (10,8 %), машиностроение для лёгкой и пищевой промышленности (7,2 %), а также авиастроение, производство энергетического оборудования и металлургия.

Основное направление специализации машиностроения — изготовление узлов, деталей и запасных частей к автомобилям. Основные предприятия подотрасли:

- Рославльский автоагрегатный завод — тормозная аппаратура;
- Смоленский автоагрегатный завод — коробки передач.

Другие отрасли машиностроения представлены отдельными предприятиями: Смоленский авиационный завод, заводы «Измеритель», «Диффузион», «Кентавр», «Протон», радиодеталей, торгового оборудования, «Инструмент», комплексных дорожных машин, бытовых холодильников (АО «Айсберг»), Дорогобужский котельный завод (п. Верхнеднепровский), Вяземский машиностроительный завод и завод «Динамик» (Гагарин), ОАО «Авангард» (г. Сафоново), Сафоновский электромашиностроительный завод, Рославльский завод алмазных инструментов.

Ремонтные предприятия: Рославльский вагоноремонтный завод, Смоленский и Рославльские авторемонтные предприятия. Металлургия: Государственное унитарное предприятие города Москвы «Литейно-прокатный завод» (Ярцево).

Сельское хозяйство:

Ведущая отрасль сельского хозяйства — животноводство (более 55 % стоимости продукции отрасли) молочно-мясного направления.

Сельскохозяйственные угодья области занимают 1,75 млн га (1 % площади сельхозугодий РФ) или 35,2 % её территории. 1,3 млн га приходится на пашню, в южных районах распаханность достигает 70 %.

Растениеводство области специализируется на кормовых (44 % посевных площадей) и зерновых (45 %) культурах, производстве льна, картофеля и овощей.

Транспорт

Основные транспортные узлы региона – города Смоленск и Вязьма. Трубопроводы:

По территории области проложено четыре нитки транзитного газопровода «Сияние Севера» участка Торжок - Минск-Ивацевичи, доставляющего сибирский природный газ в Западную Европу и Белоруссию. Ведётся расширение газопровода Ямал — Европа.

Магистральный газопровод Брянск — Смоленск — Верхнеднепровский с компрессорной станцией в Смоленске и общей протяжённостью 365 км предназначен для подачи газа в Смоленск, Рославль, Сафоново, Дорогобуж, Верхнеднепровский.

Общая протяжённость магистральных трубопроводов в пределах области превышает 1500 км.

В регионе разветвлённая сеть линий электропередач высокого напряжения, их общая протяжённость превышает 45 тыс. км. Основные магистральные ЛЭП (750 кВ) проложены от Смоленской АЭС в Тульскую (Михайловская подстанция), Брянскую (Новобрянская ПС) и Калужскую (Калужская ПС) области, а также в Беларусь. Передача электроэнергии за пределы области превышает 15 млрд кВт·ч/год.

Железнодорожный:

Территория Смоленской области обслуживается Московской железной дорогой.

Основная железнодорожная двухпутная электрифицированная магистраль Москва — Минск — Брест имеет особое как пассажирское, так и грузовое значение, проходит через Гагарин, Вязьму, Сафоново, Ярцево и Смоленск. Кроме неё действуют однопутные тепловозные линии: историческая Рига — Орёл (через Рудню, Голынки, Смоленск, Починок, Стодолище и Рославль), Смоленск — Сухиничи, Вязьма — Ржев, Вязьма — Брянск, Вязьма — Калуга и Рославль — Сухиничи. Кроме того, действуют внутренние ветки Дурово — Владимирский Тупик (есть пассажирское сообщение), Смоленск — Сошно (ППЖТ Смоленской ГРЭС пос. Озёрный), на Дорогобуж и Верхнеднепровский (только грузовое сообщение). Длина железных дорог общего пользования, находящихся на территории Смоленской области — 1259 км (2002), длина подъездных железнодорожных путей предприятий — 672 км.

Несколько действующих (Рославльское торфопредприятие и Редчинское торфопредприятие) и множество заброшенных узкоколейных железных дорог лесозаготовительных и торфоразрабатывающих предприятий.

Автомобильный:

Протяжённость автомобильных дорог общего пользования в пределах области составляет 10,7 тыс. км, 95 % имеет твёрдое покрытие, свыше 60 % — усовершенствованное. Средняя плотность автодорог с твёрдым покрытием — 204 км на 1000 км² территории. Протяжённость федеральных автомобильных дорог — 697 км (автомагистраль Москва — Минск, автодороги Брянск — Смоленск и Москва — Малоярославец — Рославль), включая в себя 96 мостов и путепроводов.

Основные автодороги региона:

- М1 «Беларусь» (протяжённость в пределах области — 298 километров, через Вязьму, Сафоново, Ярцево и Смоленск);
- Р120 Орёл — Витебск (221 км, через Рославль, Смоленск и Рудню);
- А101 Москва — Варшава («Старая Польская» или «Варшавка»), протяжённостью 115 км, через Десногорск и Рославль).

К числу значимых следует отнести дороги:

- Р133 Смоленск — Невель;
- Р136 Смоленск — Нелидово;
- Р132 Вязьма — Калуга — Тула — Рязань;
- Р134 «Старая Смоленская дорога» Смоленск — Дорогобуж — Вязьма — Зубцов;
- Р137 Сафоново — Рославль.

Авиатранспорт:

Действует аэродром Смоленск-Северный, посадочная площадка Смоленск-Южный, несколько посадочных площадок с грунтовыми ВПП (в Велиже и других городах) используются только отдельными любителями авиации.

□ 2.2.3. Социально-экономическое развитие Смоленской области в 2017 году

Социально-экономическое развитие региона в 2017 году характеризуется положительной динамикой индекса промышленного производства, индекса производства продукции сельского хозяйства.

Сложилась отрицательная динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», строительства жилых домов, оборота розничной торговли, объема платных услуг населению.

В 2017 году увеличился размер среднемесячной начисленной заработной платы.

Промышленное производство

В 2017 году индекс промышленного производства, сложившийся по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по сравнению с 2016 годом составил 102,2%.

Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг собственными силами в фактически действовавших ценах в 2017 году по четырем видам экономической деятельности составил 236 870,4 млн. рублей.

Структура промышленности области представлена основными видами экономической деятельности в сфере промышленного производства.

Таблица 15.

<i>Вид экономической деятельности</i>	<i>Доля в общем объеме отгруженной продукции промышленности области, %</i>
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	<i>0,4</i>
<i>Обрабатывающие производства</i>	<i>75</i>
<i>Обеспечение электрической энергией, газом и паром</i>	<i>22,8</i>
<i>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</i>	<i>1,8</i>
<i>Всего</i>	<i>100</i>

Структура промышленного производства представлена следующими видами деятельности.

Таблица 16.

	<i>Объем отгруженной продукции (работ, услуг) в 2017 году, в действующих ценах, млн.</i>	<i>Доля в общем объеме отгруженной продукции промышленности области, %</i>
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	<i>1063,6</i>	<i>0,4</i>
Обрабатывающие производства	177732,1	75
<i>производство пищевых продуктов</i>	<i>28477,3</i>	<i>12</i>
<i>производство напитков</i>	<i>1577,2</i>	<i>0,7</i>
<i>производство текстильных изделий</i>	<i>994,9</i>	<i>0,4</i>
<i>производство одежды</i>	<i>7795,5</i>	<i>3,3</i>
<i>производство кожи и изделий из кожи</i>	<i>703,5</i>	<i>0,3</i>
<i>обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения</i>	<i>14916</i>	<i>6,3</i>
<i>производство бумаги и бумажных изделий</i>	<i>224,4</i>	<i>0,1</i>
<i>деятельность полиграфическая и копирование носителей информации</i>	<i>2734,6</i>	<i>1,2</i>
<i>производство химических веществ и химических продуктов</i>	<i>28633,1</i>	<i>12,1</i>
<i>производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицине</i>	<i>129</i>	<i>0,1</i>
<i>производство резиновых и пластмассовых изделий</i>	<i>20850,4</i>	<i>8,8</i>
<i>производство прочих неметаллических минеральных продуктов</i>	<i>8289,1</i>	<i>3,5</i>
<i>производство металлургическое</i>	<i>2324,7</i>	<i>1</i>
<i>производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования</i>	<i>10943,5</i>	<i>4,6</i>
<i>производство компьютеров, электронных и оптических изделий</i>	<i>7349,4</i>	<i>3,1</i>
<i>производство электрического оборудования</i>	<i>11961</i>	<i>5</i>
<i>производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки</i>	<i>3501,2</i>	<i>1,5</i>
<i>производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов</i>	<i>2833,2</i>	<i>1,2</i>
<i>производство прочих транспортных средств и оборудования</i>	<i>12218,2</i>	<i>5,2</i>
<i>производство мебели</i>	<i>1920,2</i>	<i>0,8</i>
<i>производство прочих готовых изделий</i>	<i>7426,7</i>	<i>3,1</i>
<i>ремонт и монтаж машин и оборудования</i>	<i>1364,3</i>	<i>0,6</i>
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	53884,4	22,7
<i>производство, передача и распределение электроэнергии</i>	<i>44135,7</i>	<i>18,6</i>
<i>производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха</i>	<i>8700</i>	<i>3,8</i>
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4190,3	1,8

Добыча полезных ископаемых

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «**Добыча полезных ископаемых**» в 2017 году составил 1063,6 млн. рублей.

Обрабатывающие производства

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «**Обрабатывающие производства**» в 2017 году составил 177 732,1 млн. рублей.

Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «**Обрабатывающие производства**» составил 101,4%. В разделе «Обрабатывающие производства» большинство видов экономической деятельности имеют положительную динамику: в производстве пищевых продуктов; в производстве текстильных изделий; в производстве одежды; в производстве кожи и изделий из кожи; в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производстве изделий из соломки и материалов для плетения; в производстве химических веществ и химических продуктов; в производстве резиновых и пластмассовых изделий; в производстве прочей неметаллической минеральной продукции; в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования; в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий; в ремонте и монтаже машин и оборудования.

Отрицательная динамика отмечена в производстве напитков; производстве бумаги и бумажных изделий; деятельности полиграфической и копировании носителей информации; в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицине; в производстве металлургическом; в производстве электрического оборудования; в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки; в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов; в производстве прочих транспортных средств и оборудования; в производстве мебели; в производстве прочих готовых изделий.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в 2017 году составил 53884,4 млн. рублей.

Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 100,8%.

В натуральном выражении увеличилось производство электроэнергии на 0,7%, производство пара и горячей воды на 2,8%.

Таблица 17. Перечень наиболее крупных предприятий, определяющих развитие энергетической отрасли:

№ п/п	Наименование	Выпускаемая продукция
Электрические станции		
1.	Филиал АО «Концерн Росэнергоатом» «Смоленская атомная»	Электрическая энергия и мощность; тепловая энергия
2.	Филиал «Смоленская ГРЭС» ПАО «Юнипро»	
3.	Филиал ПАО «Квадра» – «Смоленская генерация»	
4.	ООО «Дорогобужская ТЭЦ»	
Электросетевые организации		
1.	Филиал ПАО «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» -Новгородское предприятие магистральных электрических сетей	Услуги по передаче электрической энергии
2.	Филиал ПАО «МРСК Центра» – «Смоленскэнерго»	

Теплоснабжающие организации

1.	ООО «Смоленская региональная теплоэнергетическая компания» «Смоленскрегионтеплоэнерго»	Тепловая энергия
----	-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------

Инвестиции

На развитие экономики и социальной сферы области в январе-сентябре 2017 года использовано 34490,3 млн. рублей инвестиций, что составило 89,8% (в сопоставимых ценах) к январю-сентябрю 2016 года.

Организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства (включая средние организации), освоено 19452,0 млн. рублей, что на 9,3% меньше, чем в январе-сентябре 2016 года.

Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) сложился в размере 16630,9 млн. рублей, что составило 82,6% к уровню января-сентября 2016 года.

Более 40% объема инвестиций в основной капитал используется в промышленном производстве, в том числе в обрабатывающих производствах -21% общего объема инвестиций, в деятельности по обеспечению электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 20%; в транспортировке и хранении – 22%; в сельском, лесном хозяйстве, охоте, рыболовстве и рыбоводстве – 12%; в деятельности административной и сопутствующей дополнительным услугам – 10%.

Наиболее активно денежные средства вкладывались в деятельность административную и сопутствующие дополнительные услуги - в 27,4 раза больше, чем в январе-сентябре 2016 года, предоставление прочих видов услуг (в 4,3 раза), в деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 3,5 раза), сельское, лесное хозяйство, охоту, рыболовство и рыбоводство (в 3,3 раза), транспортировку и хранение (в 2,1 раза), добычу полезных ископаемых (в 2,1 раза), строительство (177,8%), водоснабжение; водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (161,0%), деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений (138,0%), торговлю оптовую и розничную; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов (132,7%), образование (103,2%); в обрабатывающих производствах – в ремонт и монтаж машин и оборудования (в 10,0 раза), производство прочей неметаллической минеральной продукции (в 9,7 раза), пищевых продуктов (в 3,6 раза), мебели (в 2,0 раза), компьютеров, электронных и оптических изделий (116,0%), резиновых и пластмассовых изделий (105,0%).

Перечень наиболее значимых инвестиционных проектов, реализуемых в регионе по состоянию на 01 января 2018 г.:

- Филиал АО «Концерн Росэнергоатом» «Смоленская атомная станция» реализует комплексную программу реконструкции и модернизации действующих объектов станции (город Десногорск). Период реализации программы: 2005-2026 гг. Общая стоимость программы за все годы реализации составляет, по оценке, около 72 591,66 млн. рублей (средства АО «Концерн Росэнергоатом»).

- «Строительство тепличного комплекса для круглогодичного промышленного выращивания овощей в защищенном грунте площадью 20 га» ООО «Гелиос» (Духовщинский район). Период реализации проекта: 2017-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 8 034,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство десяти животноводческих комплексов (ферм) по содержанию КРС мясного направления и одного животноводческого комплекса (фермы) по содержанию КРС мясного направления с производственным объектом (логистическим центром)» ООО «Брянская мясная компания» (агропромышленный холдинг «МИРАТОРГ») (Ершицкий, Монастырщинский, Починковский, Рославльский, Хиславичский районы). Период реализации проекта: 2015-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит порядка 5 386,9 млн. рублей (за

счет собственных средств инвестора и заемных средств): 1 167,7 млн. рублей – объем инвестиций в Рославльском районе; 2 730,5 млн. рублей – в Хиславичском районе, 455,7 млн. рублей – в Ершичском районе, 467,4 млн. рублей – в Починковском районе, 565,6 млн. рублей – в Монастырщинском районе.

- «Реконструкция и расширение ОАО «Игоревский деревообрабатывающий комбинат». Строительство завода древесноволокнистых плит (MDF). Развитие инфраструктуры в муниципальном образовании «Холм-Жирковский район» Смоленской области» ООО «Игоревский деревообрабатывающий комбинат» (Холм-Жирковский район). Период реализации проекта: 2009-2019 гг. Общая стоимость инвестиционного проекта составляет 7 102,98 млн. рублей (согласно Паспорту проекта в действующей редакции), в том числе бюджетные ассигнования Инвестиционного фонда РФ – 663,02 млн. рублей, средства областного бюджета – 187,01 млн. рублей, собственные средства инвестора – 2 511,59 млн. рублей, заемные средства – 3 741,36 млн. рублей.

- «Реконструкция агрегата аммиака» ПАО «Дорогобуж» (Дорогобужский район). Период реализации проекта: 2017-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 4 582,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство тепличного комплекса ООО Тепличный комбинат «Смоленский» площадью 17,24 га с инженерными коммуникациями» (Рославльский р-н). Период реализации проекта: 2017-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 3 907,0 млн. рублей (собственные средства инвестора – 1 021,0 млн. рублей, заемные средства – 2 886,0 млн. рублей).

- «Строительство логистического комплекса» ООО «Транском» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2010-2022 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 2 847,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство перинатального центра в г. Смоленске» (г. Смоленск). Период реализации проекта: 2015-2017 гг. Общий объем инвестиций по проекту – 2 516,63 млн. рублей (бюджетные средства).

- «Строительство молочно-товарного комплекса на 1 200 коров для производства товарного молока, с последующей глубокой переработкой, и производство продукции растениеводства» (Гагаринский район). Инвестором по проекту выступает АО «АГРОПРОМЫШЛЕННАЯ ФИРМА «НАША ЖИТНИЦА». Период реализации проекта: 2013-2019 гг. (общий срок реализации проекта). Общий объем инвестиций составит 2 486,2 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства). Проект реализуется поэтапно.

Завершен 1-й этап проекта «Создание растениеводческой базы с выходом на реализацию продукции растениеводства. Строительство современного комплекса подработки и хранения зерна». Период реализации этапа: 2013-2015 гг. Объем инвестиций по этапу – 461,7 млн. рублей.

Реализуется проект «Площадка для откорма бычков мясных пород до 800 голов КРС». Построен откормочник на 200 голов. Планируется строительство откормочной площадки на 600 голов. Осуществляется проектирование. Кроме того, осуществляется проектирование строительства цеха убоя и мяса переработки. Ведется проработка с банками по вопросам кредитования проекта. Также, планируется создание селекционно-семеноводческого центра и модернизация зерносушильного комплекса.

- «Строительство элеватора на 100 000 тонн приемки, сушки, сортировки и хранения зерна и комбикормового завода мощностью до 40 тонн в час» ОП «Тропарево-Сычевка» (Сычевский район). Период реализации проекта: 2016-2025 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 2 000,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Установка оборудования термической деструкции резинотехнических изделий с последующим выращиваем сельскохозяйственной продукции в закрытом грунте (теплице)»

ООО «Эдеско» (Гагаринский район). Период реализации проекта: 2015-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 1 700,0 млн. рублей (850,0 млн. рублей – собственные средства инвестора, 850,0 млн. рублей -заемные средства).

- «Вяземский Фанерный Комбинат» ООО «Вяземский фанерный комбинат» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2016-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту

составит 1 200,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Организация предприятия по глубокой переработке льна» ООО АПК «Смоленщина» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2017-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 1 200,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и привлеченные средства).

- «Модернизация свиноводческой фермы и строительство цеха по убою и переработке свинины мощностью 100 голов в смену» ООО «Мясной разгуляй» (Гагаринский район). Период реализации проекта: 2014-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 900,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Расширение свиноводческой отрасли за счет строительства трех объектов (племенная ферма, репродуктивная ферма и ферма финишного откорма, строительство элеватора. Реконструкция комбикормового завода, строительство линии гранулирования» ЗАО «Тропарево» (Починковский район). Общий период реализации: 2014-2017 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 780,45 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство цеха экстракции производительностью 300 тонн/сутки жмыха по рапсу. Строительство объекта по глубокой переработке высокопротеиновых сельскохозяйственных культур» ООО «Грейнлюкс» (Рославльский район). Период реализации: 2016-2017 гг. Объем инвестиций составит 534,2 млн. рублей, в том числе собственные средства инвестора и заемные средства.

- «Строительство модульного комплекса для хранения и переработки картофеля и овощей (поэтапное строительство и ввод в эксплуатацию отдельных модулей комплекса № 1- 6)» ООО «Козинский тепличный комбинат» (Смоленский район). Период реализации проекта: 2015-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 688,85 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «ООО «ВОРГА Стеклокомпозит» ПАО «Индустриально-технологический парк Ворга» (Ершичский район). Период реализации проекта: 2013-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 640,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Организация рыбоводного хозяйства, мощностью 1000 тонн» ООО «Садки». Период реализации проекта: 2015- 2017 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 500,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство нового современного завода с автоматизированными линиями по производству агромага площадью 6 000 м²» ООО «Вязьма-Брусит» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2017 - 2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 500,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство рославльского хлебозавода» ИП Близученко Андрей Леонидович (город Рославль). Период реализации проекта: 2015-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 450,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Производство портландцемента «Дорогобуж Цемент» ООО «Дорогобуж цемент» (Дорогобужский район). Период реализации проекта: 2017-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 445,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Реализация новых технологий производства натуральных кож для обуви и мебели на Вяземском кожевенном заводе» ООО «ВКП ЛТ» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2015-2022 гг. Общий объем инвестиций 386,6 млн. рублей (собственные средства инвестора – 116,6 млн. рублей, заемные средства – 270,0 млн. рублей).

- «Модернизация птицеводства» ООО «Птицефабрика «Сметанино» (Смоленский район). Период реализации проекта: 2016-2018 гг. Общий объем инвестиций 369,0 млн. рублей (за счет собственных средств инвестора и заемных средств).

- «Производство многослойной барьерной пленки на основе полиамида для упаковки продуктов питания» ООО «Десногорский полимерный завод» (г. Десногорск). Период реализации проекта: 2017-2022 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 302,0 млн. рублей (собственные средства инвестора, средства Фонда развития промышленности –

150,0 млн. рублей).

- «Строительство цеха по производству световозвращающих стеклошариков в г. Рославле» ООО «СТиМ 2» (Рославльский район). Период реализации проекта: 2016-2017 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 300,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

Перечень инвестиционных проектов, планируемых к реализации на территории Смоленской области:

- «Производство сложных фосфоросодержащих удобрений» АО «Дорогобужский фосфор» (Дорогобужский район). Период реализации проекта: 2017-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 21 000,0 млн. рублей.

- «Строительство тепличного комплекса» ООО «ТКК-Трейд» (Ярцевский район). Период реализации проекта: 2018-2022 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 5 000,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство современного тепличного комплекса по выращиванию свежих овощей круглый год» ООО «Экоресурс» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2018-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 4 623,4 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Расширение производства цельнозерновых хлебцев и каш быстрого приготовления под брендом «Dr.Koaner» ОАО «Хлебпром» (Ярцевский район). Период реализации проекта: 2017-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 1 650,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Организация производства по переработке грибов» ООО «Урбан Инжиниринг Юг» (Дорогобужский район). Период реализации проекта: 2017-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 1 552,0 млн. рублей.

- «Строительство льнокомбината» ООО «ПРОМАГРО-МЕНЕДЖМЕНТ» (Сафоновский район). Период реализации проекта: 2018-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 1 316,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Создание предприятия по производству дрожжей и белковых продуктов» ООО «Твин технолоджи компани» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2017-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 876,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Увеличение производства высококачественных технических тканей» ООО «Ярцевский ХБК» (Ярцевский район). Период реализации проекта: 2018-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 866,7 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Производственный комплекс «Полимер-2» ООО «Полимер» (город Десногорск). Период реализации проекта: 2018-2023 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 835,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство завода по производству стеклопластиковых труб» ООО «Завод композитных труб» (Дорогобужский район). Период реализации проекта: 2017-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 724,6 млн. рублей.

- «Реконструкция бройлерной фабрики в д. Дивинка Починковского района Смоленской области ООО «Птицефабрика «Сметанино-Бройлер» ОАО «Смоленский комбинат хлебопродуктов» (Починковский район). Период реализации проекта: 2015-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 650,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Комплекс по выращиванию 2 000 тонн/год мяса индейки. Площадка зоны откорма и подрашивания» (Рославльский район) ООО «НИКИС». Период реализации проекта: 2016-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 500,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство молочной фермы на 640 голов КРС» ООО «Балтутино» (Глинковский район). Период реализации проекта: 2017-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 450,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство предприятия по производству алюминиевого профиля общестроительного назначения» ООО «Алвидпроф» (город Смоленск). Период реализации проекта: 2017-2021 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 424,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Создание агропромышленного комплекса: закладка промышленного яблоневое сада по интенсивной технологии и открытие производства по переработке яблок и иного плодово-ягодного сырья» ООО «Городнянские сады» (Новодугинский район). Период реализации проекта: 2017-2023 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 350,0 млн. рублей (за счет собственных средств инвестора и заемных средств).

- «Строительство нового цеха» ООО «Починковская швейная фабрика» (Починковский район). Период реализации проекта: 2018-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 300,0 млн. рублей (за счет собственных средств инвестора).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2017 году составил 23 962,7 млн. рублей, или 97,8% к 2016 году.

В 2017 году построено 6 315 новых квартир общей площадью 483,7 тыс. кв. метров, что на 23,2% меньше, чем в 2016 году, в том числе индивидуальными застройщиками сдано в эксплуатацию 219,2 тыс. кв. метров жилья, что на 28,7% меньше, чем в 2016 году.

Жилые дома вводились в эксплуатацию в 25 муниципальных районах области и в городах Смоленске и Десногорске. В Смоленске построено 190,2 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что на 37,3% меньше, чем в 2016 году, в том числе индивидуальными застройщиками сдано в эксплуатацию 37,3 тыс. кв. метров жилья, что на 40,5% меньше, чем в 2016 году.

По оперативным данным Главного Управления Центрального Банка, на 1.01.2018 ипотечных жилищных кредитов выдано на сумму 10 696,21 млн. рублей, что на 31,3% больше, чем в 2016 году. В течение отчетного периода средневзвешенная процентная ставка на рынке ипотечного кредитования составила 10,6 % годовых.

Обеспеченность населения Смоленской области жильем – 27,9 кв. м. в среднем на одного жителя.

Потребительский рынок

По данным Смоленскстата, оборот розничной торговли в 2017 году составил 155,9 млрд. рублей, что на 1,3% меньше чем в 2016 году, в 2017 году населению продано пищевых продуктов на 1,1% меньше уровня 2016 года, непродовольственных товаров на 1,5% меньше.

В 2017 году оборот розничной торговли на 95% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынков и ярмарок; доля продаж на розничных рынках и ярмарках составила 5% (в 2016г. – соответственно, 94,8% и 5,2%).

По итогам 2017 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия составил 48,2%, непродовольственных товаров – 51,8% (в 2016г. – соответственно, 48,1% и 51,9%).

По данным Смоленскстата, в 2017 году населению области было оказано платных услуг на 31,6 млрд. рублей, что составляет 98,6% к уровню 2016 года.

Наблюдался рост объема услуг физической культуры и спорта на 10,5%, медицинских услуг – на 13,2%, жилищных услуг – на 19,6%. Сократился объем транспортных услуг на 8,6%, услуг культуры – на 7,7%, системы образования – на 4,2%.

Индекс цен (тарифов) на услуги составил за декабрь 100,03%, за 2017г. – 103,6%, потребительская инфляция в целом за период с начала года – 102,4%.

Отмечен рост цен за год на услуги правового характера – на 16,7%, услуги пассажирского транспорта – на 13,6%, санаторно-оздоровительные услуги – на 12,2%, услуги образования – на 9,2%, ветеринарные услуги – на 7,1%. Снизились цены на услуги физкультуры и спорта – на 2,7%.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот товаров по данным Федеральной таможенной службы России (с учетом данных взаимной торговли со странами ЕАЭС) в январе-сентябре 2017 года

составил 2 003,3 млн. долларов США, что на 12,2% больше января-сентября 2016 года, в том числе экспорт составил 775,0 млн. долларов США (на 9,0% больше), импорт – 1228,3 млн. долларов США (на 14,4% больше).

Доля экспорта во внешнеторговом обороте составила 38,7%, доля импорта – 61,3%.

Сельское хозяйство

Объем производства валовой продукции сельского хозяйства в 2017 году составил 25014,6 млн. рублей, 101,2% к уровню 2016 года.

В 2017 году более половины объема продукции сельского хозяйства (56,9%) произвели сельскохозяйственные организации; 36,6% – хозяйства населения; 6,5% крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели.

Структура сельскохозяйственного производства по видам экономической деятельности по сравнению с 2016 годом значительно не изменилась. На долю продукции животноводства приходилось 58,9% (в 2016 году 58,4%), на долю продукции растениеводства – 41,1% (41,6%).

По данным Смоленскстата всеми категориями хозяйств в 2017 году собрано зерна в весе после доработки 242,5 тыс. тонн (на 4,3% больше, чем в 2016 году). Урожайность зерна во всех категориях хозяйств в весе после доработки составила 21,6 центнера с 1 гектара убранной площади (105,4% к уровню 2016 года). В сельскохозяйственных организациях производится 85% всего зерна.

Валовой сбор картофеля составил 201,7 тыс. тонн (на 0,5% больше, чем в 2016 году). Картофеля получено больше в результате роста урожайности. Основными производителями картофеля являются хозяйства населения (77% общего объема).

Овощей собрано – 66,4 тыс. тонн (на 4,2% меньше), снижение производства связано с сокращением посевных площадей в хозяйствах населения. В хозяйствах населения производится 76% всех овощей.

Производство льноволокна во всех категориях хозяйств сократилось на 12,6% и составило 4,5 тыс. тонн. в результате снижения урожайности. Основное производство льноволокна (76% от валового сбора) сосредоточено в сельскохозяйственных организациях.

Рапса в весе после доработки собрано 10,5 тыс. тонн (на 9,7% больше чем в 2016 году) в результате роста посевных площадей. В сельскохозяйственных организациях производится 71% рапса.

В 2017 году возросло производство мяса на 18%, яиц на 7%, производство молока сократилось на 4,2%.

Таблица 18. Производство основных видов продукции животноводства:

	<i>Тыс. тонн</i>	<i>2017 год в % к 2016 году</i>	<i>справочно: 2016 в % к 2015 году</i>
<i>Мясо (скот и птица на убой в живом весе)</i>			
<i>все категории хозяйств</i>	85,4	117,8	109,1
<i>сельхозорганизации</i>	70,5	122,3	112,8
<i>хозяйства населения</i>	13,0	98,4	99,8
<i>крестьянские хозяйства</i>	1,9	117,0	76,1
<i>Молоко</i>			
<i>все категории хозяйств</i>	199,1	95,8	94,7
<i>сельхозорганизации</i>	121,1	97,4	99,5
<i>хозяйства населения</i>	54,5	91,4	89,8
<i>крестьянские хозяйства</i>	23,5	98,2	84,3
<i>Яйца, млн. штук</i>			
<i>все категории хозяйств</i>	214,2	107,2	101,0
<i>сельхозорганизации</i>	137,1	112,2	102,2
<i>хозяйства населения</i>	76,5	99,6	98,8
<i>крестьянские хозяйства</i>	0,6	70,5	152,1

На долю сельскохозяйственных организаций приходится 83% производства мяса, молока – 61%, яиц – 64%. Сельскохозяйственными организациями области в 2017 году произведено мяса скота и птицы (в живом весе) – 70,5 тыс. тонн или 122,3% к 2016 году, молока – 121,1 тыс. тонн (97,4%), яиц 137,1 млн. штук (112,2%).

Объем производства мяса в хозяйствах всех категорий возрос на 12928,1 тонн (на 18%) за счет роста его производства в сельскохозяйственных организациях – на 22%.

На конец 2017 года возросло поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий на 8,9% по сравнению с 2016 годом, поголовье свиней возросло на 5%.

Валовой надой молока в сельскохозяйственных организациях в 2017 году снизился на 2,6% по сравнению с уровнем 2016 года, в хозяйствах населения и в крестьянских (фермерских) хозяйствах сократился – на 8,6% и 1,8% соответственно. В среднем от коровы в сельхозорганизациях надоено 4601 килограмм молока, на 1% больше, чем в 2016 году. Снижение объемов производства молока в сельхозорганизациях обусловлено сокращением поголовья коров молочного стада.

Произведено яиц больше на 14,4 млн. штук (на 7,2%) за счет роста объемов производства в сельхозорганизациях – на 12,2%, производство яиц снизилось в хозяйствах населения на – 0,4% и крестьянских (фермерских) хозяйствах – на 30%.

Уровень жизни населения

Номинальные среднедушевые денежные доходы населения Смоленской области за 2017 года составили 25 049 рублей и увеличились по сравнению с 2016 годом на 2,4%; за декабрь – 32 728 рублей и уменьшились на 4,4%. Реальные среднедушевые денежные доходы за 2017 год уменьшились на 1,1%, за декабрь уменьшились на 6,6%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за 2017 год составила 26 294 рубля и увеличилась по сравнению с 2016 годом на 3,9%, реальная заработная плата увеличилась на 0,4%.

Самая *высокая заработная плата* сложилась в организациях по видам экономической деятельности:

- деятельность финансовая и страховая – 46 135,0 рубля (92,9% к 2016 году);
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 41 109,2 рубля (104,0%);
- государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение – 33 195,7 рубля (104,4%);
- добыча полезных ископаемых – 31 028,1 рубля (95,9%);
- деятельность в области информации и связи – 28 746,6 рубля (100,4%); - обрабатывающие производства – 28 689,5 рубля (101,8%).

Самая *низкая заработная плата* сложилась в организациях по видам экономической деятельности:

- деятельность гостиниц и предприятий общественного питания – 16 424,4 рубля (110,4%);
- деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги – 17 746,1 рубля (102,1%).

Величина прожиточного минимума на душу населения в IV квартале 2017 года составила 9 664 рубля и уменьшилась на 615 рублей (6,0 %) по сравнению с III кварталом 2017 года.

Средняя стоимость набора продуктов питания в IV квартале 2017 года уменьшилась по сравнению с III кварталом 2017 года на 163,00 рубля. Наибольшее влияние на изменение стоимости набора продуктов оказало сезонное снижение цены на перец, сахар-песок, овощи и свежие фрукты.

Труд и занятость

По данным Департамента государственной службы занятости населения Смоленской области на 1 января 2018 года имелось 6,2 тыс. вакантных рабочих места. В 2017 году в рамках реализации областной государственной программы «Содействие занятости населения Смоленской области» на 2014-2020 годы (далее – Государственная программа) трудоустроено 23,3 тыс. человек.

Численность экономически активного населения Смоленской области, по данным выборочного обследования населения по проблемам занятости, проведенного Росстатом, в среднем за IV квартал 2017 года составила 526,2 тыс. человек, в том числе занятых – 499,7 тыс.

человек, безработных по методологии МОТ – 26,5 тыс. человек, *уровень общей безработицы – 5,0%*.

Уровень занятости по оперативным данным в среднем за IV квартал текущего года составил 67,8%.

На 1 января 2018 года в сфере занятости населения наблюдается:

- снижение на 15,2% численности безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, до 5,91 тыс. человек (на 1 января 2017 года – 6,97 тыс. человек);

- уровень регистрируемой безработицы снизился до 1,14% (на 1 января 2017 года – 1,31%);

- увеличение на 34,4% количества вакансий, заявленных работодателями в службу занятости, до 6,2 тыс. вакансий (на 1 января 2017 года – 4,6 тыс. вакансий);

- снижение на 15,2% численности незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в целях поиска подходящей работы в центрах занятости населения, до 6,86 тыс. человек (на 1 января 2017 года – 8,09 тыс. человек);

- коэффициент напряженности на рынке труда составил 1,1 человека на вакансию (на 1 января 2017 года – 1,8 человека на вакансию).

Оценщиком так же был проведен анализ экономико-статистических показателей в разрезе муниципальных районов Смоленской области (по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики).

В качестве показателей, которые отражают уровень социально-экономического развития муниципальных образований, использованы:

- Инфраструктура;
- Среднегодовая численность населения в населенных пунктах Смоленской области;
- Доходы местного бюджета;
- Плотность населения, чел. на 1 кв.м.;
- Товарооборот по населенным пунктам Смоленской области;
- Инвестиции в основной капитал по муниципальным районам Смоленской области и

др.

Таблица 19. Основные показатели социально-экономического развития районов и городов Смоленской области за январь -декабрь 2017 года

Районы и города области	Отгружено крупн. и средн. организациями товаров собств. произва, выполнено работ и услуг собств. силами по видам эконом. деятельности, в действующих ценах *				Сельское хозяйство			Ввод в действие жилых домов (кв.м)	Оборот розничной торговли (млн. руб) *	Объем платных услуг населению (млн.руб.)*	Средне-численность работающих в крупн. и средн. организациях, (чел)	Средне-мес. номинал. начисленная зар.плата работников крупных и средних организаций январь -ноябрь, (руб.)
	Добыча полезных ископаемых	Обработка произв-ства	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - D	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязне-	Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий							
					Млн .руб-лей	млн. руб-лей	Млн .рублей					
Всего по области	846,9	155 196,5	52 575,6	3 002,8	85 452	199 088	214 166	483 747	74 073,0	20 695,0	212 020	28 332,1
в том числе:												
1.Велижский район	-	-			671	8 381	1 893	549	283,8	30,4	1 159	20 345,1
2.Вяземский район		17 291,8	1 023,2	1,5	12 351	7 653	4 577,0	31 165	1 684,7	960,6	16 300	26 983,4
3.Гагаринский район	-	25 871,7	5,7	157,8	3 556	15 652	4 094	25 761	3 150,5	178,0	7 823	32 700,9
4.Глинковский район	-		-		618	8 454	1 846	223		3,6	480	18 911,6
5.Демидовский район					541	5 601	1 973	3 478	286,5	26,0	1 742	17 970,2
6.Дорогобужский район		26 104,6			457	3 702	1 860	4 627	344,0	292,3	6 577	30 044,6
7.Духовщинский район	-	-		30,1	487	2 069	2 123	1 818	343,9	110,4	1 822	24 154,6

8.Ельнинский район	-	-			508	3 057	1 727	1 009	156,5	51,4	1 068	19 449,5
9.Ершичский район	-	-			483	1 757	2 468	938		12,1	711	17 290,7
10.Кардымовский район	-	3 532,9			382	3 475	2 114	3 414	92,2	9,2	1 522	17 915,1
11.Краснинский район	-	-			659	6 588	3 264	3 536	1 812,1	44,9	1 034	20 844,9
12.Монастырщинский район	-	-	-		1 287	14 328	4 237	1 016	184,8	21,3	1 318	17 735,6
13.Новодугинский район	-	-			874	7 720	2 530	2 735	296,4	20,2	1 531	18 289,3
14.Починковский район	-	262,8	-	-	40 695	11 434	6 606	5 970	840,1	64,1	4 920	21 720,8
15.Рославльский район	-	8 708,6	723,7	1 443,7	11 356	13 786	6 520	15 989	1 357,4	591,0	10 867	22 845,1
16.Руднянский район	-	5 440,5	54,4	19,2	1 721	14 430	4 505	2 471	708,8	85,9	3 757	18 661,3
17.Сафоновский район	-	7 650,1	574,7	116,7	1 822	28 681	2 252	23 566	2 109,2	571,2	11 886	24 881,3
18.Смоленский район		473,4	6,5		1 951	15 923	140 558	129 267	729,7	79,1	8 036	20719,8
19.Сычёвский район	-	-	-	-	679	1 750	1 895	3 518		11,1	2 041	20444,1
20.Тёмкинский район	-	-	-		252	754	3 250	5 194	-	4,0	410	19422,1
21.Угранский район		-	-	-	404	1 887	2 001	5 721	181,5	3,9	725	19402,7
22.Хиславичский район	-	-			1 417	6 635	3 614	577		18,6	839	20466,2
23.Холм-Жирковский район	-		16,6		377	4 936	1 362	1 326		38,0	1 866	29166,8
24.Шумячский район				16,5	716	4 675	2 637	2 371	504,1	37,1	1 409	17162,4
25.Ярцевский район	-	7 468,2		109,8	716	5 402	2 700	15 113	879,4	553,1	8 301	24084,8
26. г. Смоленск		45 247,0	13 822,0	806,2	136	360	1 424	190 219	57 032,1	15 680,7	102 026	30457,8
27. г. Десногорск	-	5 302,0	32 008,1	132,8	36	-	137	2 176	875,7	454,6	11 850	43717,7

Таким образом Смоленская область была разбита на подгруппы по уровню социально-экономического развития (Таблица 20).

Таблица 20. Группировка Смоленской области

<i>Подгруппа 1</i>	<i>Подгруппа 2</i>	<i>Подгруппа 3</i>	<i>Подгруппа 4</i>	<i>Подгруппа 5</i>	<i>Подгруппа 6</i>
<i>г. Смоленск</i>	<i>г. Десногорск</i>	<i>г. Гагарин</i>	<i>г. Велиж</i>	<i>Глинка</i>	<i>Остальные населенные пункты</i>
		<i>г. Вязьма</i>	<i>г. Демидов</i>	<i>Еришичи</i>	
		<i>г. Сафоново</i>	<i>г. Дорогобуж</i>	<i>Кардымово</i>	
		<i>г. Рославль</i>	<i>г. Духовщина</i>	<i>Красный</i>	
		<i>г. Ярцево</i>	<i>г. Починок</i>	<i>Монастырщина</i>	
			<i>г. Ельня</i>	<i>Новодугино</i>	
			<i>г. Рудня</i>	<i>Темкино</i>	
			<i>г. Сычевка</i>	<i>Угра</i>	
			<i>пос. Верхнеднепровский</i>	<i>Хиславичи</i>	
		<i>Холм-жирки</i>			
<i>Шумячи</i>					

Выводы по разделу «Социально-экономическое развитие Смоленской области в 2017 году»

По итогам 2017 года Смоленская область достигла следующих результатов:

- Индекс промышленного производства в 2017 году имеет тенденцию роста относительно уровня 2016 года, индекс составил 102,2%.
- Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» составил 101,4%.
- Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 100,8%.
- Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) сложился в размере 16630,9 млн. рублей, что составило 82,6% к уровню января-сентября 2016 года.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2017 году составил 23 962,7 млн. рублей, или 97,8% к 2016 году.
- По данным Смоленскстата, оборот розничной торговли в 2017 году составил 155,9 млрд. рублей, что на 1,3% меньше чем в 2016 году, в 2017 году населению продано пищевых продуктов на 1,1 % меньше уровня 2016 года, непродовольственных товаров на 1,5% меньше.
- Объем производства валовой продукции сельского хозяйства в 2017 году составил 25014,6 млн. рублей, 101,2% к уровню 2016 года. Номинальные среднедушевые денежные доходы населения Смоленской области за 2017 года составили 25 049 рублей и увеличились по сравнению с 2016 годом на 2,4%; за декабрь – 32 728 рублей и уменьшились на 4,4%. Реальные среднедушевые денежные доходы за 2017 год уменьшились на 1,1%, за декабрь уменьшились на 6,6%. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за 2017 год составила 26 294 рубля и увеличилась по сравнению с 2016 годом на 3,9%, реальная заработная плата увеличилась на 0,4%.

Экономические преимущества и недостатки. Из природных ресурсов область располагает лишь лесными ресурсами, запасами торфа и бурого угля. Из преимуществ можно отметить высокий сельскохозяйственный потенциал и относительно новые основные фонды промышленности.

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка, химическая, пищевая промышленность.

Сельское хозяйство. Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным на 1 января 2017г., составили 1664 тыс. га, или 33% всех земель области, пашня – 213,2 тыс. га, или 24%. В области разводят крупный рогатый скот молочно-мясного направления, развиты свиноводство, коневодство, птицеводство. Выращивают лен-долгунец, картофель, овощи и кормовые культуры.

Доля области в производстве отдельных видов продукции в РФ. На долю области приходится 17,4% производства в стране машин и устройств электрических специальных, 9,8% – молочных консервов, 1,8% – масла сливочного и паст масляных, 13,6% - ламп накаливания, ламп газоразрядных и дуговых ламп.

Инвестиционная привлекательность. Fitch Ratings-Москва/Лондон-01 декабря 2017 г. Fitch Ratings подтвердило рейтинги Смоленской области Российской Федерации: долгосрочные рейтинги дефолта эмитента («РДЭ») в иностранной и национальной валюте на уровне «В+» со «Стабильным» прогнозом и краткосрочный РДЭ в иностранной валюте «В». Рейтинг приоритетного необеспеченного долга региона, находящегося в обращении на внутреннем рынке, подтвержден на уровне «В+».

Рынок недвижимости Смоленска мало отличается от аналогичных рынков других городов Центрального Федерального Округа. Ценовая политика также не выходит за рамки общей динамики в Центральной России. Развитие рынка строительства и недвижимости в последние годы, как, собственно, и везде, зависело не столько от местных факторов, сколько от глобальных экономических процессов, которые довольно сильно затронули данную сферу.

Источник информации: <http://econ.admin-smolensk.ru/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-i-analiz-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/>.

2.3. Информация о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

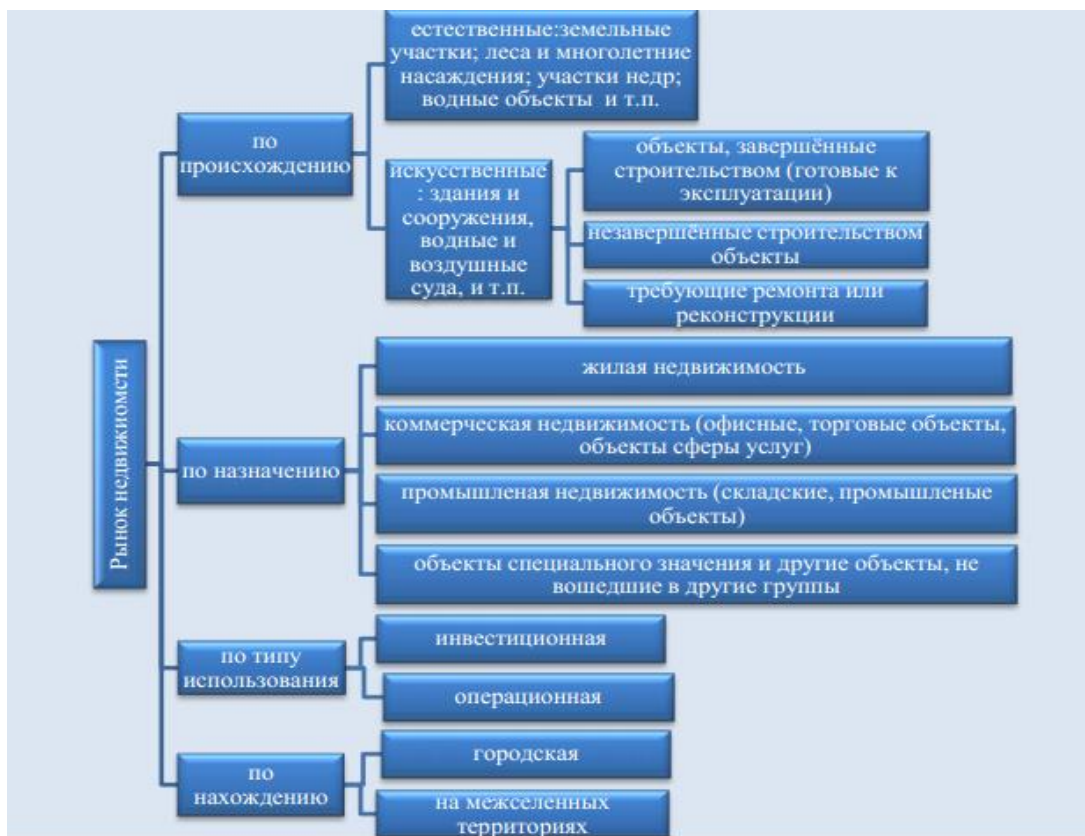


Рисунок 3.

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка;

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

В соответствии с требованиями Методических указаний по государственной кадастровой оценке при определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании:

- анализа информации о рынке объектов оценки;
- обоснования модели оценки кадастровой стоимости;
- состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки.

Таблица 21. Группы объектов недвижимости

№ группы	Назначение объектов недвижимости
1 группа	Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная).
2 группа	Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка
3 группа	Транспорт
4 группа	Предпринимательство
5 группа	Отдых (рекреация)
6 группа	Общественное использование
7 группа	Производственная деятельность
8 группа	Сельскохозяйственное использование

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- ✓ земли сельскохозяйственного назначения
- ✓ земли населенных пунктов;
- ✓ земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- ✓ земли особо охраняемых территорий и объектов;
- ✓ земли лесного фонда;
- ✓ земли водного фонда;
- ✓ земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- ✓ жилая;
- ✓ общественно-деловая;
- ✓ производственная;
- ✓ инженерных и транспортных инфраструктур;
- ✓ рекреационная;
- ✓ сельскохозяйственного использования;
- ✓ специального назначения;
- ✓ военных объектов;
- ✓ иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- ✓ многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- ✓ индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- ✓ офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- ✓ гостиницы, мотели, дома отдыха;
- ✓ магазины, торговые центры;
- ✓ рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- ✓ пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- ✓ заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- ✓ мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- ✓ паркинги, гаражи;
- ✓ склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- ✓ здания правительственных и административных учреждений;
- ✓ культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- ✓ религиозные объекты.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода,

степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

□ 2.3.1. Анализ рынка жилья среднеэтажной и многоэтажной застройки в г. Смоленске

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

Основные типы многоэтажных домов в г. Смоленск и в городских населенных пунктах Смоленской области можно разделить на несколько категорий, в зависимости от времени застройки и степени комфортности. Большая часть жилых помещений города построена во времена Советского Союза по типовым проектам. Выделяются следующие основные категории жилья:

Старый фонд. Как правило, это дома дореволюционной постройки, нуждающиеся в капитальном ремонте, т.е. замене деревянных перекрытий. Однако в некоторых домах постройки 1905-1917 были использованы металлические перекрытия. Среди таких домов есть особняки, но большинство – это бывшие доходные дома. Как правило, рядовые дома дореволюционной постройки имеют высокую степень износа, некоторые дома были капитально отремонтированы.

«Сталинки». Годы постройки-30-е-50-е годы 20-го века. Материал стен - кирпич, шлакоблок. Высотность - четырех-пятиэтажные, но могут быть и выше. Отопление - центральное, горячее водоснабжение - центральное, но может быть и от газовой колонки. Количество комнат бывает различное: от одной до восьми. Все сталинские дома имеют потолки высотой 3 м и более. Комнаты - раздельные. Общая площадь: 1 комн. - 32-50 кв. м, 2 комн. - 44-65 кв. м, 3 комн. - 59-80 кв. м, 4 комн. - 80-100 кв. м. Кухня - от 6 до 12 кв. м. Санузел - раздельный или совмещенный.

«Сталинки» бывают разные. Например, невзрачные пятиэтажки, которые стоят во дворах и имеют неудобную планировку: длинные коридоры и много комнат (три или четыре). Как правило, их строили специально под общежития и коммуналки. Гораздо больший интерес представляет другой тип - элитные, номенклатурные дома. В этом жилье предусмотрены все возможные для того времени удобства: кабинеты, детские, просторные холлы и гостиные.

Народные стройки. Годы постройки - середина 50-х годов 20-го века. Материал стен - кирпич, шлакоблок, реже бревенчатые. Высотность – двух-трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки. Чаще всего встречаются народные стройки одно-двухкомнатные. Бревенчатые дома, этого типа, хотя и относятся к народной стройке, но за ними прочно закрепилось название «деревяшка». Вышеуказанные квартиры почти всегда с частичными удобствами (отсутствует вода или туалет на улице).

«Хрущевки». 60-е начались под девизом «каждой семье маленькое, но свое». Спальни уменьшились до 6-9 квадратных метров, кухни до 6, а потолки до 2,5. Первоначально «хрущевки» были кирпичными, а с начала 60-х в целях экономии произошел переход на панельное домостроение, при котором попутно совместили ванную с туалетом. Годы постройки – с конца 50-х до конца 60-х годов 20-го века. Материал стен – панель, кирпич. Высотность – в основном пятиэтажки, но в сельской местности встречаются и малоэтажные застройки. В городских «хрущевках» отопление центральное, в сельских – может быть и от АГВ. Горячее водоснабжение от газовой колонки. Отличительная особенность «хрущевки» – кухня не более 6-ти кв.м. Санузел, как правило, совмещен. По количеству комнат встречаются 1-2-3-4-х комнатные квартиры. Чаще всего комнаты смежные, в трех - четырехкомнатных одна комната может быть изолированной. Имеются балконы.

В качестве обязательных элементов каждой квартиры в правилах указывалась кладовая (либо встроенный шкаф), спальня (6 кв. м на одного человека, 8 кв. м – на двоих), общая комната (не менее 14 кв. м).

Общая площадь: однокомнатные – 30-31 кв.м./18-20/5-6, двухкомнатные – 41-46 кв.м./26-29/5-6, трехкомнатные – 54-62 кв.м./40-43/5-7, четырехкомнатные – 62-72 кв.м./45-48/5-7

Брежневки. Пятиэтажки брежневской эпохи являются улучшенной версией «хрущевок». В домах подобного типа больше комнат, выше потолки (до 2,7 метров), а площадь кухни достигает иногда 7,5 квадратных метров. Строительство таких домов продолжалось до начала восьмидесятых годов прошлого века.

Одновременно с пятиэтажками начали строиться 9-этажные панельные и кирпичные дома. В них появились лифты и мусоропроводы, улучшилась звукоизоляция. Недостатком можно

назвать отсутствие кладовок в маленьких квартирах и неудобные кухни, находящиеся между наружной стеной и монолитным санузлом. Общая площадь: 1 комн. – 27-32 кв.м./15-16/5-6, 2 комн. – 42-44 кв.м./26-28/6-7, 3 комн. – 55-75 кв.м./38-56/6-7, 4 комн. – 57-83 кв.м./38-60/6-7

Современные. Годы постройки - конец 70-х до середины 80-х годов 20-го века. Дома в основном высотные, с лифтом, мусоропроводом. Материал стен - панель, кирпич. Центральное горячее и холодное водоснабжение, центральное отопление. Кухня-7-7,5 кв.м. Встречаются 1-2-3-4-х-комнатные квартиры. Планировка квартир различна. Имеются лоджии или балконы.

Улучшенные. Годы постройки- с середины 80-х годов 20-го века по настоящее время. Дома в основном высотные (хотя могут быть и малоэтажные – так называемые «элитные»), с лифтом, мусоропроводом. Материал стен - панель, кирпич, монолит. Центральное горячее и холодное водоснабжение, центральное отопление. Площадь кухни не менее 8,5 кв.м. Планировка квартир различна. Отличаются увеличенным метражом, просторным коридором, удобным расположением комнат. По количеству комнат встречаются 1-2-3-4-х комнатные квартиры. В большинстве случаев комнаты изолированные. Имеются лоджии или балконы.

«Гостинки» (малосемейки). Годы постройки- 80-е годы 20-го века. Их главная отличительная особенность- это наличие коридора, по обе стороны которого расположены квартиры. Дома в основном высотные, с лифтом, мусоропроводом. Материал стен - панель, кирпич. Центральное горячее и холодное водоснабжение, центральное отопление. Хотя могут встречаться и газовые колонки. Различают «гостинки» с кухней 5 кв.м. площадью 11 и 17 кв.м. с курительным балконом и без такового и «гостинки» с кухней 7 и более кв.м. (с лоджией из кухни) площадью 13 и 17 кв.м. Встречаются иногда и двухкомнатные малогабаритные «гостинки».

Анализ рынка квартир г. Смоленска (2017 г.)

Сильная потребность в жилье в области привлекают в регион застройщиков и способствуют увеличению темпов строительства именно жилья.

В 2017 г. строительные компании г. Смоленска продолжали строительство жилых домов.

В Смоленске наблюдалось снижение объема выполненных работ в строительстве (82,6% к уровню 2016 г.); данная отрасль за последние несколько лет была серьезно затронута кризисными явлениями, что привело как к уменьшению объема работ, так и к высокой доле убыточных организаций в их общем числе. В жилищном строительстве продолжается комплексное освоение территорий – строительство Западного II жилого микрорайона на Краснинском шоссе, микрорайона Семичевка, жилого комплекса «Соловьиная роща», в поселках Миловидо, Одинцово, малоэтажных застроек в поселках Анастасино и Пасово и др.

Новое строительство

Ввод жилья по итогам 2017 года составил 62,7% от объемов 2016 года; однако следует отметить, что 2016 год был рекордным по данному показателю, таким образом, на показателе ввода жилья сказался эффект высокой базы предшествовавшего года. В 2017 году в эксплуатацию было сдано 190,2 тыс. кв. м общей площади жилья, или 2963 новые квартиры. Средняя стоимость 1 кв. м жилья на первичном рынке в 2017 году составила 38 512 руб. При этом в основном это квартиры с черновой отделкой. В разрезе районов областного центра самым дорогим является Ленинский район и часть Промышленного района, прилегающего к центру города. В зависимости от различных факторов стоимость 1 кв. м имеет существенные колебания. К таким факторам можно отнести: район расположения, местоположение в районе, его престижность, количество комнат, этаж на котором расположен объект, индивидуальное / центральное отопление, наличие / отсутствие отделки и прочие.

Динамика стоимости новых квартир в Смоленске в 2017г. представлена ниже.

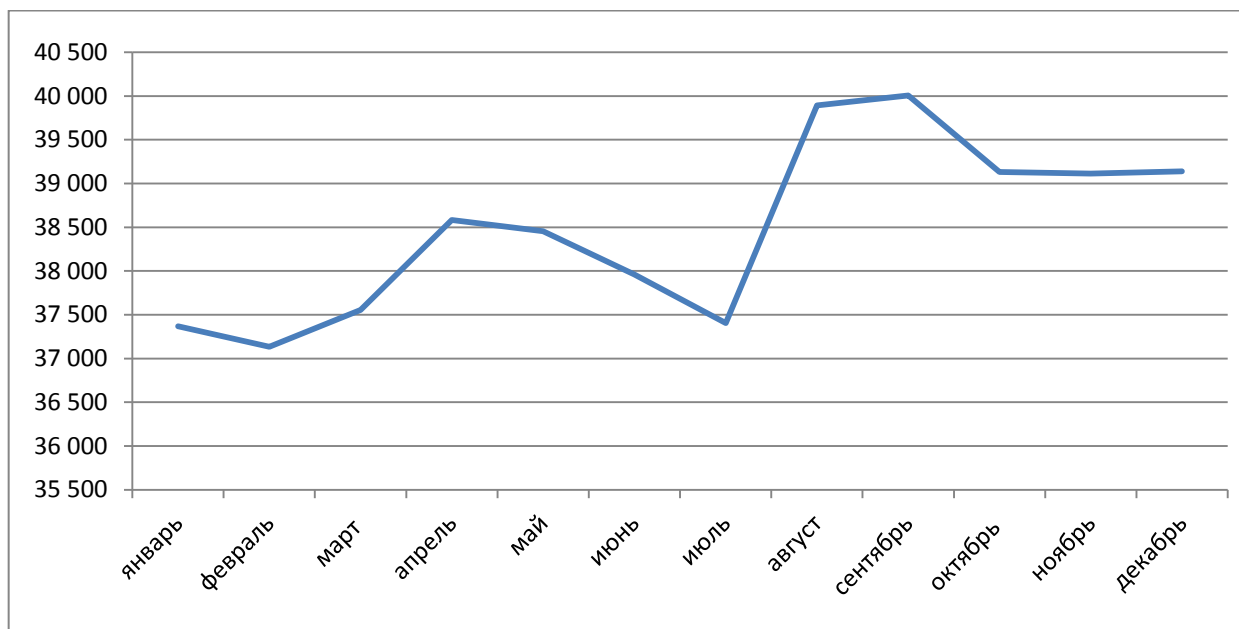


Диаграмма 1. Динамика стоимости новых квартир в Смоленске за 2017г., руб.

Таблица 22. Средняя цена квартир в новостройках Смоленска за 1 кв. метр*

Количество комнат	Средняя цена	
однокомнатные квартиры	39 238 руб/м ²	687 \$/м ²
двухкомнатные квартиры	38 365 руб/м ²	672 \$/м ²
трёхкомнатные квартиры	35 838 руб/м ²	628 \$/м ²
многокомнатные квартиры ²	40 608 руб/м ²	711 \$/м ²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Смоленске на первичном рынке недвижимости.

Таблица 23. Цена квартир в новостройках Смоленска *

Количество комнат	Средняя площадь	Средняя стоимость квартиры	
1 комн. квартира	42.7 м ²	1 674 942 руб.	29 330 \$
2 комн. квартира	64.8 м ²	2 494 750 руб.	43 685 \$
3 комн. квартира	84.2 м ²	3 044 220 руб.	53 307 \$
многокомнатная квартира	151.7 м ²	6 346 182 руб.	111 128 \$

* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в новостройках Смоленска.

Наиболее дорогой район Смоленска - Ленинский, это закономерно. В историческом центре строится больше новостроек элитного класса с квартирами улучшенной планировки. Повышенный спрос на центр не оставляет шанса тем, кто желает сэкономить. Квартиры в этом районе дороже, чем в ближайшем Промышленном районе примерно на 12%.

Второе место по стоимости жилья занимает Промышленный район, но из-за того, что его площадь почти 50 кв.км. и застройка крайне неоднородная, то здесь в соседних дворах можно встретить элитную высотку рядом с ветхим двухэтажным баракком. Соответственно ценник на квадратные метры различается очень сильно.

Наименее востребованный из городских районов Заднепровский с отдалёнными микрорайонами Гнездово, Сортировка, Красный бор и другие. Отдалённость от центра и отсутствие полноценной инфраструктуры делает этот район города самым недорогим в плане жилья. Квартиры в Заднепровье оцениваются примерно на 20% дешевле, чем в центре. Разброс цен на квартиры примерно следующий. Однокомнатные квартиры можно купить от 1,4 млн. до 2,2 млн рублей. Средняя цена однокомнатной квартиры, в которую можно заехать сразу после покупки, без длительного ремонта колеблется в районе 1,8 млн. Самые дешёвые двухкомнатные квартиры продаются за 1,8 млн, это, как правило, новостройки с голыми стенами, без сантехники и прочей

²На рынке новостроек представлены квартиры с повышенной комфортностью.

внутренней отделки, максимальная стоимость двухкомнатной квартиры достигает 3 миллиона рублей. Средняя же цена колеблется в районе 2,5 миллионов рублей.

Преимущественным строительным материалом в городе является кирпич, хотя строятся и панельные жилые дома (в основном Заднепровский район, мкр. Королевка), также все чаще встречается строительство монолитных домов (Промышленный р-н, мкр. Киселевка) в основном с индивидуальным отоплением. В зависимости от различных факторов стоимость 1 кв. м имеет существенные колебания, что подтверждается приведенными цифрами. К таким факторам можно отнести: район расположения, местоположение в районе, его престижность, количество комнат, этаж на котором расположен объект, индивидуальное / центральное отопление, наличие / отсутствие отделки и прочие.

Основную долю новостроек в Промышленном районе составляют монолитные и кирпичные 10-ти этажные дома, со встроено-пристроенными нежилыми помещениями (под магазины, отделения связи, парикмахерские и т.д.). Также расстраивается так называемый район «Соловьиная роща», это кирпичные дома средней этажности с индивидуальным отоплением. Район интенсивно развивается. В основном предлагаются 1-, 2-, 3-комнатные квартиры, пл. от 30 до 100 кв. м.

Основными застройщиками в Промышленном районе являются ЗАО «Смолстром-сервис» (работающее в микрорайоне Новосельцы, где жилье предлагается по цене от 35 тыс. рублей за кв. м), компания «Региондомстрой» (ул. Попова, цена от 38 тыс. рублей за кв. м), ООО «Никольские ворота», ООО «Контакт» (3-этажные дома в д. Киселевка, от 38 тыс. рублей за кв. м). В этот список можно добавить и частных инвесторов, работающих в деревне Киселевка, предлагающих жилье по 36 тыс. рублей за квадрат. В этом районе девелоперы предлагают 1-, 2-, 3-комнатные квартиры улучшенной планировки, площадью от 39 до 114 кв. м, с индивидуальным отоплением, без отделки.

Основными застройщиками в Ленинском районе являются пять крупных компаний. Это ЗАО «Смолстром-сервис» (ул. Матросова, цена предлагаемых к продаже квартир начинается от 45 тыс. руб. за кв. м), «Стройинвестпроект» (ул. А. Петрова, Н.-Неман, цена от 40 тыс. руб. за кв. м), «Томсолсервис» (ул. Гарабурды, цена от 40 тыс. руб.), компания «Мегаполис» (ул. Матросова, цена от 52 тыс. руб. за кв. м) и ОАО «Гражданстрой» (пер. Ново-Чернушенский, цена от 50 тыс. руб.).

В Заднепровском р-не среди новостроек преобладают 10-ти этажные кирпичные дома как с центральным, так и индивидуальным отоплением, и различным качеством отделки. Основные застройщики: ООО АН «Гарант-жилье», ОАО «Смоленскоблгражданстрой» (жилой комплекс «Днепровские зори»).

Наибольший разброс цен на новостройки наблюдается в Ленинском и Промышленном районах.

В Ленинском районе минимальная стоимость квартир составляет 35 000 руб./м кв. по ул. Гарабурды, максимальная - 65 000 по пер. Ульянова. В Промышленном районе минимальная стоимость составляет 31 000 за 1 м кв. по ул. Рыленкова и ул. Попова, максимальная стоимость – 51 000 руб. за 1 м кв. там же по ул. Рыленкова. В Заднепровском районе минимальная стоимость 35 000 руб. /м кв. в мкр. Королевка, максимальная – по ул. Юрьева и по ул. 12 лет Октября 45 000 руб. /м кв.

Вторичный рынок

Вторичный рынок города Смоленска представлен квартирами, расположенными в «малосемейках», «хрущевках», «сталинках», «брежневках», в домах с улучшенной планировкой и повышенной комфортности. При этом основную долю предложений составляют 1-но, 2-х и 3-х комнатные квартиры, доля квартир с большим количеством комнат (четыре и более) мала.

Таблица 24. Объём вторичного рынка жилья в Смоленске*

<i>всего продаётся</i>	<i>общая стоимость</i>	<i>совокупная площадь</i>
<i>3.7 тыс. квартир</i>	<i>8.0 млрд. руб.</i>	<i>199.1 тыс. м²</i>

Таблица 25. Квартиры в Смоленске на вторичном рынке

<i>однокомнатные квартиры</i>	34.4%	1.3 тыс.	2.0 млрд. руб.	48.1 тыс. м ²
<i>двухкомнатные квартиры</i>	39.4%	1.5 тыс.	3.2 млрд. руб.	78.5 тыс. м ²
<i>трёхкомнатные квартиры</i>	21.4%	803	2.2 млрд. руб.	56.5 тыс. м ²
<i>многокомнатные квартиры</i>	4.8%	180	609.5 млн. руб.	16.0 тыс. м ²

* в таблице показано, сколько квартир продается в Смоленске на вторичном рынке. Количество квартир посчитано исходя из общего объёма данных, используя глубокую многопараметрическую обработку, а также фильтрацию по цене и метражу для данного города. При подсчете не учитывались продажа долей, комнат и квартир "студий".

Таблица. 26. Количество объектов, участвующих в анализе.

<i>Наименование объектов аналогов</i>	<i>Данные предложений на рынке</i>	<i>Данные сделок Росреестра</i>
<i>комнаты</i>	-	77
<i>однокомнатные квартиры</i>	466	87
<i>двухкомнатные квартиры</i>	1004	60
<i>трёхкомнатные квартиры</i>	727	49
<i>многокомнатные квартиры</i>	924	1540
<i>общая</i>	3121	1736

Распределение в зависимости от местоположения представлено ниже.

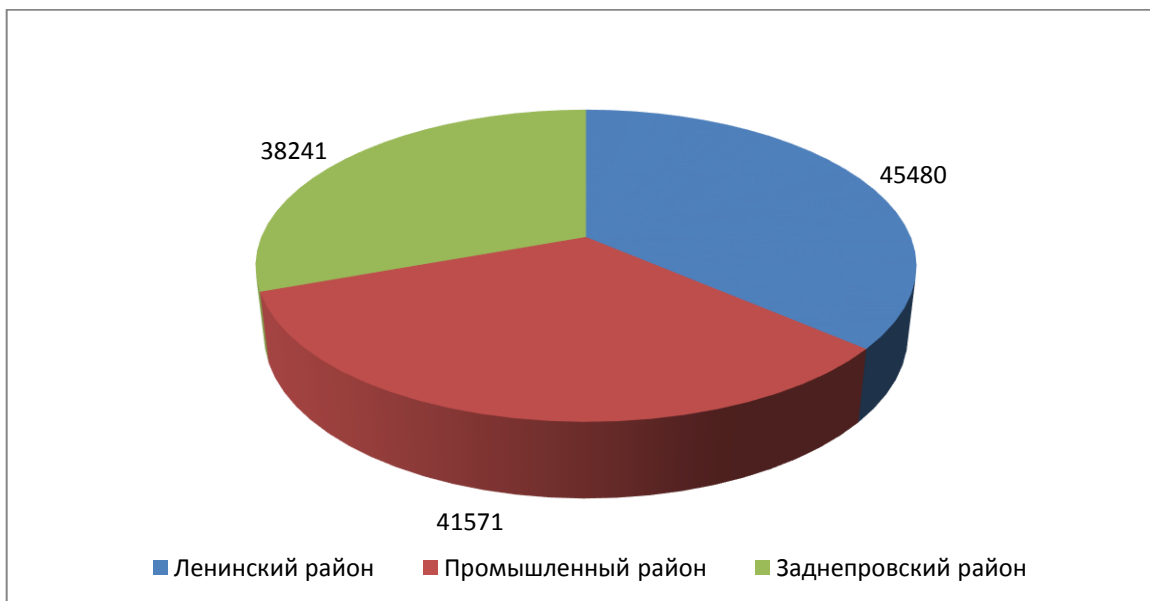


Диаграмма 2. Средняя стоимость 1 кв. м общей площади квартир по районам города, руб.

При этом стоимость 1 кв. м варьируется от многих факторов: состояние, наличие / отсутствие балкона, лоджии, их количества, отдельный / совмещенный санузел и многие другие. Наличие хорошего ремонта, несколько балконов или лоджий, 2 санузла могут увеличить стоимость 1 кв. м до 20% и выше. Квартиры, расположенные на средних этажах, дороже квартир расположенных на крайних этажах в среднем на 3% - 5%. Также на стоимость квартиры влияет тип отопления, так квартиры с индивидуальным отоплением стоят в среднем на 3% - 5% дороже, чем квартиры с центральным отоплением. Квартиры повышенной комфортности, улучшенной планировки и «сталинки», расположенные в центре города (большие площади, высокие потолки) дороже по сравнению с квартирами, имеющими другие планировки. Самые высокие стоимости имеют «элитные» квартиры (около 60 000 – 65 000 руб. и более за 1 кв. м).

Если рассматривать стоимость квартир по типам планировки, то наименьшую стоимость имеют «брежневки», так как данные квартиры имеют не очень удобную планировку, наибольшую стоимость – повышенной комфортности.

Ниже представлена диаграмма стоимости квартир в зависимости от планировки.

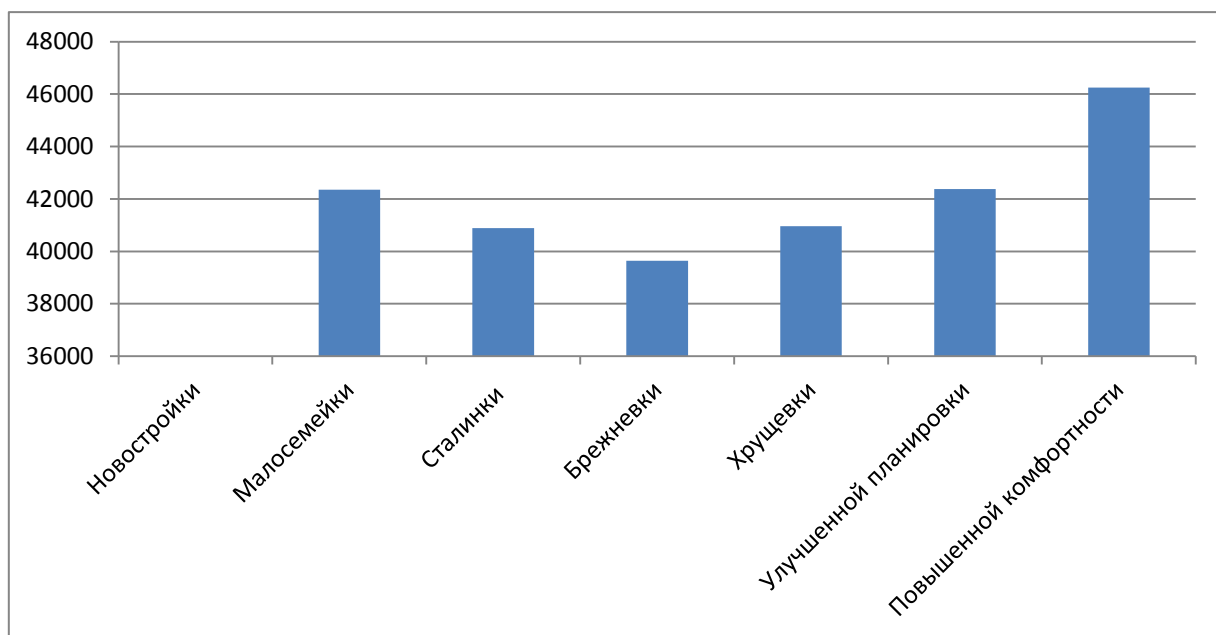


Диаграмма 3. Стоимость 1 кв. м в разных типах квартир, руб.

Исторически сложилось, что наиболее дорогим «районом» является Ленинский район. Вслед за Ленинским районом по цене за 1 кв. м идет Промышленный район, затем Заднепровский. В каждом районе можно выделить микрорайоны, отличающиеся по цене друг от друга. Наименьшая цена за 1 кв. м жилья в Заднепровском районе объясняется тем, что Заднепровский район — это преимущественно старая застройка, нового жилья сравнительно мало, кроме того, в состав Заднепровского района входят такие микрорайоны как Гнездово, Красный Бор, Сортировка и другие, в которых стоимость 1 кв. м жилья много меньше.

Диапазон стоимости 1 кв. м квартир и средняя стоимость 1 кв. м в зависимости от количества комнат и района в 2017 году представлены ниже в таблице.

Таблица 27.

Наименование	Значение	Стоимость 1 кв. м в Ленинском р-не	Стоимость 1 кв. м в Промышленном р-не	Стоимость 1 кв. м в Заднепровском р-не
1-но комнатные	Минимум	26 786	24 643	17 500
	Максимум	82 813	71 500	67 105
	Средняя	46 791	43 407	40 437
2-х комнатные	Минимум	19 565	15 625	15 714
	Максимум	80 488	73 333	65 979
	Средняя	45 103	40 249	36 234
3-х комнатные	Минимум	21 719	16 667	17 204
	Максимум	86 074	88 696	63 830
	Средняя	43 804	40 380	36 194
5-ти комнатные	Минимум	43 459	31 008	30 952
	Максимум	59 167	56 000	30 952
	Средняя	49 375	47 669	30 952
Комнаты	Г. Смоленск			43 340

Из данной таблицы видно, что стоимость квартир лежит в диапазоне от 15 625 рублей за 1 кв. м до 88 696 рублей, причем данные значения могут колебаться как в большую, так и в меньшую сторону, но это будет носить исключительный характер.

Для наглядности такое распределение стоимости 1 кв. м общей площади квартир в зависимости от числа комнат по районам города можно представить следующей диаграммой (рисунок 6)

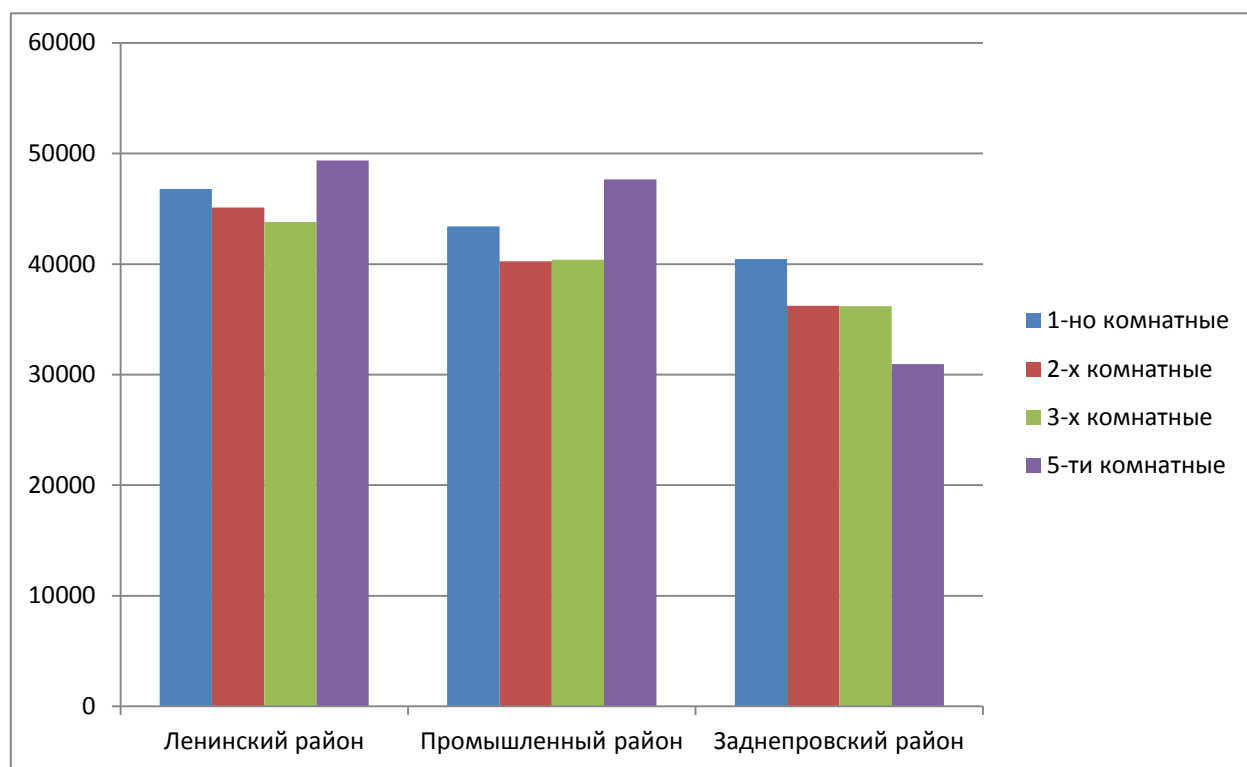


Диаграмма 4. Средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади квартир по районам города, руб.

□ **2.3.2. Анализ рынка среднеэтажной и многоэтажной застройки в Смоленской области**

До 2010 года смоленские застройщики всерьез не интересовались удаленными районами города, т.к. запас участков был значительным и уладить решение по точечной застройке было дешевле, нежели рисковать застраивать «окраины». Но, с 2009 года вступил в силу новый градостроительный план города и застройщикам стало неподъемно решать вопрос с точечной застройкой, поэтому, чтобы остаться на плаву, с 2010 года многие стали обращать внимание на Смоленский район. Первые дома появились в р-не д. Киселевки, т.к. близость подвода центральных коммуникаций давала возможность держать низкую цену на квартиры. Но сети не резиновые и в последнее время стоимость квартир плавно догнала цену квартир в городской черте. Одним из самых популярных направлений у покупателей, для которых цена имеет решающее значение это с. Печерск (застройщики «СтройБизнес», «Фирма Подряд»). За последнее время там было построено 8 десятиэтажных жилых домов и закладывается еще 10.

Также в Смоленском районе активно застройка ведется в р-не д. Быльники (застройщик «Гражданстрой»), запланировано пятнадцать трехэтажных 48 квартирных домов).

Местоположение объектов жилой недвижимости за пределами областного центра характеризуется двумя параметрами: районом расположения и положением внутри района. Исходя из уровня экономического развития районы Смоленской области можно объединить в три группы. К первой группе наиболее развитых районов относятся Смоленский, Ярцевский, Гагаринский, Сафоновский, Вяземский, Рославльский районы, г. Десногорск. Ко второй группе относятся Дорогобужский, Починковский, Духовщинский, Велижский, Демидовский, Дорогобужский, Руднянский и Краснинский районы. Все остальные районы области составляют третью группу.

Анализ предложений показывает, что наибольшая активность рынка наблюдается в первой группе, затем во второй и наименьшая активность – в третьей.

Таблица 28. Рыночная стоимость 1 кв. м квартир по городам Смоленской области

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование муниципального района (городского округа)</i>	<i>Наименование параметра</i>	<i>Стоимость 1 кв. м</i>
1	г. Вязьма	<i>Минимум</i>	16 100
		<i>Максимум</i>	48 000
		<i>Средняя</i>	33 000
2	г. Гагарин	<i>Минимум</i>	28 900
		<i>Максимум</i>	54 000
		<i>Средняя</i>	42 100
3	г. Сафоново	<i>Минимум</i>	18 000
		<i>Максимум</i>	43 000
		<i>Средняя</i>	27 600
4	г. Ярцево	<i>Минимум</i>	16 600
		<i>Максимум</i>	30 000
		<i>Средняя</i>	22 200
5	г. Рославль	<i>Минимум</i>	16 000
		<i>Максимум</i>	35 000
		<i>Средняя</i>	24 500
6	г. Десногорск	<i>Минимум</i>	30 500
		<i>Максимум</i>	48 000
		<i>Средняя</i>	40 200
7	Смоленский район	<i>Минимум</i>	17 400
		<i>Максимум</i>	40 000
		<i>Средняя</i>	30 300
8	г. Велиж	<i>Минимум</i>	12 200
		<i>Максимум</i>	26 200
		<i>Средняя</i>	17 900
9	г. Демидов	<i>Минимум</i>	11 500
		<i>Максимум</i>	29 000
		<i>Средняя</i>	23 200
10	г. Дорогобуж	<i>Минимум</i>	12 200
		<i>Максимум</i>	32 300
		<i>Средняя</i>	17 000
11	г. Духовщина	<i>Минимум</i>	10 000
		<i>Максимум</i>	24 500
		<i>Средняя</i>	15 000
12	г. Ельня	<i>Минимум</i>	10 000
		<i>Максимум</i>	20 500
		<i>Средняя</i>	16 700
13	пгт. Красный	<i>Минимум</i>	13 300
		<i>Максимум</i>	27 600
		<i>Средняя</i>	19 400
14	г. Починок	<i>Минимум</i>	12 000
		<i>Максимум</i>	33 000
		<i>Средняя</i>	20 000
15	г. Рудня	<i>Минимум</i>	10 000
		<i>Максимум</i>	30 400
		<i>Средняя</i>	18 100
16	пгт. Кардымово	<i>Минимум</i>	8 000
		<i>Максимум</i>	29 000
		<i>Средняя</i>	19 900

Как было отмечено выше, доля предложения по продаже объектов жилого назначения в целом по области в основном приходится на первую группу. При этом диапазон цен продажи представляется достаточно широким. Так цены продажи варьируются в широком диапазоне для первой группы - от 16 000 руб./кв. м до 54 000 руб./кв. м; для второй группы - от 10 000 руб./кв. м до 23 000 руб./кв. м, для третьей группы - от 8 000 руб./кв. м до 17 000 руб./кв. м. Средняя цена продажи в целом по области принимает значение, равное 29 900 руб./кв. м.

В формировании цен продажи первой зоны участвуют такие города как Ярцево, Вязьма, Гагарин, Сафоново, Десногорск, частично Смоленский район. Здесь цены принадлежат интервалу от 16 000 руб./кв.м. до 54 000 руб./кв.м. при средней цене продажи 31 400 руб./кв.м. Здесь можно встретить как дешевые помещения, так и дорогие объекты. Это объясняется следующими причинами.

Во-первых, данные города расположены вблизи трассы федерального значения М1 (Москва-Минск), сравнительно недалеко от центра Российской Федерации и поэтому обладают хорошей транспортной развязкой как внутри города, так и за его пределами. Во-вторых, перечисленные города обладают развитой промышленной зоной. Таким образом, в первой группе объектов недвижимости можно отметить формирование собственного рынка коммерческой недвижимости.

Диапазон цен продажи второй зоны также достаточно широк: 10 000 руб./кв. м. до 23 000 руб./кв.м. Средняя цена продажи составляет 18 400 руб./кв.м. Формирование выборки осуществляется в основном за счет: г. Починок, г. Рославль, г. Дорогобуж, г. Демидов, Красный. Данные города расположены вблизи размещения железнодорожных путей и развязок, соединяющих Смоленскую область с Белоруссией, Смоленскую область с Брянской областью.

Жилая недвижимость третьей зоны отличается низкой средней стоимостью продажи и объекты недвижимости данной группы обладают достаточно низкой степенью ликвидности, поэтому рынок помещений третьей группы не развит.

Краткие выводы

На рынке жилой недвижимости города Смоленска, как, впрочем, и на любом другом рынке, действуют законы спроса и предложения.

Средняя стоимость квартир в 2017 году по городу на первичном рынке составила 38 512 рублей за 1 кв. м, причем разброс цен в одном и том же месте в зависимости от застройщика может составлять 50%, а в некоторых случаях и 100%.

На вторичном рынке ситуация несколько иная. Средняя стоимость 1 кв. м в 2017 году составила по районам города от 38 241 до 45 480 руб.

Средняя стоимость 1 кв. м квартир зависит в основном от местоположения и по городу составляет 41 764 рублей, наибольшую среднюю стоимость 45 480 руб./кв. м имеют квартиры в Ленинском районе, за ним идет Промышленный район по 41 571 руб./кв. м, минимальная Средняя стоимость в Заднепровском районе, которая составляет 38 241 руб./кв. м за трехкомнатные квартиры.

Диапазон цен предложения по области представляется достаточно широким. Так цены продажи варьируются в широком диапазоне для первой группы - от 16 000 руб./кв. м до 54 000 руб./кв. м; для второй группы - от 10 000 руб./кв. м до 23 000 руб./кв. м, для третьей группы - от 8 000 руб./кв. м до 17 000 руб./кв. м. Средняя цена продажи в целом по области принимает значение равное 29 900 руб./кв. м.

□ 2.3.3. Анализ рынка малоэтажной жилой застройки в г. Смоленске

В настоящее время в городах и районах области, в том числе и в г. Смоленск, продолжает расти интерес населения к малоэтажному жилью. Наиболее высокими темпами индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) развивается в городах и районах области, где имеются достаточные мощности по производству изделий и конструкций, подрядные строительные организации, инициатива местной администрации, а также высокий уровень доходов населения. Среди них – областной центр и такие районные центры Смоленской области как Смоленский район, Вязьма, Гагарин, Сафоново, Рославль, Ярцево.

Таблица 29. Основные показатели районов и городов Смоленской области за январь - декабрь 2017 года

<i>Районы и города области</i>	<i>Ввод в действие жилых домов (кв.м)</i>	<i>Среднесписочная численность работающих в крупн. и средн. организациях. (чел)</i>	<i>Среднемес. номинал. начисленная зар. плата работников</i>
<i>г. Смоленск</i>	<i>190 219</i>	<i>102 026</i>	<i>30 457,8</i>
<i>Смоленский район</i>	<i>129 267</i>	<i>8 036</i>	<i>20 719,8</i>
<i>Вяземский район</i>	<i>31 165</i>	<i>16 300</i>	<i>26 983,4</i>
<i>Гагаринский район</i>	<i>25 761</i>	<i>7 823</i>	<i>32 700,9</i>
<i>Сафоновский район</i>	<i>23 566</i>	<i>11 886</i>	<i>24 881,3</i>
<i>Рославльский район</i>	<i>15 989</i>	<i>10 867</i>	<i>22 845,1</i>
<i>Ярцевский район</i>	<i>15 113</i>	<i>8 301</i>	<i>24 084,8</i>

В 2017 года в Смоленской области было построено и введено 483,7 тыс. кв. м жилья. По сравнению с 2016 годом объем ввода уменьшился, малоэтажное жилье составляет – 45%, многоэтажное – 55%.

Таблица 30. Строительство жилых домов

	<i>тыс. м² общей площади жилых помещений</i>	<i>Введено в том числе в декабре 2017г.</i>	<i>Из общего объема - введено индивидуальными застройщиками</i>		
			<i>в % к 2016г.</i>	<i>тыс. м²</i>	<i>в % к 2016г.</i>
<i>Смоленская область</i>	<i>483,7</i>	<i>82,0</i>	<i>76,8</i>	<i>219,2</i>	<i>71,3</i>

В последнее время в г. Смоленске наблюдается повышение интереса к индивидуальным жилым домам. Современные индивидуальные жилые дома представляют достойную альтернативу квартирам в многоэтажных домах.

В Смоленской области продолжают реализовываться проекты загородной недвижимости группы компаний «Содружество», в Смоленском районе ЗАО «Смоленсгазификация» ведет строительство поселка «ЕвроДеревня» с нетиповыми проектами коттеджей в стилях - «классический», «русская усадьба», «прибалтийский», «альпийский коттедж», «современный дом», - общей площадью от 170 квадратных метров, в стоимость которых по данным ЗАО «Смоленсгазификация» включено: 14 соток земли, подъездные пути, коммуникации, ограждения и подготовка дома к чистовой отделке.

По расположению, индивидуальные жилые дома можно разделить на две группы. Одни тяготеют к живописным местам, водоемам и лесным массивам. Именно в близости к природе заключаются основные преимущества загородного жилья. Однако часто в таких поселках нет центральных городских коммуникаций, что требует от жильцов дополнительных усилий для обслуживания автономных систем. Другой проблемой таких поселков является низкая транспортная доступность, особенно в зимнее время года. Другая группа, напротив, тяготеет к городской инфраструктуре. Такие дома, как правило, имеют "полный набор" коммуникаций, включая центральное водоснабжение и канализацию. Минусом, в свою очередь, является меньшая экологичность и живописность места их расположения. В последнее время все большее количество людей используют индивидуальные жилые дома для постоянного проживания. Если раньше многие владельцы индивидуальных жилых домов имели квартиру в городе и проживали в основном в ней, а индивидуальный жилой дом использовался как загородный дом для отдыха, то сейчас все большее количество домов заселены постоянно. Многие поселки и деревни, расположенные в

пригороде "оживают": застраиваются брошенные "коробки", являющиеся до недавнего времени характерной чертой большинства поселков, днем на улице всегда можно встретить людей.

В связи с интенсивным освоением земель в городе Смоленске свободных участков под ИЖС практически не осталось. Все большее распространение получает практика сноса частного сектора (ветхое жилье) и строительства на его месте многоквартирных домов и целых жилых комплексов.

Основным фактором, определяющим цену индивидуального жилья, является местоположение, состояние (год постройки) и площадь. Именно под воздействием данного фактора происходит дифференциация цен.

Разброс цен в зависимости от района весьма существенен. Как уже было сказано ранее, фактор «местоположение» наиболее существенно прослеживается по расположению в Ленинском и Промышленном районах города.

Таблица 31. Минимальные и максимальные цены предложений 1 кв. м общей площади жилых домов

<i>Наименование районов</i>	<i>Минимальные цены предложений 1 кв. м общей площади</i>	<i>Максимальные цены предложений 1 кв. м общей площади жилых домов</i>
<i>Ленинский район</i>	<i>3 049</i>	<i>83 333</i>
<i>Промышленный</i>	<i>1 747</i>	<i>96 582</i>
<i>Заднепровский</i>	<i>562</i>	<i>96 875</i>

Таблица 32. Минимальные и максимальные цены предложений 1 кв. м общей площади коттеджей

<i>Наименование районов</i>	<i>Минимальные цены предложений 1 кв. м общей площади коттеджей, руб.</i>	<i>Максимальные цены предложений 1 кв. м общей площади коттеджей, руб.</i>
<i>Ленинский район</i>	<i>11 667</i>	<i>108 696</i>
<i>Промышленный</i>	<i>9 735</i>	<i>67 047</i>
<i>Заднепровский</i>	<i>6 000</i>	<i>59 716</i>

Таблица 33. Минимальные и максимальные цены предложений 1 кв. м общей площади дач

<i>Наименование районов</i>	<i>Минимальные цены предложений 1 кв. м общей площади дач, руб.</i>	<i>Максимальные цены предложений 1 кв. м общей площади дач, руб.</i>
<i>Ленинский район</i>	<i>1 563</i>	<i>43 224</i>
<i>Промышленный</i>	<i>615</i>	<i>37 500</i>
<i>Заднепровский</i>	<i>655</i>	<i>55 707</i>

По состоянию на 2017 г. в приведенной ниже таблице представлены средние цены 1 кв. м жилой недвижимости.

Таблица 34. Рыночная стоимость 1 кв. м по городу Смоленску

<i>Наименование районов</i>	<i>Средняя цена предложения 1 кв. м жилых домов в 2017 г, руб.</i>	<i>Средняя цена предложения 1 кв. м коттеджей в 2017 г, руб.</i>	<i>Средняя цена предложения 1 кв. м дач в 2017 г, руб.</i>
<i>Ленинский р-н</i>	<i>28 863</i>	<i>37 922</i>	<i>15 131</i>
<i>Промышленный р-</i>	<i>27 630</i>	<i>27 605</i>	<i>10 444</i>
<i>Заднепровский р-н</i>	<i>21 017</i>	<i>29 460</i>	<i>13 040</i>
<i>Смоленск</i>	<i>24 117</i>	<i>34 620</i>	<i>12 229</i>

Средние цены 1 кв. м жилых домов площадью до 50 кв. м выглядят следующим образом: Ленинский район - 31 424 руб., Промышленный район - 28 660 руб., Заднепровский район - 19 628 руб.

Средние цены 1 кв. м дач площадью до 50 кв. м выглядят следующим образом: Ленинский район – 13 125 руб., Промышленный район – 11 400 руб., Заднепровский район – 12 757 руб.

Средние цены 1 кв. м жилых домов площадью от 50 до 100 кв. м выглядят следующим образом: Ленинский район – 32 287 руб., Промышленный район – 26 021 руб., Заднепровский район – 20 225 руб.

Средние цены 1 кв. м дач площадью от 50 до 100 кв. м выглядят следующим образом: Ленинский район – 20 538 руб., Промышленный район – 7 439 руб., Заднепровский район – 16 020 руб.

Средние цены 1 кв. м коттеджей площадью от 50 до 100 кв. м выглядят следующим образом: Ленинский район – 36 875 руб., Заднепровский район – 31 579 руб.

Средние цены 1 кв. м жилых домов площадью от 100 до 200 кв. м выглядят следующим образом: Ленинский район – 21 115 руб., Промышленный район – 28 227 руб., Заднепровский район – 23 489 руб.

Средние цены 1 кв. м дач площадью от 100 до 200 кв. м выглядят следующим образом: Ленинский район – 5 988 руб., Промышленный район – 4 500 руб., Заднепровский район – 9 875 руб.

Средние цены 1 кв. м коттеджей площадью от 100 до 200 кв. м выглядят следующим образом: Ленинский район – 39 683 руб., Промышленный район – 36 954 руб., Заднепровский район – 30 846 руб.

Рынок жилой недвижимости также представлен объектами, площадь которых превышает 200 кв. м и стоимость 1 кв. м выглядит следующим образом:

Стоимость 1 кв. м жилых домов: Ленинский район – 30 596 руб., Промышленный район – 28 985 руб., Заднепровский район – 18 431 руб.

Стоимость 1 кв. м дач: Промышленный район – 2 654 руб., Заднепровский район – 9 645 руб.

Стоимость 1 кв. м коттеджей: Ленинский район – 37 608 руб., Промышленный район – 20 593 руб., Заднепровский район – 28 187 руб.

Ниже в диаграммах представлена структура предложений.

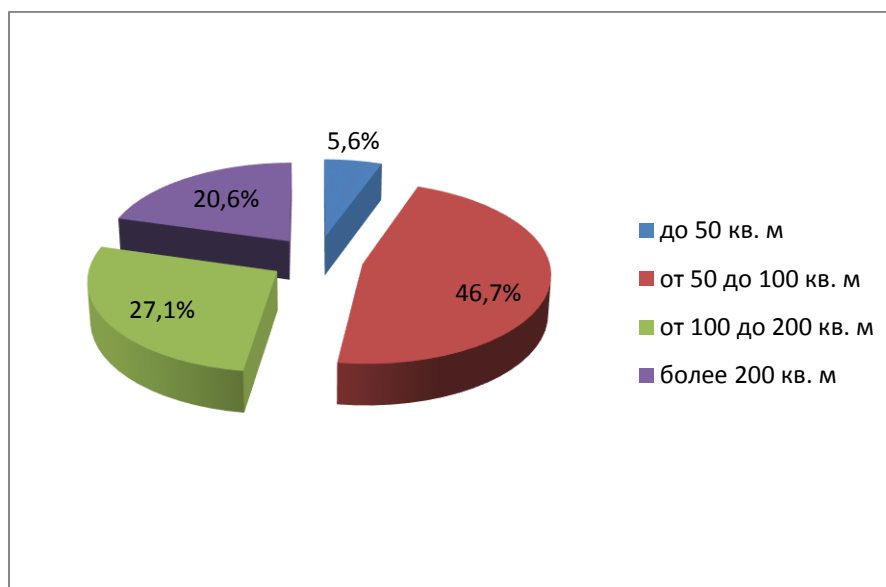


Диаграмма 5. Структура предложений жилых домов в Ленинском районе г. Смоленска

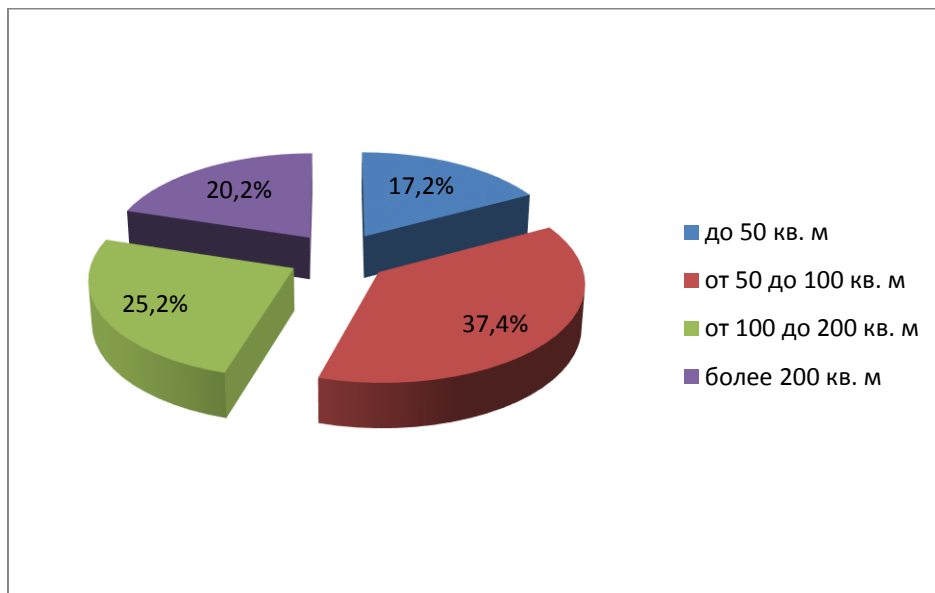


Диаграмма 6. Структура предложений жилых домов в Промышленном районе г. Смоленска

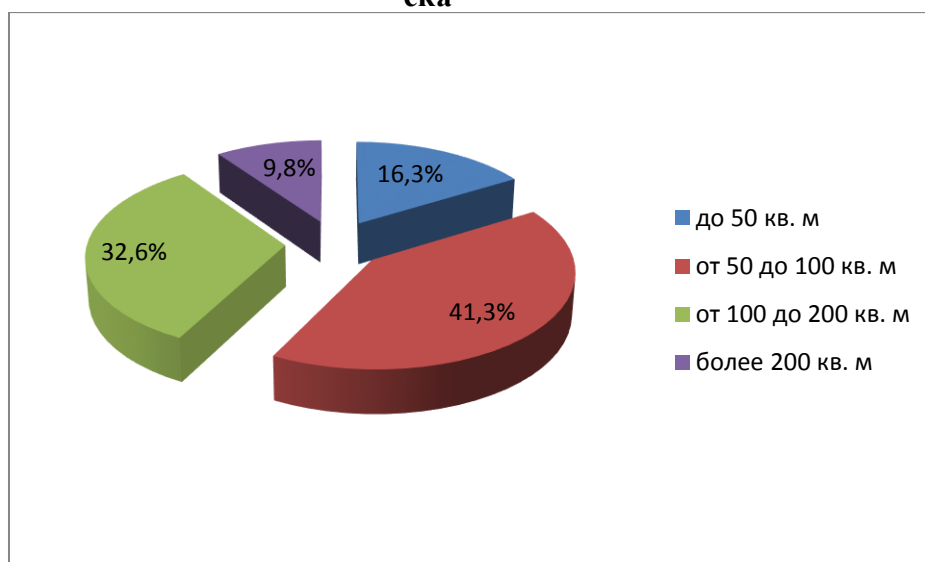


Диаграмма 7. Структура предложений жилых домов в Заднепровском районе г. Смоленска

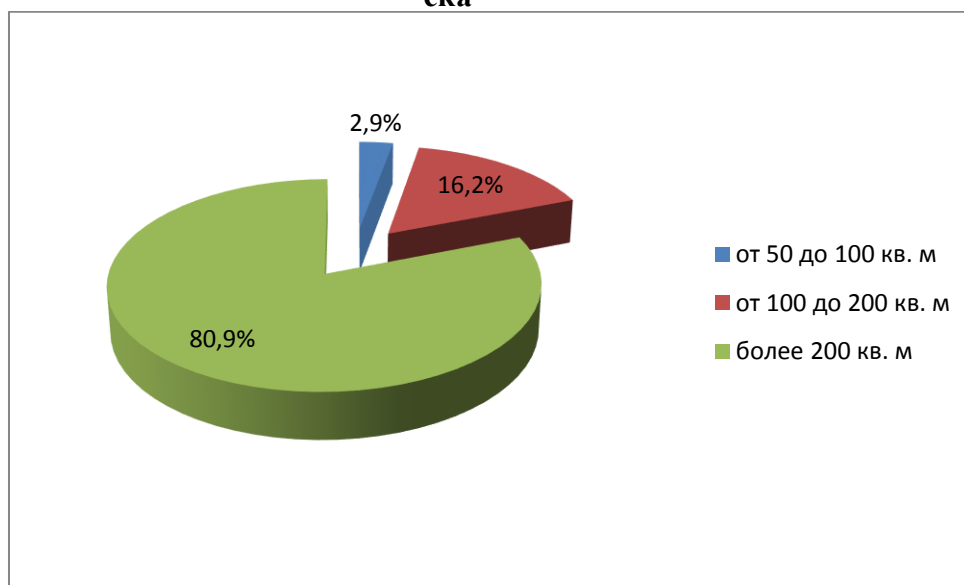


Диаграмма 8. Структура предложений коттеджей в Ленинском районе г. Смоленска

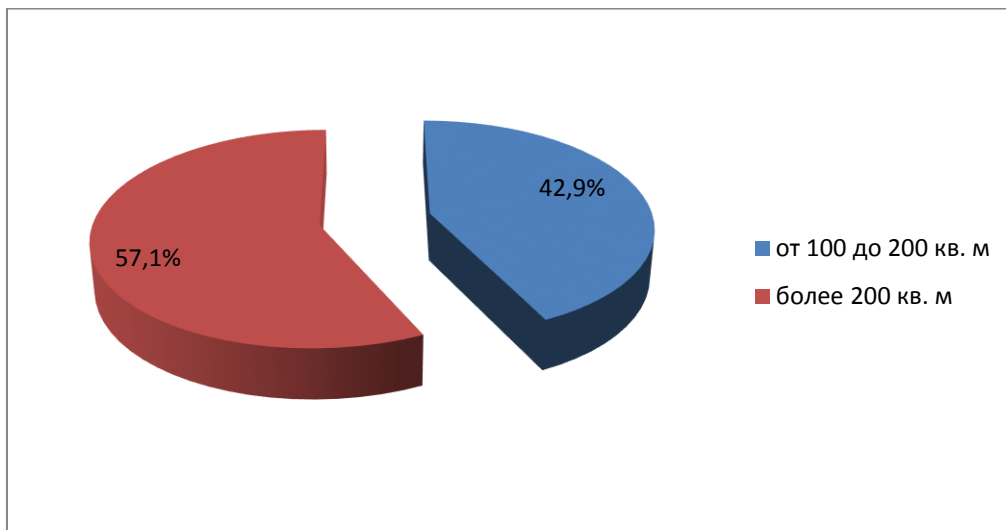


Диаграмма 9. Структура предложений коттеджей в Промышленном районе г. Смоленска

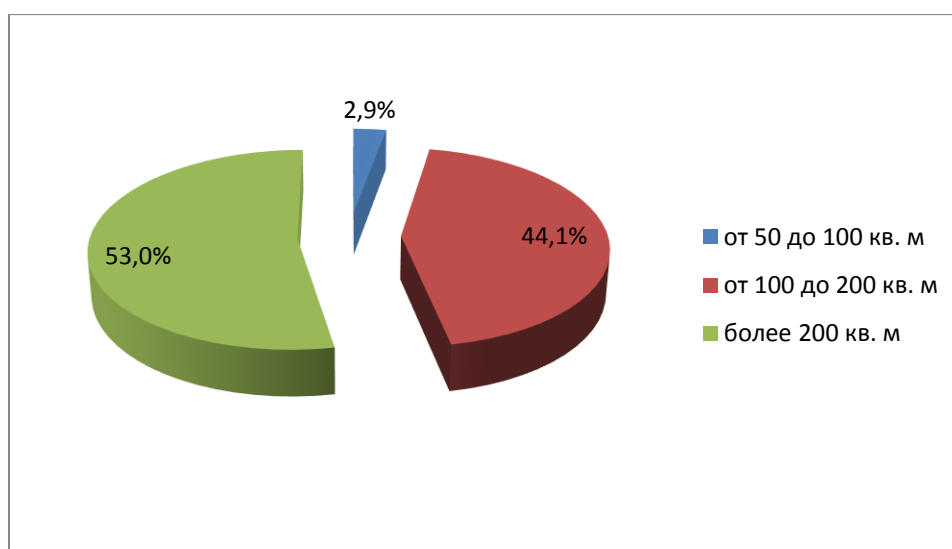


Диаграмма 10. Структура предложений коттеджей в Заднепровском районе г. Смоленска

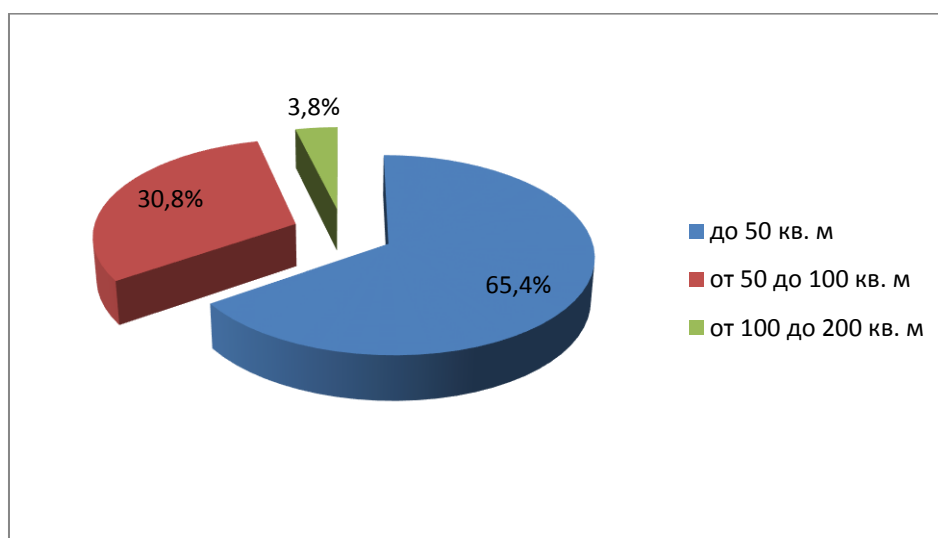


Диаграмма 11. Структура предложений дач в Ленинском районе г. Смоленска

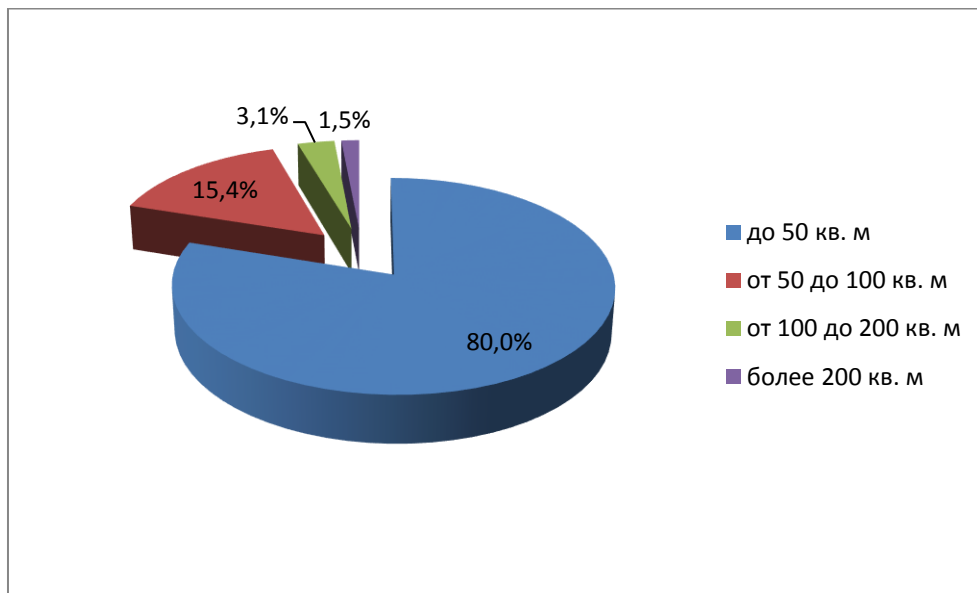


Диаграмма 12. Структура предложений дач в Промышленном районе г. Смоленска

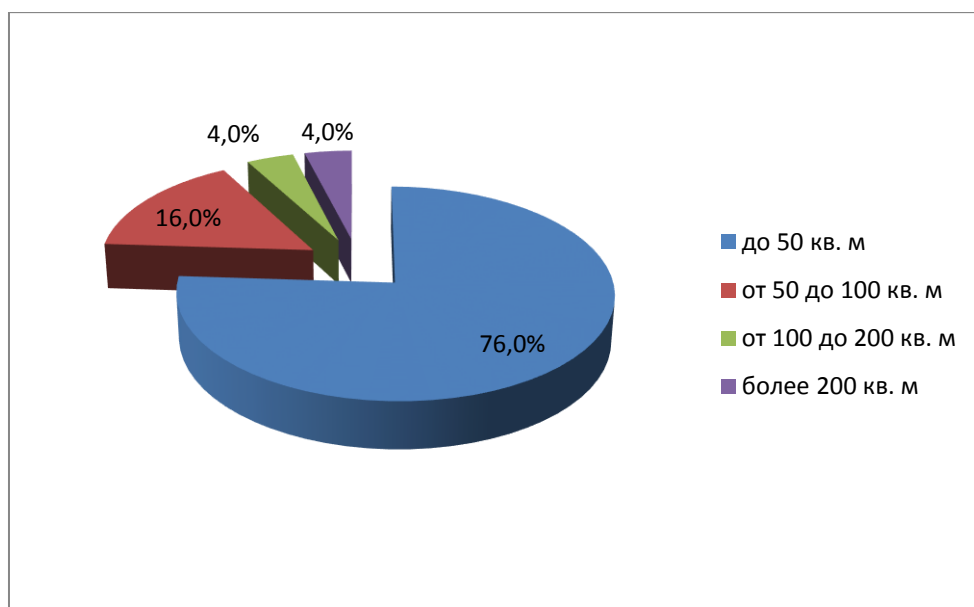


Диаграмма 13. Структура предложений дач в Заднепровском районе г. Смоленска

Из вышеприведенных диаграмм видно, что наибольшее количество предложений на рынке представлено жилыми домами площадью от 50 до 100 кв. м. (в Ленинском районе-46,7%, в Промышленном-37,4%, в Заднепровском-41,3%). Среди коттеджей преимуществом пользуются те, у которых площадь более 200 кв. м (в Ленинском районе-80,9%, в Промышленном-57,1%, в Заднепровском-53%), среди дач – с площадью до 50 кв. м. (в Ленинском районе-65,4%, в Промышленном-80%, в Заднепровском-76%).

□ 2.3.4. Анализ рынка малоэтажной жилой застройки в Смоленской области

Что касается минимальных цен, то на сегодняшний день самыми дешевыми остаются индивидуальные дома, расположенные в Смоленской области. Эта ситуация объясняется тем, что в Смоленской области очень много вымирающих деревень, происходит миграция сельских жителей поближе к районным центрам в поисках работы, в результате чего на рынке присутствуют предложения по продаже индивидуальных жилых домов по минимальным ценам, которые порой достигают 900 руб. за 1 кв. м.

Таблица 35. Рыночная стоимость 1 кв. м индивидуального жилого дома по городам и районам Смоленской области (округленно)

№ п/п	Наименование муниципального района (городского округа)	Наименование параметра	Стоимость 1 кв. м по городу	Стоимость 1 кв. м по району
1	г. Вязьма	Минимум	5 000	1 000
		Максимум	50 000	12 000
		Средняя	13 500	6 000
2	г. Гагарин	Минимум	9 000	4 000
		Максимум	43 000	18 000
		Средняя	19 000	7 000
3	г. Сафоново	Минимум	5 000	2 000
		Максимум	28 000	18 000
		Средняя	17 000	7 000
4	г. Ярцево	Минимум	4 000	1 000
		Максимум	35 000	12 000
		Средняя	14 000	6 000
5	г. Рославль	Минимум	4 000	2 000
		Максимум	20 000	11 000
		Средняя	12 300	6 000
6	Смоленский район	Минимум		4 000
		Максимум		46 000
		Средняя		21 000
7	г. Велиж	Минимум	4 000	1 000
		Максимум	18 000	12 000
		Средняя	12 200	6 600
8	г. Демидов	Минимум	6 000	1 500
		Максимум	18 000	15 000
		Средняя	12 500	6 500
9	г. Дорогобуж	Минимум	5 000	2 000
		Максимум	27 000	20 000
		Средняя	13 500	7 000
10	г. Ельня	Минимум	3 000	1 000
		Максимум	17 000	10 000
		Средняя	11 000	5 600
11	пгт. Красный	Минимум	3 000	
		Максимум	16 000	
		Средняя	8 400	
12	г. Починок	Минимум	3 000	2 000
		Максимум	20 000	13 000
		Средняя	13 000	8 000
13	г. Рудня	Минимум	2 000	
		Максимум	15 000	
		Средняя	9 300	

При анализе рынка продаж индивидуальных жилых домов выявлено, что предложение жилых домов ограничено. Больше число предложений сосредоточено в г. Смоленске и вдоль трасс федерального и регионального значений.

Рынок жилых домов развит относительно слабо, индивидуальные жилые дома имеют средний спрос, у участников рынка нет четкого представления относительно стоимости. В связи с относительно низким спросом на жилые дома, срок экспозиции подобных объектов достаточно высок, в результате динамика цен на данном сегменте рынка незначительна.

Как показал анализ рынка основными ценообразующими факторами, влияющими на ценообразование стоимости малоэтажной застройки в Смоленской области, являются: общая площадь; материал стен, местоположение (фактор «численность населения» косвенно отражает фактор «местоположение» в разрезе населенных пунктов).

2.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы.

ПСН можно превратить:

- в офисные помещения,
- помещения для сферы досуга и общественного питания,
- торговые площади (использование для реализации не только товаров, но и услуг),
- склады и хранилища,
- производственные мастерские или миницеха.
- разбить на несколько зон для организации различных видов деятельности (например, магазин-пекарня или склад-магазин).

Термин «помещение свободного назначения» активно применяется профессиональными

риэлторами. Данное определение является характеристикой, указывающей на многофункциональность объекта. При этом целевое назначение здания обозначается еще на стадии проектирования.

Постройка универсального сооружения станет наилучшим вариантом для собственника в экономическом плане. Такую постройку можно будет перепрофилировать, чтобы соответствовать требованиям арендаторов. К примеру, такое помещение может быть преобразовано в офис или торговый центр. Подобные площади, в большинстве случаев, занимают предприятия бытовой и социальной отрасли.

Существует перечень признаков, определяющих помещение свободного назначения и отличающее его от других. Данные признаки и формируют условную классификацию, в соответствии с которой данные помещения разделяются на «премиум», «люкс», «стандарт» и «эконом».

«Премиум» - современное здание, расположенное непосредственно возле административных сооружений, транспортной развязки и других схожих объектов. Как правило, высота потолка в таких помещениях составляет порядка 4-6 метров. Кроме того, в них установлены большие окна, современные пожарные и охранные системы, подземный гараж и открытая стоянка. Помещения данного класса подходят под офисы коммерческих банков. Разумеется, аренда такого варианта помещения является наиболее затратной.

«Люкс» - площадь, расположенная в сооружениях, размещенных в исторических частях города. Внешне такая постройка имеет вид, полностью соответствующий стилю и архитектуре района. В таких помещениях проведен качественный ремонт, а также присутствуют видеонаблюдение и пожарная сигнализация.

«Стандарт» - площадь, расположенная в строениях, построенных в советское время. Тем не менее, ремонт в них сделан на достойном уровне. Высота потолков в таких помещениях не превышает 3,5 м. Минусом таких помещений являются классические неприятные нюансы домов советской эпохи: тесный лифт, низкий потолок, недействующие балконы и др. Чаще всего, данные сооружения содержат мелкие офисы. Сдача в аренду происходит по отдельным площадям.

«Эконом» - площадь, расположенная в жилом сооружении, однако, имеющая отдельный вход. Наиболее распространенный вариант для размещения мелких магазинов либо предприятий, ведущих социально-бытовую деятельность (парикмахерская, мастерская, приемная химчистки).

Помещение свободного назначения (в дальнейшем - ПСН) можно переформировать в:

- ✓ Офисное помещение;
- ✓ Помещение для сферы досуга или общественного питания;
- ✓ Торговые площади под реализацию товаров и услуг;
- ✓ Склады или хранилища;
- ✓ Производственные мастерские либо маленькие цеха.

Также предполагается возможность разделения на несколько зон под организацию двух и более видов деятельности (склад-магазин, магазин-пекарня и др.).

Критерии оценки и ранжирования помещений являются достаточно многочисленными и разноплановыми, а потому их классификация представляется трудной задачей, в том числе, и для квалифицированных специалистов. Взять, к примеру, площадь. По площади ПСН классифицируются на 4 вида:

- ✓ До 50 кв.м.;
- ✓ До 150 кв.м.;
- ✓ До 300 кв.м.;
- ✓ До 500 кв.м.

Наиболее популярным вариантом среди представителей малого бизнеса является наименьший из вариантов (50 кв.м.). Что касается общего рынка недвижимости, то здесь самым популярным является ПСН площадью 150 кв.м. 1 кв.м. площади большого помещения (500 кв.м.) при соблюдении других условий, стоит немного меньше указанных вариантов, т. к. является менее популярным.

□ 2.3.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Смоленска за 2017г.

Статистические данные по Смоленску собраны из крупнейших интернет-порталов России и разбиты на категории.

Рынок коммерческой недвижимости развивается не такими быстрыми темпами, как рынок жилой недвижимости. В последнее время на рынке заметен спад и так низкой активности, как со стороны предложения, так и со стороны продажи, что вызвано снижением деловой активности и спадом экономического развития региона. По мнению местных риэлторов, рынок достаточно скуден, и в последнее время на нем наблюдается стагнация: продажи практически встали и с точки зрения продажи, и точки зрения покупки. Активно падает спрос на нежилые помещения.

Промышленность является важнейшей и определяющей отраслью экономики и жизнедеятельности города. Смоленск известен как один из центров машиностроения.

В настоящее время рынок коммерческой недвижимости г. Смоленска представлен следующими объектами:

- помещения на первых этажах жилых домов, относящиеся к нежилому фонду, а также реконструированный жилой фонд - наиболее распространенная группа объектов;
- административные здания промышленных предприятий, бывших НИИ или иных организаций, реконструированные общежития, бывшие детские сады и иные объекты недвижимости советской постройки;
- современные объекты коммерческой недвижимости - подобные объекты стали появляться в городе только в последние несколько лет.

Строительство новых объектов коммерческой недвижимости сдерживается отсутствием строительных площадок в центральной части города и недостатком инвестиционных ресурсов.

Объекты класса «А» на рынке коммерческой недвижимости города практически отсутствуют. Объектов класса «В» на рынке очень мало, в основном они расположены в центральной части города. В большинстве своем коммерческая недвижимость города представлена объектами класса «С» и ниже. Анализируя предложения объектов коммерческой недвижимости класса «С» можно сделать вывод о том, что подобные объекты представлены как в центральной части города, так и в спальных районах.

Больше всего к продаже предлагается торговая недвижимость – 31,8%, на втором месте недвижимость свободного назначения – 29,2%, далее следуют офисная недвижимость – 22,1% и производственно-складская недвижимость – 16,9%.

По количеству предложений лидирует Ленинский район, на втором месте Промышленный район, на третьем - Заднепровский район.

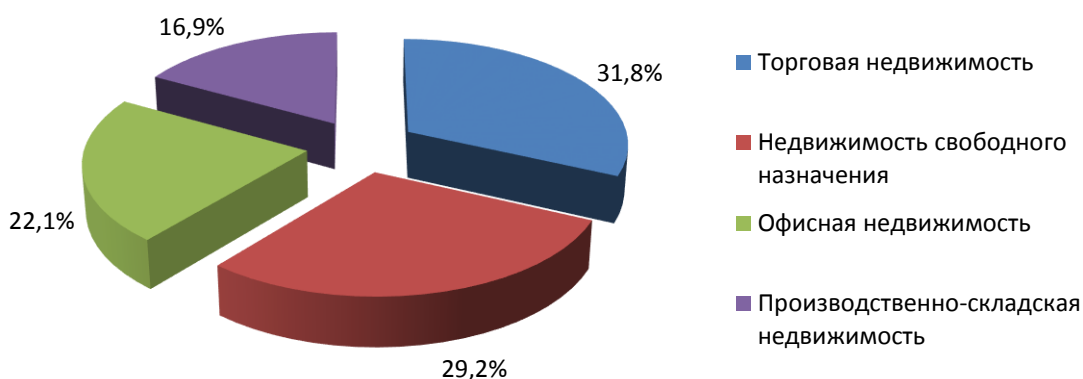


Диаграмма 14. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости г. Смоленска по типу недвижимости

Абсолютное большинство, предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет недвижимость свободного назначения – 44,2%, на втором месте офисная недвижимость – 22,6%, далее следуют торговая недвижимость 19,4% и производственно-складская недвижимость – 13,8%.

По количеству предложений лидирует Ленинский район, на втором месте - Промышленный район, на третьем - Заднепровский район.

Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости города Смоленска по типу недвижимости выглядит следующим образом:

Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости г. Смоленска по типу недвижимости

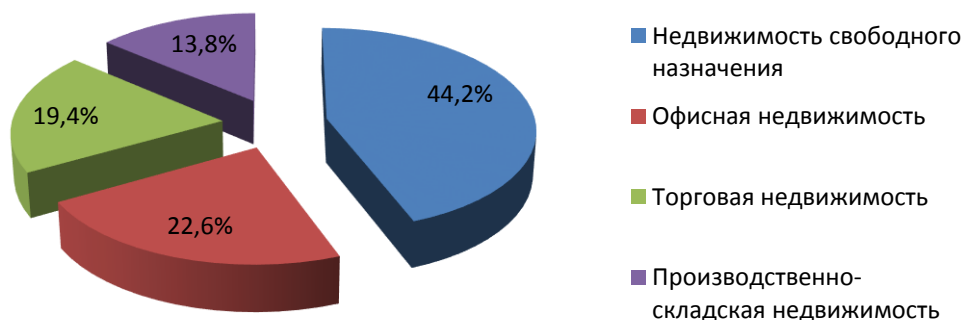


Диаграмма 15. Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости г. Смоленска по типу недвижимости

Распределение совокупного предложения по продаже / аренде объектов коммерческой недвижимости города Смоленска по районам выглядит следующим образом:

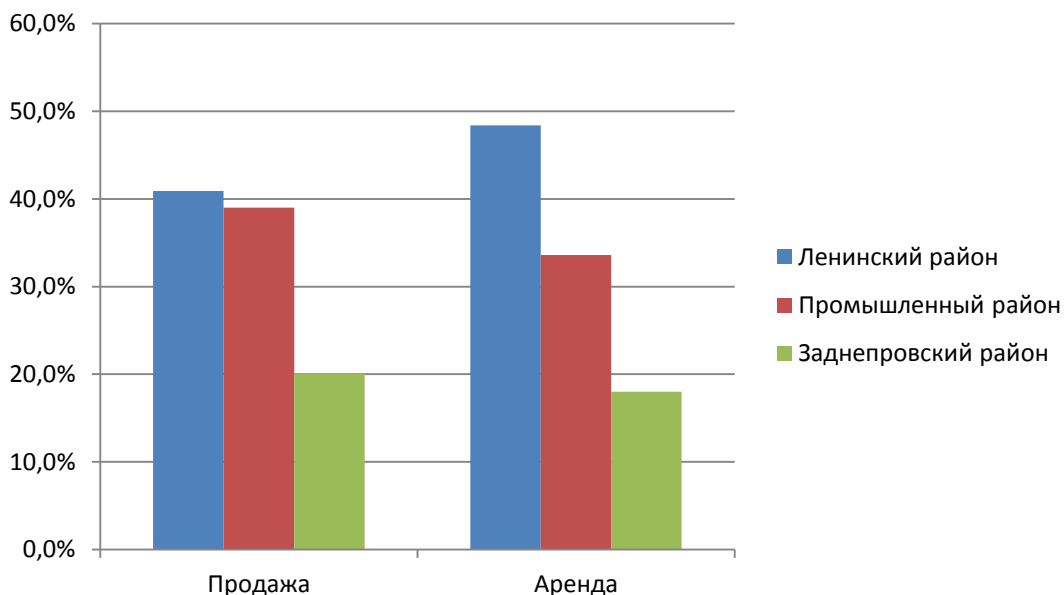


Диаграмма 16. Распределение совокупного предложения по продаже / аренде объектов коммерческой недвижимости г. Смоленска по районам

Минимальная стоимость 1 кв. м в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Заднепровском районе и составила 15 005 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Ленинском районе и составила 100 000 рублей.

Минимальная и максимальная ставки за 1 кв. м офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, были зафиксированы в Заднепровском районе и составили 167 и 882 рубля в месяц, соответственно.

Минимальная стоимость 1 кв. м в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Заднепровском районе и составила 10 000 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Ленинском районе и составила 182 927 рублей.

Минимальная ставка за 1 кв. м торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Заднепровском районе и составила 56 рублей в месяц, максимальная ставка была зафиксирована в Ленинском районе и составила 2 083 рубля в месяц.

Минимальная и максимальная стоимости 1 кв. м в сегменте производственно-складской недвижимости были зафиксированы в Промышленном районе и составили 2 800 и 60 768 рублей, соответственно.

Минимальная ставка за 1 кв. м производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, были зафиксированы в Заднепровском районе и составила 30 рублей в месяц, максимальная ставка была зафиксирована в Ленинском районе и составила 358 рублей в месяц.

Минимальная и максимальная стоимости 1 кв. м в сегменте недвижимости свободного назначения были зафиксированы в Ленинском районе и составили 7 615 и 90 090 рублей, соответственно.

Минимальная ставка за 1 кв. м недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Промышленном районе и составила 89 рублей в месяц, максимальная ставка была зафиксирована в Заднепровском районе и составила 2 000 рублей в месяц.

Средние, минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 кв. м объектов коммерческой недвижимости города Смоленска, на начало 2018 года, представлены в таблице ниже:

Таблица 36. Средние, минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 кв. м объектов коммерческой недвижимости города Смоленска

<i>Тип недвижимости</i>	<i>Продажа (руб. / кв. м)</i>			<i>Аренда (руб. / кв. м/ месяц)</i>		
	<i>Средняя значение</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>Средняя значение</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
<i>Офисная недвижимость</i>	44 232	15 005	100 000	528	167	882
<i>Торговая недвижимость</i>	72 933	10 000	182 927	692	56	2 083
<i>Производственно-складская</i>	15 985	2 800	60 768	145	30	358
<i>Недвижимость свободного назначения</i>	50 962	7 615	90 090	561	89	2000

Наименьшая средняя стоимость 1 кв. м офисной недвижимости была зафиксирована в Заднепровском районе – 24 330 рублей, наибольшая – в Ленинском районе – 53 814 рублей.

Наименьшая Средняя ставка за 1 кв. м офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Заднепровском районе и составила 401 рубль в месяц, наибольшая - в Ленинском районе - 567 рублей в месяц.

Наименьшая Средняя стоимость 1 кв. м торговой недвижимости была зафиксирована в Заднепровском районе – 57 043 рубля, наибольшая в Ленинском районе – 85 251 рубль.

Наименьшая Средняя ставка за 1 кв. м торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Промышленном районе и составила 526 рублей в месяц, наибольшая - в Ленинском районе - 820 рублей в месяц.

Наименьшая Средняя стоимость 1 кв. м производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Ленинском районе – 12 517 рублей, наибольшая - в Промышленном районе – 18 555 рублей.

Наименьшая Средняя ставка за 1 кв. м производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Заднепровском районе и составила 112 рублей в месяц, наибольшая - в Ленинском районе - 189 рублей в месяц.

Наименьшая Средняя стоимость 1 кв. м недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Заднепровском районе – 46 578 рублей, наибольшая - в Ленинском районе – 55 216 рублей.

Наименьшая Средняя ставка за 1 кв. м недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Промышленном районе и составила 507 рублей в месяц, наибольшая - в Заднепровском районе - 687 рублей в месяц.

Таблица 37. Средние стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости города Смоленска по районам

Районы	Офисная недвижимость		Торговая недвижимость		Производственно-складская недвижимость		Недвижимость свободного назначения	
	Продажа (руб/кв. м)	Аренда (руб/кв.м /месяц)	Продажа (руб/кв. м)	Аренда (руб/кв.м /месяц)	Продажа (руб/кв. м)	Аренда (руб/кв.м /месяц)	Продажа (руб/кв. м)	Аренда (руб/кв.м /месяц)
Ленинский	53 814	567	85 251	820	12 517	189	55 216	581
Промышленный	41 922	525	71 298	526	18 555	158	47 713	507
Заднепровский	24 330	401	57 043	654	16 946	112	46 578	687

Средняя стоимость 1 кв. м офисной недвижимости, представленной отдельно стоящими зданиями, составила 34 967 рублей, представленной встроенными помещениями – 46 217 рублей.

Средняя стоимость 1 кв. м торговой недвижимости, представленной отдельно стоящими зданиями, составила 51 257 рублей, представленной встроенными помещениями – 79 207 рублей.

Средняя стоимость 1 кв. м производственно-складской недвижимости, представленной отдельно стоящими зданиями, составила 15 932 рубля, представленной встроенными помещениями – 16 625 рублей.

Средняя стоимость 1 кв. м недвижимости свободного назначения, представленной отдельно стоящими зданиями, составила 55 380 рублей, представленной встроенными помещениями – 50 531 рубль.

Средняя ставка за 1 кв. м офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, представленной отдельно стоящими зданиями, составила 442 рубля в месяц, представленной встроенными помещениями – 536 рублей в месяц.

Средняя ставка за 1 кв. м торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, представленной отдельно стоящими зданиями, составила 344 рубля в месяц, представленной встроенными помещениями – 740 рублей в месяц.

Средняя ставка за 1 кв. м производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, представленной отдельно стоящими зданиями, составила 142 рубля в месяц, представленной встроенными помещениями – 167 рублей в месяц.

Средняя ставка за 1 кв. м недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, представленной отдельно стоящими зданиями, составила 321 рубль в месяц, представленной встроенными помещениями – 577 рублей в месяц.

Наибольшее количество предложений по продажам объектов коммерческого назначения приходится на встроенные помещения – 71% предложений. Это помещения, расположенные в жилых домах города и в торгово-офисных центрах. На отдельно стоящие здания приходится 29% предложений.

Наибольшее количество предложений по аренде объектов коммерческого назначения также приходится на встроенные помещения – 81% предложений, на отдельно стоящие здания приходится 19% предложений.

Цены предложений и арендные ставки по объектам коммерческого назначения зависят от многих факторов, таких как: местоположение, техническое состояние, проходимость места, спроса, предложения и других.

Это может оказать влияние как на увеличение, так и на уменьшение стоимости и арендных ставок не зависимо от района, в котором расположен объект.

□ 2.3.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости Смоленской области за 2017г.

Для проведения качественного анализа рынка недвижимости Смоленской области Оценщик использовал данные содержащуюся в базе данных по коммерческой недвижимости на интернет-ресурсах (www.avito.ru, www.slando.ru, www.moyareklama.ru, www.smoldom.ru и др.). Оценщик проанализировал данные аренды и продажи. Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке коммерческой недвижимости. При этом использовалось предположение о том, что изменение арендной ставки и цены продажи на коммерческую недвижимость в будущем - случайная величина.

Местоположение объектов коммерческой недвижимости за пределами областного центра характеризуется двумя параметрами: районом расположения и положением внутри района. Исходя из уровня экономического развития районы Смоленской области можно объединить в три группы. К первой группе наиболее развитых районов относятся Ярцевский, Гагаринский, Сафоновский и Вяземский районы. Ко второй группе относятся Дорогобужский, Починковский, Рославльский, Духовщинский и Краснинский районы. Все остальные районы области составляют третью группу.

Анализ предложений показывает, что наибольшая активность рынка наблюдается в первой группе, затем во второй и наименьшая активность – в третьей. Спрос на коммерческую недвижимость в районах, относящихся к первым двум группам, формируется как представителями местного бизнеса, так и иногородними (в том числе московскими, Санкт – Петербургскими) предпринимателями, которых привлекает относительная дешевизна рабочей силы.

Как было отмечено выше доля предложения по продаже объектов коммерческого назначения в целом по области приходится на первую группу. При этом диапазон цен продажи представляется достаточно широким. Так цены продажи варьируются в широком диапазоне для первой группы - от 15 000 руб./кв.м. до 45 000 руб./кв.м.; для второй группы - от 5 000 руб./кв.м. до 20 000 руб./кв.м. При этом более 70% выборки формируют объекты из интервала 2 500 – 8 000 руб./кв.м. Средняя цена продажи в целом по области принимает значение, равное 20 500 руб./кв.м.

Для более детального анализа цен продажи на коммерческую недвижимость по Смоленской области Оценщик считает целесообразным классифицировать область по трем группам: первую группу формируют города и посёлки 1 зоны, вторую – 2 зоны, третью – 3 зоны.

В формировании цен продажи первой зоны участвуют такие города как Ярцево, Вязьма, Гагарин, Сафонов. Здесь цены принадлежат интервалу от 15 000 руб./кв.м. до 45 000 руб./кв.м. при средней цене продажи 25 000 руб./кв.м. Здесь можно встретить как дешевые помещения, так и дорогие объекты. Это объясняется следующими причинами.

Во-первых, данные города расположены вблизи трассы федерального значения М1 (Москва-Минск), сравнительно недалеко от центра Российской Федерации и поэтому обладают хорошей транспортной развязкой как внутри города так и за его пределами. Во-вторых, перечисленные города обладают развитой промышленной зоной. Таким образом, в первой группе объектов недвижимости можно отметить формирование собственного рынка коммерческой недвижимости.

Далее перейдем к анализу коммерческой недвижимости второй зоны.

Диапазон цен продажи также достаточно широк: 5 000 руб./кв.м. до 20 000 руб./кв.м. Средняя цена продажи составляет 12 000 руб./кв.м. Формирование выборки осуществляется в основном за счет: г. Починок, г. Рославль, г. Дорогобуж, г. Десногорск. Данные города расположены вблизи размещения железнодорожных путей и развязок, соединяющих Смоленскую область с Белоруссией, Смоленскую область с Брянской областью.

Коммерческая недвижимость третьей зоны отличаются низкой средней стоимостью продажи и объекты недвижимости данной группы обладают достаточно низкой степенью ликвидности, поэтому рынок помещений третьей группы не развит.

Площади предлагаемых объектов формируют интервал от 443 кв. м. до 3 000 кв. м. В основном на продажу представлены производственные базы и отдельные производственно-складские здания.

На рынке продаж наиболее востребованными, высоко ликвидными являются торговые/офисные помещения площадью до 100 кв. м в центре города, что составляет 70% от всех предложений.

Цены на коммерческую недвижимость в областном центре выше, чем цены по области (как и на рынке жилья). При этом цены дифференцируются по качеству и местоположению недвижимости.

Наиболее дорогая офисная и торговая недвижимость, представлены, в основном, помещениями на первых этажах жилых домов в крупных городах. В Смоленской области цена на такие помещения колеблется от 15 000 рублей до 40 000 рублей за квадратный метр.

В области наблюдается большое количество предложений по продаже производственно – складских баз и помещений. Средняя цена продажи составляет около 6 500 рублей за квадратный метр (от 1200 р./кв.м. до 11 000 р./кв.м.)

Основными сегментами рынка коммерческой недвижимости Смоленской области, сложившимися к настоящему времени, являются следующие:

- торговый;
- офисный;
- производственно – складской;
- гостиничный;
- автосервис.

При этом торговый и офисный сектор сильно дифференцированы между собой, а производственно - складская недвижимость часто перепрофилируется под любой из указанных сегментов.

Наиболее развиты рынки торговой и офисной недвижимости, причем безусловным лидером является торговая недвижимость, что обусловлено динамичным развитием системы розничной торговли в области в последние годы. В период с 2009 до 2014 года был возведен ряд крупных торговых объектов, однако на данный момент новых планов по строительству не озвучивается.

Таким образом, современный рынок коммерческой недвижимости Смоленской области характеризуется следующими особенностями:

- неразвитость рынка коммерческой недвижимости, отсутствие профессиональных операторов рынка, что обусловлено его малой емкостью;
- стагнация предложения объектов нежилой недвижимости;
- медленный рост/отсутствие спроса на коммерческую недвижимость в силу неразвитости местного малого и среднего бизнеса и удаленности города от всех основных точек роста экономики области;
- среди предлагаемой в настоящее время в городе коммерческой недвижимости нет узкоспециализированных объектов (одно и то же здание легко перепрофилируется и под торговлю, и под офис, и под склад);
- низкое качество отделки объектов нежилой недвижимости, обращающихся на рынке, и полное отсутствие какого – либо дополнительного сервиса для их пользователей;
- наиболее популярным вариантом коммерческого использования нежилых помещений в городе является в настоящее время организация в них небольших пунктов розничной торговли.

Последнее обстоятельство объясняется тем, что торговый сектор более активен и динамичен по своей природе, быстрее адаптируется к изменчивой внешней рыночной среде.

Торговля – самый простой и самый распространенный бизнес, поэтому и спрос на торговые помещения при неблагоприятной экономической ситуации, особенно в условиях продолжающегося повсеместного спада реальных доходов городского населения в стране остается на плаву.

В соответствии с уже сделанным выше выводом об отсутствии четкой сегментации на рынке коммерческой недвижимости представляется не совсем корректным выделять из всей имеющейся в настоящее время на рынке коммерческой недвижимости, какие – то отдельные объекты как предназначенные только для офиса.

Дело в том, что рынок офисной и торговой недвижимости – это взаимосвязанные рынки, но традиционно считается, что рынок торговой недвижимости опережает в своем развитии рынок офисов, так как инвестиции в торговлю окупаются быстрее всего.

В силу указанных выше особенностей рынка коммерческой недвижимости, предложение и офисных и торговых площадей на данном рынке представлено в настоящее время временно неиспользуемыми нежилыми зданиями и помещениями в зданиях, где расположены муниципальные унитарные предприятия или учреждения, административными нежилыми зданиями местных предприятий, переведенными в нежилой фонд квартирами на первых этажах жилых домов и квартирами, которым требуется перевод в нежилой фонд.

При этом та коммерческая недвижимость, которая действительно могла бы быть классифицирована как типично офисная – с отличной внутренней отделкой, современными средствами связи и в капитально отремонтированных и/или реконструированных зданиях используется, в основной своей массе, для собственных нужд органами власти и не обращается на открытом рынке.

Арендные ставки на нежилые помещения

Наибольшей популярностью у арендаторов пользуются небольшие торговые помещения до 100 кв.м. Около 70% потенциальных арендаторов ориентируется именно на данный сегмент рынка торговых площадей.

Аренда помещений коммерческого назначения Смоленской области составляет диапазон от 100 руб./кв.м. до 1000 руб./кв.м. При этом факторами, влияющими на стоимость аренды: местоположение относительно административного центра; состояние помещений, качество их отделки; транспортная доступность, этажность для торговых и офисных помещений, площадь помещения, площадь земельного участка и др. Не менее важным ценообразующим фактором является и наличие коммуникаций и сигнализации.

Средний уровень операционных расходов по офисным помещениям составляет 7% - 10% от ставки арендной платы. Уровень загруженности – 100% в действующих административных зданиях в центре города. Вдали от центра города, где офисная недвижимость пользуется меньшим спросом, эта величина снижается до 50-60 %.

Динамика цен по аренде недвижимости показывает, что рынок коммерческой недвижимости в Смоленском регионе еще только начинает развиваться, поэтому отсутствует стабильность.

Следует отметить то обстоятельство, что в силу неразвитости рынка коммерческой недвижимости города, здесь слабо развит как рынок ее аренды, так и рынок продажи. Говоря о размере рыночных ставок арендной платы, следует сказать, что офисные помещения сдавались по ценам от 150 до 850 руб./кв. м в месяц, а Средняя значение арендной ставки составило 400 руб./кв. м. На величину ставки влияет близость красной линии, район расположения, качество отделки и наличие удобного подъезда для автотранспорта. Торговые помещения сдавались по ценам от 350 до 700 руб./кв. м в месяц, а Средняя значение арендной ставки составило 440 руб./кв. м. На величину ставки влияет близость красной линии, район расположения, качество отделки, наличие отдельного входа, этаж на котором расположен объект и наличие удобного подъезда для автотранспорта. Говоря о размере рыночных ставок арендной платы, следует сказать, что складские помещения сдавались по ценам от 80 до 300 руб./кв. м в месяц, а Средняя значение арендной ставки составило 100 руб./кв. м. На величину ставки влияет близость красной линии, район расположения, качество отделки и наличие удобного подъезда для автотранспорта, наличие коммуникаций.

Спрос и предложение на коммерческой недвижимости можно считать условно уравновешенными по причине общей неразвитости рынка и его малой емкости. Иными словами, имеющийся небольшой спрос на нежилые помещения в городе незначителен и поэтому пока всецело удовлетворяется имеющимся предложением.

Использована информация: Аналитическое агентство «RWAY»; www.smoldom.ru; www.smolagent.ru; admin.smolensk.ru; сайты газет «Рабочий путь», «Моя реклама», «Все для Вас», «Из рук в руки».

Выводы:

- На рынке коммерческой недвижимости, в основном эксплуатируются существующие объекты и новых практически не возводится. Основные торговые и офисные площади области, как правило, являются реконструированными объектами.
- Большая часть нежилых помещений на рынке Смоленской области была ориентирована на промышленность, научно – технические проектные организации, социальную сферу.
- Цены на коммерческую недвижимость в областном центре выше, чем цены по области (как и на рынке жилья). При этом цены дифференцируются по качеству и местоположению недвижимости.
- Торговый и офисный сектор сильно дифференцированы между собой, а производственно-складская недвижимость часто перепрофилируется под любой из указанных сегментов.
- В области наблюдается большое количество предложений по продаже производственно-складских баз.
- В основном выставляются на продажу участки промышленного назначения. Что касается земельных участков под прочее коммерческое использование, то предложение подобных объектов в Смоленской области практически отсутствует.
- В среднем стоимость 1 кв.м. земли (пром. назначения) на рынке Смоленской области составляла от 150 руб./кв.м. до 400 руб./кв. м., в среднем около 280-300 руб./кв.м. Столь сильный разброс связан с тем, что земельные участки, предлагаемые к продаже, разбросаны по всей области, а стоимость сильно зависит от местоположения земельного участка, в частности от близости нахождения участков к крупным областным центрам и федеральным трассам, по которым осуществляются транзитные перевозки.
- Рынок аренды свободных земельных участков в Смоленской области отсутствует.
- Рынок коммерческой недвижимости в его современном состоянии пока еще остается типичным для районного аграрно–индустриального центра советского типа, удаленного от областного центра.
- Следует отметить то обстоятельство, что в силу неразвитости рынка коммерческой недвижимости города, здесь слабо развит как рынок ее аренды, так и рынок продажи.

Принятые допущения

- Вся информация для подготовки обзора, полученная из открытых и бесплатных источников сети Интернет, считается достоверной и соответствующей действительности.
- Обзор составлен на базе качественного отбора объектов недвижимости, соответствующих типу анализируемой недвижимости.
- В результат обзора включались только те типы недвижимости, в зависимости от направления, которые имеют более трех предложений по продаже или аренде на рынке. Объекты недвижимости, в зависимости от направления, которые имели менее трех предложений по продаже или аренде, в результат обзора не включались.
- **Данные о стоимости представлены с учетом НДС.**

В выборку не включались экстремально высокие или экстремально низкие предложения по продаже или аренде недвижимости. Под экстремально высокими или экстремально низкими значениями понимаются единичные предложения о продаже или аренде, которые на 30% больше максимального или минимального значения по выборке. Границы выборки определялись как Средняя значение трех максимальных или минимальных значений, коэффициент вариации которых между собой не превышает 30%. При этом необходимо отметить, что экстремально высокие или экстремально низкие предложения имеют место быть на рынке. Данные предложения можно отнести к уникальным предложениям, которые требуют более тщательного анализа и не подходят для определения средних показателей рынка, так как могут искусственно завысить или занижить показатели рынка.

□ **2.3.7. Иная информация, необходимая для определения стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке.**

В обзор состояния рынка объектов недвижимости также включен анализ уровня цен в строительной отрасли, особенностей кредитования рынка недвижимости и его финансовых показателей, тарифов за пользование водо-, газо-, электро-, тепло- и иными видами снабжения, а также затрат на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таблица 38. Строительная отрасль: тенденции и прогнозы

Жилищное строительство	<i>За 2017 г. объем ввода жилья в физическом выражении снизился по предварительным оценкам на 5,6%, в денежном выражении – на 2,1% (в ценах соответствующих периодов). Негативная динамика отмечается как массовом, так и в индивидуальном строительстве. Так в сегменте массового строительства отмечается снижение объема ввода на 3,9% до 46,5 млн кв. м, а в сегменте индивидуального жилищного строительства сокращение ввода недвижимости составило 8,2% (до 31,8 млн кв. м).</i>
Гражданское строительство	<i>За 2017 г. объем ввода коммерческой недвижимости по предварительным данным снизился на 18%, а объем ввода промышленной недвижимости – на 6,7%. Причем в сегменте коммерческой недвижимости снижение отмечается во всех подсегментах, кроме гипермаркетов DIY и FMCG и складской недвижимости. В подсегменте ТЦ ввод сократился на 74%, в подсегменте складов – увеличился на 4,5%. При этом объем ввода новых гипермаркетов вырос на 23%. В промышленном строительстве на фоне инвестиционной паузы в тяжелой промышленности отмечается активизация в агропромышленном комплексе и перерабатывающей промышленности, вызванная программой импортозамещения.</i>
Инфраструкт. строительство	<i>Объем ввода дорог с твердым покрытием за 2017 г. по предварительным данным снизился на 10%, а объем ввода мостов – сократился на 70%. Драйверами сегмента инфраструктурного строительства остаются крупные проекты федерального значения: строительство транспортного перехода через Керченский пролив, модернизация БАМа и Транссиба, а также крупные инфраструктурные проекты московского региона (строительство ЦКАД).</i>
Отрасль строительных материалов	<i>Отрасль строительных материалов в 2017 г. характеризовалась разнонаправленной динамикой. Рынок кирпича вырос на 1,6% в натуральном выражении, а рынок газобетона сократился на 23%. Спрос и цены на кирпич продолжают снижение из-за сокращения рынка индивидуального строительства и отказа строительных компаний от кирпича в пользу более дешевых технологий. Рынок цемента в натуральном выражении остался на уровне 2016 г. Рынок НСМ вырос в натуральном выражении на 8,3%: положительная динамика отмечается в сегменте строительных песков, тогда как производство щебня находится на уровне 2016 г., (показатели демонстрируют, что положительное влияние лицензирования импортируемого щебня для стран, не входящих в Таможенный союз, исчерпано.).</i>

КРЕДИТОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

По итогам 2017 г. совокупный объем кредитов, выданных строительным компаниям в России, вырос на 15-18% по сравнению с 2016 г. и составил около 1,4 трлн руб., а просроченная задолженность по кредитам составила около 280 млрд руб., что эквивалентно 15-18% от общего объема задолженности (на 3-5 п.п. выше уровня IV кв. 2016 г.).

Доля просроченной задолженности в структуре кредитного портфеля строительных организаций выросла с начала 2014 года более чем в 3 раза (с 5,2% до 15-18%). В IV кв. 2017 г. наблюдается улучшение: доля просроченной задолженности снизилась на 5-7 п.п. по сравнению с уровнем III кв. 2017 г.

В сложившихся условиях кредитование становится менее доступным для малых и средних строительных компаний: банковский сектор ведёт более жесткую политику в отношении оценки

возможных рисков связанных с невозвратом денежных средств, а также банкротством кредитующих организаций. Крупные строительные компании, как правило, имеют более масштабные и долгосрочные проекты, что на начальной стадии их реализации увеличивает риски кредитования, поэтому банки предпочитают финансировать такие проекты на более высокой степени готовности.

Если говорить об общей тенденции, то, по данным Росстата, реальные доходы россиян, которых можно расценивать как потенциальных покупателей жилья, непрерывно падают уже на протяжении четырех лет. То же наблюдается и в нашем регионе. Доля смолян, имеющих среднедушевой доход ниже прожиточного минимума, постоянно увеличивается. Например, в 2014 году их было 15,2% от общей численности населения, в 2015-м - 17%, в 2016-м - 17,8%.

Несмотря на это, количество взятых ипотечных кредитов растет. И оплачивают их заемщики своевременно, что может говорить только о высокой потребности в жилье. При этом наибольшим спросом пользуются небольшие бюджетные квартиры в домах с минимальными техническими опциями.

Как отмечает Отделение по Смоленской области ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, в Смоленской области более 98% имеющейся задолженности по ипотечным жилищным кредитам обслуживается своевременно.

За девять месяцев этого года (на 01.09.2017) в Смоленской области выдано 3607 ипотечных жилищных кредитов, что на 356 больше, чем в аналогичный период прошлого года. Объем задолженности по ипотеке жителей региона к началу сентября 2017-го составил 28,6 млрд руб. На 01.09.2017 по ипотеке размер просроченной задолженности - 0,28 млрд руб.

- В 2017 году нами будет построено и введено в строй более 14 тыс. кв. м жилья, говорит президент группы компаний Метрум групп Вениамин Потапов. - Стоимость квартир разная, в зависимости от района. Например, в селе Пригорское Смоленского района «квадрат» оценивается в 29 тыс. руб., а на ул. Нарвской в Смоленске – в 42 тыс. В 2018 году нам надо построить еще четыре подъезда на ул. Нарвской и пятиподъездный дом на Краснинском шоссе. Да, спрос на квартиры снизился, но все равно построенное распродается. В перспективе, из-за сокращения объемов строительства, возникнет дефицит предложений и, как следствие, рост цен на жилье. Думаю, что он начнется уже с декабря этого года.

- Ситуация на рынке жилой недвижимости остается напряженной, но на сокращение объемов строительства мы не идем. В этом году сдадим в эксплуатацию порядка 35 тыс. кв. м жилья. Строим как в областном центре, так и в Смоленском районе, в Новосельцах и Алтуховке. У нас сложились хорошие деловые отношения с руководством этого муниципального образования. Требования, которые с их стороны предъявляются, строго соответствуют закону, нет бюрократической волокиты. Стоимость квартир в пригородах Смоленска начинается от 33 тыс. руб. за кв. м, в городе - от 44 тыс. Спрос не очень активный, в большей степени ориентирован на уже готовое жилье, - рассказывает генеральный директор Вадим Косых.

- В последние годы на территории Смоленского района ведется активное строительство жилья. Крупнейшие застройщики заинтересовались нашими населенными пунктами. Очень удачный пример такого партнерства - строительство многоквартирных домов в Пригорском, где Метрум групп, кроме жилья, ввела в строй компактную модульную котельную, решив этим проблему отопления всего поселка. Мы заинтересованы в притоке инвестиций, поэтому стараемся поддержать застройщиков минимумом требований к оформлению документов и насколько возможно быстрым исполнением их запросов по выделению участков под строительство, - комментирует ситуацию глава администрации муниципалитета Ольга Язева.

Таблица 39. Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство" в 2017 году

	<i>Млн. рублей</i>	<i>В % к2016г.</i>
<i>Российская Федерация, млрд. рублей</i>	<i>7545,9</i>	<i>98,6</i>
<i>Центральный федеральный округ</i>	<i>1930833,1</i>	<i>99,2</i>
Смоленская область	23 962,7	97,8

Таблица 40. Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в 2017 году

	<i>Количество зда- ний, единиц</i>	<i>Общий строи- тельный объем зданий, тыс. м³</i>	<i>Общая площадь зданий, тыс.м²</i>
<i>Российская Федерация</i>	<i>269264</i>	<i>579820,9</i>	<i>133131,0</i>
<i>Центральный федеральный округ</i>	<i>68670</i>	<i>198308,3</i>	<i>44132,5</i>
<i>Смоленская область</i>	<i>1639</i>	<i>2548,1</i>	<i>634,2</i>

**Таблица 41. Средняя себестоимость строительства 1 кв. метра площади многоэтажного жилья в РФ на основании статистики собранной за январь-июнь 2017 года. Цифры указы-
ваны в рублях³**

	Всего	в том числе:	
		в сельской местности	в городах и поселках городского типа
Российская Федерация	42876	39211	43459
Центральный федеральный округ	44540	37567	45050
Белгородская область	42078	32316	45020
Брянская область	30221	26782	30423
Владимирская область	35271	31733	35494
Воронежская область	32734	32535	32808
Ивановская область	33713	22189	34194
Калужская область	26639	46212	25868
Костромская область	30856	-	30856
Курская область	28283	30082	28283
Липецкая область	29460	23821	30256
Московская область	53971	46938	54348
Орловская область	29350	27736	30435
Рязанская область	38356	22064	38418
Смоленская область	32965	32183	33250
Тамбовская область	29047	12193	29582
Тверская область	38510	37039	38547
Тульская область	31274	-	31274
Ярославская область	38500	37474	38578
г.Москва	45922	-	45922
Северо-Западный федеральный округ	50500	42884	53512

Официальный уровень инфляции, по данным Росстата, в 2017 году составил 2,5%. Таким образом, инфляция продолжила снижаться (по заявлению Центробанка, благодаря стабильному курсу рубля и хорошему урожаю): в 2016-м она равнялась 5,4%, и это после резкого скачка до 11,3% в 2014-м и 12,9% в 2015 годах. Прогноз на следующий, 2018 год, – 4%.

Одновременно весь 2017-й (в общей сложности шесть раз) Центробанк снижал ключевую ставку. Если в марте она равнялась 10%, то в конце декабря опустилась до предкризисных 7,75% годовых. Не исключено, что процесс продолжится. Для покупателей жилья это означало снижение ставок по ипотечным кредитам, однако неценовые условия кредитов не смягчились.

Главная новость на ипотечном рынке начала 2017 года – окончание программы господдержки жилищного кредитования на покупку квартир в новостройках. С 1 марта государство прекратило субсидировать ипотеку до уровня 12%, поскольку ставки снизились естественным образом. Кредиты становились доступнее в течение всего года. В январе средневзвешенная

³ Источник информации: Росстат: goo.gl/qYadYY <https://t.me/economicsguru>

ставка по ипотечным кредитам равнялась 11,54%, а 1 декабря – 9,8%. В результате объемы кредитования в 2017 году оказались рекордными и побили результаты 2014-го: за 11 месяцев 2017 года было выдано более 935 тысяч кредитов более чем на 1,7 трлн рублей.

В сфере строительства было принято несколько законов, ужесточающих требования к компаниям, в частности уставному капиталу и прозрачности работы застройщиков. Заработал компенсационный Фонд защиты дольщиков, в который застройщики должны отчислять 1,2% от стоимости каждого ДДУ. Летом 2018 года вступят в силу поправки к 214-ФЗ, по которым застройщик должен обладать минимум трехлетним опытом строительства жилья, иметь разрешения на ввод не менее 10 тысяч кв. метров жилья, проводить все расчеты с техзаказчиком и генподрядчиком в одном банке и т. д. Эти поправки являются существенными в первую очередь для небольших компаний.

Кроме того, в конце года президент поручил разработать программу, которая позволит отказаться от долевого строительства и перейти к проектному финансированию строительства. Ожидания таких перемен могут заставить строительные компании поторопиться с выводом запланированных проектов на рынок по старым правилам.

В целом итоги 2017 года по вводу жилья превзошли прогнозы Минстроя. За 2017-й российский застройщики ввели жилой недвижимости всего на 2% меньше, чем за 2016 год.

Средняя цена предложения кв. метра на вторичном рынке жилой недвижимости плавно снижалась в течение всего года на 0,6–1,3% за квартал. Таким образом, в IV квартале 2017 года Средняя стоимость оказалась на 3,4% ниже, чем в IV квартале 2016 года. Более того, среднеквартальная цена в конце 2017-го (около 58 740 рублей) оказалась самой низкой за последние четыре года: по отношению к IV кварталу 2013 года падение составило 4,2%, 2014-го – 9,2%, 2015-го – 7%.

В течение года резких скачков не наблюдалось и на уровне месяцев. В среднем запросы продавцов снижались на 0,1–1% в месяц. Рост на 0,4–0,5% наблюдался только в июле и ноябре. В результате Средняя цена за декабрь составила примерно 58 650 рублей, что на 2,9% ниже цены в январе.

Средняя цена предложения в расчете за кв. метр выросла на вторичном рынке жилья только в 10 регионах России, при этом резких скачков не наблюдалось. Самое значительное повышение отмечено в Санкт-Петербурге, где продавцы стали запрашивать в среднем на 4,2% больше, чем год назад, то есть около 113 тысяч рублей за кв. метр. Напомним, что в 2016-м цены в Петербурге практически не менялись. На 2–3% выросли цены предложения в Тыве (до 54 270 рублей), Иркутской области (до 45 860 рублей) и Ингушетии (до 30 900 рублей). В Новосибирской области Средняя цена предложения не изменилась. В остальных регионах стоимость кв. метра снизилась – как правило, не более чем на 5%. Однако в пяти субъектах Федерации падение было более значительным. Магаданская область вновь вошла в пятерку регионов с наибольшим снижением цен: на 5,3% (до 52 080 рублей) в 2017 году после падения на 9,2% в 2016-м. В Еврейской АО цена предложения сократилась на 5,5% (до 40 020 рублей), в Республике Коми – на 5,8% (до 49 720 рублей). В Москве цена предложения упала на 7,3% (до 192 360 рублей), после снижения на 1,3% годом ранее. На первом месте по падению цен оказался Ненецкий АО — на 10,9% (до 66 220 рублей).

Тарифы за пользование водо-, газо-, электро-, тепло- и иными видами снабжения приведены в Приложении № 1.7.3.

Затраты на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения приведены в Приложении № 1.7.3.

2.4. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости.

□ 2.4.1. Определение ценообразующих факторов

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании выводов раздела Отчета 2.3. «Анализ рынка недвижимости». Исполнителем был проведен анализ перечня ценообразую-

щих факторов на полноту и достаточность для целей проведения оценки. В результате проведенного анализа были определены ценообразующие факторы, оказывающие существенное влияние на цену объектов недвижимости.

В состав ценообразующих факторов были включены факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов недвижимости.

В соответствии с требованиями Методических указаний по государственной кадастровой оценке от 12.05.2017 № 226 на первом этапе работ по построению статистических моделей производится определение состава факторов стоимости недвижимости. Состав факторов стоимости определяется для каждого ВРИ на основе примерного перечня факторов стоимости и анализа информации о рынке недвижимости Смоленской области.

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

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

К физическим факторам относятся:

местоположение объекта – климатические условия, ресурсы, почва, грунты, топография; удаленность от жилых территорий, административного центра, транспортная развязка;

характеристики земельного участка – размер и форма, площадь, общий вид, благоустроенность объекта;

характеристики зданий и сооружений – общее количество, год постройки, качество, планировка, архитектурный стиль и т.д.

К экономическим факторам можно отнести следующие:

общие – состояние мировой экономики; финансовая ситуация в стране, области, городе;

факторы спроса – занятость населения, обеспеченность и уровень заработной платы жителей, процентные ставки, стоимость проведения купли-продажи;

факторы предложения – количество продаваемых объектов, финансирование, налогообложение.

К социальным факторам относятся потребности людей в приобретении разного рода объектов недвижимости, общения с жителями и владельцами соседних участков. Стоимость таких операций с недвижимостью, как покупка и аренда офиса, торгового центра, квартиры или загородного дома, в значительной степени зависит и от уровня образования в стране и регионах, стиля жизни населения.

Помимо перечисленных ценообразующих факторов, существуют иные обстоятельства, которые способны влиять на кадастровую стоимость. При проведении анализа рынка недвижимости или оценки отдельного объекта недвижимости важно понять, какие факторы присутствуют, и какой из них оказывает наибольшее влияние на стоимость. Для этого необходимо обладать большим количеством достоверной информации, которая может способствовать объективной оценке и расчету кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Анализ показал, что территории, на которых объекты недвижимости имеют близкие (существенно не различающиеся) значения факторов стоимости, представляют собой сельские населенные пункты. Следовательно, кадастровая стоимость внутри таких территорий не дифференцируется по местоположению. Территории с существенно различающимися значениями ценообразующих факторов представляют собой городские населенные пункты. Внутри таких территорий кадастровая стоимость дифференцируется по местоположению.

На кадастровую стоимость влияют различные факторы, поэтому на сегодняшний день

один из этапов оценки стоимости объектов недвижимости связан с проведением факторного анализа с учетом следующих ценообразующих факторов:

доступность различных центров тяготения (объектов);

уровень развития транспортной инфраструктуры;

уровень развития инженерной и производственной инфраструктуры;

уровень развития социально-бытового обслуживания населения;

состояние окружающей среды;

историческая и архитектурно-эстетическая ценность застройки, ландшафтная и рекреационная ценность территории;

инженерно-геологические условия и подверженность территории разрушительным природным и техногенным воздействиям.

Ценообразующие факторы – многообразие условий, в которых формируются структура и уровень цены.

К ценообразующим факторам местоположения, используемым по итогам построения моделей для определения кадастровой стоимости недвижимости (кроме земельных участков) в Смоленской области, относятся:

для городских населенных пунктов:

- Муниципальный район, городской округ.

- Населенный пункт.

- Граница населенного пункта.

- Улицы населенного пункта.

- Расстояние объекта до центра населенного пункта.

- Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района (городского округа).

- Расстояние (наименьшее) от населенного пункта до крупнейших городов (г. Смоленск, г. Десногорск).

- Административный статус населенного пункта (центр субъекта, центр муниципального района (городского округа), центр городского поселения, населенный пункт).

для сельских населенных пунктов:

- Муниципальный район, городской округ.

- Населенный пункт.

- Расстояние (наименьшее) от населенного пункта до крупнейших городов (г. Смоленск, г. Десногорск).

- Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района (городского округа).

- Административный статус населенного пункта (центр субъекта, центр муниципального района (городского округа), центр городского поселения, населенный пункт).

К ценообразующим факторам социально-экономического развития, используемым для определения кадастровой стоимости относятся:

для городских населенных пунктов:

- Численность населения в населенном пункте.

для сельских населенных пунктов:

- Численность населения в населенном пункте.

- Численность населения муниципального района (с районным центром, городским округом).

- Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы.

К ценообразующим факторам транспортной инфраструктуры, используемым для определения кадастровой стоимости относятся:

для городских населенных пунктов:

- Расстояние от земельного участка до ближайших ж/д вокзала, станции.

К ценообразующим факторам коммунальной инфраструктуры используемым для определения кадастровой стоимости относятся:

- Наличие на земельном участке коммуникаций: центральное водоснабжение.

- Наличие на земельном участке коммуникаций: газоснабжение.
- Наличие на земельном участке коммуникаций: центральная канализация.

Перечень факторов стоимости, составленный для городских и сельских населенных пунктов, представлен в таблице 42.

Таблица 42. Перечень ценообразующих факторов

№ п. п.	Ценообразующие факторы для ГПП	Ценообразующие факторы для СНП	Источник информации
Характеристики местоположения (окружения)			
1	Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ	Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
2	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта	Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
3	Расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции	Расстояние от населенного пункта до ближайших ж/д вокзала, станции	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
4	Расстояние до ближайшей из основных дорог города	Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
5	Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	Наличие в населенном пункте магазина	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
6	Расстояние от объекта до общественно-делового центра населенного пункта	Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
7	Расстояние до остановок общественного транспорта (в т. ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	Наименование ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
8	Близость к крупным объектам торговли (торговый центр, рынок, супермаркет)	Расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
9	Близость к зонам рекреации (парк, пляж, лес, сквер, зеленая зона, бульвар)	Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
10	Наличие поблизости малопривлекательных производственных объектов (свалки, скотомогильники, отвалы пород)	Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
11	Нахождение объекта в зоне, неблагоприятной для строительства	-	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"

	(подтопления, карстовые явления, подработки, оползни и т.д.)		
12	Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ	-	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
13	Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа	-	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
Коммунальная инфраструктура			
14	Центральное электроснабжение	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
15	Центральное водоснабжение	Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
16	Центральная канализация	Наличие в населенном пункте центральной канализации	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
17	Центральное теплоснабжение	Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
18	Центральное газоснабжение	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
Социально-экономические характеристики			
19	Численность населения в населенном пункте	Численность населения в населенном пункте	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
20	Численность населения в муниципальном районе, городском округе	Численность населения в муниципальном районе, городском округе	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
21	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"
22	Наименование населенного пункта	Наименование муниципального района	Муниципальные образования. Ответ на запрос №04/00995 от 15.12.2017г. приложение "1.6.3 Ценообразующие факторы семантика"

В состав факторов стоимости были включены факторы стоимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объектов оценки. Для определения наиболее вероятных ценообразующих факторов, определяющих стоимость объектов оценки, был проведен

анализ рынка недвижимости Смоленской области.

Выбранные факторы стоимости позволяют дифференцировать кадастровую стоимость объектов оценки в зависимости от их местоположения, окружения, социально-экономического развития и инфраструктуры и от их качественных и количественных характеристик.

Цифровые тематические карты сформированы на городские населенные пункты Смоленской области в целях определения значений факторов стоимости объектов недвижимости.

На формирование стоимости объекта так же оказывает фактор наличие площади земельного участка. Но так как объектом оценки является недвижимость без учета земельного участка, при построении расчетной модели происходит элиминирование земельного участка, по средствам введения фактора «Площадь земельного участка ОЦ» значение которого равно 0.

□ 2.4.2. Обоснование ценообразующих факторов

Анализ ценообразующих факторов рынка жилой недвижимости проведен по 4 857 квартирам и 4 851 индивидуальному жилому дому и дачам, выставленных на продажу в период сентябрь- декабрь 2017г. или проданных в 2017 г., на основе открытых и доступных источников информации. Анализируемые цены объектов-аналогов не приводились к сопоставимому виду с применением корректировок на торг и долю, приходящуюся на стоимость земельного участка.

Объекты-аналоги, по которым проведен анализ рынка недвижимости, представлены в Приложении «1.7. Исходная рыночная информация».

В результате проведенного анализа рынка объектов недвижимости предназначенных для многоквартирной жилой застройки выявлено, что по объему имеющихся на открытом рынке предложений о продаже объектов недвижимости и уровню цен населенные пункты Смоленской области можно разделить на четыре подгруппы.

В первую подгруппу входит г. Смоленск, как столица субъекта с хорошо развитым рынком недвижимости и высоким уровнем цен на нее, а также отдельное муниципальное образование г. Десногорск. Во вторую подгруппу отнесены городские населенные пункты. В третью – районные центры и ПГТ. В четвертую группу - все СНП.

Рынок объектов недвижимости, предназначенных для многоквартирной жилой застройки в городах развит в значительно большей степени, чем рынок объектов недвижимости, предназначенных для многоквартирной жилой застройки в некрупных городах, п.г.т. и в сельских населенных пунктах. Одним из свидетельств развитого рынка в городах является стабильный спрос на объекты недвижимости.

Основной особенностью рынка объектов недвижимости, предназначенных для многоквартирной жилой застройки является влияние на цену объектов недвижимости таких факторов как: местоположение объекта, его характеристики (этажность, год постройки, площадь, материал стен). Дальнейший анализ это подтверждает. В результате проведенного анализа влияния указанных факторов на цену объектов недвижимости, выявлен существенный разброс цен в зависимости от местоположения, инфраструктуры, этажности, года постройки, площади объекта недвижимости, материала стен и районов города для г. Смоленска.

Диапазоны изменения цен объектов 1 группы (объекты многоквартирной жилой застройки) в разрезе подгрупп по фактору «населенный пункт» приведены в следующей таблице.

Таблица 43. Диапазоны изменения цен объектов 1 группы (объекты многоквартирной жилой застройки) в разрезе подгрупп

<i>Подгруппа по фактору «населенный пункт»</i>	<i>Минимальная цена, руб. за 1 кв. метр</i>	<i>Максимальная цена, руб. за 1 кв. метр</i>	<i>Средняя цена, руб. за 1 кв. метр</i>
<i>1</i>	<i>15 625</i>	<i>88 696</i>	<i>41 716</i>
<i>2</i>	<i>16 000</i>	<i>54 000</i>	<i>31 400</i>
<i>3</i>	<i>10 000</i>	<i>23 000</i>	<i>18 400</i>
<i>4</i>	<i>8 000</i>	<i>17 000</i>	<i>6 570</i>

Из данной таблицы видно, что стоимость квартир в г. Смоленске лежит в диапазоне от 15 625 рублей за 1 кв. м до 88 696 рублей.

Диапазон цен предложения по области представляется достаточно широким. Так цены продажи варьируются в широком диапазоне для первой группы - от 16 000 руб./кв. м до 54 000 руб./кв. м; для второй группы - от 10 000 руб./кв. м до 23 000 руб./кв. м, для третьей группы - от 8 000 руб./кв. м до 17 000 руб./кв. м. Средняя цена продажи в целом по области принимает значение равное 29 900 руб./кв. м.

Как было отмечено выше, доля предложения по продаже объектов жилого назначения в целом по области в основном приходится на первую группу. При этом диапазон цен продажи представляется достаточно широким. Так цены продажи варьируются в широком диапазоне для первой группы - от 16 000 руб./кв. м до 54 000 руб./кв. м; для второй группы - от 10 000 руб./кв. м до 23 000 руб./кв. м, для третьей группы - от 8 000 руб./кв. м до 17 000 руб./кв. м. Средняя цена продажи в целом по области принимает значение, равное 29 900 руб./кв. м.

В формировании цен продажи первой зоны участвуют такие города как Ярцево, Вязьма, Гагарин, Сафоново, Десногорск, частично Смоленский район. Здесь цены принадлежат интервалу от 16 000 руб./кв.м. до 54 000 руб./кв.м. при средней цене продажи 31 400 руб./кв.м. Здесь можно встретить как дешевые помещения, так и дорогие объекты. Это объясняется следующими причинами.

Во-первых, данные города расположены вблизи трассы федерального значения М1 (Москва-Минск), сравнительно недалеко от центра Российской Федерации и поэтому обладают хорошей транспортной развязкой как внутри города, так и за его пределами. Во-вторых, перечисленные города обладают развитой промышленной зоной. Таким образом, в первой группе объектов недвижимости можно отметить формирование собственного рынка коммерческой недвижимости.

Диапазон цен продажи второй зоны также достаточно широк: 10 000 руб./кв. м. до 23 000 руб./кв.м. Средняя цена продажи составляет 18 400 руб./кв.м. Формирование выборки осуществляется в основном за счет: г. Починок, г. Рославль, г. Дорогобуж, г. Демидов, Красный. Данные города расположены вблизи размещения железнодорожных путей и развязок, соединяющих Смоленскую область с Белоруссией, Смоленскую область с Брянской областью.

Жилая недвижимость третьей зоны отличаются низкой средней стоимостью продажи и объекты недвижимости данной группы обладают достаточно низкой степенью ликвидности, поэтому рынок помещений третьей группы не развит.

Вышеприведенные данные не включают объекты в многоквартирных домах, с конструктивной системой КС-7 (материал стен: «деревянные», «досчатые» и т.п.), так как при проведении анализа объектов, представленных к продаже, таких объектов на рынке не выявлено.

Описание рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов (1 подгруппа по фактору «Населенный пункт» (г. Смоленск) 1 группы – объекты многоквартирной жилой застройки).

Проанализировав предложения выставленных на продажу объектов недвижимости, предназначенных для размещения многоквартирной жилой застройки г. Смоленска можно сделать вывод, что цена квадратного метра изменяется под влиянием следующих ценообразующих факторов:

- Районы города;
- Этажность;
- Материал стен;
- Площадь;
- Год постройки.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Районы города».

В результате проведенного анализа влияния фактора «Районы города» на цену объектов недвижимости, выявлен существенный разброс цен в зависимости от района расположения объектов оценки. Самые высокие цены устанавливаются на объекты многоквартирной жилой застройки, расположенные в Ленинском и Промышленном районах города. Более низкий средний уровень цен в Заднепровском районе за 1 кв. метр.

Таблица 44. Влияние фактора «Районы города» на цену объектов-аналогов 1 группы (г. Смоленск)

<i>Наименование</i>	<i>Значение</i>	<i>Стоимость 1 кв. м в Ленинском р-не</i>	<i>Стоимость 1 кв. м в Промышленном р-не</i>	<i>Стоимость 1 кв. м в Заднепровском р-не</i>
<i>1-но комнатные</i>	<i>Минимум</i>	26 786	24 643	17 500
	<i>Максимум</i>	82 813	71 500	67 105
	<i>Средняя</i>	46 791	43 407	40 437
<i>2-х комнатные</i>	<i>Минимум</i>	19 565	15 625	15 714
	<i>Максимум</i>	80 488	73 333	65 979
	<i>Средняя</i>	45 103	40 249	36 234
<i>3-х комнатные</i>	<i>Минимум</i>	21 719	16 667	17 204
	<i>Максимум</i>	86 074	88 696	63 830
	<i>Средняя</i>	43 804	40 380	36 194
<i>5-ти комнатные</i>	<i>Минимум</i>	43 459	31 008	30 952
	<i>Максимум</i>	59 167	56 000	30 952
	<i>Средняя</i>	49 375	47 669	30 952

Анализ ценовой ситуации по фактору «Этажность»

В ходе проведения анализа объектов многоквартирной жилой застройки г. Смоленск было установлено, что с точки зрения требований, предъявляемых к строительству капитальных объектов, особенностей и условий строительства выделяют:

- малоэтажное строительство (до 3 этажей включительно);
- среднеэтажное строительство (4-6 этажей);
- многоэтажное строительство (7-19 этажей).

В ходе исследования установлено, что более дорогие объекты недвижимости 1 группы (г. Смоленск), расположены в домах этажностью от 7 этажей, объекты недвижимости с меньшей ценой в домах этажностью 1-3 этажа.

- Средний уровень цен за 1 кв. метр в домах до 3 этажей включительно- 36 600 руб.;
- Средний уровень цен за 1 кв. метр в домах 4-6 этажей включительно- 39 200 руб.;
- Средний уровень цен за 1 кв. метр в домах 7-19 этажей включительно- 40 300 руб.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Материал стен»

В результате проведенного анализа влияния фактора «Материал стен» на цену объектов недвижимости, выявлено наличие зависимости, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

В процессе анализа установлено, что объекты, расположенные в кирпичных домах, как правило, дороже по цене при прочих равных условиях, чем объекты, расположенные в домах из прочих материалов.

- Средний уровень цен за 1 кв. метр в кирпичных домах – 40 800 руб.;
- Средний уровень цен за 1 кв. метр в остальных домах – 37 800 руб.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Площадь»

Анализ рынка показал, что существенное влияние на стоимость 1 кв. метра объектов 1 группы (г. Смоленск) оказывает фактор площадь объекта (количество комнат).

Для удобства анализа и дальнейшего использования в оценке данного фактора, Оценщик считает, что количество комнат в квартире и площадь квартиры сопоставимы, и анализирует влияние площади на средние цены 1 кв. метра.

В процессе анализа выявлена не только зависимость приведенной цены, но и обозначены интервалы изменения приведенных цен. Явно обозначились границы значений: до 38 кв. метров (средняя максимальная площадь 1-комнатной квартиры), от 38 до 59 кв. метров (средняя максимальная площадь 2-комнатной квартиры), от 59 до 77 кв. метров (средняя максимальная площадь 3-комнатной квартиры), более 77 кв. метров (многокомнатные квартиры).

Таблица 45.

Наименование	Значение	Стоимость 1 кв. м в Ленинском р-не	Стоимость 1 кв. м в Промышленном р-не	Стоимость 1 кв. м в Заднепровском р-не
Комнаты	43 340			
1 комнатные	Средняя	46 791	43 407	40 437
2-х комнатные	Средняя	45 103	40 249	36 234
3-х комнатные	Средняя	43 804	40 380	36 194
5-ти комнатные	Средняя	49 375	47 669	30 952

Анализ ценовой ситуации по фактору «Год постройки»

В результате проведенного анализа влияния фактора «Год постройки» на цену объектов недвижимости, выявлено наличие зависимости, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

Таблица 46.

Наименование	Год постройки
Сталинки	1945-1955
Хрущевки	1955-1970
Брежневки	1965-1980
Улучшенной планировки	1980-1998
Повышенной комфортности	После 2000

Ниже представлена диаграмма стоимости квартир в зависимости от планировки.

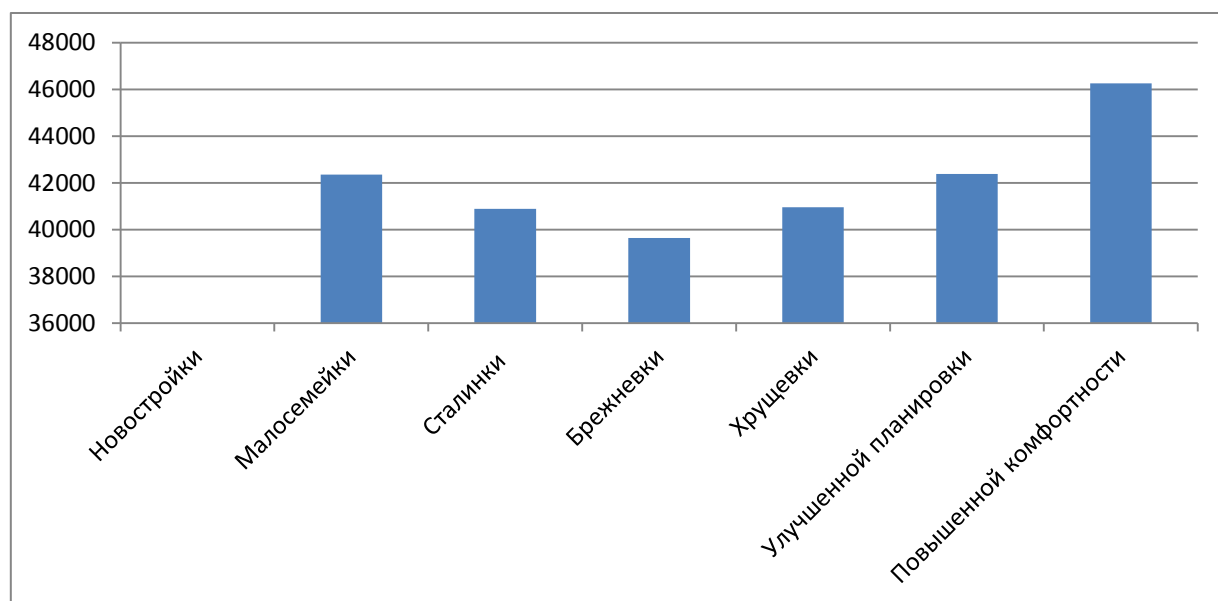


Диаграмма 17. Влияние фактора «Год постройки» на цену объектов-аналогов группы (г. Смоленск)

Описание рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов (2 подгруппа по фактору «Населенный пункт» (ГНП) 1 группы – объекты многоквартирной жилой застройки)

Проанализировав предложения выставленных на продажу объектов недвижимости, предназначенных для размещения многоквартирной жилой застройки в крупных городских населенных пунктах можно сделать вывод, что цена квадратного метра изменяется под влиянием следующих ценообразующих факторов:

- Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ⁴;

⁴ Фактор «Расстояние до административного центра» является количественным фактором. Интервалы расстояний приняты для наглядности представления зависимости.

- Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта;
- Этажность;
- Площадь;
- Материал стен;
- Год постройки.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ»⁵.

В результате проведенного анализа влияния фактора «Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ» на цену объектов недвижимости, выявлен существенный разброс цен в зависимости от местоположения объекта относительно административного центра населенного пункта.

Жилье, расположенное ближе к административному центру, будет стоить дороже, чем аналогичное жилье на удалении.

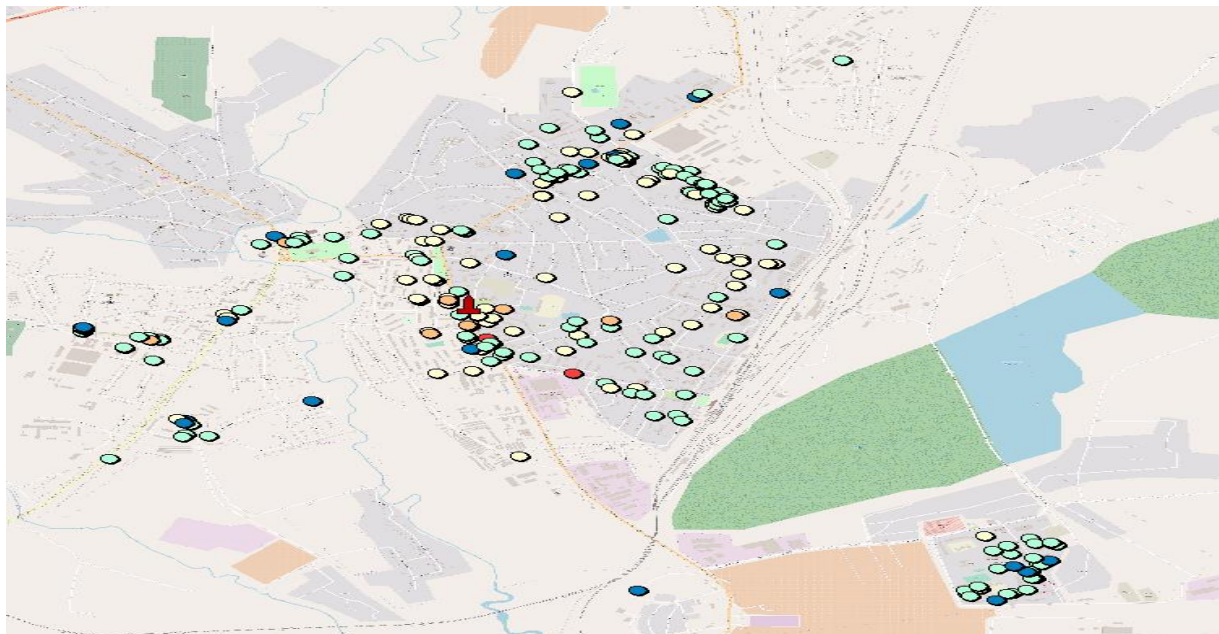
Таблица 47. Влияние фактора «Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ»

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование муниципального района (городского округа)</i>	<i>Наименование параметра</i>	<i>Средняя стоимость 1 кв. м</i>
1	г. Смоленск	0	41 716
2	г. Вязьма	166	33 000
3	г. Сафоново	104 км	27 600
4	г. Ярцево	58 км	22 200
5	г. Рославль	111 км	24 500

Анализ ценовой ситуации по фактору «Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта».

В результате проведенного анализа влияния фактора «Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта» на цену объектов недвижимости, например, по г. Вязьма, выявлен существенный разброс цен в зависимости от района расположения объектов оценки. Самые высокие цены устанавливаются на объекты многоквартирной жилой застройки, расположенные ближе к центру города. Более низкий средний уровень цен на окраине городов за 1 кв. метр.

⁵ Фактор «Расстояние до административного центра» является количественным фактором. Интервалы расстояний приняты для наглядности представления зависимости.



ОАгр1_Вязьма удельная цена, руб.

	44 200 до 54 700	(5)
	33 600 до 44 200	(22)
	23 000 до 33 600	(253)
	12 400 до 23 000	(382)
	1 800 до 12 400	(66)

Рисунок 4. Влияние фактора «Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта» на цену объектов-аналогов 1 группы (ГНП)

По другим ценообразующим факторам прослеживается такая же зависимость, как и по г. Смоленску.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Этажность»

В ходе исследования установлено, что более дорогие объекты недвижимости 1 группы (ГНП), расположены в домах этажностью от 5- 9 этажей, объекты недвижимости с меньшей ценой в домах этажностью 3 этажа.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Материал стен»

В результате проведенного анализа влияния фактора «Материал стен» на цену объектов недвижимости, выявлено наличие зависимости, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

В процессе анализа установлено, что объекты, расположенные в кирпичных домах, как правило, дороже по цене при прочих равных условиях, чем объекты, расположенные в домах из прочих материалов.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Площадь»

Анализ рынка показал, что существенное влияние на стоимость 1 кв. метра объектов 1 группы (ГНП) оказывает фактор площадь объекта (количество комнат).

Для удобства анализа и дальнейшего использования в оценке данного фактора, Оценщик считает, что количество комнат в квартире и площадь квартиры сопоставимы, и анализирует влияние площади на средние цены 1 кв. метра.

В процессе анализа выявлена не только зависимость приведенной цены, но и обозначены интервалы изменения приведенных цен. Явно обозначились границы значений: до 38 кв. метров (средняя максимальная площадь 1-комнатной квартиры), от 38 до 59 кв. метров (средняя максимальная площадь 2-комнатной квартиры), от 59 до 77 кв. метров (средняя максимальная площадь 3-комнатной квартиры), от 77 кв. метров (многокомнатные квартиры).

Анализ ценовой ситуации по фактору «Год постройки»

В процессе анализа установлено, что в домах ранних годов постройки цены на объекты недвижимости ниже, а в домах, построенных в последние годы цены выше.

Описание рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов (3 подгруппа по фактору «Населенный пункт» (районные центры и ПГТ) 1 группы – объекты многоквартирной жилой застройки)

Проанализировав предложения выставленных на продажу объектов недвижимости, предназначенных для размещения многоквартирной жилой застройки в населенных пунктах, можно сделать вывод, что цена квадратного метра изменяется под влиянием следующих ценообразующих факторов:

- Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта;
- Численность населения в населенном пункте;
- Материал стен;
- Площадь;
- Год постройки.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта»⁶.

В результате проведенного анализа влияния фактора «Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта» на цену объектов недвижимости, выявлен не существенный разброс цен в зависимости от местоположения объекта относительно остановок общественного транспорта.

Жилье, расположенное ближе к административному центру, будет стоить чуть дороже, чем аналогичное жилье на удалении.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Численность населения в населенном пункте»⁷.

В результате проведенного анализа влияния фактора «Численность населения в населенном пункте» на цену объектов недвижимости, выявлено наличие зависимости, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

В процессе анализа установлено, что в населенных пунктах с большей численностью населения, цены на объекты недвижимости выше.

Таблица 48.

<i>Наименование</i>	<i>Численность населения, тыс. чел.</i>	<i>Средняя стоимость 1 кв. м/руб.</i>
<i>пгт. Красный</i>	<i>12 077</i>	<i>19 400</i>
<i>пгт. Кардымово</i>	<i>12 701</i>	<i>19 900</i>
<i>г. Велиж</i>	<i>10 835</i>	<i>17 900</i>

По другим ценообразующим факторам прослеживается такая же зависимость, как и по городам Смоленской области.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Материал стен»

В результате проведенного анализа влияния фактора «Материал стен» на цену объектов недвижимости, выявлено наличие зависимости, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

В процессе анализа установлено, что объекты, расположенные в кирпичных домах, как правило, дороже по цене при прочих равных условиях, чем объекты, расположенные в домах из прочих материалов.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Площадь»

Анализ рынка показал, что существенное влияние на стоимость 1 кв. метра объектов 1 группы (ГПП) оказывает фактор площадь объекта (количество комнат).

⁶ Фактор «Расстояние до административного центра» является количественным фактором.

⁷ Фактор «Численность населения в населенном пункте» является количественным фактором.

Для удобства анализа и дальнейшего использования в оценке данного фактора, Оценщик считает, что количество комнат в квартире и площадь квартиры сопоставимы, и анализирует влияние площади на средние цены 1 кв. метра.

В процессе анализа выявлена не только зависимость приведенной цены, но и обозначены интервалы изменения приведенных цен. Явно обозначились границы значений: до 38 кв. метров (средняя максимальная площадь 1-комнатной квартиры), от 38 до 59 кв. метров (средняя максимальная площадь 2-комнатной квартиры), от 59 до 77 кв. метров (средняя максимальная площадь 3-комнатной квартиры), от 77 кв. метров (многокомнатные квартиры).

Анализ ценовой ситуации по фактору «Год постройки»

В процессе анализа установлено, что в домах ранних годов постройки цены на объекты недвижимости ниже, а в домах, построенных в последние годы цены выше.

Описание рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов (4 подгруппа по фактору «Населенный пункт» (СНП) 1 группы – объекты многоквартирной жилой застройки).

Проанализировав предложения выставленных на продажу объектов недвижимости, предназначенных для размещения многоквартирной жилой застройки в сельских населенных пунктах можно сделать вывод, что цена квадратного метра изменяется под влиянием следующих ценообразующих факторов:

- Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа;
- Материал стен;
- Площадь;
- Год постройки;
- Этажность.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа»⁸.

В результате проведенного анализа влияния фактора «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа» на цену объектов недвижимости, выявлено наличие зависимости, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

Как видно из приведенных данных исследования, более дорогими являются квартиры в населенном пункте, расположенном недалеко от центра муниципального района, городского округа.

Таблица 49. Влияние фактора «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа»

<i>Наименование</i>	<i>Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, км</i>	<i>Средняя стоимость 1 кв. м/руб.</i>
<i>Вяземский р-н, д. Бородино</i>	<i>4</i>	<i>15 900</i>
<i>Вяземский р-н, д. Вассынки</i>	<i>13</i>	<i>15 500</i>
<i>Вяземский р-н, д. Иваново</i>	<i>27,5</i>	<i>6 285</i>
<i>Вяземский р-н, д. Ермаки</i>	<i>32</i>	<i>4 900</i>

По другим ценообразующим факторам прослеживается такая же зависимость, как и по городам Смоленской области.

Анализ рынка объектов индивидуальной жилой застройки (2 группа).

Общее количество собранной рыночной информации по 2 группе (объекты индивидуальной жилой застройки) составляет 4 850 объектов-аналогов, из них:

- по 1 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (г. Смоленск) – 868 объектов-аналога;
- по 2 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (ГНП) – 1 335 объектов-аналогов;

⁸Фактор «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа» является количественным фактором.

по 3 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (пгт и сельские населенные пункты) – 2 647 объектов-аналогов.

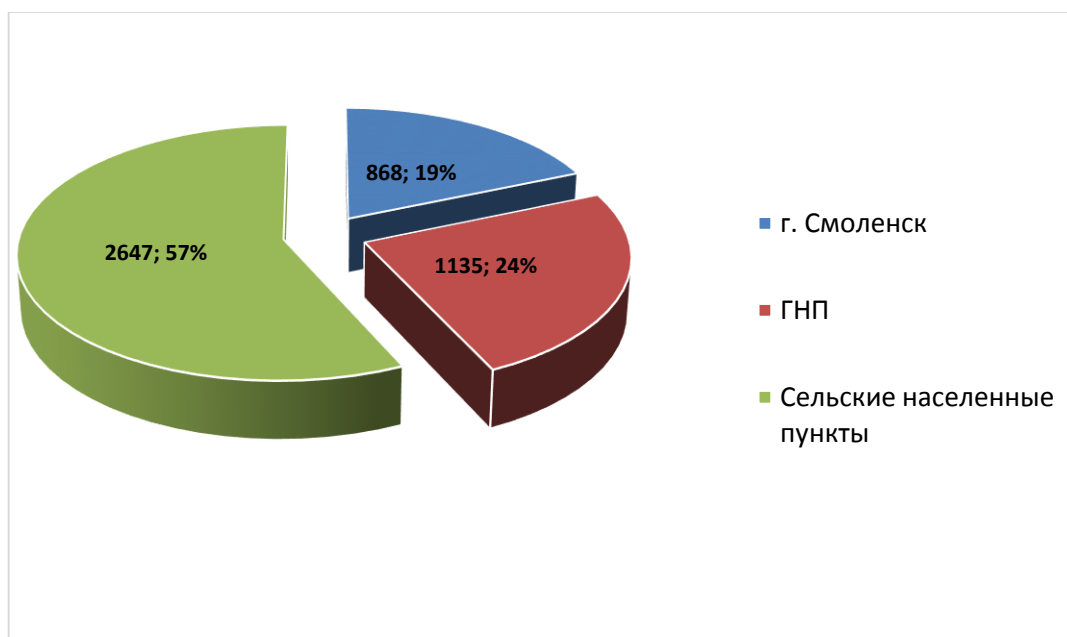


Диаграмма 18. Распределение объектов-аналогов 2 группы по фактору «Населенный пункт»

Диапазоны изменения цен объектов 2 группы (объекты индивидуальной жилой застройки) в разрезе подгрупп по фактору «Населенный пункт» приведены в следующей таблице.

Таблица 50. Диапазоны изменения цен объектов 2 группы (объекты индивидуальной жилой застройки) в разрезе подгрупп

Подгруппа по фактору «Населенный пункт»	Минимальная цена, руб. за 1 кв. метр	Максимальная цена, руб. за 1 кв. метр	Средняя цена, руб. за 1 кв. метр
1	1 747	108 696	31 940
2	1 000	50 000	13 780
3	900	16 000	9 210

Приведенные рыночные цены объектов индивидуальной жилой застройки (г. Смоленск) находятся в диапазоне от 1 747 до 108 696 руб. за 1 кв. метр и составляют в среднем 31 940 руб. за 1 кв. метр (включены жилые дома, коттеджи и дачи).

Приведенные рыночные цены объектов индивидуальной жилой застройки (ГНП Смоленской области) находятся в диапазоне от 1 000 до 50 000 руб. за 1 кв. метр и составляет в среднем 13 780 руб. за 1 кв. метр.

Приведенные рыночные цены объектов индивидуальной жилой застройки (СНП) находятся в диапазоне от 900 до 16 000 руб. за 1 кв. метр и составляют в среднем 9 210 руб. за 1 кв. метр.

Описание рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов (1 подгруппа по фактору «Населенный пункт» (г. Смоленск) 2 группы – объекты индивидуальной жилой застройки).

Проанализировав предложения выставленных на продажу объектов недвижимости индивидуальной жилой застройки в г. Смоленск можно сделать вывод, что цена квадратного метра изменяется под влиянием следующих ценообразующих факторов:

- Районы города (территориальное деление);
- Материал стен;
- Площадь;
- Год постройки.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Районы города»

В результате проведенного анализа влияния фактора «Районы города» на цену объектов недвижимости, выявлен существенный разброс цен в зависимости от района расположения объектов оценки. Самые высокие цены устанавливаются на объекты индивидуальной жилой застройки, расположенные в Ленинском и Промышленном районах города. Более низкий средний уровень цен зафиксирован в Заднепровском районе города.

Таблица 51. Рыночная стоимость 1 кв. м по городу Смоленску

<i>Наименование районов</i>	<i>Средняя цена предложения 1 кв. м жилых домов в 2017 г, руб.</i>	<i>Средняя цена предложения 1 кв. м коттеджей в 2017 г, руб.</i>	<i>Средняя цена предложения 1 кв. м дач в 2017 г, руб.</i>
<i>Ленинский р-н</i>	<i>28 863</i>	<i>37 922</i>	<i>15 131</i>
<i>Промышленный р-</i>	<i>27 630</i>	<i>27 605</i>	<i>10 444</i>
<i>Заднепровский р-н</i>	<i>21 017</i>	<i>29 460</i>	<i>13 040</i>
<i>Смоленск</i>	<i>24 117</i>	<i>34 620</i>	<i>12 229</i>

Анализ ценовой ситуации по фактору «Материал стен»

В результате проведенного анализа влияния фактора «Материал стен» на цену объектов недвижимости, выявлено наличие зависимости, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

В процессе анализа установлено, что объекты, расположенные в кирпичных и панельных домах, как правило, дороже по цене при прочих равных условиях, чем объекты, расположенные в деревянных домах.

Таблица 52. Влияние фактора «Материал стен» на цену объектов-аналогов 2 группы (г. Смоленск)

<i>Адрес полный</i>	<i>Год</i>	<i>Назначение здания</i>	<i>Площадь</i>	<i>Материал стен</i>	<i>Удельная цена, руб./кв. м</i>
<i>г. Смоленск, Досуговское шоссе</i>	<i>1980</i>	<i>Дача</i>	<i>40</i>	<i>бревно</i>	<i>30 000</i>
<i>г. Смоленск, Досуговское шоссе</i>	<i>2010</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>115</i>	<i>пеноблок</i>	<i>32 609</i>
<i>г. Смоленск, Б. Краснофлотская</i>	<i>1990</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>80</i>	<i>кирпич</i>	<i>43 750</i>
<i>г. Смоленск, Б. Краснофлотская</i>	<i>1990</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>110</i>	<i>брус</i>	<i>37 273</i>
<i>г. Смоленск, Досуговское шоссе</i>	<i>2017</i>	<i>Коттедж</i>	<i>230</i>	<i>пеноблок</i>	<i>32 957</i>
<i>г. Смоленск, Досуговское шоссе</i>	<i>2017</i>	<i>Коттедж</i>	<i>200</i>	<i>брус</i>	<i>21 000</i>

Анализ ценовой ситуации по фактору «Площадь»

Анализ рынка показал, что существенное влияние на стоимость 1 кв. метра объектов 2 группы (г. Смоленск) оказывает фактор площадь объекта. С увеличением площади, цена одного квадратного метра снижается.

Наибольшее количество предложений на рынке представлено жилыми домами площадью от 50 до 100 кв. м. (в Ленинском районе-46,7%, в Промышленном-37,4%, в Заднепровском-41,3%). Среди коттеджей преимущественно пользуются те, у которых площадь более 200 кв. м (в Ленинском районе-80,9%, в Промышленном-57,1%, в Заднепровском-53%), среди дач – с площадью до 50 кв. м. (в Ленинском районе-65,4%, в Промышленном-80%, в Заднепровском-76%).

Средние цены 1 кв. м жилых домов площадью до 50 кв. м выглядят следующим образом: Ленинский район - 31 424 руб., Промышленный район - 28 660 руб., Заднепровский район - 19 628 руб.

Средние цены 1 кв. м жилых домов площадью от 50 до 100 кв. м выглядят следующим образом: Ленинский район – 32 287 руб., Промышленный район – 26 021 руб., Заднепровский район – 20 225 руб.

Средние цены 1 кв. м жилых домов площадью от 100 до 200 кв. м выглядят следующим образом: Ленинский район – 21 115 руб., Промышленный район – 28 227 руб., Заднепровский район – 23 489 руб.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Год постройки»

В процессе анализа установлено, что дома ранних годов постройки стоят дешевле, чем дома, построенные в последние годы. Это напрямую связано с физическим износом объектов.

Таблица 53. Влияние фактора «Год постройки» на цену объектов-аналогов 1 группы (г. Смоленск)

<i>Адрес</i>	<i>Наименование</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Площадь, кв. м</i>	<i>Средняя цена предложения 1 кв. м, руб.</i>
Смоленск Велижский туп	Жилой дом	1960	60	21 667
Смоленск Велижская	Жилой дом	1970	60	25 000
Смоленск Велижская	Жилой дом	1980	106	31 132
Смоленск Велижская	Жилой дом	2000	60	40 000

Описание рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов (2 подгруппа по фактору «Населенный пункт» (ГНП) 2 группы – объекты индивидуальной жилой застройки).

Проанализировав предложения выставленных на продажу объектов индивидуальной жилой застройки в крупных городских населенных пунктах Смоленской области можно сделать вывод, что цена квадратного метра изменяется под влиянием следующих ценообразующих факторов:

- Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ;
- Этажность;
- Площадь;
- Материал стен;
- Год постройки.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ».

В результате проведенного анализа влияния фактора «Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ» на цену объектов недвижимости, выявлен существенный разброс цен в зависимости от местоположения объекта относительно административного центра населенного пункта.

Жилье, расположенное ближе к столице субъекта, будет стоить дороже, чем аналогичное жилье на удалении.

Таблица 54.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование муниципального района (городского округа)</i>	<i>Наименование параметра</i>	<i>Средняя стоимость 1 кв. м</i>
1	г. Смоленск	0	31 940
2	г. Вязьма	166 км	13 500
3	г. Сафоново	104 км	17 000
4	г. Ярцево	58 км	14 000
5	г. Рославль	111 км	12 300

По другим ценообразующим факторам прослеживается такая же зависимость, как и по городу Смоленск.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта».

В результате проведенного анализа влияния фактора «Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта» на цену объектов недвижимости, выявлен существенный разброс цен в зависимости от местоположения объекта относительно остановок общественного транспорта.

Жилье, расположенное ближе к административному центру, будет стоить дороже, чем аналогичное жилье на удалении.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Материал стен»

В процессе анализа установлено, что кирпичные дома, как правило, дороже по цене при прочих равных условиях, чем дома из дерева.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Площадь»

Анализ рынка показал, что существенное влияние на стоимость 1 кв. метра объектов 2 группы (ГНП) оказывает фактор площадь объекта. С увеличением площади, цена одного квадратного метра снижается.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Год постройки»

В процессе анализа установлено, что дома ранних годов постройки стоят дешевле, чем дома, построенные в последние годы. Это напрямую связано с физическим износом объектов.

Описание рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов 2 группы – объекты индивидуальной жилой застройки сельских населенных пунктов (СНП).

Проанализировав предложения выставленных на продажу объектов недвижимости, предназначенных для размещения индивидуальной жилой застройки в сельских населенных пунктах можно сделать вывод, что цена квадратного метра изменяется под влиянием следующих ценообразующих факторов:

- Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа;
- Подгруппа (территориальная зона);
- Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы;
- Материал стен;
- Год постройки;
- Площадь.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа»⁹.

В результате проведенного анализа влияния фактора «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа» на цену объектов недвижимости, выявлено наличие зависимости, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

Как видно из приведенных данных исследования, более дорогими являются объекты индивидуальной жилой застройки в населенном пункте, расположенном ближе к центру муниципального района, городскому округу.

Таблица 55. Влияние фактора «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа» на цену объектов-аналогов 2 группы (СНП)

<i>Адрес</i>	<i>Расстояние, км</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Наименование</i>	<i>Площадь, кв. м</i>	<i>Материал стен</i>	<i>Удельный показатель, руб. кв. м</i>
<i>Дорогобужский, Большая Садовая</i>	<i>3</i>	<i>1980</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>69</i>	<i>Кирпич</i>	<i>13 043</i>
<i>Дорогобужский, Усвятое</i>	<i>12</i>	<i>1990</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>100</i>	<i>Кирпич</i>	<i>16 000</i>
<i>Дорогобужский, Семдяево</i>	<i>16</i>	<i>1980</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>54</i>	<i>Бревно</i>	<i>3 704</i>
<i>Дорогобужский, Пушкарево</i>	<i>9</i>	<i>1950</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>53</i>	<i>кирпич</i>	<i>6 226</i>
<i>Дорогобужский, Усвятое Усвятская</i>	<i>12</i>	<i>1950</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>50</i>	<i>бревно</i>	<i>7 900</i>

⁹ Фактор «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа» является количественным фактором. Интервалы расстояний приняты для наглядности представления зависимости.

Дорогобужский, Семендяево	16	1950	Жилой дом	54	бревно	3 704
Дорогобужский, Хатунь	21	1950	Жилой дом	66,8	бревно	3 743
Дорогобужский, Пискарево	23	1950	Жилой дом	65,4	бревно	4 587

По другим ценообразующим факторам прослеживается такая же зависимость, как и по городам Смоленской области.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Материал стен»

В результате проведенного анализа влияния фактора «Материал стен» на цену объектов недвижимости, выявлено наличие зависимости, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

В процессе анализа установлено, что объекты, расположенные в кирпичных и панельных домах, как правило, дороже по цене при прочих равных условиях, чем объекты, расположенные в деревянных домах.

Таблица 56. Влияние фактора «Материал стен»

Адрес	Год постройки	Наименование	Площадь, кв. м	Материал стен	Удельный показатель, руб. кв. м
Починковский Мурыгино	1960	Жилой дом	40	Бревно	8 750
Починковский Льнозавод	1960	1/2 Жилого дома	75	Кирпич	12 667
Починковский Мурыгино Центральная	1960	Жилой дом	74	Бревно	12 162
Починковский Мурыгино	1980	Жилой дом	98	Брус	8 673
Починковский Льнозавод	1990	Жилой дом	75	Кирпич	12 667
Починковский Мурыгино Центральная	1990	Жилой дом	160	Брус	9 063
Починковский Пересна	1990	Жилой дом	194	Кирпич	12 113

Анализ ценовой ситуации по фактору «Год постройки»

В результате проведенного анализа влияния фактора «Год постройки» на цену объектов недвижимости, выявлено наличие зависимости, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

В процессе анализа установлено, что в старых домах цены на объекты недвижимости ниже, а в домах, построенных в последние годы, цены выше.

Таблица 57. Влияние фактора «Год постройки»

Адрес	Год постройки	Наименование	Площадь, кв. м	Материал стен	Удельный показатель, руб. кв. м
Починковский Мурыгино	1960	Жилой дом	40	Бревно	8 750
Починковский Льнозавод	1990	Жилой дом	75	Кирпич	12 667
Починковский Пересна	1990	Жилой дом	194	Кирпич	12 113

Анализ ценовой ситуации по фактору «Площадь»

Анализ рынка показал, что существенное влияние на стоимость 1 кв. метра объектов 2 группы (СНП) оказывает фактор площадь объекта. С увеличением площади цена одного квадратного метра снижается.

Таблица 58. Влияние фактора «Площадь»

<i>Адрес</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Площадь, кв. м</i>	<i>Удельный показатель, руб. кв. м</i>
<i>Смоленская область, Смоленский район, с.п.Корохоткинское, д.Валутино, пер.Ульяновский, д.14</i>	<i>0</i>	<i>81,4</i>	<i>24 570</i>
<i>Смоленская область, Смоленский район, с.п.Корохоткинское, д.Валутино, д.19В</i>	<i>2015</i>	<i>111</i>	<i>8 108</i>
<i>Смоленская область, Смоленский район, с.п.Корохоткинское, д.Валутино, ул.Садовая,</i>	<i>2001</i>	<i>199</i>	<i>5 025</i>

Численность населения в населенном пункте

Следующими немаловажным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является численность населения в населенном пункте. Данный фактор стоимости является глобальными и позволяет дифференцировать территории в зависимости от уровня их социально-экономического развития и установить связь между уровнем сложившихся рыночных цен на территории районов, где имеется рыночная информация и экстраполировать данную связь на те территории, где рынок недвижимости менее развит.

Данный фактор является универсальным, хотя далеко не самым точным показателем размера города является численность его населения.

Усиление или падение экономической роли города, несомненно, способствует росту или, соответственно, падению цен земли по всей территории города. Однако специалисты отмечают существенную инерционность цен и определенную асимметричность их динамики. Некоторое общее влияние на систему цен оказывают налоги на собственность и мероприятия, регламентирующие землепользование.

Так анализ стоимости продажи на территории Смоленской области выявил следующую зависимость: чем выше численность населения в населенном пункте, тем выше уровень рыночных цен.

Центральное электроснабжение

Центральное водоснабжение

Центральная канализация

Центральное теплоснабжение

Центральное газоснабжение

Также одним из основных факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является уровень инженерного обеспечения территории. Стоимость участка зависит от того, какие коммуникации необходимо провести для данного объекта и откуда их придется тянуть.

Популярными становятся те районы, в которых развиты коммуникации – безусловно, электричество, желательны - водопровод и канализация (суверенные для района, выбранного под застройку), наличие газопровода на месте увеличивает стоимость готового объекта примерно в 2 раза.

Коммуникации – это такие блага цивилизации, без которых вы не сможете комфортно и уютно жить даже в самом большом и красивом загородном доме.

Следует отметить, что для сегодняшнего рынка земельных отношений коммуникации – достаточно большая тема. При покупке участка обращается внимание, какие коммуникации на нем есть. Эксперты земельного рынка рекомендуют покупать участки, на которых уже фактически проведены коммуникации хотя бы на 20-30%.

Также встречаются участки, у которых коммуникации находятся на границе участка. Это означает, что коммуникаций на таком участке нет, они просто подведены к границам землевладения, и их подведение на участок практически во всех случаях оплачивается самим покупателем. Здесь тоже есть свои “подводные камни”. Во-первых, если даже коммуникации расположены близко к границе участка, то, как отмечают эксперты, здесь могут возникнуть определенные трудности с их проведением. Например, собственники соседних участков могут не согласиться на проведение сетей через их земли или вы просто не найдете этих собственников для

получения необходимого разрешения. Во-вторых, в случае отсутствия мощностей на электричество и выделения газа, вы просто не сможете получить технические условия. А строиться на таком участке абсолютно бессмысленно.

В целом, на практике, мы видим, что в выигрыше остаются только те покупатели, которые не стали экономить, и вложили свои деньги в участки уже с проведенными коммуникациями, или на которых их проводка уже началась.

Электричество играет в нашей жизни ключевую роль. Ведь ни один объект не может обойтись без него, будь то дача, квартира или загородный дом. От электричества зависит не только свет в вашем доме, работа всевозможных бытовых приборов, но и в некоторых случаях и отопление.

Наличие газа в загородном доме залог не только комфортной жизни, но и экономии, например, на отоплении. Ведь, не смотря на значительные траты, собственники участков предпочитают все же проводить газ в дом. По оценкам экспертов, при отсутствии газа в доме, на отопление электричеством дома может уходить до 50 тысяч рублей в месяц и более.

Газ – это самая дорогая коммуникация. Стоимость подключения газа на сегодняшний день варьируется от 250-500 тысяч рублей, и это при условии, что труба будет находиться на территории поселка.

Вода – это самая важная для человека вещь и главная основа всех процессов жизнедеятельности. Отсутствие воды на участке не сможет обеспечить вам комфортную жизнь как в городе так и за его пределами. Вода может вам понадобиться для самых различных нужд, к примеру, для организации различных строительных работ, полива растений и приготовления пищи.

Система канализации это одна из самых важных инженерных коммуникаций. Без нее жизнь в доме будет просто невозможна. В современном мире наличие канализации уже рассматривается не как показатель комфорта проживания, а как обязательное условие при строительстве дома. В отличие от газа, электроэнергии и воды, которые можно подключить к центральным системам коммуникаций, канализацию, скорее всего, придется организовывать автономно, т.к. загородом центральная канализация редко когда встречается.

Наличие инженерных коммуникаций может повышать первоначальную стоимость незастроенного земельного участка на 50%. Близкое расположение или частичное наличие коммуникаций увеличивает стоимость участка по сравнению с отсутствием коммуникаций на 33%

В результате анализа получена следующая зависимость: стоимость участка возрастает в зависимости от наличия на нем коммуникаций, что дает право утверждать, что данные факторы являются основополагающими и положительно влияют на стоимость объектов недвижимости.

Расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения

Автомобильные дороги - составная часть транспортной системы, комплекс сооружений для движения автотранспорта.

Автомобильные дороги в зависимости от их значения подразделяются на:

- 1) автомобильные дороги федерального значения;
- 2) автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения;
- 3) автомобильные дороги местного значения;
- 4) частные автомобильные дороги.

К автомобильным дорогам общего пользования относятся автомобильные дороги, предназначенные для движения транспортных средств неограниченного круга лиц.

Основные транспортные узлы региона — города Смоленск и Вязьма.

Расстояние от Смоленска до Москвы — 419 км.

Основные автодороги региона:

М1 «Беларусь» (протяжённость в пределах области — 298 километров, через Вязьму, Сафоново, Ярцево и Смоленск).

А141 Орёл — Витебск (221 км, через Рославль, Смоленск и Рудню).

А101 Москва — Варшава («Старая Польская» или «Варшавка»), протяжённостью 115 км, через Десногорск и Рославль).

К числу значимых следует отнести дороги:

Р133 Смоленск — Невель

Р136 Смоленск — Нелидово

Р132 Вязьма — Калуга — Тула — Рязань

Р134 «Старая Смоленская дорога» Смоленск — Дорогобуж — Вязьма — Зубцов

Р137 Сафоново — Рославль.

К основным транспортно-эксплуатационным показателям автодорог относятся: гарантированная скорость, пропускная способность, уровень загрузки ее движением, непрерывность, удобство и безопасность движения, в том числе автомобилей и автопоездов с осевой нагрузкой и грузоподъемностью (или общей массой) на соответственных категориях дорог.

Земля раскупается практически по всем направлениям от Смоленска. Прежде всего, это наиболее близкие пригороды. Но уже сейчас цены там не сильно отличаются от городских. Проблемы, которые в большей степени волнуют людей при покупке жилья на большем расстоянии от города, – это не столько удаленность, сколько наличие или отсутствие дорог, коммуникаций и транспорта.

Так, например, при подаче объявлений собственники указывают, название и расстояние до дороги, что позволяет говорить о влиянии данного фактора на стоимость объектов недвижимости.

Близость транспортных магистралей увеличивает стоимость недвижимости.

Расстояние до ближайшего ж/д вокзала, станции, платформы

Данный фактор учитывает развитие транспортной инфраструктуры. При наличии ж/д вокзалов, станций, учитывается местоположение земельных участков в пределах населенного пункта. При отсутствии ж/д вокзала, станции в населенном пункте, учитывается местоположение земельных участков в пределах области. В данном случае определяется расстояние до ближайшего населенного пункта с ж/д вокзалом, станцией. Железнодорожный вокзал оказывает влияние на развитие прилегающих территорий и на транспортную схему всего города.

Территория Смоленской области обслуживается Московской железной дорогой.

Основная железнодорожная двухпутная электрифицированная магистраль Москва — Минск — Брест имеет особое как пассажирское, так и грузовое значение и проходит через областные города: Гагарин, Вязьма, Сафоново, Ярцево и Смоленск. Кроме неё действуют однопутные тепловозные линии: историческая Рига — Орёл (через Рудню, Голынки, Смоленск, Починок и Рославль), Смоленск — Сухиничи, Вязьма — Ржев, Вязьма — Брянск, Вязьма — Калуга и Рославль — Сухиничи. Кроме того действуют внутренние ветки Дурово — Владимирский Тупик (есть пассажирское сообщение), Смоленск — Сошно (ППЖТ Смоленской ГРЭС пос. Озёрный), на Дорогобуж и Верхнеднепровский (только грузовое сообщение).

Проанализировав рынок чистых земельных участков под ИЖС в пределах Смоленской области, можно сделать вывод, при наиболее близком расположении ж/д станции относительно населенного пункта, стоимость участка выше, чем там где расстояние до ж/д вокзала больше.

Наличие в населенном пункте магазина

Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы

Магазины, больницы, школы, детские сады – все это существенно влияет на цену. Чем более развита инфраструктура района, тем более привлекательной, а значит и дорогой будет недвижимость.

При подаче объявлений, собственники указывают наличие магазинов, школ, что говорит о положительном влиянии данного фактора.

Наличие школы (возможности обучать своих детей) в населенном пункте, где проживает семья, влияет на стоимость недвижимости, родители стараются дать образование своим детям и если нет такой возможности, люди готовы менять место жительства, т.е. переезжать. В результате пустеют деревни, а потом и вовсе вымирают. Поэтому, можно сказать, что наличие школы в населенном пункте влияет на стоимость недвижимости. Так же как и развитость торговой деятельности.

Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием

Участок должен быть транспортно доступным в любое время года. Как минимум, к нему должны вести удобная асфальтовая или гравийная дорога. Развитая инфраструктура и возможность легко добираться до собственного участка общественным транспортом приветствуется.

Сеть автомобильных дорог области составляет 9549 км. Все районные центры и большинство населенных пунктов имеют надежное дорожное сообщение.

При подаче объявлений, собственники стараются указать все факторы, которые повышают интерес, и влияют на стоимость, к таким факторам относится и асфальтированная дорога.

Так, например, при подаче объявлений собственники указывают наличие и близость твердого покрытия.

□ 2.4.3. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов

Сведения о значениях ценообразующих факторов «Наименование административного района/города», «Наименование населенного пункта», «Описание местоположения», «Кадастровый квартал», «Назначение объекта», «Наименование объекта», «Материал стен», «Год постройки», «Этажность», «Этаж», «Площадь» представлены Росреестром в составе Перечня объектов оценки.

Сведения о значениях ценообразующего фактора «Численность населения в муниципальном районе, городском округе» и «Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе», а также остальных ценообразующих факторов представлены представителями муниципальных районов и городских округов Смоленской области, а также территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Смоленской области.

В целях получения информации о значениях ценообразующих факторов были направлены письменные запросы «О представлении информации о значениях ценообразующих факторов» в адрес муниципальных образований Смоленской области. Вместе с запросом направлялись в качестве подложки план-схемы городских населенных пунктов в целях более четкого понимания территории, которая должна быть описана в разрезе ценообразующих факторов и контроля целостности представляемой информации.

Копии ответов на запросы (приложенная графическая и семантическая информация), приводятся в Приложении 1.2. «Ответы».

Информация о годе постройки и материале стен, отсутствующих в перечне запрошены в архивах областного государственного бюджетного учреждения «Смоленское областное бюро технической инвентаризации». Результаты запроса приведены в приложении 1.4.4.

Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов осуществлялся для каждого объекта недвижимости или групп объектов недвижимости, если значения данного ценообразующего фактора для совокупности объектов недвижимости были схожи.

Значение каждого фактора проставлено в единой размерности. Например, если фактор «Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта» учитывается в км, то значение фактора «Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта» для каждого объекта недвижимости также указывалось в км.

Информация формировалась в двух видах:

– слои цифровых тематических карт в формате Mapinfo 16.0 – для ценообразующих факторов, по которым было принято решение рассчитывать значения ценообразующих факторов на основе графической информации;

– таблицы в формате MS Excel (*.xls) – для ценообразующих факторов, по которым информация о значениях ценообразующих факторов загружается в семантическом виде.

Создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов.

Для ценообразующих факторов, значения которых рассчитываются на основе графической информации, создаются слои цифровых тематических карт.

Цифровые тематические карты формировались для городов и поселков городского типа Смоленской области в целях определения значений ценообразующих факторов объектов оценки и отображения результатов государственной кадастровой оценки.

Основой для формирования цифровых тематических карт являются Дежурные кадастровые карты.

На основании Дежурной кадастровой карты сформированы:

- слой кадастровых кварталов;
- слой земельных участков;
- слой адресно-цифровых планов;
- слои ценообразующих факторов.

Вся информация, содержащая графическое описание в электронном виде, удовлетворяет следующим обязательным требованиям:

- таблицы слоя кадастровых кварталов Marinfo содержат номера кадастровых кварталов в следующем формате: 61:XX:XXXXXX. Номер уникален;
- таблицы слоя земельных участков Marinfo содержат полные кадастровые номера земельных участков в следующем формате: 61:XX:XXXXXX:XX. Номер уникален;
- таблицы тематических слоёв Marinfo в поле «name» содержат записи о названиях отображенных объектов (номера учреждений образования, названия учреждений культуры, промышленных предприятий и т.д.);

Каждый слой ценообразующих факторов с утвержденной план-схемы переносился на электронный слой Marinfo вручную, с использованием средств отрисовки.

В целях создания корректных слоев цифровых тематических карт проводился контроль качества информации, который включал контроль полноты, качества топологической корректности пространственных данных.

Сформированные слои цифровых тематических карт приводятся в Приложении 1.6. «Слои цифровых тематических карт»:

- Исходная графическая и семантическая информация (Приложение 3.2.1 «Исходная графическая и семантическая информация»);
- Слои границ населенных пунктов (Приложение 3.2.2 «Границы НП»);
- Слои земельных участков (Приложение 3.2.3 «Земельные участки»);
- Слои адресно-цифровых планов (Приложение 3.2.4 «Адресно-цифровые планы»);
- Слои улиц в составе населенных пунктов (Приложение 3.2.5 «Улицы»);
- Слои кадастровых кварталов (Приложение 3.2.6 «Кадастровые кварталы»);
- Слои ценообразующих факторов (Приложение 3.2.7 «Ценообразующие факторы»);

В случаях, если перечень объектов оценки содержит объекты, точное местоположение которых возможно установить только до уровня муниципального района/городского округа Смоленской области, то в отношении данных объектов указывается информация о ценообразующих факторах, характеризующих физические особенности объектов оценки и содержащаяся в Перечне объектов оценки: площадь, материал стен и т.д. Информация по остальным ценообразующим факторам у данных объектов отсутствуют.

ВЫВОД: Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются факторы местоположения, социально-экономического развития, транспортной инфраструктуры, коммунальной инфраструктуры. Однако стоит учесть, что на объекты недвижимости, относящиеся к разным сегментам рынка (группам/подгруппам), могут влиять разные факторы. Поэтому, необходимо правильно учесть взаимодействие этих факторов в процессе построения моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков.

Результат сбора значений ценообразующих факторов согласован с уполномоченным органом. Протокол №1 Приложение 2.7.

□ 2.4.4. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями

На основании сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости, были выявлены ценообразующие факторы, не приведенные в примерном перечне ценообразующих факторов согласно Методических указаний, оказывающие влияние на стоимость ОКС. Исполнителем был проведен анализ перечня ценообразующих факторов на полноту и достаточность для целей проведения оценки. В результате проведенного анализа были определены ценообразующие факторы, оказывающие существенное влияние на цену объектов недвижимости.

Обоснование существенности влияния выбранных ценообразующих факторов на кадастровую стоимость объектов недвижимости приведено в п. 2.4.2. Отчета. В состав ценообразующих факторов были включены факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов недвижимости. Большинство факторов являются видоизмененными рекомендованными факторами. Изменения являются отражением реалий рынка и состава перечня.

Так, материал стен в перечне представлен 270 наименованиями, поэтому для его группировки использован класс конструктивной системы здания (КС). Для некоторых объектов оценки в перечне отсутствовал год ввода в эксплуатацию, поэтому он был дозаполнен годом постройки здания. Этажность здания появилась в результате анализа данных о количестве надземных этажей здания в совокупности с этажом расположения помещений. Так при этаже расположения большем чем этажность здания проводилось уточнение этажности.

Сформированный перечень ценообразующих факторов объектов оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 59. Состав ценообразующих факторов

<i>Наименование</i>	<i>Размерность</i>	<i>Тип фактора</i>
<i>Материал стен КС</i>		<i>Качественный</i>
<i>Год постройки</i>		<i>Количественный</i>
<i>Этажность</i>		<i>Количественный</i>
<i>Площадь</i>	<i>кв. м</i>	<i>Количественный</i>
<i>Расстояние от объекта до административного центра</i>	<i>м</i>	<i>Количественный</i>

□ 2.4.5. Анализ информации о значениях ценообразующих факторов на полноту, достоверность и непротиворечивость и источниках сведений о них

Сбор рыночной информации об ценообразующих факторах недвижимости проводился в следующем порядке:

- сбор рыночной информации о ценах сделок, спроса и предложений купли-продажи (далее – рыночные цены) на объекты недвижимости;
- при недостаточности или отсутствии в группе информации о рыночных ценах осуществляется сбор дополнительной информации, достаточной для построения модели, о рыночных ценах за единые объекты недвижимости, включающие в себя земельные участки;

При сборе информации уточнялись все данные об объектах недвижимости. В случае если в объявлении объект описан не полностью (не все факторы стоимости указаны в тексте объявления), то производилось уточнение значений этих факторов стоимости с использованием картографических материалов.

При анализе информации осуществлялась проверка по следующим критериям:

- правильность собранной рыночной информации;
- достоверность собранной рыночной информации;
- полнота собранной рыночной информации.

Проверка правильности собранной рыночной информации:

- проверка собранной рыночной информации на грамматические или фактологические ошибки.

Проверка достоверности собранной рыночной информации:

- проверка существования указанных источников информации;
- проверка на достоверность информации о местоположении объекта, относительно основных магистралей, указанных в данных об объекте;
- проверка на непротиворечивость данных об объекте (одинаковая размерность, правильность соотношений между факторами стоимости (например, этаж и этажность));
- проверка даты объявления на актуальность.

Проверка полноты рыночной информации:

- проверка на наличие значений всех факторов стоимости у всех объектов-аналогов.

Исходная рыночная информация приводится в Приложении 1.7. в разрезе ВРИ и источников информации в формате скриншотов, фотообразов, баз данных и т.п.

Источники рыночной информации

В качестве достоверных источников информации, содержащих сведения о ценообразующих факторах, использованы:

- государственный кадастр недвижимости;
- фонд данных государственной кадастровой оценки;
- государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства;

- архивы органов технической инвентаризации;
- фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований;
- цифровые тематические карты.

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

- Законы об установлении границ муниципальных районов Смоленской области;
- Закон Смоленской области от 28.12.2004 N 120-з (ред. от 12.07.2007) "об административно-территориальном устройстве Смоленской области".
- Администрации муниципальных образований Смоленской области;
- Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Смоленской области;
- Филиал ФГБУ ФКП Росреестра по Смоленской области;
- Управления Росреестра по Смоленской области;
- Открытые источники информации.

Выводы:

Рынок недвижимости Смоленской области имеет разветвленную структуру и делится по функциональному назначению, по местоположению внутри субъекта и другим признакам. Сегментация рынка недвижимости очень важна, так как позволяет более точно отслеживать и прогнозировать состояние рынка в разрезе отдельных сегментов. Наиболее значимой является сегментация рынка по виду объектов. Различают следующие сегменты рынка недвижимости: рынок жилой недвижимости, подразделяющийся на:

- объекты многоквартирной жилой застройки;
- объекты индивидуальной жилой застройки.

рынок нежилой недвижимости, подразделяющийся на:

- объекты, предназначенные для хранения транспорта;
- объекты садового, огородного и дачного строительства;
- объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения;
- объекты, предназначенные для временного проживания;
- объекты офисно-делового назначения;
- объекты санаторно-курортного назначения;
- объекты производственного назначения;
- объекты социальной инфраструктуры;
- сооружения.

рынок земельных участков.

В рамках государственной кадастровой оценки рассматриваются все сегменты рынка, за исключением рынка земельных участков.

В результате проведенного анализа рынка недвижимости Смоленской области установлено, что наиболее динамично развиваются следующие сегменты рынка (по объему совершенных сделок с объектами недвижимости, по объему имеющихся на открытом рынке предложений о продаже и/или сдаче в аренду объектов недвижимого имущества, по объему строительства и вводу площадей): рынок жилой недвижимости (квартиры и индивидуальные жилые дома, которые составляют 82% объектов перечня).

В сфере реализации жилых объектов будет наблюдаться небольшой спад активности покупателей, вследствие чего владельцы вторичного жилья могут понизить стоимость объектов.

Рынок коммерческой недвижимости в Смоленске не пользуется спросом, бизнес больше арендует. Но даже при этом спрос уменьшается. Чтобы стабилизировать ситуацию на рынке офисов, нужно восстанавливать промышленность, а это уже вопрос скорее к администрации города.

В целом, кризис сильно сказался на риэлторском бизнесе, просели продажи в первую очередь в элитном сегменте. Цены снизились и на вторичном рынке. Однако, вряд ли в 2018 году падение цен продолжится.

В 2018 году очень многое будет зависеть от экономической ситуации в стране. Существует тесная корреляция между экономикой в целом и биржевыми движениями по индексу конкретной страны. Как правило, индекс страны начинает расти за 2–3 месяца, до того, как те же позитивные изменения начинают происходить в экономике.

Определяющим фактором для инвестирования в недвижимость всегда была, есть и будет цена: чем она ниже рыночной, тем привлекательней объект.

Если говорить об инвестиционной составляющей первичного жилья, то её привлекательность канула в прошлое, так как в сложившейся ситуации нередки случаи, когда дольщики уже в сданных домах продают свои объекты недвижимости дешевле, чем застройщики в еще строящихся домах.

Однако на новостройки стоит обратить внимание, если объекты выставлены на продажу подрядчиками, с которыми рассчитался застройщик. Таким подрядчикам очень нужны «живые» деньги, поэтому покупка может быть выгодной.

Если же говорить о вторичном рынке, то это, безусловно, срочные продажи от собственников.

Стабильным спросом у смолян пользуются однокомнатные квартиры и комнаты, на них цена за квадратный метр выше чем в многокомнатных квартирах. Стоимость квадратного метра в доме зависит от района, в котором он находится, и типа жилья. Как правило новостройки располагаются по окраине города, а старое жилье в центре, но после применения корректировок на местоположение и год постройки стоимость за м² выравнивается. Немного изменяются в цене панельные дома, кирпичные и монолитные, особенно расположенные в непосредственной близости к центру. В центре города строительство практически не ведется из-за отсутствия свободных земельных участков. Выбор жилья здесь ограничен недавно построенными домами и старым жилищным фондом. Поэтому уровень цен держится на стабильной отметке. Основные строительные площадки располагаются на окраинах города. Активная застройка Смоленского района в местах примыкания к городу привела к образованию новых районов: Соловьинной рощи, Южного, Новосельцев, Миловидово, Алтуховки и др.

Сумасшедших падений или сумасшедших ростов цен не наблюдается: банки работают активно, кредиты дают, дефицита жилья на первичном рынке нет.

□ 2.4.6. Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

В соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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.

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.

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 случае использования какого-либо из подходов для проверки результатов, полученных с применением иных подходов, результат, полученный с применением такого подхода, не участвует в процедуре согласования, но может быть указан в качестве интервала, в котором может находиться результат определения кадастровой стоимости.

Для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Выбор подхода осуществляется оценщиком исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.

Выбор модели оценки состоит из следующих этапов:

- выбор структуры моделей оценки (формы связи кадастровой стоимости и ценообразующих факторов);
- выбор окончательного вида модели оценки, в том числе на основе анализа достоверности использованной информации и точности моделей оценки.

Применимость того или иного подхода и метода оценки зависит от типа объектов оценки, а также наличия необходимой и достаточной информации для обеспечения условий их применения. Выбор подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

Специфика кадастровой оценки недвижимости заключается в том, что методическое обеспечение работ, состоящее из методических указаний однозначно регламентирует соотнесение класса объектов оценки и подходов и методов оценки. Это обусловлено тем, что налоги это - государственные финансы, а возможность выбора метода оценки может привести к получению различной кадастровой стоимости по сопоставимым объектам оценки, получению различной налоговой базы для начисления налога.

В России однозначное соотнесение классов объектов оценки и методов оценки для целей кадастровой оценки недвижимости закрепляется в рамках методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке".

Таблица 60. Рекомендации по применимости подходов

<i>Группа</i>	<i>Затратный подход</i>	<i>Сравнительный подход</i>	<i>Доходный подход</i>
<i>1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)</i>	<i>1</i>	<i>2,3</i>	<i>2,3</i>
<i>2. Дома малоэтажной жилой застройки (до 3-х этажей включительно), в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ</i>	<i>1</i>	<i>2,3</i>	<i>2,3</i>
<i>3. Объекты транспорта, за исключением линейных объектов и сооружений</i>	<i>1</i>	<i>2,3</i>	<i>2,3</i>
<i>4. Торговые, торгово-сервисные и торгово-развлекательные объекты, объекты общепита, заправочные станции</i>	<i>1</i>	<i>2,3</i>	<i>2,3</i>
<i>5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения</i>	<i>1</i>	<i>2,3</i>	<i>2,3</i>
<i>6. Административные и бытовые объекты</i>	<i>1</i>	<i>2,3</i>	<i>2,3</i>
<i>7. Объекты производственного, производственно-складского и складского назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений</i>	<i>1</i>	<i>2,3</i>	<i>2,3</i>
<i>8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные объекты</i>	<i>1</i>	<i>2,3</i>	<i>2,3</i>
<i>9. Прочие объекты</i>	<i>1</i>	<i>2,3</i>	<i>2,3</i>
<i>10. Сооружения</i>	<i>1</i>	<i>2,3</i>	<i>2,3</i>

1, 2, 3 - ранговые показатели приемлемости подходов. Ранг 1 - наиболее весомый подход, ранг 3 - наименее весомый подход.

При наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки расчет кадастровой стоимости объекта оценки осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода.

Расчет объектов жилой недвижимости – объектов многоквартирной (1 группа) и индивидуальной (2 группа) жилой застройки, которые составляют 82,2% Перечня, производится путем построения статистических моделей.

Статистика подтверждает тот факт, что наиболее развитыми сегментами рынка недвижимости являются рынок объектов многоквартирной жилой застройки и рынок объектов индивидуальной жилой застройки.

Менее развитыми сегментами рынка недвижимости в масштабах страны являются такие сегменты, как:

- Рынок объектов, предназначенных для хранения транспорта;
- Рынок объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, рынок объектов многофункционального назначения;
- Рынок объектов, предназначенных для временного проживания;
- Рынок объектов офисно-делового назначения;
- Рынок объектов производственного назначения;
- Рынок объектов социальной инфраструктуры.

Доходный подход

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.

Доходный подход реализуется в следующей последовательности:

определяется потенциальный валовый доход, который может приносить объект недвижимости;

определяется степень недозагрузки объекта и неплатежей за пользование объектом недвижимости;

определяется действительный валовый 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 метода.

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.

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 рамках настоящего отчета доходный подход не применялся по следующим причинам.

В результате обработки Перечня было выявлено, что 82,2% объектов оценки составляет жилой фонд (многоэтажные и индивидуальные жилые дома). При применении доходного подхода оценка рыночной стоимости объекта недвижимости жилого фонда основывается на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей оставшейся экономической жизни (с учетом времени их поступления и связанного с этим риска), в текущую стоимость. Чем выше доходный потенциал оцениваемого актива, тем выше его стоимость.

Проанализировав рынок недвижимости в Смоленской области на основе имеющейся рыночной информации, Оценщик пришел к выводу, что на момент проведения оценки объектов недвижимости, на рынке жилой недвижимости отсутствуют достаточное количество предложений по аренде аналогичных по состоянию, площади, местоположению, назначению объектов. Также в открытых источниках информации отсутствуют данные о степени загрузки, средних операционных расходах, аналогичных объектов недвижимости, т. е. невозможно рассчитать чистый операционный доход и ставку капитализации на основании рыночной информации, без которых реализация доходного подхода является невозможной.

Проанализировав рынок другой недвижимости на основе имеющейся рыночной информации, Оценщик пришел к выводу, что в открытых источниках информации отсутствуют данные о величине арендной платы, степени загрузки единых объектов недвижимости, средних операционных расходах аналогичных объектов недвижимости, без которых реализация доходного подхода является невозможной. Учитывая специфику проводимой оценки (массовая оценка сооружений, объектов незавершенного строительства), корректное использование доходного подхода при оценке таких объектов невозможно.

Таким образом, оценщики отказались от применения доходного подхода при оценке объектов недвижимости.

Затратный подход

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

Группы (подгруппы) ОКС, кадастровая стоимость которых определяется затратным подходом, разделяются исходя из видов использования объектов недвижимости с разбивкой объектов по классу конструктивной схемы, классу качества объекта (уровню отделочных покрытий и качеству инженерных коммуникаций), классу их капитальности, условиям строительства, этажности и прочее.

При отсутствии доступной информации по какому-либо параметру данный параметр определяется на основе допущений либо не участвует в группировке.

При определении кадастровой стоимости рекомендуется в качестве базы расчета использовать затраты на замещение. В рамках индивидуального определения кадастровой стоимости возможно использовать затраты на воспроизводство.

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

Источником затрат на финансирование создания объекта недвижимости в период строительства рекомендуется считать собственные средства, если это соответствует обычным условиям строительства объекта недвижимости на соответствующем сегменте рынка объектов недвижимости. Предпринимательский доход (прибыль предпринимателя) может быть рассчитан методом компенсации вмененных издержек (техниками доходного подхода) либо другими методами, отражающими превышение сложившихся рыночных цен над затратами на создание объекта недвижимости.

При оценке затратным подходом помещений в зданиях и сооружениях рекомендуется производить расчет кадастровой стоимости здания или сооружения, частью которого является

помещение, на основе доли площади, строительного объема, относящихся к данным помещениям, в общей площади, строительном объеме здания или сооружения. При этом в рамках затратного подхода дальнейшие корректировки на занимаемый этаж, видовые характеристики, тип входа и прочее не проводятся, за исключением помещений, расположенных в подвальных этажах зданий и (или) отличающихся по виду использования.

Оценка встроенных и встроенно-пристроенных помещений в рамках затратного подхода производится как для отдельно стоящих объектов недвижимости соответствующей функции с проведением корректировок на наличие общих конструктивных элементов (стен, крыши, фундаментов, перекрытий).

Оценка ОНС проводится как для объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию. При этом необходимо учитывать процент готовности ОНС, дату начала строительного производства (выдачи разрешения на строительство), дату приостановки строительно-монтажных работ, а также наличие мероприятий по консервации ОНС.

Затраты на строительство (воспроизводство, замещение) объектов недвижимости рассчитываются на основе сметных нормативов строительства, то есть на основе государственных, отраслевых, территориальных, фирменных или индивидуальных сметных нормативов, образующих систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве, с применением утвержденных индексов цен в строительстве на строительно-монтажные работы, применяемых в сметных расчетах стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства, и коэффициентов перехода от цен базового района к уровню цен субъектов Российской Федерации.

Затратный подход был использован при оценке 8,6% объектов недвижимости, в том числе:

- объектов, предназначенных для хранения транспорта;
- торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, рынок объектов многофункционального назначения;
- объектов, предназначенных для временного проживания;
- объектов офисно-делового назначения;
- объектов производственного назначения;
- объектов социальной инфраструктуры.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В результате проведенного анализа рынка можно сделать выводы о наличии достаточной и достоверной информации об объектах-аналогах в сегменте жилой недвижимости. Учитывая вышеизложенное в рамках настоящего отчета кадастровые стоимости объектов капитального строительства подгрупп 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 группы №1, подгрупп 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 группы №2 были рассчитаны сравнительным подходом с применением техники математического моделирования с использованием программного комплекса «Массовая оценка. Объекты капитального строительства. 6.0.22.0». Определение кадастровой стоимости осуществлялось для объектов с полными и непротиворечивыми характеристиками, точное местоположение которых возможно установить.

Описание процесса оценки объекта оценки. Определение кадастровой стоимости методом статистического моделирования

Для определения кадастровой стоимости объекта оценки для каждой сформированной группы (подгруппы) объектов недвижимости осуществляется построение статистической модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования. Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен. Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастро-

вая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости). Подготовка и построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости осуществляется в следующей последовательности:

- 1) Определение перечня и состава ценообразующих факторов. В модель необходимо включать факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости и факторы, характеризующие непосредственно сам объект недвижимости;
- 2) Определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;
- 3) Определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;
- 4) Анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости недвижимости.

В целях построения качественной статистической модели расчета кадастровой стоимости проводится статистический анализ рыночной информации на предмет ее достаточности и репрезентативности. Репрезентативность определяет, на сколько возможно обобщать результаты исследования с привлечением определенной выборки на всю генеральную совокупность из которой она была собрана. 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 $L \geq 6(m+1)$, где: m – количество ценообразующих факторов, отобранных для построения модели расчета. L – общий объем выборки (общее число объектов-аналогов, участвующих в построении модели).

Для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости проводится кодировка качественных ценообразующих факторов объектов оценки и объектов аналогов путем присвоения качественным значениям факторов цифровых кодов.

При сборе, анализе рыночной информации об объектах недвижимости и использовании ее в процессе моделирования выявляются выбросы. Выбросы – это те объекты, которые заведомо по своим удельным ценам не входят в диапазоны, которые указаны в анализе рынка. При построении моделей выбросы определяются в несколько этапов. При анализе рынка выявляются 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. Так же при совокупном влиянии значений факторов стоимости объекты, которые в общую закономерность не входят помечаются как выбросы.

Для получения более качественных результатов исходя из исходных данных формируются контрольная и обучающая выборки. На основе обучающей выборки строится модель. С контрольной выборкой сопоставляются результаты, полученные в ходе построения модели. Для сравнения выборок строятся графики упорядоченных значений удельных стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу характеризует высокое качество модели.

Выбор ценообразующих факторов для построения статистической модели

Выбор ценообразующих факторов для построения статистической модели осуществляется двумя методами: экспертным и (или) корреляционно-регрессионным.

Для построения статистической модели, выбор ценообразующих факторов осуществляется исходя из следующих критериев:

1. Критерий репрезентативности

Ценообразующий 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 оценки (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 оценки и рыночной выборки;

- для качественных факторов: каждое значение качественного фактора, присутствующее в исходной выборке объектов оценки, должно присутствовать хотя бы один раз в выборке рыночных объектов, 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 ценообразующего фактора, являющегося нерепрезентативным, в рыночной выборке объектов-аналогов уже диапазона значений фактора в исходной выборке объектов оценки, а также распределение значений ценообразующего фактора в рыночной и исходной выборках (в диапазоне их пересечения) различается незначительно, данный фактор, безусловно, принимается для расчетов. Это обосновывается тем, что, чем более широко представлены значения какого-либо ценообразующего фактора в рыночной выборке, тем более точно определяется функциональная зависимость стоимости объекта оценки от данного фактора

2. Корреляционный анализ

Корреляционный анализ предполагает выбор в качестве факторов для построения моделей тех ценообразующих факторов, которые в основном формируют стоимость объектов недвижимости. С этой целью производится:

расчет коэффициентов корреляции ценообразующих 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 объекта недвижимости, 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 объектов недвижимости группы.

Следует отметить, что влияние отдельных ценообразующих факторов на стоимость объекта оценки 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 выходящие в формулы факторов 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 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 ценообразующих факторов на наличие мультиколлинеарности

Проверка на наличие корреляционной зависимости между ценообразующими факторами и результирующим показателем (в данном случае рыночной стоимостью 1 кв. м площади объекта капитального строительства) не достаточна для принятия окончательного решения о включении

данного фактора в модель, поскольку одним из условий построения модели множественной регрессии является независимость действия факторов. Ситуация, когда это условие нарушается, называется мультиколлинеарностью и означает существование тесной зависимости (сильной корреляции) между двумя и более ценообразующими факторами.

Для исследования ценообразующих факторов, отобранных для построения моделей по результатам проверки репрезентативности и корреляционного анализа ценообразующих факторов с результирующей переменной, на наличие мультиколлинеарности осуществляется расчет и анализ парных коэффициентов корреляции между факторами. Исследованию на наличие мультиколлинеарности подвергаются пары ценообразующих факторов, для которых значение парного коэффициента корреляции превышало 0,7.

Кроме того, все ценообразующие факторы анализируются на условия интерпретируемости и объяснимости, полученных с их использованием результатов расчета кадастровой стоимости. Так, некоторые факторы не могут быть включены в модель расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, так как при включении этих факторов зависимость стоимости от значения фактора, характерная для объектов-аналогов, не соответствует зависимости стоимости от значения фактора для объектов оценки.

На этапе определения ценообразующих факторов, участвующих в расчете кадастровой стоимости, на основании анализа рынка недвижимости, отбираются наиболее значимые факторы, формирующие стоимость объекта недвижимости с учетом приведенных выше критериев отбора.

Построение моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости каждой сформированной группы

Под моделью расчета понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной и значениями соответствующих ценообразующих факторов. При использовании метода сравнения определяется удельная стоимость. Единицей сравнения может быть объект в целом или какая-то его часть. Превращая стоимость продажи объекта в стоимость за единичный элемент (удельную), можно легко сравнивать объекты, которые конкурируют на одном и том же рынке.¹⁰ 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 объектов недвижимости каждой сформированной группы могут использоваться следующие регрессионные модели:

1. Линейная (аддитивная):

$$Y = a_0 + a_1 X_1 + \dots + a_n X_n, \quad (3)$$

2. Мультипликативная:

$$Y = a_0 X_1^{a_1} \dots X_n^{a_n}, \quad (4)$$

Во избежание сложностей, связанных с логарифмированием значений двоичных факторов при построении мультипликативной степенной модели, ко всем значениям двоичных факторов прибавляется некоторое постоянное число (например, 1 или 2);

3. Экспоненциальная модель:

$$Y = a_0 e^{a_1 X_1 + \dots + a_n X_n}, \quad (5)$$

где Y – зависимая переменная, X_1, \dots, X_n – ценообразующие факторы объектов недвижимости, a_0, a_1, \dots, a_n – коэффициенты модели.

Анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости

Анализ качества статистической модели включает в себя комплекс процедур, предусматривающий проверки, в том числе:

¹⁰ Организация оценки и налогообложения недвижимости/под ред. Джозефа К.Эккерта, Роберта Дж. Глаудеманс, Ричарда Р. Олми – М.:Российское общество оценщиков. Академия оценки Стар Интер, Москва, 1997. – 383 с. – Т. 1

учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости; обоснованности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов;

соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;

по t-критерию Стьюдента;

по средней ошибке аппроксимации;

по коэффициенту детерминации R^2 ;

по расчетному значению F-критерия Фишера.

Показатели R^2 , F-критерий Фишера являются второстепенными, не имеющими самостоятельного значения, так как требования к ним выполняются автоматически при выполнении остальных требований.

Выбранная для определения кадастровой стоимости статистическая модель должна быть объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования, а также обладать свойством устойчивости (сбалансирования), то есть не изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов капитального строительства.

По расчетному значению F-критерия Фишера осуществляется проверка статистической значимости моделей. Статистическая значимость модели определяется на обучающей выборке с использованием следующей формулы (критерия Фишера):

$$F = \frac{(N - m - 1)R^2}{m(1 - R^2)}, \quad (6)$$

где N – количество объектов в обучающей выборке,

m – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели,

Определяется коэффициент детерминации R^2 на обучающей и контрольной выборках по формуле (7):

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{\sum_{i=1}^N (Y_i - Y_{cp})^2}, \quad (7)$$

где \hat{Y}_i – модельная оценка величины Y_i , а Y_{cp} – средняя рыночная стоимость объектов недвижимости из обучающей выборки, \hat{Y}_i – модельная оценка величины Y_i , на обучающей/ контрольной выборке.

Как правило, для обучающей выборки приведенный коэффициент детерминации не должен быть меньше 0,65, для контрольной – меньше 0,6.

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 $\alpha=0,05$.

Статистически незначимая модель удаляется из последующего рассмотрения.

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:

$$\frac{\left| \sum_{i=1}^{n_{\text{выб}}} (Y_i - \widehat{Y}_i) \right|}{Y_{cp}(n_{\text{выб}})} \geq k_{\text{дон}} \quad (8)$$

Где $n_{\text{выб}}$ – число объектов в рассматриваемой выборке (обучающей или контрольной), $Y_{cp}(n_{\text{выб}})$ – среднее значение рыночной стоимости на этой выборке, $k_{\text{дон}}$ – заданный допустимый порог.

Определяется средняя относительная погрешность оценки по формуле:

$$\delta_{cp} = \frac{100\%}{n_{\text{выб}}} \sum_{i=1}^{n_{\text{выб}}} \frac{|Y_i - \widehat{Y}_i|}{Y_i} \quad (9)$$

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 среднеквадратичная ошибка оценки (стандартное отклонение), характеризующая разброс модельных оценок относительно соответствующих значений рыночных цен 1 кв. м., по формуле (10):

$$SEE = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \widehat{Y}_i)^2}{N - m - 1}} \quad (10)$$

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. Оценщик делает свой выбор исходя из наиболее адекватных результатов расчета КС, приближенных к сложившимся ценам 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 2.4. (папка «Модель») для каждой группы/подгруппы.

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

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

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

Основные физические и иные характеристики типового объекта недвижимости (в том числе местоположение в границах ценовой зоны, вид использования, площадь, объем, расположение относительно транспортных коммуникаций, степень подключения к объектам инженерной инфраструктуры, состояние и возраст основных зданий и сооружений, а также другие его характеристики) должны быть описаны с учетом состояния соответствующего сегмента рынка на основе рыночной и иной информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

При оценочном зонировании проводится разделение территорий на основании их основных характеристик, то есть факторов социально-экономического и иного характера, влияющих на использование территорий (природно-климатических, производственных, демографических, социально-культурных), а также удаленности от основных административных и транспортных центров и уровня инженерно-транспортного обеспечения. При этом учитываются:

- 1) административно-территориальное устройство субъекта Российской Федерации;
- 2) социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации и входящих в его состав муниципальных образований;
- 3) стратегии, программы и прогнозы социально-экономического развития субъекта Российской Федерации и входящих в его состав муниципальных образований.

В составе каждой выделенной ценовой зоны определяются характеристики типового объекта недвижимости исходя из наиболее распространенных видов использования, основных разрешенных видов использования, то есть тех видов использования, предельные размеры и иные параметры которых соответствуют правилам землепользования и застройки (в том числе градостроительному регламенту).

Для каждого выделенного типового объекта недвижимости проводится сбор и систематизация данных рынка земельных участков и других объектов недвижимости в границах выделенных зон и устанавливаются (рассчитываются) удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади, объема, иной характеристики.

Выбор применяемого метода (методов) расчета средних рыночных цен типовых объектов в ценовых зонах зависит от характеристик типового объекта и наличия информации о ценах сделок и (или) реальных предложений по аналогичным объектам для выделенного типового объекта.

Основной подход к определению средней рыночной цены типового объекта в рамках оценочного зонирования основан на обобщении рыночных цен на земельные участки и иные объекты недвижимости в рамках выделенных ценовых зон, а также обобщении типичных доходов от использования объектов недвижимости с последующей их капитализацией путем применения валового рентного мультипликатора.

При отсутствии в конкретной ценовой зоне достаточной информации о рыночных ценах средняя рыночная цена такого типового объекта может быть определена в рамках применения сравнительного подхода на основе сложившихся в других выделенных ценовых зонах ценах на аналогичные типовые объекты.

В процессе определения кадастровой стоимости проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Оценочное зонирование проводится в отношении только тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация. В данном случае это сегмент жилой застройки (среднеэтажной и многоэтажной) и сегмент малоэтажной застройки, дома дачных объединений, садовых товариществ.

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

Ценовая зона - часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости. Формирование ценовых зон – это результат взаимодействия группы факторов, которые имеют как количественные, так и качественные характеристики, что существенно осложняет разработку критериев оценки. В виде ограниченности в ресурсах, как временных, так и информационных, на первом этапе были применены только количественные характеристики.

При зонировании территорий использован принцип иерархической системы, т.е. переход от меньших территориальных единиц к более крупным путем обобщения имеющихся материалов.

Для проведения оценочного зонирования использовался кадастровый план Смоленской области. Который совмещался с региональными и (или) местными геоинформационными системами (ГИС), созданными на основе предоставленной информации органами местного самоуправления картами.

Основой для формирования цифровых тематических карт являются Дежурные кадастровые карты, предоставленные в виде графических данных Перечня.

На основании Дежурной кадастровой карты сформированы:

- слой кадастровых кварталов;
- слой объектов капитального строительства;
- слой земельных участков.

На основе, предоставленной информации от органов государственной власти и местного самоуправления, были сформированы:

- слой улиц городских поселений;
- слой границ МО, в том числе МО «город Смоленск»;
- слои ценообразующих факторов:
 - Административный центр;
 - Основные дороги, ж\д станции, автобусные станции, остановки общественного транспорта;
 - Инженерные коммуникации
 - Объекты социально-культурной сферы.

В ходе кадастровой оценки для целей оценочного зонирования было проанализировано 16 151 объектов аналогов группы 1 (из них более 10200 объектов аналогов, расположенных в г. Смоленске и близлежащих населенных пунктах) и 4805 объектов аналогов группы 2 (из них около 1000 расположенных в г. Смоленске). Для целей расчета некоторые сельские населенные пункты близлежащие к г. Смоленску (п. Печерск, п. Гедеоновка, д. Александровка, д. Алтуховка, д. Богородецкое, д. Боровая, д. Былиники, д. Киселевка, д. Магалинщина, д. Михновка, Миловидово, д. Новосельцы) и имеющие с ним единую экономическую и транспортную связь включались в город Смоленск.

Анализируя имеющиеся данные и зная удельную стоимость для объектов аналогов, можно составить схему ценового зонирования территории Смоленской области.

Удельная стоимость объектов аналогов, использованных для построения схем ценовых зон отличается от данных, представленных в разделе 2.3., так как данная стоимость скорректирована (учтена скидка на торг и корректировка на долю земли).

В соответствии с требованиями Методических указаний по государственной кадастровой оценке от 12.05.2017 № 226 скидка на торг при продаже квартир на активном рынке (г. Смоленск) составляет -4%, при продаже квартир на неактивном рынке (Смоленская область) – 6%, для жилых домов и коттеджей – 6% (г. Смоленск), 12% (Смоленская область).

В соответствии с требованиями Методических указаний по государственной кадастровой оценке от 12.05.2017 № 226 скидка на долю стоимости земельного участка для г. Смоленск составляет -25%, для Смоленской области – 25%.

Возможны два варианта схем ценового зонирования: схема ценового зонирования по кадастровым кварталам и схема ценового зонирования по населенным пунктам с использованием удельных показателей. В данном случае ценовые зоны выделены для:

1) Муниципальных образований Смоленской области для группы 1 Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) и группы и группы 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ.

2) г. Смоленск для группы 1 Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) и группы и группы 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ.

Исходя из уровня экономического развития районы Смоленской области можно объединить в три группы. К первой группе наиболее развитых районов относятся: Смоленский, Вяземский, Гагаринский, Рославльский, Ярцевский, Сафоновский и г. Десногорск, г. Смоленск

Ко второй группе относятся Велижский, Демидовский, Дорогобужский, Починковский, Духовщинский, Руднянский, Кардымовский и Краснинский районы.

Все остальные районы области составляют третью группу.

Схема ценовых зон муниципальных образований Смоленской области для группы 1 Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) .

На основе анализа рынка для группы 1 посчитаны средние взвешенные цены 1 кв.м. недвижимости по районам и городским округам Смоленской области. В виду ограниченности информационного ресурса и неактивности рынка исходная информация имеется не по всем административным образованиям области, либо ее недостаточно для отражения истинной картины уровня цен. Таким образом, ценовые зоны носят условный характер и построены, частично на допущении.

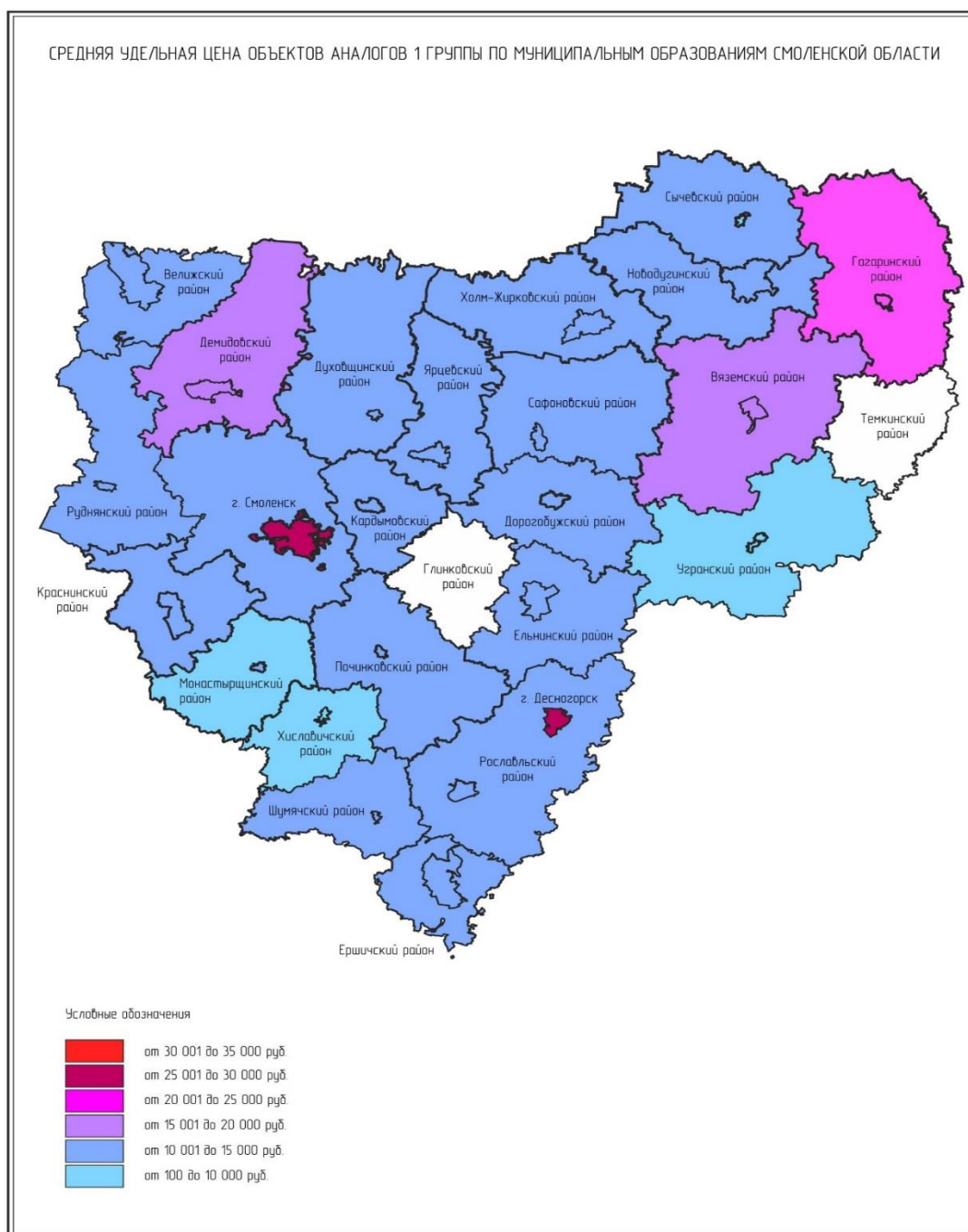


Схема 1.

СРЕДНЯЯ УДЕЛЬНАЯ ЦЕНА ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ 1 ГРУППЫ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ЦЕНТРАМ И ПРОЧИМ НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ РАЙОНОВ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

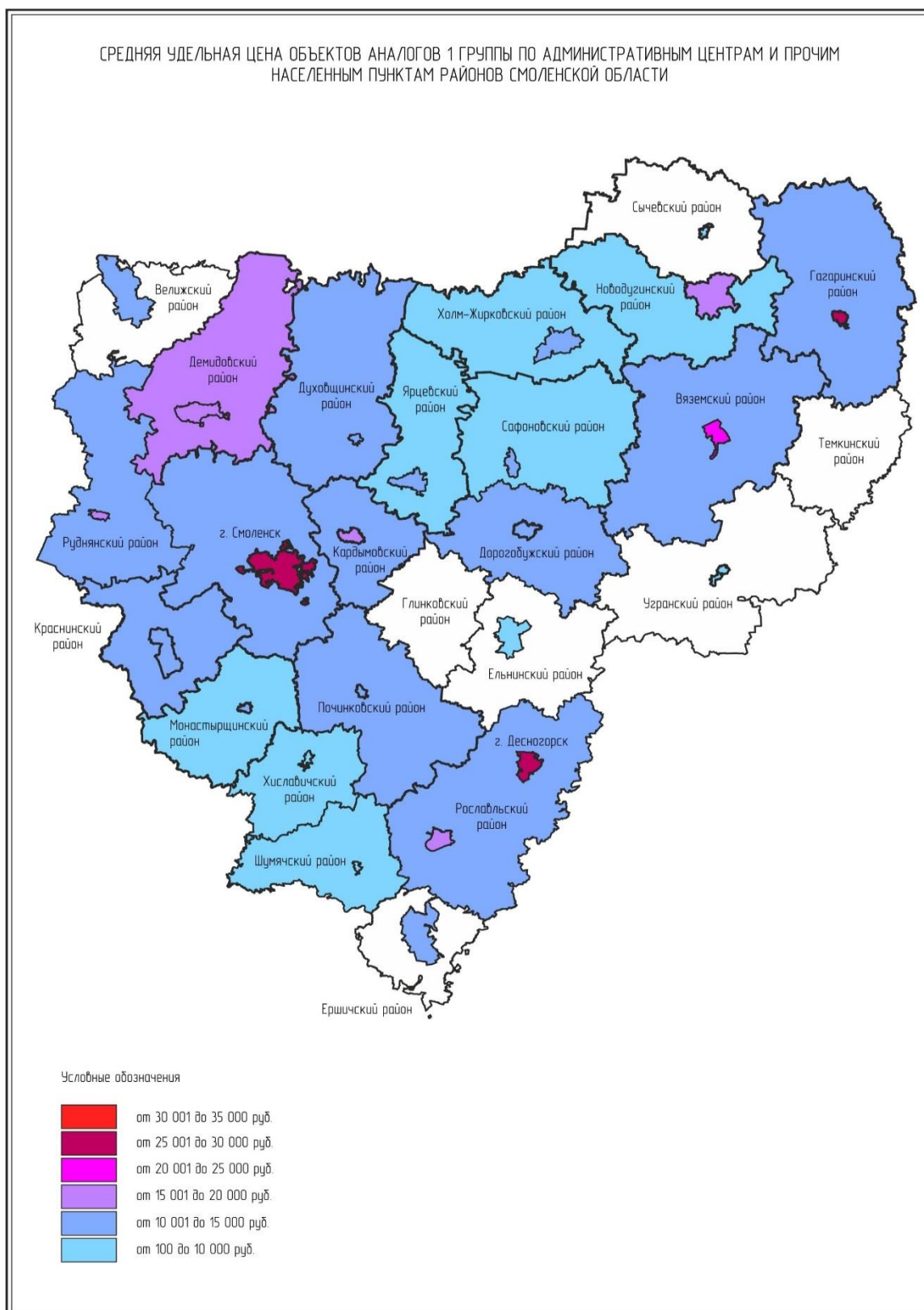


Схема 2.

Рынок 1 группы формируется, в основном, за счет административных центров муниципальных районов и крупных населенных пунктов, при их наличии. Анализ предложений показывает, что наибольшая активность рынка наблюдается в первой группе, затем во второй и наименьшая активность – в третьей. Наиболее высокие удельные показатели стоимости так же характерны для первой группы. Диапазон средних цен недвижимости для данной группы составляет

15000-30000 руб. кв.м. Максимальные значения средних взвешенных цен по муниципальным образованиям характерны для г. Смоленска, г. Десногорска, Гагаринского района как наиболее экономически развитых муниципальных образования с наиболее развитой промышленностью и наиболее высокими доходами. Среднемесячная заработная плата в данных муниципальных образованиях по данным Смоленскстата в 2017 г. составила более 30000 руб. Средняя удельная цена квартир и комнат в г. Смоленске и г. Десногорске и г. Гагарине колеблется в диапазоне 25000-30000 руб.

В целом первая группа характеризуется близким расположением к трассе федерального значения М1 (Москва-Минск), а значит обладает хорошей транспортной развязкой, как внутри городов, так и за его пределами. Крупнейшие транспортные узлы - Смоленск, Вязьма, Рославль - расположены на пересечении дорог Федерального и регионального значения, в том числе железных дорог. Во-вторых, перечисленные районы обладают развитой промышленной зоной (около 90 % промышленного объема приходится на предприятия расположенные в районах данной группы). В-третьих, наиболее крупные по численности населения и имеют наиболее высокие показатели доходов населения.

Для второй группы характерен менее развитый рынок недвижимости.

Формирование выборки осуществляется в основном за счет: г. Починок, г. Дорогобуж, г. Демидов, г. Рудня, пгт. Пржевальское, Красный и Кардымово. Данные города расположены вблизи размещения железнодорожных путей и развязок, соединяющих Смоленскую область с Белоруссией, Смоленскую область с Брянской областью. Рекреационную значимость имеет Демидовский район, в котором расположен Национальный парк «Смоленское Поозерье». Наиболее промышленно развиты Дорогобужский район, Руднянский, Починковский. Средняя удельная цена для квартир и комнат в данной группе попадает в диапазон 10000-15000 руб. Более высокие средние показатели стоимости за кв.м. (15000-20000 руб.) характерны для г. Демидова, пгт. Пржевальское, пгт. Кардымово, г. Рудня. Это связано, скорее всего, с близостью к муниципальному центру, транспортной значимостью, уровнем производства. В случае с Демидовом и пгт. Пржевальским с рекреационной ценностью.

Жилая недвижимость третьей зоны отличается низкой средней стоимостью продажи и объекты недвижимости данной группы обладают достаточно низкой степенью ликвидности, поэтому рынок помещений третьей группы не развит. Для данной группы средние показатели стоимости квартир и комнат составляют менее 12 000 руб. за кв.м. Выделяются на общем фоне Новодугинское сельское поселение, Холм-Жирковское и Сычевское городские поселения, где средняя цена за квартиру в районе 14000 руб/кв.м. В Хиславичском, Монастырщинском, Угранском районах минимальные средние цены на квартиры и комнаты (менее 10000 руб. за кв.м.). В данную группу попали и регионы, где рынок не развит. Это связано с небольшой численностью населения в данных регионах, с сельским образом жизни, в основной массе здесь расположены сельские поселения, и как следствие, отсутствует большое количество домов средне- и многоэтажной застройки. Низкий уровень промышленного производства и удаленность от основных транспортных магистралей региона.

Схема ценовых зон муниципальных образований Смоленской области для группы 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ.

Для рынка группы 2 характерна более широкая география охвата территории Смоленской области, рынок формируют не только административные центры, но и другие населенные пункты муниципальных образований. Но при анализе средних цен в административных центрах и прочих населенных пунктах районов, видно, что в центрах средняя удельная цена может быть в 2-3 раза выше.

Схема ценовых зон носит аналогичный характер со схемой группы 1 (квартиры).

СРЕДНЯЯ УДЕЛЬНАЯ ЦЕНА ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ 2 ГРУППЫ ПО МУНИЦИПАЛЬНЫМ ОБРАЗОВАНИЯМ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

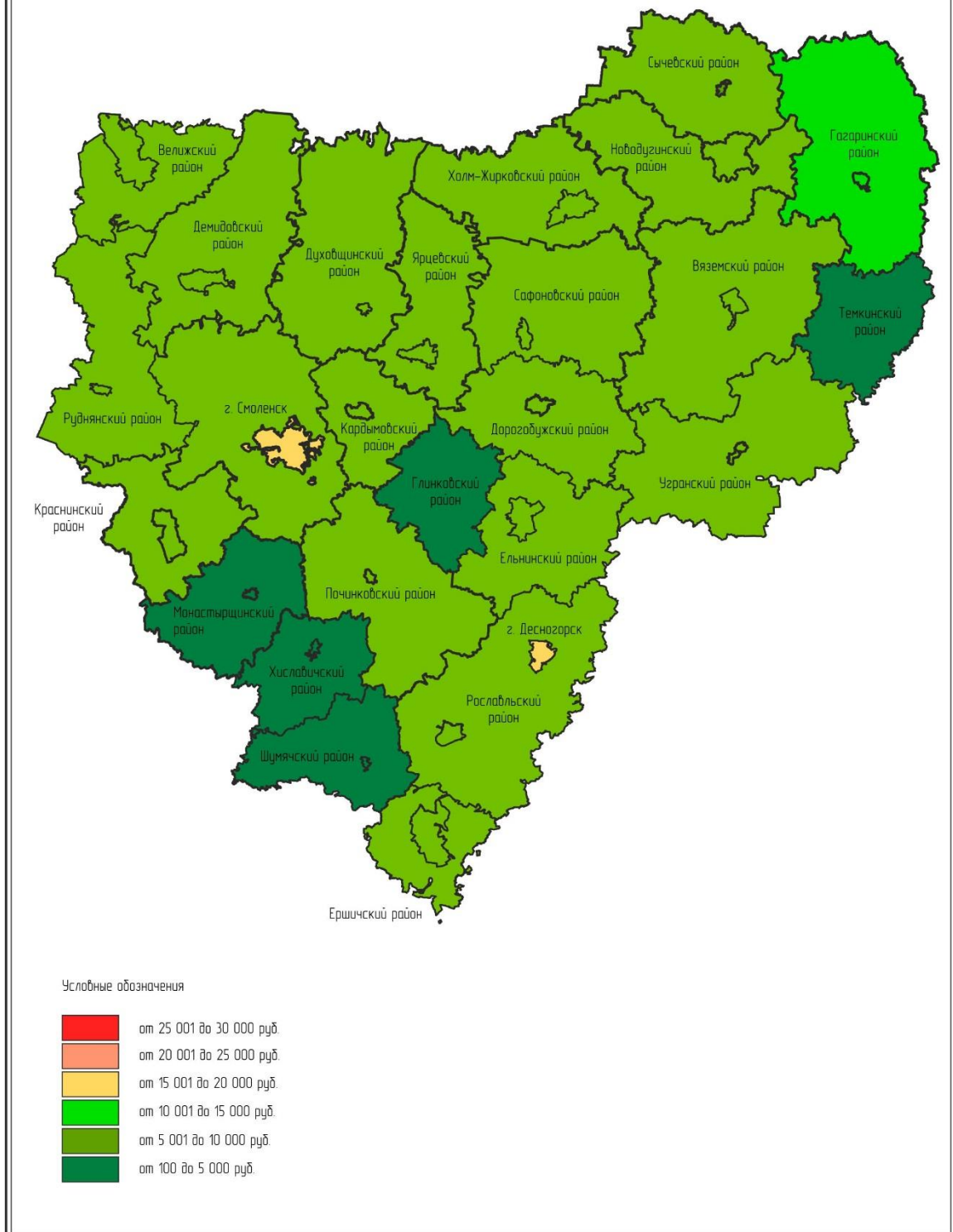


Схема 3.

СРЕДНЯЯ УДЕЛЬНАЯ ЦЕНА ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ 2 ГРУППЫ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ЦЕНТРАМ И ПРОЧИМ НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ РАЙОНОВ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

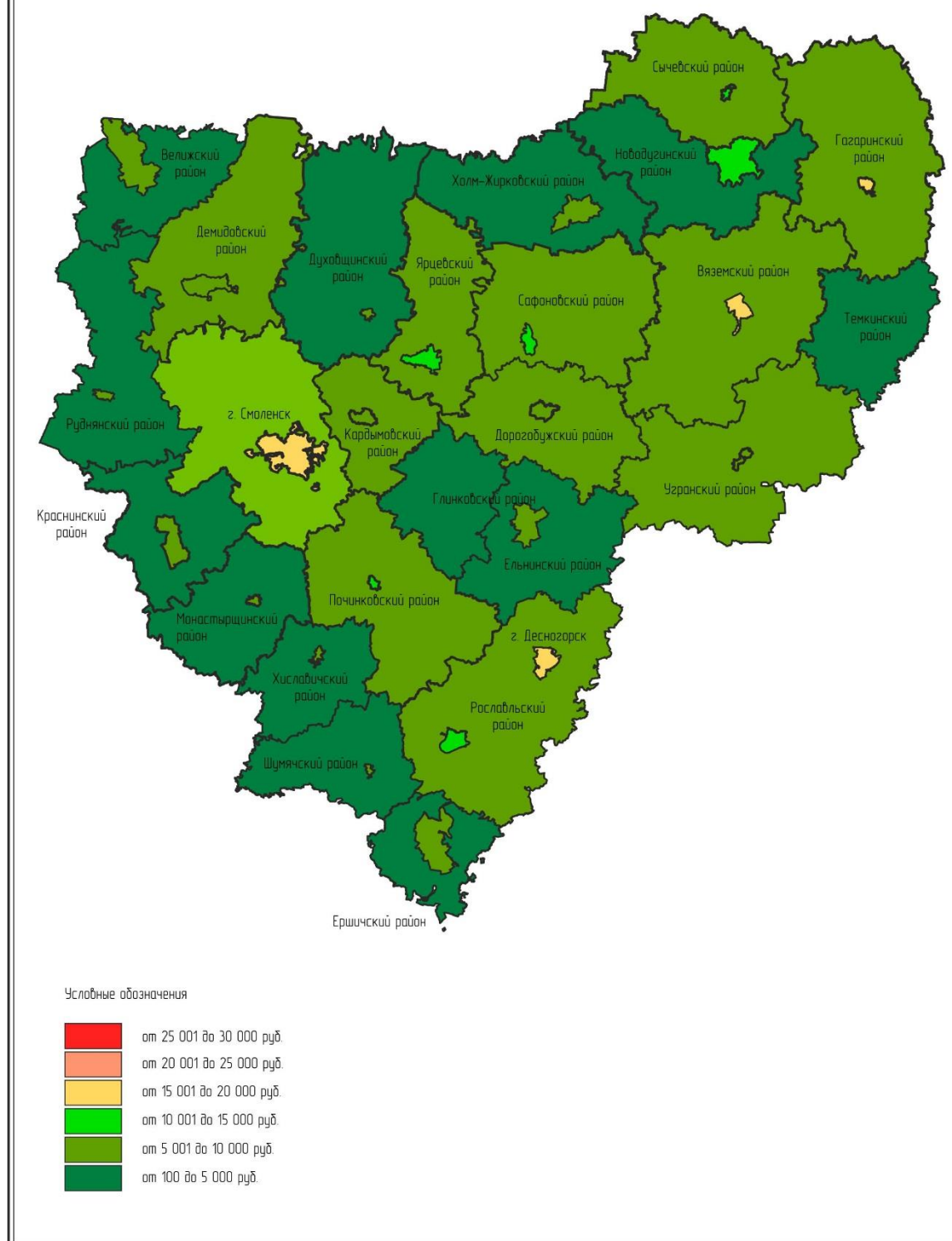


Схема 4.

Наибольшие удельные средние показатели стоимости домов характерны для первой группы наиболее экономически развитых районов: Смоленского, Вяземского Гагаринского, Рославльского, Ярцевского, Сафоновского, для городских округов: г. Десногорск, г. Смоленск. Лидерами по средним удельным показателям цены также являются г. Смоленск и г. Десногорск,

средняя удельная цена за дом составляет здесь более 16000 кв.м.; среди районов лидируют Гагаринский, Смоленский, Вяземский, Рославльский, средняя удельная цена в данных районах за дом колеблется в диапазоне 9000-10000 руб/кв.м. При этом средняя цена за дом в г. Гагарин и г. Вязьма составила около 17000 руб.кв/м.

Средние удельные цены на дома для второй экономически развитой группы (Велижский, Демидовский Дорогобужский, Починковский, Духовщинский, Руднянский, Кардымовский и Краснинский районы) колеблется в диапазоне 5000-7000 руб/кв.м. В Административных центрах средняя цена колеблется в диапазоне 9000-10000 руб./кв.м.

Средние удельные цены на дома для третьей экономически развитой группы (Глинковский, Ершицкий, Монастырщинский, Новодугинский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячкий районы) колеблется в диапазоне 4000-6000 руб/кв.м. Высокие средние цены на дома в Новодугинском сельском поселении и Сычевском городском поселении, где средняя цена за дом составила в районе 12000 руб/кв.м, возможно это обусловлено влиянием Москвы.

Схема ценовых зон г. Смоленск для группы 1 Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) .

Наиболее полно географию и дифференциацию цен можно рассмотреть на примере г. Смоленска. На представленном ниже рисунке выделены диапазоны средних удельных цен для комнат и квартир по кадастровым кварталам. Четко прослеживается зависимость от месторасположения объектов аналогов. Наиболее дорогие квартиры расположены в 3х километровой зоне, имеют юго-западное направление, как правило. Здесь расположены территории (район ул. Держинского, ул. Нахимова, ул. Николаева, ул. Черняховского, ул. Пригородной, ул. Марии Октябрьской и т.п.) где велась наиболее активная стройка многоэтажных жилых домов повышенной комфортности с 2000-х годов.

Основные типы многоэтажных домов в г. Смоленск и в городских населенных пунктах Смоленской области можно разделить на несколько категорий, в зависимости от времени застройки и степени комфортности. Выделяются следующие основные категории жилья:

Старый фонд. Как правило, это дома дореволюционной постройки, нуждающиеся в капитальном ремонте, т.е. замене деревянных перекрытий. Однако в некоторых домах постройки 1905-1917 были использованы металлические перекрытия. В Смоленске представлены в старой центральной части города. Район пл. Ленина-ул. Большая Советская (рис. Средняя удельная цена объектов 1 группы по кадастровым кварталам до 1930 г постройки). Для данного типа характерная наиболее низкая средняя удельная цена.

«Сталинки». Годы постройки-30-е-50-е годы 20-го века. Материал стен - кирпич, шлакоблок. Высотность - четырех-пятиэтажные, но могут быть и выше. Отопление - центральное, горячее водоснабжение - центральное, но может быть и от газовой колонки. Также характерны для центральной части города. Расположены в 2х километровой зоне от центра города. Средние удельные цены имеют широкий диапазон. От средних до достаточно высоких, в зависимости от типа «сталинки» (рис. Средняя удельная цена объектов 1 группы по кадастровым кварталам 1931-1960 г постройки).

Народные стройки. Годы постройки - середина 50-х годов 20-го века. Материал стен - кирпич, шлакоблок, реже бревенчатые. Высотность – двух-трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.

«Хрущевки». Годы постройки – с конца 50-х до конца 60-х годов 20-го века. Материал стен – панель, кирпич. Высотность – в основном пятиэтажки, но в сельской местности встречаются и малоэтажные застройки. В городских «хрущевках» отопление центральное, в сельских – может быть и от АГВ. Горячее водоснабжение от газовой колонки. Отличительная особенность «хрущевки» – кухня не более 6-ти кв.м. Санузел, как правило, совмещен.

«Брежневки». Пятиэтажки брежневской эпохи являются улучшенной версией «хрущевок». В домах подобного типа больше комнат, выше потолки (до 2,7 метров), а площадь кухни достигает иногда 7,5 квадратных метров. Строительство таких домов продолжалось до начала восьмидесятых годов прошлого века.

Данные типы жилья широко представлены на рынке. Географический охват также широк. Уровень цен средний и ниже среднего (рис. Средняя удельная цена объектов 1 группы по кадастровым кварталам 1961-1980 г постройки).

«Современки». Годы постройки - конец 70-х до середины 80-х годов 20-го века. Дома в основном высотные, с лифтом, мусоропроводом. Материал стен - панель, кирпич. Центральное горячее и холодное водоснабжение, центральное отопление. Кухня-7-7,5 кв.м. Встречаются 1-2-3-4-х-комнатные квартиры. Планировка квартир различна. Имеются лоджии или балконы.

«Улучшенки». Годы постройки- с середины 80-х годов 20-го века по настоящее время. Дома в основном высотные с лифтом, мусоропроводом. Материал стен - панель, кирпич, монолит. Центральное горячее и холодное водоснабжение, центральное отопление. Площадь кухни не менее 8,5 кв.м. В настоящее время такой тип считается «эконом жильем».

Гостинки (малосемейки). Годы постройки- 80-е годы 20-го века. Их главная отличительная особенность- это наличие коридора, по обе стороны которого расположены квартиры. Дома в основном высотные, с лифтом, мусоропроводом. Материал стен - панель, кирпич. Центральное горячее и холодное водоснабжение, центральное отопление. Хотя могут встречаться и газовые колонки.

Наиболее многочисленные группы. Диапазон средних удельных цен по кварталам колеблется от 25000 до 45000 руб. Наряду с «хрущевками» и «брежневками» расположены во всех частях города (рис. Средняя удельная цена объектов 1 группы по кадастровым кварталам 1981-2000 г постройки).

Современные дома повышенной комфортности. Годы постройки с 2000х. Материал стен - кирпич, современные аналоги. Этажность, как правило, 7-9 этажей, но бывают и 2-3 этажа. Кухни более 12-14 кв.м. Индивидуальное отопление. Наличие лоджий. Большие по площади. Зачастую свободная индивидуальная планировка. Паркинг. Наиболее дорогим в г. Смоленске является район ул. Твардовского-ул. Чаплина, район ул. Держжинского-ул. Николаева, ул. Пржевальского-ул. Бакунина (средние показатели цен по кварталам - 45000-65000 кв.м.); ул. Кирова - ул. Черняховского- конец ул. Николаева, район ул. Нахимова, район ул. 12 лет Октября (Заднепровский район), ул. Крупской -ул. 25 Сентября (район таксопарка) ул. Соколовского, ул. Рыленкова, Соловьина роща, район ул. Шевченко – д. Новосельцы (средние показатели уд. цен по кварталам 35000-45000 кв.м). Наряду с домами повышенной комфортности имеют место быть и современное «эконом жилье». Данный тип жилья, а также дома с повышенной комфортностью, но расположенные в районе 5ти километровой зоны попадают в средний (25000-35000 руб./кв.м) ценовой диапазон. Это район Милавидово, Королевка, мкр. Южный, частично Красненское шоссе и Киселевка (рис. Средняя удельная цена объектов 1 группы по кадастровым кварталам 2001-2017 г постройки).

Комнатность квартиры наиболее тесно связана с определяющим параметром стоимости - общей площадью и, следовательно, с общей стоимостью квартиры.

Как правило, идет снижение стоимости при переходе от квартир меньшей площади (однокомнатные) к квартирам большей площади (2,3,4,5 и более комнат). При площади более 100 кв.м. средняя удельная цена начинает возрастать, но это как правило связано с повышением комфортности, современностью и элитностью жилья (рисунки Средняя удельная цена объектов 1 группы по кадастровым кварталам в зависимости от площади).

Схема ценовых зон г. Смоленска для группы 2 Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ.

В последнее время в г. Смоленске наблюдается повышение интереса к индивидуальным жилым домам. Современные индивидуальные жилые дома представляют достойную альтернативу квартирам в многоэтажных домах. Все чаще индивидуальные жилые дома стали использоваться для постоянного проживания, а не как объекты сезонного проживания в весне-летней период. Отсюда происходит и смена типа жилого дома, от маленького деревянного до большого благоустроенного коттеджа.

Один из ведущих факторов, определяющих цену, является местоположение.

По расположению, индивидуальные жилые дома можно разделить на две группы. Одни тяготеют к живописным местам, водоемам и лесным массивам. Однако часто в таких поселках

нет центральных городских коммуникаций, что требует от жильцов дополнительных усилий для обслуживания автономных систем. Другой проблемой таких поселков является низкая транспортная доступность, особенно в зимнее время года. Другая группа, напротив, тяготеет к городской инфраструктуре. Такие дома, как правило, имеют все коммуникации, включая центральное водоснабжение и канализацию. Минусом, в свою очередь, является меньшая экологичность и живописность места их расположения.

В связи с интенсивным освоением земель в городе Смоленске свободных участков под ИЖС практически не осталось. Все большее распространение получает практика сноса частного сектора (ветхое жилье) и строительства на его месте многоквартирных домов и целых жилых комплексов.

Основная часть домов, построенных до 1960 г., расположены в 5-ти километровой зоне города, диапазон средних удельных цен весьма широк от 5 000 до 25 000 руб. Основная масса таких домов расположена в Заднепровском районе, где еще сохранилась большая доля частного сектора (рис. Средняя удельная цена объектов 2 группы 1931-1960 г постройки по кадастровым кварталам)

Подавляющая часть индивидуального жилищного фонда города была построена в 1960–1980-х годах. В основном это деревянные дома, расположенные на земельных участках площадью 5-6 соток. Как правило, это дачные дома, расположенные на окраинах города Смоленска в пределах СНТ (рис. Средняя удельная цена объектов 2 группы 1961-1980 г постройки по кадастровым кварталам и рис. Средняя удельная цена объектов 2 группы площадью до 50 м по кадастровым кварталам). И небольшие дома для постоянного проживания, в основном расположенные в Заднепровском районе и частично в Ленинском. Удельная цена их колеблется в диапазоне 5-15 тыс. руб

В период бурного коттеджного строительства, наблюдавшегося в 2000 годы, стало популярным выкупать старые ветхие дома, сносить их и строить на данном земельном участке коттедж. Это было характерно, прежде всего, для центральной части города. Наиболее дорогие районы малоэтажной застройки: В Ленинском районе - район ул.Бакунина-ул. Войкова, ул. Вяземская, ул. Дохтурова, частично район Краснофлотской улицы и конец ул. Пригородная – ул. Партизанская, в Промышленном районе города – район Соборной горы, Соловьинной рощи, ул. Речная-ул. Аптечная (средние показатели цен здесь достигают 65000 руб./кв.м). Затем стали выкупаться свободные территории, приближенные к границам города, под строительство новых современных коттеджных поселков. Это, преимущественно, Смоленский район (д. Боровая, Александровка, д. Быльники, д. Киселёвска, Красный Бор и т.п.) Таким образом средний уровень цен для данной категории колеблется в районе 25000-65000 руб./кв.м. (рис. Средняя удельная цена объектов 2 группы 2001-2017 г постройки по кадастровым кварталам и рис. Средняя удельная цена объектов 2 группы площадью 51-100, 101-200, более 200 м по кадастровым кварталам).

Таким образом, основной подход к определению средней рыночной цены типового объекта в рамках оценочного зонирования основан на обобщении рыночных цен на объекты недвижимости в рамках выделенных ценовых зон.

Схема ценовых зон г. Смоленска и Смоленской области размещены в Приложении 2.2.

Таблица 61. Описание типовых объектов по группам.

<i>Название группы</i>	<i>Описание типового объекта по результатам анализа рынка</i>
<i>Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки).</i>	<i>Квартира в многоквартирном, многоэтажном жилом доме. Материал стен – смешанный. Состояние хорошее (не аварийное). Не требует ремонта. Без мебели. Год постройки и этажность дома зависит от местоположения.</i>
<i>Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные</i>	<i>Индивидуальный жилой дом. Количество этажей – 1. Материал стен – смешанный.</i>

<i>блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ.</i>	<i>Состояние хорошее. Без мебели. Коммуникации – электричество, газ и водопровод.</i>
<i>Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта.</i>	<i>Индивидуальный гараж, расположенный в гаражно-строительном кооперативе. Материал стен – кирпич. Состояние хорошее. Площадь 24 кв.м. Коммуникации – электричество.</i>
<i>Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения.</i>	<i>Помещение на 1 этаже жилого дома переведенное под коммерческое использование – под магазин, с отдельным входом с улицы. Состояние хорошее. Без оборудования.</i>
<i>Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения.</i>	<i>Минигостиница – мотель. На окраине города, состояние удовлетворительное. С мебелью.</i>
<i>Группа 6. Административные и бытовые объекты.</i>	<i>Административно-бытовое здание. Материал стен – смешанный. Состояние удовлетворительное.</i>
<i>Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений.</i>	<i>Производственное здание. Состояние удовлетворительное. Коммуникации все.</i>
<i>Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты.</i>	<i>Здание общественного пользования. Бывшее административное или учебное здание, площадью более 100 кв.м. Состояние – удовлетворительное.</i>
<i>Группа 9. Прочие объекты.</i>	<i>Типовой объект выделить не удалось, ввиду отсутствия зданий этой группы на рынке. Большинство погребов и подвалов реализуются как склады и отнесены к 7 группе, а здания реализуются как административно-производственные объекты.</i>
<i>Группа 10. Сооружения.</i>	<i>Сооружения на рынке представлены скудно и выделить типовой объект для группы не представляется возможным.</i>

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно–промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- Застроенные земельные участки.
- Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- Доходная недвижимость.
- Условно доходная недвижимость.
- Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- Уникальные объекты.
- Редкие объекты.
- Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- Активные рынки недвижимости.
- Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- Незастроенные земельные участки.
- Готовые объекты.
- Не завершенные строительством объекты.
- Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

В зависимости от состава прав собственности, которые являются объектом сделки между продавцами и покупателями, рынок недвижимости делится на два сегмента:

- рынок купли - продажи;
- рынок аренды.

На рынке купли - продажи в обмен на соответствующий эквивалент передается полное право собственности, которое включает право распоряжения. На рынке аренды объектом сделки является частичный набор прав, исключающий право распоряжения.

Одна из основных специализаций сегментов рынка связана с типом собственности, в соответствии с которым различают:

- сельскохозяйственную собственность, включающую лесные угодья, пахотные поля, сенокосы, сады, огороды, водоемы;
- жилую собственность, включающую многоквартирные жилые дома с участками, индивидуальные жилые дома с участками для постоянного, сезонного и временного проживания;
- коммерческую собственность, включающую офисы, объекты торгового, промышленного и складского назначения, в том числе объекты высоких технологий, бизнес - парки, научные технопарки и т. д.

Приведенная здесь классификация носит общий характер и может быть существенно расширена дополнительным делением каждого типа собственности.

Рыночная сегментация вычленяет наиболее вероятных пользователей недвижимости из общей массы участников рынка, совершающих операции с недвижимостью. С другой стороны, на основе анализа атрибутов недвижимости выделяется масса конкурирующих объектов и определяется позиция оцениваемой недвижимости.

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226, сегментация объектов недвижимости производилась по следующим видам использования. Результаты согласования приведены в приложении 1.4.1 Согласование вида использования ОН.

Таблица 62. Сегментация объектов недвижимости по видам использования

<i>Наименование вида использования</i>	<i>Код расчета вида использования</i>
<i>1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"</i>	<i>01:000</i>
<i>2. СЕГМЕНТ "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"</i>	<i>02:000</i>
<i>3. СЕГМЕНТ "Общественное использование"</i>	<i>03:000</i>
<i>4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство"</i>	<i>04:000</i>
<i>5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)"</i>	<i>05:000</i>
<i>6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность"</i>	<i>06:000</i>
<i>7. СЕГМЕНТ "Транспорт"</i>	<i>07:000</i>
<i>8. СЕГМЕНТ "Обеспечение обороны и безопасности"</i>	<i>08:000</i>
<i>9. СЕГМЕНТ "Охраняемые природные территории и благоустройство"</i>	<i>09:000</i>
<i>10. СЕГМЕНТ "Использование лесов"</i>	<i>10:000</i>
<i>11. СЕГМЕНТ "Водные объекты"</i>	<i>11:000</i>
<i>12. СЕГМЕНТ "Специальное, ритуальное использование, запас"</i>	<i>12:000</i>
<i>13. СЕГМЕНТ "Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка"</i>	<i>13:000</i>
<i>14. СЕГМЕНТ "Иное использование"</i>	<i>14:000</i>

Для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости.

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

Основой классификации является принцип различной коммерческой ценности объектов; различное функциональное назначение (использование) объектов оценки, которое и определяет различие в стоимости. Классификация, как правило, соотносится с сегментацией рынка недвижимости, основные классы объектов оценки – это квартиры, индивидуальные жилые дома, гаражи, сады, объекты торгового и промышленного назначения и т.д. Для определения кадастровой стоимости классу объектов оценки ставится в соответствие метод оценки. Эти два аспекта – метод оценки и сегмент рынка недвижимости – в конечном счете определяют стоимость объекта оценки: стоимость объекта оценки зависит от того, к какому классу он будет отнесен.

Однозначной универсальной классификации объектов недвижимости для целей оценки не существует, так как очень много факторов влияет на принятие решения о количестве и составе классов объектов оценки.

При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки. Для каждой группы объектов оценки оценщиком должна быть

выбрана модель оценки, позволяющая на основе информации о ценообразующих факторах рассчитывать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную группу. Это позволяет сделать вывод о том, что кадастровая оценка недвижимости есть группировка объектов оценки и установление соответствия между группами объектов оценки и методами оценки.

При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании:

- анализа информации о рынке объектов оценки,
- обоснования модели оценки кадастровой стоимости,
- состава ценообразующих факторов и сведений о значениях цено-образующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки

Согласно методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226, для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, могут быть объединены в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости.

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

При проведении группировки ОКС и ЕНК следует разделять в отдельные подгруппы объекты недвижимости, строительство которых завершено, и ОНС, а также объекты, точное местоположение которых возможно установить, и объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

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

- возможно установить до уровня дома;
- возможно установить до уровня улицы;
- возможно установить до уровня кадастрового квартала.

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

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

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

- возможно установить только до уровня муниципального образования;
- возможно установить только до уровня субъекта Российской Федерации.

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

При наличии объектов, точное местоположение которых установить невозможно, такая группировка является обязательной.

В зависимости от субъекта Российской Федерации (муниципального образования) разделение на группы (подгруппы) производится по принципу:

объекты, расположенные в административном центре (столице) субъекта Российской Федерации (крупном торгово-промышленном городе);

объекты, расположенные в крупных и крупнейших городских населенных пунктах, численностью от 100 тыс. человек;

объекты, расположенные в средних городских населенных пунктах, численностью от 50 до 100 тыс. человек;

- объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах;

объекты, расположенные в сельских населенных пунктах, численностью от 1 тысячи человек;

объекты, расположенные в средних сельских населенных пунктах, численностью от 200 до 1 тысячи человек;

объекты, расположенные в прочих сельских населенных пунктах и на межселенной территории.

В Перечне объектов недвижимости указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, а также в иных фондах данных, базах данных и документах, имеющихся в распоряжении органа кадастрового учета.

На практике применяют разные принципы разделения на группы в зависимости от происхождения и назначения объектов недвижимости, прав собственности, видов сделок, степени готовности, по видам объектов недвижимости и т.д.

Для целей данной оценки группировка осуществлялась исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка, в том числе с учетом предпочтений покупателей и продавцов и влияния социальных, экономических, юридических и экологических факторов.

При группировке объектов оценки используется многоуровневая группировка. Для соблюдения принципа однозначности при многоуровневой группировке группы второго уровня и ниже называются подгруппами.

1-й уровень

На первом уровне все объекты, содержащиеся в Перечне, были разделены по назначению объектов недвижимости на:

- объекты жилого назначения;
- объекты нежилого назначения.

К объектам жилого назначения относятся объекты, предназначенные для постоянного проживания, а также передвижные щитовые домики, прочие здания (помещения), используемые для жилья, а также исторические памятники, идентифицированные в основном как жилые дома. Соответственно к объектам нежилого фонда относятся объекты, не предназначенные для постоянного проживания (гаражи, садовые домики и т.д.).

Разделение на объекты жилого и нежилого назначения обусловлено различиями в строительных нормах и правилах для жилых и нежилых объектов, различиями в законодательном регулировании (например, указанными в Жилищном кодексе РФ), что оказывает существенную роль на стоимость объектов. Так, к объектам жилого назначения предъявляются более жесткие требования ввиду того, что они предназначены для постоянного проживания. В том числе ключевым является тот факт, что для использования объекта жилого назначения для целей, не связанных с проживанием, необходимо его перевод в нежилой фонд с учетом требований и условий приведенных в ст.22 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ.

2-й уровень

На втором уровне объекты жилого и нежилого назначения разделены на сегменты объектов недвижимости.

В ходе анализа было установлено, что на рынке объектов недвижимости можно выделить следующие сегменты:

Объекты жилого назначения

- объекты многоквартирной жилой застройки;
- объекты индивидуальной жилой застройки;

Объекты нежилого назначения

- объекты, предназначенные для хранения транспорта;
- объекты садового, огородного и дачного строительства;
- объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения
- объекты, предназначенные для временного проживания;
- объекты офисно-делового назначения;

- объекты санаторно-курортного назначения;
- объекты производственного назначения;
- объекты социальной инфраструктуры;
- сооружения.

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

Объекты данной группы представляют собой: многоквартирные жилые здания, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в их состав, в том числе дом, домовладение, основное строение и т.п., если назначение здание жилой дом/многоквартирный дом.

К многоквартирным жилым зданиям относятся:

- многоэтажные жилые дома (9 этажей и более);
- среднеэтажные жилые дома (от 5 – 8 этажей, включая мансардный);
- малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 4 этажей, включая мансардный).

Как правило, малоэтажные многоквартирные жилые дома представлены домами свыше 4-х квартир, площадью свыше 750 кв. м.

Жилое помещение, у которого невозможно однозначно определить группу по совокупности характеристик и в случае отсутствия родительского объекта у помещения, оценщик относит в 1 группу.

В случае если у жилого помещения нет родительского объекта, относящегося к жилым зданиям 2 группы, то оценщик относил такие объекты в 1 группу.

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.gosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты – <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

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

Объекты данной группы представляют собой жилые дома и жилые помещения в них с количеством этажей не более чем 3, предназначенные для проживания одной семьи.

К индивидуальным жилым зданиям относятся:

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

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

К объектам 2 группы, как правило, относятся жилые дома до 4-х квартир включительно, площадью до 750 кв. м. К объектам 2 группы могут также относиться объекты с этажностью свыше 3 этажей, с количеством квартир более 4-х, площадью более 750 кв. м, если исходя из характеристик, доступных оценщику (например, наименование, местоположение и окружение, адрес, неформализованное описание, разрешенное использование земельного участка и т.д.), можно отнести объект к объектам индивидуальной жилой застройки.

Объекты с наименованием «дом животновода», «бригадный дом», «дом рыбака» в случае, если в назначении указано «жилое», относится ко 2 группе.

Объекты жилого фонда с площадью менее 750 кв.м., с количеством жилых помещений менее 4-х и с отсутствующей характеристикой этажность оценщик относил ко 2 группе.

Объекты данной группы (садоводческое, огородническое и дачное использование) представляют собой индивидуальные жилые дома, не предназначенные для круглогодичного проживания, и разделяются на три категории:

- огородные (возможен лишь огород);
- садовые (можно сажать деревья, кустарники и размещать хозяйственные постройки);
- дачные (можно построить дом и хозяйственные строения);
- туалеты, летние душевые.

К объектам данной группы относят индивидуальную жилую застройку, расположенные на территории садоводческих, огородных, дачных объединений, в том числе в пределах границ (черты) поселений.

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты – <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта.

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

К данной подгруппе относятся все гаражи для легковых автомобилей, грузовых автомобилей, специализированной техники, мотоциклов, мопедов, велосипедов, для хранения лодок и т.д. В 3 группу также включены гаражи, для которых по данным перечня объектов недвижимости не представляется возможным определить принадлежность к производственным комплексам, а также гаражи специального транспорта, как то: гараж медицинских учреждений, полиции, пожарной части (и иных социальных объектов).

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный, администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты - <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

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

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

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты - <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

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

Объекты данной группы представляют собой объекты для обеспечения благоприятных условий отдыха и оздоровления населения. К объектам данной группы относятся здания и поме-

щения для отдыхающих, дома отдыха, пансионаты, кемпинги, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, в том числе гостевые дома (если объект не является объектом 6 группы).

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты - <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

Группа 6. Административные и бытовые объекты

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

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты - <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

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

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

К объектам 7 группы относят здания и помещения следующих отраслей народного хозяйства:

- здания и помещения, являющиеся частью предприятий промышленного производства;
- здания и помещения сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства;
- здания и помещения рыболовства и рыбоводства;
- здания и помещения строительной отрасли;
- здания и помещения транспорта и связи (за исключением объектов, предназначенных для непосредственного обслуживания населения).

Объекты данной группы представляют собой здания и сооружения, являющиеся частью предприятий промышленного производства, сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства, рыболовства и рыбоводства, строительства, транспорта и связи и т.д. Например: здания и помещения фабрик, заводов, комбинатов, производственных объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов, типографий, других промышленных предприятий, ДЭС (РЭУ, ЖЭК), объектов коммунального хозяйства, объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов, мусороперерабатывающих (мусоросжигающих) предприятий, баз, складов, гаражей, здания материально-технического и продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, электростанций и иных видов станций, обслуживающих электростанции сооружений и объектов, сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства.

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты - <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

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

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

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты - <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

Группа 9. Прочие объекты

Объекты данной группы представляют собой объекты, не вошедшие в другие группы, в том числе объекты, назначение которых не установлено.

К объектам 9 группы относятся:

- объекты министерства обороны, в том числе бомбоубежища, здания и помещения для производства и хранения взрывчатых веществ и средств взрывания, военного назначения, казармы, иные объекты военного назначения;
- объекты вспомогательного назначения как то: хозяйственные постройки, теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес, гараж для автомобилей сарай, туалеты, постройки для содержания мелкого скота и птицы и т.п., расположенные в садово-дачно-огородных товариществах и при ИЖС;
- объекты, назначение которых не установлено как то: помещения нежилого и иного назначения, квартиры нежилого и иного назначения, объекты с отсутствующими или некорректными наименования нежилого и иного назначения (с отсутствующим назначением) и т.д.;
- временные постройки, в том числе вахтовые дома, временки;
- любые подсобные и вспомогательные помещения 2 и 4 группы, веранды, навесы, блок, двор;
- дом, основное строение и т.п. в случае если назначение здания – нежилое здание;
- будка;
- дровяник, если объект является вспомогательным объектом 2 или 4 группы (или если из наименования/местоположения/площади явно не вытекает, что объект является объектом 9 группы);
- кладбища и крематории.

Группа 10. Сооружения

Объекты данной группы представляют собой объекты, которые согласно данным Перечня объектов оценки по типу объекта относятся к сооружениям:

В отношении объектов оценки 10 группы, в ходе проведения анализа данных, содержащихся в Перечне, была выделена подгруппа объектов, для которых недостаточно характеристик (сооружения, которые невозможно идентифицировать). В состав таких сооружений включены следующие объекты:

- сооружение, назначение которых установить невозможно,
- объекты, не являющиеся сооружениями (объектами недвижимости), как то оборудование (например, назначение сооружения «кран башенный» и т. п.).

В результате данная группа на основе анализа рынка и анализа объектов оценки была разделена на следующие подгруппы:

- Объекты, назначение которых возможно определить;
- Объекты, назначение которых невозможно определить;
- Мемориальные сооружения.

В таблице 62 представлены сводные данные по группировке объектов недвижимости.

Таблица 63. Сводные данные по группировке объектов недвижимости

	Фактор разбиения на подгруппы		Количество объектов
<i>1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)</i>			
		ИТОГО	268 891
<i>2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ</i>			
		ИТОГО	191 533
<i>3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта</i>			
		ИТОГО	36 255
<i>4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения</i>			
		ИТОГО	9 836
<i>5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения</i>			
		ИТОГО	775
<i>6. Административные и бытовые объекты</i>			
		ИТОГО	4 235
<i>7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений</i>			
		ИТОГО	27 008
<i>8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты</i>			
		ИТОГО	5 668
<i>9. Прочие объекты</i>			
		ИТОГО	1 593
<i>10. Сооружения</i>			
		ИТОГО	12 225
	<i>Итого объектов, принятых к расчету</i>		558 019
	<i>Итого объектов, содержащихся в перечне</i>		558 019

В полном объеме сводные данные по группировке объектов недвижимости приводятся в Приложении 2.3. «Группировка».

2.7. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"

При проведении государственной кадастровой оценке ценообразующие факторы, предусмотренные методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке", приводятся ниже.

Таблица 64. Примерный перечень ценообразующих факторов земельных участков и ОКС

N n/n	Наименование ценообразующего фактора	Комментарий
<i>Земельные участки</i>		
1	Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования	

2	Площадь земельного участка	Факторы не использовались, поскольку Согласно Приказу Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области от 14 ноября 2017 г. № 881 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (кроме земельных участков), расположенных на территории Смоленской области» оценка ЗУ не проводилась.
3	Фактическое использование	
4	Коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС)	
5	Наличие обременений (ограничений) земельного участка	
6	Характеристики застройки земельного участка	
	Дополнительные характеристики сегмента "Сельскохозяйственное использование"	
7	Вид угодий	
8	Нормативная урожайность	
9	Гранулометрический состав почв (механический состав)	
10	Каменистость почв	
11	Засоление почв	
12	Солонцеватость почв	
13	Солонцы по мощности надсолонцового горизонта	
14	Карбонатность почв	
15	Уплотнение почв	
16	Переувлажнение	
17	Наличие неудобий (степень изрезанности рельефом)	
18	Пестрота почвенного покрова	
19	Удаленность от рынков сбыта	
ОКС		
	Общие сведения	
20	Вид разрешенного использования	Учтен при группировке объектов оценки
21	Назначение	Учтен при группировке объектов оценки
22	Фактическое использование	Учтен при группировке объектов оценки
23	Площадь, иная характеристика	Учтен при группировке объектов оценки
24	Плотность застройки земельного участка	Не применялся, не оказывает влияния на стоимость
25	Плотность застроенности земельного участка	Не применялся, не оказывает влияния на стоимость
26	Количество надземных этажей	Не применялся, не по всем объектам есть сведения
27	Количество подземных этажей	Не применялся, не по всем объектам есть сведения
28	Этажность	Не применялся, не по всем объектам есть сведения
29	Этаж расположения	Не применялся, не по всем объектам есть сведения
30	Материал основных несущих конструкций	Учтен при формировании класса конструктивных систем и групп капитальности

31	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство)	Учтен при построении моделей
32	Дата проведения капитального ремонта (реконструкции)	Не применялся, нет сведений
33	Дата установления состояния	Не применялся, нет сведений
34	Капитальность объекта	Не применялся, нет сведений
35	Планировка	Учтен при группировке объектов оценки
36	Наличие обременений (ограничений) ОКС	Не применялся, нет сведений
	<i>Сведения о местоположении</i>	
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)	Учтен при группировке объектов оценки
38	Линия застройки ОКС	Не применялся, нет сведений
39	Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее)	Не применялся, нет сведений
40	Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее)	Не применялся, нет сведений
41	Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (грузовая, пассажирская, смешанного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая)	Учтен
	<i>Сведения об инженерной инфраструктуре</i>	
42	Категория, проектная мощность линейного объекта	Не применялся, нет сведений
43	Класс линейного объекта	Не применялся, нет сведений
44	Расположение земельного участка относительно линий электропередач	Не применялся, нет сведений
45	Протяженность земельных участков под линейными объектами	Не применялся, нет сведений
46	Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов	Не применялся, нет сведений
47	Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка	Учтен при группировке объектов оценки
	<i>Прочие сведения</i>	
48	Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам)	Не применялся, нет сведений
49	Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам)	Не применялся, нет сведений
50	Наличие в сельском населенном пункте магазина	Учтен при группировке объектов оценки
51	Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы	Учтен при группировке объектов оценки

52	<i>Расстояние до земельных участков зоны разра-ботки полезных ископаемых</i>	<i>Не применялся, нет сведений</i>
53	<i>Зоны особого режима использования в границах земельных участков</i>	<i>Учтен при группировке объектов оценки</i>
54	<i>Принадлежность земельного участка к органи-зованной промышленной зоне</i>	<i>Не применялся, нет сведений</i>
55	<i>Наименование и расстояние от объекта до ло-кального (локальных) центра (центров), поло-жительно влияющего (влияющих) на стои-мость объектов недвижимости</i>	<i>Учтен при группировке объектов оценки</i>
56	<i>Наименование и расстояние от объекта до ло-кального(-ых) центра(-ов), отрицательно влия-ющего(-их) на стоимость объектов недвижи-мости</i>	<i>Учтен при группировке объектов оценки</i>

2.8. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями

При проведении государственной кадастровой оценке ценообразующие факторы, не предусмотренные методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке", не применялись.

2.9. Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

В соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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.

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.

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 случае использования какого-либо из подходов для проверки результатов, полученных с применением иных подходов, результат, полученный с применением такого подхода, не участвует в процедуре согласования, но может быть указан в качестве интервала, в котором может находиться результат определения кадастровой стоимости.

Для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Выбор подхода осуществляется оценщиком исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.

Выбор модели оценки состоит из следующих этапов:

- выбор структуры моделей оценки (формы связи кадастровой стоимости и ценообразующих факторов);

- выбор окончательного вида модели оценки, в том числе на основе анализа достоверности использованной информации и точности моделей оценки.

При наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки расчет кадастровой стоимости объекта оценки осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода.

2.9.1. Доходный подход

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.

Доходный подход реализуется в следующей последовательности:

определяется потенциальный валовый доход, который может приносить объект недвижимости;

определяется степень недозагрузки объекта и неплатежей за пользование объектом недвижимости;

определяется действительный валовый 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 метода.

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.

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 рамках настоящего отчета доходный подход не применялся по следующим причинам.

В результате обработки Перечня было выявлено, что 82% объектов оценки составляет жилой фонд (многоэтажные и индивидуальные жилые дома). При применении доходного подхода оценка рыночной стоимости объекта недвижимости жилого фонда основывается на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей оставшейся экономической жизни (с учетом времени их поступления и связанного с этим риска), в текущую стоимость. Чем выше доходный потенциал оцениваемого актива, тем выше его стоимость.

Проанализировав рынок недвижимости в Смоленской области на основе имеющейся рыночной информации, Оценщик пришел к выводу, что на момент проведения оценки объектов недвижимости, на рынке жилой недвижимости отсутствуют достаточное количество предложений по аренде аналогичных по состоянию, площади, местоположению, назначению объектов. Также в открытых источниках информации отсутствуют данные о степени загрузки, средних операционных расходах, аналогичных объектов недвижимости, т. е. невозможно рассчитать чистый операционный доход и ставку капитализации на основании рыночной информации, без которых реализация доходного подхода является невозможной.

Проанализировав рынок другой недвижимости на основе имеющейся рыночной информации, Оценщик пришел к выводу, что в открытых источниках информации отсутствуют данные о величине арендной платы, степени загрузки единых объектов недвижимости, средних операционных расходах аналогичных объектов недвижимости, без которых реализация доходного подхода является невозможной. Учитывая специфику проводимой оценки (массовая оценка сооружений, объектов незавершенного строительства), корректное использование доходного подхода при оценке таких объектов невозможно.

На рынке достаточно достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки жилой недвижимости, поэтому расчет кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода.

Таким образом, оценщики отказались от применения доходного подхода при оценке объектов недвижимости.

2.9.2. Затратный подход

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

Группы (подгруппы) ОКС, кадастровая стоимость которых определяется затратным подходом, разделяются исходя из видов использования объектов недвижимости с разбивкой объектов по классу конструктивной схемы, классу качества объекта (уровню отделочных покрытий и качеству инженерных коммуникаций), классу их капитальности, условиям строительства, этажности и прочее.

При отсутствии доступной информации по какому-либо параметру данный параметр определяется на основе допущений либо не участвует в группировке.

При определении кадастровой стоимости рекомендуется в качестве базы расчета использовать затраты на замещение. В рамках индивидуального определения кадастровой стоимости возможно использовать затраты на воспроизводство.

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

Источником затрат на финансирование создания объекта недвижимости в период строительства рекомендуется считать собственные средства, если это соответствует обычным условиям строительства объекта недвижимости на соответствующем сегменте рынка объектов недвижимости. Предпринимательский доход (прибыль предпринимателя) может быть рассчитан методом компенсации вмененных издержек (техниками доходного подхода) либо другими методами, отражающими превышение сложившихся рыночных цен над затратами на создание объекта недвижимости.

При оценке затратным подходом помещений в зданиях и сооружениях рекомендуется производить расчет кадастровой стоимости здания или сооружения, частью которого является помещение, на основе доли площади, строительного объема, относящихся к данным помещениям, в общей площади, строительном объеме здания или сооружения. При этом в рамках затратного подхода дальнейшие корректировки на занимаемый этаж, видовые характеристики, тип входа и прочее не проводятся, за исключением помещений, расположенных в подвальных этажах зданий и (или) отличающихся по виду использования.

Оценка встроенных и встроенно-пристроенных помещений в рамках затратного подхода производится как для отдельно стоящих объектов недвижимости соответствующей функции с проведением корректировок на наличие общих конструктивных элементов (стен, крыши, фундаментов, перекрытий).

Оценка ОНС проводится как для объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию. При этом необходимо учитывать процент готовности ОНС, дату начала строительного производства (выдачи разрешения на строительство), дату приостановки строительного-монтажных работ, а также наличие мероприятий по консервации ОНС.

Затраты на строительство (воспроизводство, замещение) объектов недвижимости рассчитываются на основе сметных нормативов строительства, то есть на основе государственных, отраслевых, территориальных, фирменных или индивидуальных сметных нормативов, образующих систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве, с применением утвержденных индексов цен в строительстве на строительные-монтажные работы, применяемых в сметных расчетах стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства, и коэффициентов перехода от цен базового района к уровню цен субъектов Российской Федерации.

Существует четыре основных метода оценки при затратном подходе: сметный, сравнительной единицы, индексный и поэлементный.

Метод сравнительной стоимости единицы – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогов. Сущность метода заключается в том, что для объекта, который будет оцениваться, подбирают объект-аналог, который будет очень схож с оцениваемым практически по всем характеристикам, используемым материалам и технологии его изготовления. Стоимость единицы измерения объекта-аналога умножается на число единиц оцениваемого объекта недвижимости.

Метод стоимости укрупненных элементов заключается в оценке имущества на основе величины стоимости создания его основных элементов. В методе используются данные о стоимости различных элементов, т. е. составных частей здания или сооружения – поэлементные затраты.

Расчет поэлементных затрат включает в себя разбивку здания на составные части, установление величины средних затрат на эти части.

Метод количественного анализа основан на оценке объекта на основе полной сметы затрат на его воспроизводство. Например, стоимость строительства определяется суммированием всех затрат на возведение или установку составных частей строения, но необходимо учитывать косвенные и прямые затраты. Для того чтобы применить данный метод, потребуется составление перечня всех материалов и оборудования, подсчета трудовых затрат, необходимых для установки каждого элемента, учета косвенных, накладных расходов и прибыли застройщика. Могут возникнуть ошибки при применении метода количественного анализа, вследствие неправильного подбора данных о стоимости единиц сравнения в строениях, не соответствующих типу объекта оценки. Этот метод достаточно трудоемок, его применение основано на составлении перечня всех материалов и оборудования, подсчете необходимых для установки каждого элемента трудовых затрат, что требует привлечения квалифицированных сметчиков.

Индексный метод заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества методом умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки.

Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Правительством РФ и периодически публикуются в печати.

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

По методу разбивки по компонентам отдельные строительные компоненты здания - фундамент, стены, перекрытия и другие оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Для этого используется информация о стоимости работ, выполняемых по договорам субподряда, заключаемым генеральным подрядчиком со специализированными строительными организациями-субподрядчиками, или предполагается оценка полной восстановительной стоимости как суммы затрат по найму отдельных специалистов-строителей (каменщиков, штукатуров, плотников и др.).

Такой информацией оценщики не обладают. Поэтому метод разбивки по компонентам не

возможно применить.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводится детальный количественный и стоимостный анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Метод количественного обследования дает наиболее точный результат полной восстановительной стоимости, однако является наиболее трудоемким и требующим от оценщика практических знаний в области проектно-сметного дела.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Для определения величины затрат обычно применяются сборники «Укрупненные показатели стоимости строительства», «Укрупненные показатели восстановительной стоимости». Этот метод наименее трудоемкий и не требует от оценщика практических знаний в области проектно-сметного дела.

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание К^о-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительные-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

В данном случае применяем метод сравнительной единицы.

2.9.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

В рамках данного отчета при определении рыночной стоимости объектов оценки, относящихся к 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 и 10 группам, применяется затратный подход, метод сравнительной единицы.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 м² полезной площади, 1 м³ строительного объема, 1 п. м., км и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$C = C_{in} \times N \times K \times \dots \times K_n$, где:

C_{in} - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте;

K_n – корректирующие коэффициенты.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся сборники УПВС, укрупненные нормативы цены строительства (НЦС) и справочники оценщика «КО-ИНВЕСТ».

Метод сравнительной единицы предполагает использование показателей стоимости строительства (1 кв. м, 1 куб. м, 1 п. м. и т.п.) аналогичного/идентичного объекта.

В настоящем отчете были использованы:

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2017. – 372с.

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ

ИНФРАСТРУКТУРЫ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2010 г., для условий строительства в Московской области. Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2017. – 394с.

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г., для условий строительства в Московской области. Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2017. – 388с.

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области. Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 518с.

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г., для условий строительства в Московской области. Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2017. – 1070с.

Укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): ОБЪЕКТЫ АРХИТЕКТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. Укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ. В уровне цен на 01.01.2015 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2015. – 160с.

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва), выпуск 102, январь 2018 г. (итоги за 4 кв. 2017г. и за 2017г. в целом).

Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г.

Укрупненные нормативы цены строительства. НЦС, рассчитанные в уровне цен по состоянию на 01.01.2017г. для базового района (Московская область).

Расчет затрат на замещение/воспроизводство зданий и сооружений с использованием «Справочника Оценщика» осуществлен по формуле:

$Стр = Сбаз \times N \times K1 \times K2$, где:

Стр – затраты на замещение/воспроизводство объекта недвижимости;

Сбаз – базовый удельный показатель стоимости строительства в расчете на единицу измерения (1 кв.м или 1 куб.м.) здания/сооружения для условий строительства в Московской области, определенный на основе укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»;

N – количество единиц сравнения (площадь, объем оцениваемого объекта и т.п.);

K1 – коэффициент, учитывающий различия в объемно-планировочных показателях, конструктивных параметрах, качестве применяемых материалов, конструкций, типе инженерных систем оцениваемого и сопоставимого объектов. Поправки рассчитываются в соответствии с рекомендациями по использованию справочника;

K2 – коэффициент пересчета стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с 01.01.2015 г., с 01.01.2016 г. или с 01.01.2017 г. (в зависимости от справочника).

На дату оценки (01.01.2018г.) объекты оценки, которые были рассчитаны затратным подходом были отнесены к следующим классам конструктивной системы: ЗДАНИЯ (КС-1; КС-2; КС-3; КС-4; КС-5; КС-6; КС-7), СООРУЖЕНИЯ (КС-8; КС-9; КС-10; КС-11 КС-12; КС-14).

При использовании справочников оценщика «КО-ИНВЕСТ» 2016-2017гг. применялись следующие коэффициента пересчета стоимости строительства по характерным конструктивным

системам зданий и сооружений без использования региональных коэффициентов на дату оценки (на 01.01.2018г.).¹¹

Таблица 65.

<i>Год издания справочника</i>	<i>Класс конструктивной системы (КС)</i>	<i>Корректирующий коэффициент по конструктивным системам зданий/сооружений</i>
2016	КС-1	0,818
2016	КС-2	0,788
2016	КС-3	0,809
2016	КС-4	0,837
2016	КС-5	0,834
2016	КС-6	0,884
2016	КС-7	0,847
2016	КС-8	0,851
2016	КС-9	0,877
2016	КС-10	0,864
2016	КС-11	0,990
2016	КС-12	0,827
2016	КС-13	0,847
2016	КС-14	0,833
2017	КС-1	0,806
2017	КС-2	0,774
2017	КС-3	0,786
2017	КС-4	0,813
2017	КС-5	0,823
2017	КС-6	0,847
2017	КС-7	0,820
2017	КС-8	0,835
2017	КС-9	0,789
2017	КС-10	0,846
2017	КС-11	0,839
2017	КС-12	0,949
2017	КС-13	0,811
2017	КС-14	0,820
2015	КС-1	0,808
2015	КС-2	0,841
2015	КС-7	0,853
2015	КС-8	0,816
2015	КС-11	0,841

При использовании справочника оценщика «КО-ИНВЕСТ», 2015г. ОБЪЕКТЫ АРХИТЕКТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, стр.46, корректирующие (региональные) коэффициенты по конструктивным системам зданий/сооружений, приведенные в данном справочнике были скорректированы на дату оценки по средним региональным индексам¹², где стоимость СМР на 2015г. составила - 8,272, на 01.01.2018г. - 8,670, таким образом корректирующий коэффициент составил - 1,0481 (8,670/8,272).

Расчет представлен ниже.

¹¹ Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва), выпуск 102, январь 2018 г. (итоги за 4 кв. 2017г. и за 2017г. в целом).

¹² Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва), выпуск 102, январь 2018 г. (итоги за 4 кв. 2017г. и за 2017г. в целом).

Таблица 66.

Год издания справочника	Класс конструктивной системы (КС)	Корректирующий коэффициент по конструктивным системам зданий/сооружений
2015	КС-1	$0,771 \times 1,0481 = 0,808$
2015	КС-2	$0,802 \times 1,0481 = 0,841$
2015	КС-7	$0,814 \times 1,0481 = 0,853$
2015	КС-8	$0,779 \times 1,0481 = 0,816$
2015	КС-11	$0,802 \times 1,0481 = 0,841$

В случае использования УПВС при оценке затратным подходом затраты на замещение определяются по формуле¹³:

$$C_{\text{СТР}}^{69} = C_{\text{УД}}^{69} \times V_{\text{СТР}} \times K_i \times I_{84/69} \times I_{\text{Д.О.}/84} \times (1 + \text{ДКЗ}), \text{ где:}$$

$C_{\text{СТР}}^{69}$ - показатель затрат на создание (стоимость строительства) объекта недвижимости;

$C_{\text{УД}}^{69}$ - удельный показатель восстановительной стоимости в ценах 1969 г., руб. на величину площади, объема, иной характеристики.

$V_{\text{СТР}}$ - площадь, объем, иная подобная характеристика, м³ и прочее;

K_i - поправочные коэффициенты, учитывающие отклонения характеристик объекта недвижимости от аналогичного объекта в справочнике УПВС;

$I_{84/69}$ - индекс пересчета стоимости 1969 года в цены 1984 года;

$I_{\text{Д.О.}/84}$ - индекс пересчета стоимости 1984 года в цены на дату определения кадастровой стоимости;

ДКЗ - дополнительные косвенные затраты, не учтенные в УПВС, но необходимые в современных рыночных условиях строительства.

Так как УПВС разработаны для II климатического района, а Смоленская область расположена во II климатическом районе, поправочный коэффициент K_i не учитывался.

Индекс перерасчета стоимости 1969 года в цены 1984 года составил 1,2272 (1,18 x 1,04), где:

1,18 - коэффициент пересчета стоимости строительства при переходе от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г., (постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г.);

1,04 - территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г., равен 1,04 (постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г.);

Индекс пересчета стоимости 1984 года в цены на дату определения кадастровой стоимости (по состоянию на 01.01.2018г.) с учетом накладных расходов и сметной прибыли составил 167,65 (114,00 x 1,25 x 1,1765), где:

114,00 – общеотраслевой средневзвешенный индекс по Смоленской области, данный индекс взят на основании индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на I квартал 2018 года по Смоленской области¹⁴.

1,1765 – накладные расходы (коэфф.), 1,25- сметная прибыль (коэфф).

Индекс пересчета цен с 01.01.1969 года на 18.07.2017 г. составил – 205,74 (1,2272*167,65).

ДКЗ - дополнительные косвенные затраты не учитывались, ввиду отсутствия необходимой информации.

При применении укрупненных нормативов цен строительства (НЦС), рассчитанных в уровне цен по состоянию на 01.01.2017г. для базового района (Московская область) нормативная цена строительства была скорректирована на дату оценки по средним региональным индексам¹⁵,

¹³Источник информации: приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке".

¹⁴Источник информации: <http://stjkh.admin-smolensk.ru/deiatelnost/cenoobrazovanie-i-smetnoe-normirovanie/indeksy-izmeneniya-smetnoj-stoimosti-departament/> (Департамент Смоленской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству)

¹⁵Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва), выпуск 102, январь 2018 г. (итоги за 4 кв. 2017г. и за 2017г. в целом).

где стоимость СМР на 1 кв. 2017 г. составила - 8,614, на 01.01.2018г. - 8,670, таким образом корректирующий коэффициент составил -1,0065 (8,670/8,614).

Так же при применении укрупненных нормативов цен строительства (НЦС), рассчитанных в уровне цен по состоянию на 01.01.2017г. для базового района (Московская область) был использован региональный коэффициент для Смоленской области.

Поскольку у оценщика отсутствует информация о строительном объеме оцениваемых зданий, оценщик производил расчет из площади или других характеристиках, имеющихся в перечне.

Расценки строительства объектов, приводимые в справочниках в большинстве случаев, имеют размерность руб./1куб.м. В ходе анализа расценок они были переведены в расценки за 1 кв. м. зданий с использованием высот по конкретным зданиям.

Восстановительная стоимость подвала или технического подполья определялась путем умножения объема подземной части здания на стоимость 1 кв. м, принятую для переоценки надземной части здания и на коэффициент 0,8. Данное допущение справедливо в силу отсутствия данных о техническом состоянии подвальной части здания. В ходе расчета зданий, имеющих в своем составе подвалы или же более 1 этажа надземной части площадь зданий делилась пропорционально на сумму этажей надземной и подземной части здания. Таким образом производилась отдельная оценка надземной и подземной части зданий, которая впоследствии суммировалась.

Выбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов были использованы:

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2017. – 372с.

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2010 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2017. – 394с.

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2017. – 388с.

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 518с.

Укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2017. – 1070с.

Укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): ОБЪЕКТЫ АРХИТЕКТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. Укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ. В уровне цен на 01.01.2015 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2015. – 160с.

Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г.

Укрупненные нормативы цены строительства. НЦС, рассчитанные в уровне цен по состоянию на 01.01.2017г. для базового района (Московская область).

Описание аналогов, используемых при расчете объектов оценки 3,4,5,6,7,8,9,10

группы

Расчет стоимости единицы сравнения и описание аналогов приведены в Приложении №2.¹⁶

Таблица 67.

<i>Назначение</i>	<i>Подгруппа</i>	<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Класс качества</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Стоимость 1 ед. изм., руб.¹⁷</i>
Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения автотранспорта (подгруппа 0300)					
<i>Открытые автостоянки автомобилей (покрытые площадки и проезды)</i>	0301	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>1314</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>1299</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>1420</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>1360</i>
<i>Гаражи индивидуальные отдельно стоящие</i>	0302	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>7900</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>7666</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>6350</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>5846</i>
<i>Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)</i>	0303	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>7551</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>5502</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>3130</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>5588</i>
<i>Паркинги</i>	0304	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>4314</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>4008</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>4142</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>4142</i>
<i>Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей</i>	0305	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>18439</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>18439</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>13092</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>12038</i>
<i>Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов</i>	0306	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19715</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19715</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19345</i>
<i>Гаражи производственные, ведомственные для спецтехники, включая гаражи, депо пожарных машин</i>	0307	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>24381</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>24381</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>17311</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19345</i>
<i>Гаражи производственные, ведомственные водного транспорта (эллинги)</i>	0310	<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>12696</i>
Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения (подгруппа 0400)					
<i>Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков</i>	0401	<i>КС-1</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>37597</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>37597</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>21760</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>17181</i>
<i>Магазины 250 и более кв. м</i>	0402	<i>КС-1</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>35584</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>36153</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Premium</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>20943</i>

¹⁶См. приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке".

¹⁷ Использовано среднее значение, полученное из справочников.

<i>Назначение</i>	<i>Подгруппа</i>	<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Класс качества</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Стоимость 1 ед. изм., руб.¹⁷</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>17917</i>
<i>Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы</i>	<i>0403</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>36806</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>39823</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Premium</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>20943</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>17917</i>
<i>Рынки</i>	<i>0404</i>	<i>КС-1</i>	<i>Premium</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>26374</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>25258</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Premium</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>20419</i>
<i>Торговые киоски, павильоны, ларьки</i>	<i>0405</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>24385</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>13026</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>14514</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>13990</i>
<i>Автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС)</i>	<i>0406</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>78898</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>66153</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>60691</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>56442</i>
<i>Автомойки</i>	<i>0407</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31192</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>25737</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>18275</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>25736</i>
<i>Автосалоны</i>	<i>0408</i>	<i>КС-3</i>	<i>Premium</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>40581</i>
<i>Рестораны</i>	<i>0409</i>	<i>КС-1</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>34430</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>43684</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>28074</i>
<i>Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни - столовые 750 кв. м (75 человек) и более</i>	<i>0410</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>34144</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>34144</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>23940</i>
<i>Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)</i>	<i>0411</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>36040</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>36040</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>21020</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>23940</i>
<i>Летние кафе</i>	<i>0412</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>36040</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>36040</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>23940</i>
<i>Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения (подгруппа 0500)</i>					
<i>Гостиницы: класс 2* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы</i>	<i>0501</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31232</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29608</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>20750</i>

<i>Назначение</i>	<i>Подгруппа</i>	<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Класс качества</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Стоимость 1 ед. изм., руб.¹⁷</i>
<i>Гостиницы: класс 3*</i>	0502	<i>КС-1</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>34185</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31807</i>
<i>Гостиницы: класс 4* и выше</i>	0503	<i>КС-1</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>37938</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>38650</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31704</i>
<i>Гостиницы; объекты коттеджного типа</i>	0505	<i>КС-1</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>34185</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>34185</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>20750</i>
<i>Общежития</i>	0507	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31232</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31232</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>24986</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>20561</i>
<i>Пансионаты</i>	0508	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>36609</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>32197</i>
<i>Базы отдыха</i>	0509	<i>КС-1</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>38 065</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>32581</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>30087</i>
<i>Пионерские лагеря</i>	0510	<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29962</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19738</i>
<i>Санатории</i>	0511	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31264</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31264</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19738</i>
<i>Здания барачного типа, летние домики пансионатов и санаториев</i>	0512	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>32652</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>32652</i>
<i>Спальные корпуса пансионатов</i>	0514	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>28103</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>24690</i>
<i>Главные корпуса санаториев</i>	0515	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>36697</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19738</i>
<i>Спальные корпуса санаториев</i>	0516	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>28408</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>24690</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>23209</i>
<i>Группа 6. Административные и бытовые объекты (подгруппа 0600)</i>					
<i>Банки</i>	0601	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>37377</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>25234</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>22932</i>
<i>Бизнес-центры</i>	0602	<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>25234</i>
<i>Бытовые, административно-бытовые здания</i>	0603	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31951</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Premium</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>26690</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>23816</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>21781</i>
<i>Административные корпуса заводов</i>	0604	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>27729</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>26374</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>17106</i>
<i>Лабораторные корпуса</i>	0605	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29906</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29906</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>21395</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>18780</i>
<i>Отделения полиции</i>	0606	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29114</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29114</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>23816</i>

<i>Назначение</i>	<i>Подгруппа</i>	<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Класс качества</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Стоимость 1 ед. изм., руб.¹⁷</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>22932</i>
<i>Контрольно-пропускные пункты, проходные 100 кв. м и более</i>	<i>0607</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>15348</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>15348</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>8075</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>14346</i>
<i>Отделения связи, почта</i>	<i>0608</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>24952</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>24952</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>17687</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>17670</i>
<i>Таможни</i>	<i>0609</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29114</i>
<i>Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений (подгруппа 0700)</i>					
<i>Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью до 100 кв. м</i>	<i>0701</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>22495</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>22495</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>17975</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>21461</i>
<i>Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте)</i>	<i>0702</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>18985</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>18985</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>13963</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>14624</i>
<i>Контрольно-пропускные пункты, проходные менее 100 кв. м</i>	<i>0703</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>16467</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>16467</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>8075</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>14624</i>
<i>Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв. м</i>	<i>0704</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19059</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19131</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>15515</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>20584</i>
<i>Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства</i>	<i>0705</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>7211</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>6356</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>2486</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>6903</i>
<i>Трансформаторные подстанции</i>	<i>0706</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>40209</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>38347</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>33362</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29527</i>
<i>Электроподстанции</i>	<i>0707</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31229</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>17496</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19549</i>
<i>Энергоблоки</i>	<i>0708</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>52525</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>52525</i>
<i>Центральная тепловая станция (ЦТП), теплоэлектроцентраль (ТЭЦ)</i>	<i>0709</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19081</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19131</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>14692</i>
<i>Котельные</i>	<i>0710</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>47857</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>13488</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>39011</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>16056</i>
<i>Сушилки, мельницы,</i>	<i>0712</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>30577</i>

<i>Назначение</i>	<i>Подгруппа</i>	<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Класс качества</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Стоимость 1 ед. изм., руб.¹⁷</i>
<i>вспомогательные объекты</i>		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>30577</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>42467</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>23544</i>
<i>Станции газораспределительные и газорегуляторные</i>	<i>0713</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>22314</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>22214</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>17182</i>
<i>Пункты газораспределительные и газорегуляторные</i>	<i>0714</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>27669</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>27669</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>21305</i>
<i>Насосные станции</i>	<i>0715</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>32178</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>27146</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>18052</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>15218</i>
<i>Водопроводные станции</i>	<i>0716</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>22785</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>28763</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>22147</i>
<i>Водозаборные узлы и сооружения</i>	<i>0717</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>32178</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>27146</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>18052</i>
<i>Павильоны над скважинами</i>	<i>0719</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>10757</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>10757</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>9055</i>
<i>Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры</i>	<i>0720</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19559</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>14329</i>
<i>Автоматические телефонные станции (АТС)</i>	<i>0721</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>14700</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>14700</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>11319</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>11319</i>
		<i>КС-11</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>11319</i>
<i>Мастерские</i>	<i>0722</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>18764</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>23182</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>10545</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>8845</i>
<i>Складские здания, кроме ангаров</i>	<i>0723</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19239</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>21080</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>14953</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>15012</i>
<i>Здания очистных сооружений</i>	<i>0724</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>33081</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>33081</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>10331</i>
<i>Весовые автомобильные</i>	<i>0725</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>22517</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>15110</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>17338</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>17338</i>
<i>Весовые железнодорожные</i>	<i>0726</i>	<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>30876</i>
<i>Здания ангарного типа</i>	<i>0727</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>12554</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>12554</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>7769</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>7769</i>
<i>Холодильники</i>	<i>0728</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>40291</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>28451</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>18327</i>

<i>Назначение</i>	<i>Подгруппа</i>	<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Класс качества</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Стоимость 1 ед. изм., руб.¹⁷</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>30237</i>
<i>Здания гидросооружений</i>	<i>0729</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>32178</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>27146</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>15218</i>
		<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>24174</i>
<i>Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы</i>	<i>0730</i>	<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>14327</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>6333</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>18614</i>
					<i>13256</i>
<i>Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные</i>	<i>0732</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>23998</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>18479</i>
<i>Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты (подгруппа 0800)</i>					
	<i>0801</i>	<i>КС-1</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>42445</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>37914</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>22242</i>
	<i>0802</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>16088</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>16088</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>22242</i>
	<i>0803</i>	<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>16088</i>
<i>Музеи</i>	<i>0804</i>	<i>КС-1</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29196</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29196</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>23511</i>
<i>Памятники архитектурные, монументы</i>	<i>0805</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>70705</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>70705</i>
<i>Спортивные комплексы</i>	<i>0806</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>42831</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>42831</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>28929</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31695</i>
<i>Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы</i>	<i>0807</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29578</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29578</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>15865</i>
<i>Стадионы, трибуны</i>	<i>0808</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>36290</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>35890</i>
<i>Теннисные корты</i>	<i>0809</i>	<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>4685</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>4685</i>
<i>Тирры</i>	<i>0810</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19496</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19496</i>
<i>Фитнес-центры</i>	<i>0811</i>	<i>КС-3</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>43632</i>
<i>Крытые катки</i>	<i>0812</i>	<i>КС-3</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>46362</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>39967</i>
<i>Бассейны для плавания</i>	<i>0813</i>	<i>КС-1</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>30330</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>30330</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>22444</i>
<i>Архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки</i>	<i>0815</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>34236</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>30287</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>23603</i>
<i>Костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни</i>	<i>0816</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>64864</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>64864</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>62752</i>
<i>Кинотеатры</i>	<i>0818</i>	<i>КС-1</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31719</i>

<i>Назначение</i>	<i>Подгруппа</i>	<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Класс качества</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Стоимость 1 ед. изм., руб.¹⁷</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>28283</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>21385</i>
<i>Киностудии</i>	<i>0819</i>	<i>КС-1</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31719</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>28283</i>
<i>Выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно-досуговые центры, мюзик-холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки</i>	<i>0820</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>34786</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>34786</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>33109</i>
<i>Детские сады, ясли, ясли-сады</i>	<i>0821</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>30419</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>30419</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>27382</i>
<i>Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ-интернатов</i>	<i>0822</i>	<i>КС-1</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>32116</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>30253</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>25735</i>
<i>Колледжи, училища профессионально-технические и ремесленные, техникумы, училища</i>	<i>0823</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>32750</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>35068</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>33279</i>
<i>Академии, институты образовательные, подготовительные отделения высших учебных заведений, университеты</i>	<i>0824</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>32750</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>35068</i>
<i>Больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты</i>	<i>0825</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>30350</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>33806</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>24997</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>21461</i>
<i>Крематории</i>	<i>0826</i>	<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>33806</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>24997</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>21461</i>
<i>Объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни</i>	<i>0829</i>	<i>КС-1</i>	<i>Premium</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>27127</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>27301</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Premium</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>19854</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Premium</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>23117</i>
<i>Бани общественные от 150 кв. м, до 1000 кв. м (до 100 чел.), душевые и раздевалки, банные комплексы 1000 кв. м (на 100 чел.) и более</i>	<i>0830</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29404</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29404</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>8215</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>25672</i>
<i>Туалеты общественные</i>	<i>0831</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>10336</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>10336</i>

<i>Назначение</i>	<i>Подгруппа</i>	<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Класс качества</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Стоимость 1 ед. изм., руб.¹⁷</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>6846</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>7301</i>
<i>Морги</i>	<i>0832</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>27497</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>27497</i>
<i>Интернаты</i>	<i>0833</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>32116</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>30253</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>25735</i>
<i>Изоляторы</i>	<i>0834</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>24150</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>24150</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>17871</i>
<i>Исправительные заведения</i>	<i>0835</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>24150</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>24150</i>
<i>Казармы</i>	<i>0836</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>32232</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29608</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Standard</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>20561</i>
<i>Государственные научные центры</i>	<i>0837</i>	<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31752</i>
<i>Научно-исследовательские институты</i>	<i>0839</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31752</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31752</i>
<i>Обсерватории</i>	<i>0840</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31752</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31752</i>
<i>Административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, министерств, судов, прокуратуры</i>	<i>0841</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	
		<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>34952</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>34952</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>34751</i>
<i>Дома престарелых</i>	<i>0842</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29379</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29379</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>21740</i>
<i>Дома инвалидов</i>	<i>0843</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29379</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29379</i>
<i>Автовокзалы</i>	<i>0844</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>38253</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>38253</i>
<i>Аэропорты (аэровокзалы), аэродромы</i>	<i>0845</i>	<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>32841</i>
<i>Вокзалы железнодорожные</i>	<i>0847</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>36830</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>41181</i>
<i>Станции железнодорожные</i>	<i>0848</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>36830</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>41181</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>13038</i>
<i>Станции автобусные, троллейбусные, трамвайные, лодочные</i>	<i>0851</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29569</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>29569</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>22862</i>
<i>Прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживания пассажиров, обработки их багажа</i>	<i>0852</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>21835</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>21835</i>
Группа 9. Прочие объекты (подгруппа 0900)					
<i>Объекты гражданской обороны</i>	<i>0901</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>42514</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>42514</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>31460</i>
<i>Погребя</i>	<i>0902</i>	<i>КС-1</i>	<i>Econom</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>7756</i>

<i>Назначение</i>	<i>Подгруппа</i>	<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Класс качества</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Стоимость 1 ед. изм., руб.¹⁷</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>7147</i>
<i>Подвалы</i>	<i>0903</i>	<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>30031</i>
		<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>30031</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>22223</i>
		<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>10757</i>
<i>Сараи</i>	<i>0904</i>	<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>10757</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>8606</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>8430</i>
		<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>18320</i>
<i>Санитарные пропускники</i>	<i>0905</i>	<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>18320</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>13557</i>
		<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>44831</i>
<i>Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы</i>	<i>0906</i>	<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>41037</i>
		<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>10557</i>
<i>Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно</i>	<i>0907</i>	<i>КС-3</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>10557</i>
		<i>КС-6</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>8606</i>
		<i>КС-7</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>8430</i>
		<i>КС-1</i>	<i>Есопот</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>10557</i>
<i>Группа 10. Сооружения (подгруппа 1000)</i>					
<i>Башни</i>	<i>1002</i>	<i>КС-11</i>	-	<i>1 кв. м</i>	<i>85099</i>
		<i>КС-11</i>	-	<i>1 шт.</i>	<i>1379203</i>
		<i>КС-3</i>	-	<i>1 кв. м</i>	<i>169452</i>
<i>Мачтовые сооружения, опоры, вышки</i>	<i>1003</i>	<i>КС-11</i>	-	<i>1 кв. м</i>	<i>22099</i>
		<i>КС-6</i>	-	<i>1 кв. м</i>	<i>22099</i>
<i>Эстакады</i>	<i>1006</i>	<i>КС-11</i>	-	<i>1 кв. м</i>	<i>6890</i>
<i>Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны</i>	<i>1007</i>	<i>КС-8</i>	-	<i>1 кв. м</i>	<i>48340</i>
		<i>КС-8</i>	-	<i>1 куб. м</i>	<i>17624</i>
<i>Бункеры</i>	<i>1008</i>	<i>КС-1</i>	-	<i>1 кв. м</i>	<i>24530</i>
		<i>КС-3</i>	-	<i>1 кв. м</i>	<i>24530</i>
<i>Навесы</i>	<i>1009</i>	<i>КС-11</i>	-	<i>1 кв. м</i>	<i>8606</i>
		<i>КС-6</i>	-	<i>1 кв. м</i>	<i>8606</i>
<i>Линии электропередач кабельные</i>	<i>1010</i>	<i>КС-14</i>	-	<i>1 м</i>	<i>1922</i>
<i>Линии электропередач воздушные</i>	<i>1011</i>	<i>КС-14</i>	-	<i>1 м</i>	<i>245</i>
<i>Сети газораспределительные</i>	<i>1012</i>	<i>КС-12</i>	-	<i>1 м</i>	<i>1399</i>
<i>Гидротехнические сооружения: за исключением мостов, пирсов, причалов, набережных</i>	<i>1013</i>	<i>КС-8</i>	-	<i>1 кв. м</i>	<i>3591</i>
		<i>КС-8</i>	-	<i>1 м</i>	<i>12677</i>
		<i>КС-9</i>	-	<i>1 м</i>	<i>10362</i>
<i>Сети канализационные тоннельные коллекторы</i>	<i>1014</i>	<i>КС-8</i>	-	<i>1 м</i>	<i>55619</i>
<i>Сети тепловые</i>	<i>1015</i>	<i>КС-12</i>	-	<i>1 м</i>	<i>21432</i>
<i>Сети водопроводные</i>	<i>1016</i>	<i>КС-12</i>	-	<i>1 м</i>	<i>14056</i>

<i>Назначение</i>	<i>Подгруппа</i>	<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Класс качества</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Стоимость 1 ед. изм., руб.¹⁷</i>
<i>Сети канализационные, без коллекторов</i>	<i>1017</i>	<i>КС-8</i>	<i>-</i>	<i>1 м</i>	<i>6732</i>
<i>Градири</i>	<i>1019</i>	<i>КС-1</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>167600</i>
		<i>КС-3</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>163441</i>
		<i>КС-6</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>83381</i>
		<i>КС-7</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>80723</i>
		<i>КС-9</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>169452</i>
<i>Сети инженерные технологические</i>	<i>1020</i>	<i>КС-11</i>	<i>-</i>	<i>1 м</i>	<i>10960</i>
		<i>КС-8</i>	<i>-</i>	<i>1 м</i>	<i>6732</i>
<i>Железнодорожные пути</i>	<i>1022</i>	<i>КС-11</i>	<i>-</i>	<i>1 м</i>	<i>10960</i>
		<i>КС-11</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>5480</i>
<i>Подкрановые пути</i>	<i>1023</i>	<i>КС-11</i>	<i>-</i>	<i>1 м</i>	<i>27263</i>
<i>Тоннели</i>	<i>1024</i>	<i>КС-10</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>106382</i>
		<i>КС-10</i>	<i>-</i>	<i>1 м</i>	<i>570144</i>
<i>Мосты</i>	<i>1025</i>	<i>КС-10</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>81385</i>
		<i>КС-11</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>65318</i>
<i>Сооружения связи линейно-кабельные</i>	<i>1026</i>	<i>КС-14</i>	<i>-</i>	<i>1 м</i>	<i>661</i>
<i>Сети трубопроводов магистральные</i>	<i>1027</i>	<i>КС-12</i>	<i>-</i>	<i>1 м</i>	<i>10137</i>
<i>Переходы надземные</i>	<i>1028</i>	<i>КС-10</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>71461</i>
<i>Переходы подземные</i>	<i>1029</i>	<i>КС-10</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>71461</i>
<i>Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия</i>	<i>1031</i>	<i>КС-8</i>	<i>-</i>	<i>1 м</i>	<i>17068</i>
		<i>КС-8</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>2062</i>
<i>Силосная траншея, яма</i>	<i>1032</i>	<i>КС-8</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>4164</i>
<i>Скважина артезианская</i>	<i>1033</i>	<i>КС-12</i>	<i>-</i>	<i>1 м</i>	<i>21560</i>
<i>Колодец</i>	<i>1034</i>	<i>КС-8</i>	<i>-</i>	<i>1 м</i>	<i>13039</i>
<i>Водоемы и пруды</i>	<i>1035</i>	<i>КС-10</i>	<i>-</i>	<i>1 куб. м</i>	<i>432</i>
		<i>КС-10</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м.</i>	<i>432¹⁸</i>
<i>Ограждение</i>	<i>1036</i>	<i>КС-10</i>	<i>-</i>	<i>1 м</i>	<i>6636</i>
		<i>КС-11</i>	<i>-</i>	<i>1 м</i>	<i>13509</i>
<i>Отстойник канализационный</i>	<i>1037</i>	<i>КС-12</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>20066</i>
		<i>КС-8</i>	<i>-</i>	<i>1 кв. м</i>	<i>26060</i>

Расчет стоимости объектов оценки 3,4,5,6,7,8,9,10 группы затратным подходом без учета стоимости прав на земельный участок приведен в Приложении 2.5.

Описание корректировок

Корректировка на удельный показатель стоимости строительства

При отсутствии удельного показателя стоимости строительства в расчете на единицу измерения (1 кв.м, 1 куб.м, 1 п. м., 1 км) здания/сооружения применялась расценка других объектов аналогов отличных по классу конструктивной системы с корректировкой на группу капитальности. Корректировка на группу капитальности применялась по методике А. Г. Самойлова «Оценка зданий и сооружений» - 1994 г., стр. 14-15.

¹⁸ Принята расценка за 1 куб. м при допущении, что средняя глубина водоема составляет 1 м.

14

III. ПОПРАВКИ К ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ

В приведенных к таблицам характеристиках нечетятся конструктивные особенности, влияющие на укрупненный показатель стоимости:

III.1. Капитальность

В тех случаях, когда характеристика оцениваемого производственного здания не совпадает по капитальности с таблицами, необходимо пользоваться последующими переходными коэффициентами:

Группа капитальности по сборникам	Поправочные коэффициенты для перехода к группам капитальности				
	I	II	III	IV	V
- I	1.00	0.98	0.92	0.77	0.71
- II	1.02	1.00	0.94	0.78	0.73
- III	1.09	1.06	1.00	0.84	0.78
- IV	1.30	1.27	1.19	1.00	0.93
- V	1.40	1.37	1.29	1.10	1.00

15

При отклонении характеристик оцениваемого гражданского здания от табличного необходимо вводить следующие поправочные коэффициенты:

Группы капитальности по сборникам	Г р у п п а к а п и т а л ь н о с т и					
	I	II	III	IV	V	VI
- I	1.00	0.93	0.86	0.80	0.74	0.69
- II	1.08	1.00	0.93	0.86	0.80	0.74
- III	1.16	1.08	1.00	0.93	0.86	0.80
- IV	1.25	1.16	1.08	1.00	0.93	0.86
- V	1.35	1.25	1.16	1.08	1.00	0.93
- VI	1.45	1.35	1.25	1.16	1.08	1.00

В отдельных сборниках имеются отраслевые таблицы для перехода от одной группы капитальности к другой. В этом случае необходимо пользоваться ими.

III.2. Полезная высота комнат

Восстановительная стоимость жилых зданий (с полуметражами квартирами) приведена с учетом средней полезной высоты комнат в 3,0 м.

В том случае, когда полезная высота отличается от указанной к ее табличной стоимости, вводятся поправочные коэффициенты (табл.2 тексты к жилым зданиям сборника N 281):

при высоте 2,5 м коэфф. 1,06; при высоте 3,3 м коэфф. 0,97;
 2,6 " " 1,04; " " 3,4 " 0,96;

Расчет прибыли предпринимателя (для 3,4,5,6,7,8,9,10 групп)

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового.

Согласно приказу Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" при расчете величины прибыли предпринимателя методом компенсации вмененных издержек необходимо учитывать все инвестиции, связанные с созданием объекта недвижимости, включая инвестиции, необходимые для приобретения прав на земельный участок, время, необходимое для проведения инженерно-изыскательских и проектных работ, а также согласования проекта.

Формула расчета прибыли предпринимателя:

$$ПП = \sum_{i=1}^n \Delta_i * ((1 + Y)^{n-(i-0,5)} - 1) \quad , \text{ где}$$

ПП - прибыль предпринимателя, %;

Δ_i - доля инвестиций в i-тый период в объект недвижимости (%);

i - порядковый номер периода;

n - количество периодов инвестирования (продолжительность строительства);

Y - норма доходности для инвестиций в строительство (процент в рассматриваемый период (месяц, квартал, год)).

Затраты на проектно-изыскательские работы и строительно-монтажные работы при проведении массовой оценки принимаются равномерными за весь период их проведения. При проведении индивидуальной оценки используются приближенные к рынку графики инвестирования средств.

Норма доходности для инвестиций в строительство при использовании данных о затратах на создание объектов недвижимости, приведенных к дате определения кадастровой стоимости, рассчитывается без учета инфляции.

Возможно использовать норму доходности для инвестиций в строительство на уровне депозитов коммерческих банков со сроком вложения, сопоставимым со сроком строительства объектов недвижимости, а инфляцию для получения чистой (реальной) доходности принимать по отраслевой инфляции в строительстве.

Ввиду отсутствия необходимой информации для расчета величины прибыли предпринимателя методом компенсации вмененных издержек данный метод не использовался.

В данном случае прибыль предпринимателя принята на основании справочника оценщика недвижимости под редакцией Л. А. Лейфера «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород 2017г. и составляет 15,3%¹⁹.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,4%	16,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,2%	17,2%	19,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	16,1%	18,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	12,1%	13,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,8%	18,8%

Определение накопленного износа и устареваний

Износ и устаревания определяются снижением стоимости объекта недвижимости из-за воздействия различных факторов. Накопленный износ принято делить на три группы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.

Физический износ для целей Указаний - утрата полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости.

Физический износ рассчитывается на основании данных технической документации. При использовании данных технической документации следует учитывать дату заполнения этой документации. При использовании ретроспективных данных (дата заполнения которых отстоит более чем на 1 год от даты определения кадастровой стоимости) необходимо ввести корректировку на состояние. При наличии достаточного количества данных о физическом износе объектов рекомендуется построить модель накопления износа объектами одной группы (подгруппы) в разбивке по однотипным объектам в подобных условиях эксплуатации (развитые центры субъекта Российской Федерации, депрессивные территории).

Физический износ строения (здания, сооружения) – это потеря стоимости за счёт естественных процессов старения во время эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строе-

¹⁹Источник информации: Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2017.

ния, то есть снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшение, способное отразиться на долговечности, надёжности, удобстве и затратах эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта.

Проиллюстрировать процесс физического ветшания можно на примере накопления износа бетоном:



Рисунок 5. Пример накопления износа

Можно говорить, что в первые годы эксплуатации (речь идёт о капитальных строениях) идёт достаточно интенсивное накопление износа – так называемая «приработка» конструкций. Именно поэтому не рекомендуется делать дорогой ремонт в первые три-пять лет после покупки квартиры в новом доме: неизбежные усадки, связанные с ними трещины в перегородках, перекос проёмов и прочие следствия деформаций могут значительно испортить эстетику и качество нового ремонта. Однако, после этого относительно непродолжительного периода, наступает период «рабочей эксплуатации», когда накопление износа идёт очень медленно, но, тем не менее, даже в очень благоприятных условиях этот процесс идёт и он практически необратим.

В дальнейшем ветшание конструкций ускоряется, и при отсутствии профилактических мероприятий, строение очень быстро теряет свои потребительские свойства. Своевременное проведение плано-предупредительных ремонтных работ (ППР) позволяет продлить срок эксплуатации (так называемую «экономическую жизнь») объекта.

Процесс физического ветшания с учётом ППР можно проиллюстрировать на графике на примере зданий 1, 2 классов капитальности:



Рисунок 6. Процесс физического ветшания с учётом ППР

При отсутствии достаточного для моделирования количества данных допускается использование моделей накопления физического износа, приведенных для целей Указаний в приложении N 8 к Указаниям о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017г.

Исследуемые модели в зависимости от видов материалов стен приведены в таблице:

Таблица 68.

Тип несущих и ограждающих конструкций	Уравнение
<i>Модели накопления физического износа для различных групп зданий, расположенных в крупных (от 100 тысяч человек)</i>	
Здания с кирпичными стенами	$\text{ФизИз} = \frac{0,685 * \arctan(0,0124 * ДВ)}{e^{0,0063 * ДВ}} + 0,036$
Здания со стенами из мелких бетонных блоков	$\text{ФизИз} = 0,0245 * ДВ^{0,5549}$
Здание с крупноблочными стенами	$\text{ФизИз} = 0,0225 * ДВ^{0,6788}$
Здание с крупнопанельными стенами	$\text{ФизИз} = 0,0059 * ДВ + 0,041$
Здания с монолитными стенами	$\text{ФизИз} = 0,0058 * ДВ + 0,0305$
Здание со стенами из унифицированных железобетонных элементов	$\text{ФизИз} = 0,0468 * e^{0,0552 * ДВ}$
Здания с железобетонными стенами	$\text{ФизИз} = 0,0062 * ДВ + 0,0501$
Здания со шлакоблочными стенами	$\text{ФизИз} = 0,0218 * ДВ^{0,7129}$

Здание с каркасно-панельными стенами	$\text{ФизИз} = \frac{0,021 * \text{ДВ}^{1,08} \times \text{Ln}(\text{ДВ})}{e^{0,0017 \times \text{ДВ}}} + 0,049$
Здания с металлическими стенами	$\text{ФизИз} = \frac{0,00047 * \text{ДВ}^{1,9} \times \text{Ln}(\text{ДВ})}{e^{0,0055 * \text{ДВ}}} + 0,05$
Здания с дощатыми стенами	$\text{ФизИз} = 0,0067 \times \text{ДВ} + 0,1606$
Здания с рублеными стенами	$\text{ФизИз} = 0,0448 \times \text{ДВ}^{0,5958}$
Здания с каркасно-засыпными стенами	$\text{ФизИз} = 0,0402 \times \text{ДВ}^{0,6196}$
Здания с каркасно-обшивными стенами	$\text{ФизИз} = 0,0408 \times \text{ДВ}^{0,5765}$
Здания со сборно-щитовыми стенами	$\text{ФизИз} = 0,0373 \times \text{ДВ}^{0,6056}$
<i>Модели накопления физического износа для различных групп зданий, расположенных в некрупных (до 100 тыс. человек)</i>	
Здания с кирпичными стенами	$\text{ФизИз} = (0,18884 + 0,016622 \times \text{ДВ} - 0,000184 \times \text{ДВ}^2 + 0,00000068 \times \text{ДВ}^3)^2$
Здания со стенами из мелких бетонных блоков	$\text{ФизИз} = (0,157272 + 0,020848 \times \text{ДВ} - 0,000369 \times \text{ДВ}^2 + 0,00000271 \times \text{ДВ}^3)^2$
Здание с крупноблочными стенами	$\text{ФизИз} = (0,276456 + 0,016899 \times \text{ДВ} - 0,000208 \times \text{ДВ}^2 + 0,0000009 \times \text{ДВ}^3)^2$
Здание с крупнопанельными стенами	$\text{ФизИз} = (0,243075 + 0,014516 \times \text{ДВ} - 0,00013 \times \text{ДВ}^2 + 0,00000041 \times \text{ДВ}^3)^2$
Здания с монолитными стенами	$\text{ФизИз} = (0,286169 + 0,01822 * \text{ДВ} - 0,000243 \times \text{ДВ}^2 + 0,0000011 \times \text{ДВ}^3)^2$
Здание со стенами из унифицированных железобетонных элементов	$\text{ФизИз} = (0,209704 + 0,025074 \times \text{ДВ} - 0,000464 \times \text{ДВ}^2 + 0,00000331 \times \text{ДВ}^3)^2$
Здания с железобетонными стенами	$\text{ФизИз} = (0,34691384 + 0,008826 \times \text{ДВ} - 0,000031 \times \text{ДВ}^2)^2$
Здания со шлакоблочными стенами	$\text{ФизИз} = e^{(-1,365767 + 0,029538 \times \text{ДВ} - 0,000328 \times \text{ДВ}^2 + 0,00000128 \times \text{ДВ}^3)}$

В ходе проверки были построены графики зависимости величины накопленного износа от действительного возраста.

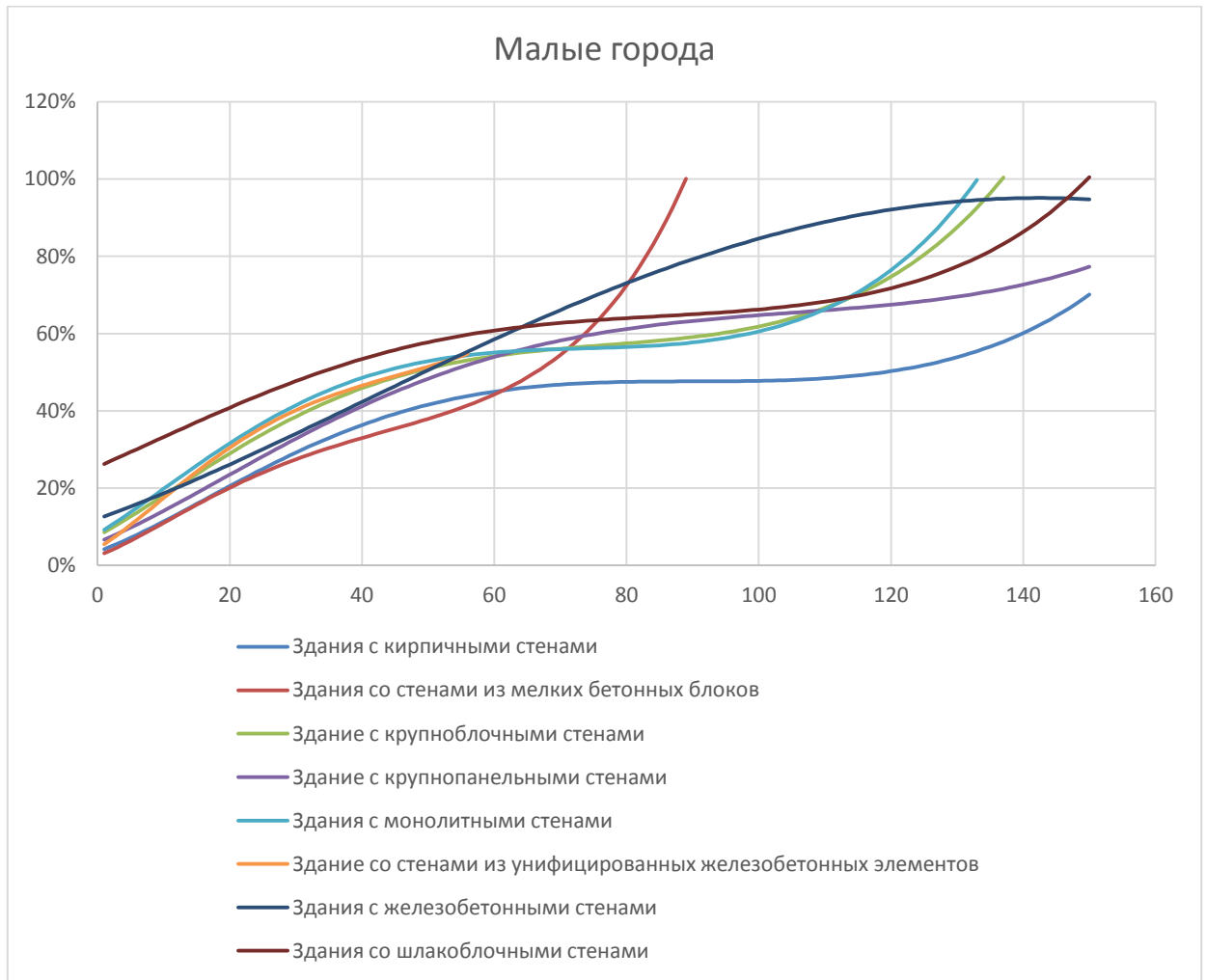


Рисунок 7 Графики зависимости износа от возраста для малых городов



Рисунок 8. Графики зависимости износа от возраста для крупных городов

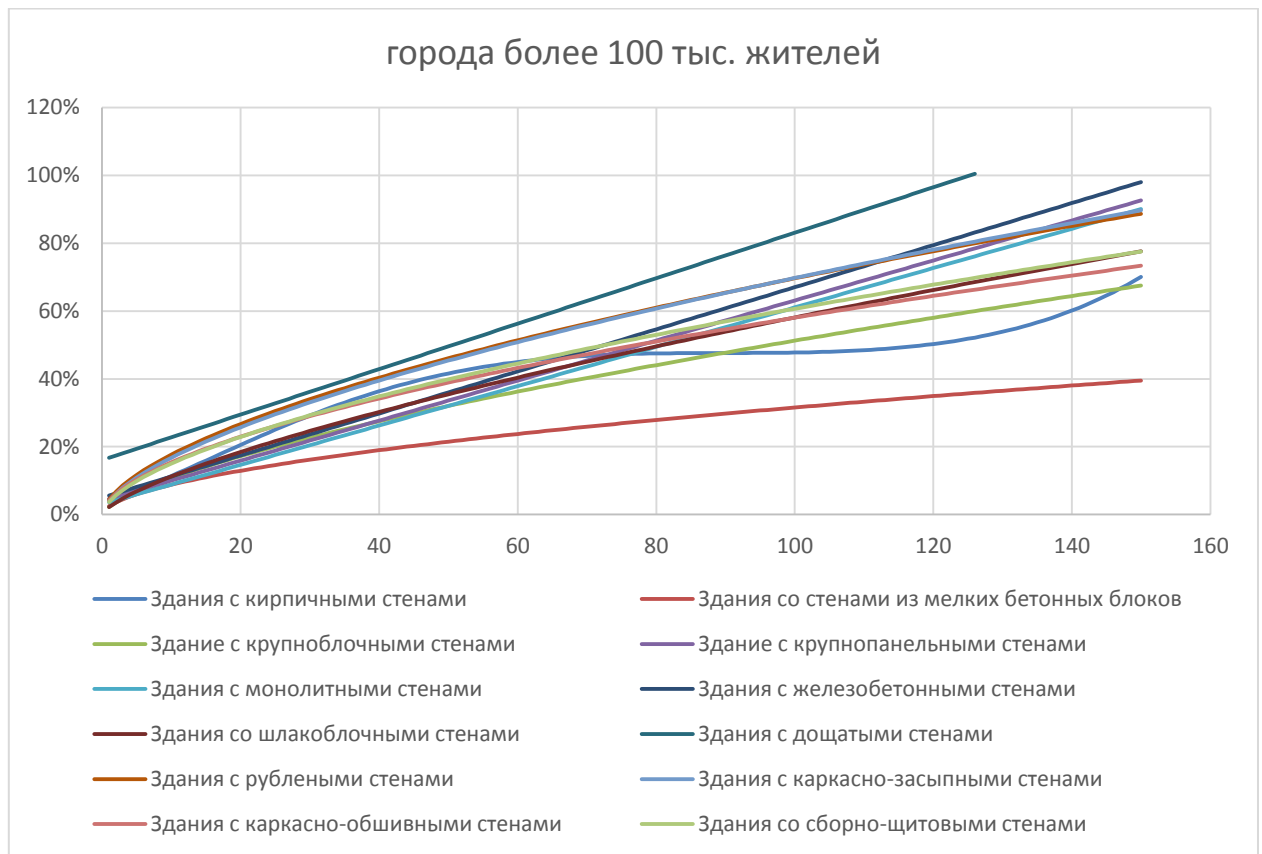


Рисунок 9. Графики зависимости износа от возраста для Крупных городов

Как видно из приведенных графиков для большинства материалов стен износ приближается к 100% при возрасте более 100 лет. Таким образом, сделан вывод о недопустимости применения данных моделей, и о необходимости применения модели, основанной на сроке экономической жизни объектов оценки.

Физический износ может быть рассчитан на основании метода эффективного возраста по формуле²⁰:

$$\text{ФизИз} = \frac{\text{ЭфВ}}{\text{ЭкЖ}} K_m, \text{ где}$$

ФизИз - величина физического износа объекта;

ЭфВ - эффективный возраст объекта - хронологический возраст объекта недвижимости, откорректированный в соответствии с условиями эксплуатации этого объекта недвижимости;

ЭкЖ - срок экономической жизни объекта - срок экономически целесообразной эксплуатации от создания объекта недвижимости до достижения физического состояния, при котором затраты на капитальный ремонт (реконструкцию) будут сопоставимы с затратами на новое строительство подобного объекта недвижимости. Срок экономической жизни объектов, учитываемый при определении физического износа при массовой оценке ОКС, приведен для целей Указаний в приложении N 9 к Указаниям;

K_m - коэффициент типа объекта недвижимости (для прочих объектов недвижимости - 0,6).

Преобразуя данную формулу получается

$$\text{ФизИз} = \frac{\text{ДВ}}{\text{ПВ}}, \text{ где}$$

ДВ – Действительный возраст объекта оценки на дату оценки.

ПВ – Предельный возраст для объектов оценки.

Предельный возраст приведен в приложении № 8 к методическим указаниям.

Согласно методическим указаниям в случае если физический износ превышает 70 %, но при этом объект не является аварийным, то считается, что у таких объектов проводится текущий

²⁰Источник: Методические указания о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017.

ремонт и они поддерживаются в удовлетворительном состоянии и для таких объектов износ равеняется 70%.

Определение функционального и внешнего устаревания

Согласно методических указаний о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017г. функциональное устаревание представляет собой утрату полезности вследствие недостатков, которыми характеризуется оцениваемый объект недвижимости по сравнению с его заменителем, при условии, что такая утрата приводит к потере стоимости у оцениваемого объекта недвижимости. Функциональное устаревание учитывается при использовании в расчетах затрат на замещение объекта недвижимости. При расчете кадастровой стоимости объектов с использованием затрат на замещение расчет величины функционального устаревания допускается не производить.

Объекты культурного наследия могут обладать признаками функционального устаревания, но по таким объектам расчет величины функционального устаревания также допускается не производить.

Таким образом, функциональное устаревание при расчете затратным подходом не производилось.

Внешнее (экономическое) устаревание согласно методических Указаний представляет собой утрату полезности объекта недвижимости, вызванную экономическими факторами или факторами местоположения, внешними по отношению к рассматриваемому объекту недвижимости, и приводящую к потере объектом недвижимости своей стоимости.

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и услуг, сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

При оценке вариантов²¹ техник оценки поправок стоимости, учитывающих внешнее устаревание, рассматриваются 2 их типа – техники методов капитализации потерь доходов и техники сравнительного анализа сделок с объектами - аналогами.

Гораздо чаще применяются техники капитализации доходов.

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

В случае оценки внешнего устаревания методом капитализации потерь арендной платы необходимо выявить потери в арендной плате, вызванные признаками внешнего устаревания или избыточные эксплуатационные расходы, вызванные признаками внешнего устаревания.

Метод парных продаж основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (парным продажам). При этом предполагается, что объекты парной продажи отличаются друг от друга только выявленным и соотнесенным к объекту оценки экономическим устареванием.

Метод срока жизни позволяет рассчитать неустранимое внешнее устаревание исходя из резкого сокращения оставшейся экономической (физической) жизни здания по причине его сноса в ближайшее время.

Причины сноса:

- необходимость перепланировки;
- расширение транспортных магистралей.

Следует учитывать техническое состояние сносимых зданий, что во многих случаях позволяло бы их эксплуатировать в течение довольно длительного периода времени.

²¹ «Экономический анализ и оценка недвижимости», Е.С. Озеров, СПб, изд-во «МКС», 2007 год, стр. 322.

Вторая группа оказывается применимой, если есть данные об изменении цен сделок/ предложений вследствие изменения параметров среды.

Поэтому в качестве метода расчета экономического устаревания, в данном отчете принят метод сравнения с эталоном²², который является разновидностью метода сравнения цен сделок/ предложений. В качестве эталонного объекта в данном методе рекомендуется выбирать объект, который является лидером рынка. Ориентация на лучшие объекты оказывается полезной и для оценки и для управления объектом недвижимости. Данный метод предполагает, что отличия между эталонным объектом и объектом оценки могут быть устранены, например, путем реализации инвестиционного проекта.

Рынок недвижимого имущества имеет существенное влияние на экономику любого масштаба от небольшого населенного пункта до стран и континентов. Подтверждением этому служит последний глобальный экономический кризис, вызванный, во многом, падением цен на жилую недвижимость. Уровень цен на жилую недвижимость является одним из важнейших макроэкономических индикаторов, на основании которого, можно сделать вывод о следующих изменениях:

- Доходы населения. В населенных пунктах, где наблюдаются относительно высокие цены на жилую недвижимость, как правило, можно ожидать более высокий уровень заработных плат. Стабильные и высокие заработные платы формируют платежеспособный спрос населения на жилье, которые в свою очередь провоцирует рост цен на недвижимость и толкает эти цены вверх.

- Демографические процессы. Отток или приток населения напрямую влияет на цены на недвижимое имущество, соответствующим образом изменяя спрос и предложение.

- Процентные ставки. Изменение процентных ставок в целом, и изменение процентных ставок по ипотечным кредитам в частности, может усиливать при их уменьшении и ослаблять при увеличении, спрос на жилую недвижимость.

- Экономическая стабильность. Позитивные прогнозы на будущее, уверенность в завтрашнем дне способствуют желанию населения улучшать свои жилищные условия. К примеру, при наличии в населенном пункте градообразующего предприятия с неясными перспективами на будущее может негативно сказываться на стоимости жилья, даже не смотря на то, что в настоящее время работники такого предприятия имеют относительно высокий уровень заработных плат.

- Занятость населения. Дополнительные рабочие места стимулируют миграцию трудоспособного населения из других населенных пунктов.

Таким образом, уровень цен на жилую недвижимость служит достоверным источником о экономической ситуации в том или ином населенном пункте, как минимум внутри одного и того же региона или на территориях внутри которых население может относительно свободно мигрировать, не затрачивая значительные средства на такую миграцию.

Другим положительным свойством использования цен на жилую недвижимость при расчете экономического устаревания жилой и коммерческой недвижимости служит его универсальность. Рынок жилой недвижимости – это наиболее развитый сегмент рынка жилья, на котором можно наблюдать более-менее четко сформулированные ценовые предложения, в том числе в сельских населенных пунктах. Покрытие аналогами и фактами сделок в секторе жилой недвижимости превышает аналогичное покрытие в секторе коммерческой недвижимости в несколько раз. В целом по России доля жилой недвижимости (включая дачи) в общем количестве объектов недвижимости составляет более 80%.

На основании вышеизложенного можно утверждать, что уровень цен на жилую недвижимость является достоверным индикатором, как рынка недвижимости, так и макроэкономической ситуации в целом, что позволяет нам использовать его в расчете экономического устаревания недвижимости для конкретного населенного пункта.

²² «Альтернативный алгоритм оценки потери стоимости в рамках затратного метода оценки недвижимости» Кузнецов Д.Д., НЭЖ «Проблемы недвижимости, СПб, Р-Клуб, 2000, №1, www.spbgu-dreem.ru.

Принимая во внимание наличие информации²³ о средней стоимости домов индивидуальной жилой застройки в столице субъекта (г. Смоленск), рассчитав отношение средней стоимости жилья к аналогичному показателю в городских/сельских населенных пунктах Смоленской области, можно сделать вывод о величине экономического устаревания, вызванного неразвитым рынком недвижимости, низкими заработными платами, демографическими проблемами и прочими внешними факторами.

Экономическое устаревание (падение рыночных цен объектов недвижимости относительно столицы субъекта в процентах) рассчитано по формуле:

$$\text{ЭУ} = 1 - \left(\frac{C_{\text{НП}}}{C_{\text{столица}}} \right)^N, \text{ где:}$$

$C_{\text{столица}}$ - средняя стоимость жилой недвижимости за квадратный метр в столице субъекта;

$C_{\text{нп}}$ – средняя стоимость жилой недвижимости за квадратный метр в городских/сельских населенных пунктах.

N - коэффициент торможения.

Коэффициент торможения позволяет учесть эффект непрямо пропорциональности между средней стоимостью недвижимости и экономическим устареванием. При этом подразумевается, что значение такого коэффициента должно быть меньше или равно единице, т.е. с уменьшением стоимости недвижимости на 1% экономическое устаревание увеличивается не более чем на 1%. Иными словами, стоимость недвижимости в нижеприведенной пропорции является первичной, а экономическое устаревание ее следствием.

При расчете величины внешнего устаревания на основании экспертной оценки индексов рынка недвижимости, приведенной в аналитической статье некоммерческого партнерства «Новосибирская Региональная Коллегия Оценщиков» (НП «Новосибирская РКО»)²⁴, выявлено существование абсолютного диапазона значений величины внешнего устаревания. Согласно которой диапазон величин внешнего устаревания составляет от 0% до 56%. Внешнее устаревание в размере 0% соответствует столице субъекта, где наблюдается наиболее высокий уровень жизни и максимальная стоимость недвижимости, а внешнее устаревание в других населенных пунктах в размере от 10 до 56% (и до 80% для заброшенных строений). Таким образом, максимальное внешнее устаревание в размере 56% соответствует отдаленным или экономически депрессивным районам, где наблюдается минимальная стоимость недвижимости.

Коэффициент «торможения цены» можно рассчитать, если известна информация о стоимости и каком-либо параметре хотя бы двух объектов. Максимальное значение коэффициента торможения = 1, т.к. в противном случае он выполняет обратную функцию.

Для расчета коэффициента в настоящей оценке работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости объектов оценки, принимают максимальное значение экономического устаревания = 56%, а для столицы субъекта = 0%, т.к. в столице наблюдается максимальная стоимость жилой недвижимости.

$$\frac{C_{\text{столица}}}{C_{\text{MIN}}} = \left(\frac{1 - \text{ЭУ}_{\text{столица}}}{1 - \text{ЭУ}_{\text{MIN}}} \right)^{\left(\frac{1}{N} \right)}, \text{ где:}$$

$\text{ЭУ}_{\text{столица}}$ - показатель экономического устаревания в столице субъекта;

ЭУ_{MIN} – показатель экономического устаревания в городских/сельских населенных пунктах.

Преобразуя предыдущую формулу, получаем:

$$N = \frac{\ln\left(\frac{1 - \text{ЭУ}_{\text{столица}}}{1 - \text{ЭУ}_{\text{MIN}}}\right)}{\ln\left(\frac{C_{\text{столица}}}{C_{\text{MIN}}}\right)}$$

²³ Данные анализа рынка жилой недвижимости Смоленской области.

²⁴ Фонд данных государственной кадастровой оценки (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)

Результаты расчета величины экономического устаревания по районам Смоленской области представлены в таблице №69 настоящего Отчета.

Таблица 69. Экономическое устаревание по районам Смоленской области

<i>Населенный пункт</i>	<i>Средняя стоимость 1 кв. м жилой недвижимости (2 группа)²⁵</i>	<i>Экономический (внешний) износ</i>
<i>г. Смоленск</i>	<i>17 007</i>	<i>0%</i>
<i>Велижский район</i>	<i>4 158</i>	<i>53%</i>
<i>Велижский район, г. Велиж</i>	<i>9 700</i>	<i>26%</i>
<i>Вяземский район</i>	<i>5 616</i>	<i>45%</i>
<i>Вяземский район, г. Вязьма</i>	<i>13 654</i>	<i>11%</i>
<i>Гагаринский район</i>	<i>6 879</i>	<i>38%</i>
<i>Гагаринский район, г. Гагарин</i>	<i>14 579</i>	<i>8%</i>
<i>Глинковский район</i>	<i>4 277</i>	<i>52%</i>
<i>Глинковский район, с. Глинка</i>	<i>7 207</i>	<i>37%</i>
<i>Демидовский район</i>	<i>8 267</i>	<i>32%</i>
<i>Демидовский район, г. Демидов</i>	<i>8 430</i>	<i>31%</i>
<i>Дорогобужский район</i>	<i>5 992</i>	<i>43%</i>
<i>Дорогобужский район, пгт. Верхнеднепровский</i>	<i>9 803</i>	<i>25%</i>
<i>Дорогобужский район, г. Дорогобуж</i>	<i>10 364</i>	<i>23%</i>
<i>Духовицкий район</i>	<i>4 544</i>	<i>50%</i>
<i>Духовицкий район, г. Духовицина</i>	<i>6 667</i>	<i>39%</i>
<i>Ельнинский район</i>	<i>5 675</i>	<i>44%</i>
<i>Ельнинский район, г. Ельня</i>	<i>9 182</i>	<i>28%</i>
<i>Ершицкий район</i>	<i>4 854</i>	<i>49%</i>
<i>Ершицкий район, с. Ершичи</i>	<i>10 770</i>	<i>22%</i>
<i>Кардымовский район</i>	<i>6 268</i>	<i>41%</i>
<i>Кардымовский район, пгт. Кардымово</i>	<i>8 882</i>	<i>29%</i>
<i>Краснинский район</i>	<i>5 202</i>	<i>47%</i>
<i>Краснинский район, пгт. Красный</i>	<i>7 735</i>	<i>34%</i>
<i>Монастырицкий район</i>	<i>3 783</i>	<i>55%</i>
<i>Монастырицкий район, пгт. Монастырицина</i>	<i>6 551</i>	<i>40%</i>
<i>Новодугинский район</i>	<i>4 948</i>	<i>48%</i>
<i>Новодугинский район, пгт. Новодурино</i>	<i>9 572</i>	<i>26%</i>
<i>Починковский район</i>	<i>7 919</i>	<i>33%</i>
<i>Починковский район, г. Починок</i>	<i>10 768</i>	<i>22%</i>
<i>Рославльский район</i>	<i>8 582</i>	<i>31%</i>
<i>Рославльский район, г. Десногорск</i>	<i>12 047</i>	<i>17%</i>
<i>Рославльский район, г. Рославль</i>	<i>12 227</i>	<i>16%</i>
<i>Руднянский район</i>	<i>7 981</i>	<i>33%</i>
<i>Руднянский район, г. Рудня</i>	<i>10 239</i>	<i>24%</i>
<i>Сафоновский район</i>	<i>5 858</i>	<i>43%</i>
<i>Сафоновский район, г. Сафоново</i>	<i>10 567</i>	<i>22%</i>

²⁵ Стоимость приведена только за ОКС (без учета земельного участка и скидки на торг).

Смоленский район	12 265	16%
Сычевский район	9 244	28%
Сычевский район, г. Сычевка	10 525	23%
Темкинский район	3 634	56%
Темкинский район, с. Темкино	5 441	45%
Угранский район	5 674	44%
Угранский район, пгт. Угра	5 934	43%
Хиславичский район	3 916	54%
Хиславичский район, пгт. Хиславичи	6 072	42%
Холм-Жирковский район	4 172	53%
Холм-Жирковский район, пгт. Холм-Жирковский	8 883	29%
Шумячский район	4 021	54%
Шумячский район, пгт. Шумячи	6 867	38%
Ярцевский район	6 910	38%
Ярцевский район, г. Ярцево	10 007	25%

Расчет накопленного износа производился мультипликативным методом по следующей формуле:²⁶

$K_{\text{нак}} = 1 - (1 - K_{\text{ф}}) * (1 - K_{\text{ф}}) * (1 - K_{\text{э}})$, где:

$K_{\text{нак}}$ – накопленный износ;

$K_{\text{ф}}$ – коэффициент физического износа;

$K_{\text{фу}}$ – коэффициент функционального устаревания;

$K_{\text{ви}}$ – коэффициент экономического (внешнего) устаревания.

Расчет физического и общего накопленного износа приведен в Приложении 2.5.

2.9.4. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов):

1) метод статистического (регрессионного) моделирования.

При невозможности включения в модель массовой оценки кадастровой стоимости всех ценообразующих факторов и при условии наличия их значений вводятся соответствующие корректировки.

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;

3) метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

Метод применяется для групп (подгрупп) объектов недвижимости, схожих с группами (подгруппами) объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена на основе построения статистических моделей, в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости и индивидуального определения кадастровой стоимости вследствие отсутствия точной информации о местоположении объекта недвижимости и других его характеристиках;

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 результате обработки Перечня было выявлено, что 82% объектов оценки составляет жилой фонд (многоэтажные и индивидуальные жилые дома). На рынке достаточно достоверной ин-

²⁶Источник информации: Александров В. Т. Ценообразование в строительстве, - СПб: Питер 2001.

формации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов жилой недвижимости, поэтому расчет кадастровой стоимости объектов 1-й и 2-й групп осуществляется методом статистического (регрессионного) моделирования.

В результате проведенного анализа рынка можно сделать выводы о наличии достаточной и достоверной информации об объектах-аналогах в сегменте жилой недвижимости. Учитывая вышеизложенное, в рамках настоящего отчета кадастровые стоимости объектов капитального строительства подгрупп 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 группы №1, подгрупп 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 группы №2 были рассчитаны сравнительным подходом с применением техники математического моделирования с использованием программного комплекса «Массовая оценка. Объекты капитального строительства. 6.0.22.0». Определение кадастровой стоимости осуществлялось для объектов с полными и непротиворечивыми характеристиками, точное местоположение которых возможно установить.

Все построенные статистические модели выражают зависимость удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости от значений ценообразующих факторов.

2.9.4.1. Определение кадастровой стоимости методом статистического моделирования

При определении кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода были сделаны соответствующие корректировки к стоимости объектов-аналогов.

Корректировка на торг

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически не доступна; и в качестве цены аналогов взяты цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем.

Во всех сегментах недвижимости владельцы предлагают скидки. Их размер зависит от категории объекта, качества и готовности проекта и того, насколько собственнику нужны наличные.

В соответствии с требованиями Методических указаний по государственной кадастровой оценке от 12.05.2017 № 226 скидка на торг при продаже квартир на активном рынке (г. Смоленск) составляет -4%, при продаже квартир на неактивном рынке (Смоленская область) – 6%, для жилых домов и коттеджей – 6% г. Смоленск, 12% -Смоленская область.

Корректировка на долю стоимости земельного участка

В соответствии с требованиями Методических указаний по государственной кадастровой оценке от 12.05.2017 № 226 скидка на долю стоимости земельного участка для г. Смоленск составляет -25%, для Смоленской области – 25%.

Для определения кадастровой стоимости объекта оценки для каждой сформированной группы (подгруппы) объектов недвижимости осуществляется построение статистической модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования. Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен. Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости). Подготовка и построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости осуществляется в следующей последовательности:

- 1) Определение перечня и состава ценообразующих факторов. В модель необходимо включать факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости и факторы, характеризующие непосредственно сам объект недвижимости;
- 2) Определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;
- 3) Определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;
- 4) Анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости недвижимости.

В целях построения качественной статистической модели расчета кадастровой стоимости проводится статистический анализ рыночной информации на предмет ее достаточности и репрезентативности. Репрезентативность определяет, на сколько возможно обобщать результаты исследования с привлечением определенной выборки на всю генеральную совокупность из которой она была собрана. 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 $L \geq 6(m+1)$, где: m – количество ценообразующих факторов, отобранных для построения модели расчета. L – общий объем выборки (общее число объектов-аналогов, участвующих в построении модели).

Для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости проводится кодировка качественных ценообразующих факторов объектов оценки и объектов аналогов путем присвоения качественным значениям факторов цифровых кодов.

При сборе, анализе рыночной информации об объектах недвижимости и использовании ее в процессе моделирования выявляются выбросы. Выбросы – это те объекты, которые заведомо по своим удельным ценам не входят в диапазоны, которые указаны в анализе рынка. При построении моделей выбросы определяются в несколько этапов. При анализе рынка выявляются 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. Так же при совокупном влиянии значений факторов стоимости объекты, которые в общую закономерность не входят помечаются как выбросы.

Для получения более качественных результатов исходя из исходных данных формируются контрольная и обучающая выборки. На основе обучающей выборки строится модель. С контрольной выборкой сопоставляются результаты, полученные в ходе построения модели. Для сравнения выборок строятся графики упорядоченных значений удельных стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу характеризует высокое качество модели.

Выбор ценообразующих факторов для построения статистической модели осуществляется двумя методами: экспертным и (или) корреляционно-регрессионным.

Под моделью расчета понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной и значениями соответствующих ценообразующих факторов. При использовании метода сравнения определяется удельная стоимость. Единицей сравнения может быть объект в целом или какая-то его часть. Превращая стоимость продажи объекта в стоимость за единичный элемент (удельную), можно легко сравнивать объекты, которые конкурируют на одном и том же рынке.²⁷ 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.

На этапе определения ценообразующих факторов, участвующих в расчете кадастровой стоимости, на основании анализа рынка недвижимости, были отобраны наиболее значимые факторы, формирующие стоимость объекта недвижимости с учетом приведенных выше критериев отбора.

В таблице приведены ценообразующие факторы, используемые при построении моделей, в разрезе сформированных подгрупп.

²⁷ Организация оценки и налогообложения недвижимости/под ред. Джозефа К.Эккерта, Роберта Дж. Глаудеманс, Ричарда Р. Олми – М.:Российское общество оценщиков. Академия оценки Стар Интер, Москва, 1997. – 383 с. – Т. 1

Таблица 70. Ценообразующие факторы, используемые при построении моделей

Номер под- группы	Описание подгруппы	Ценообразующие факторы
1.2	с. Глинка, с. Еришичи, п. Кардымово, пгт. Красный, пгт. Монастырщина, с. Новодугино, с. Темкино, п. Угра, пгт. Хиславичи, пгт. Холм-Жирковский, пгт. Шумячи	Год постройки Класс конструктивной системы Расстояние до Смоленска Среднемесячная заработная плата Численность населения в населенном пункте
1.3	г. Велиж, г. Демидов, г. Дорогобуж, г. Духовицина, г. Ельня, г. Починок, г. Рудня, г. Сычевка	Год постройки Класс конструктивной системы Площадь Расстояние до Смоленска Расстояние от объекта до Административного центра Среднемесячная заработная плата Численность населения в населенном пункте Этажность
1.4	г. Вязьма, с. Вязьма-Брянская, г. Гагарин, г. Рославль, г. Сафоново, г. Ярцево	Год постройки Площадь Расстояние до Смоленска Расстояние от объекта до Административного центра Среднемесячная заработная плата
1.5	г. Десногорск	Год постройки Площадь Расстояние от объекта до Административного центра
1.6	г. Смоленск, Козинское с/п, Корохоткинское с/п, Михновское с/п, Печерское с/п	Год постройки Класс конструктивной системы Площадь Расстояние от объекта до Административного центра Этажность
1.1.1	Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовицкий, Ельнинский, Еришский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы	Год постройки Класс конструктивной системы Площадь Расстояние до Райцентра Численность населения в населенном пункте Численность населения в районе
1.1.2	Вяземский, Гагаринский муниципальные районы	Год постройки Наличие газоснабжения Площадь Расстояние до Райцентра Расстояние до Смоленска Численность населения в районе
1.1.3	Смоленский муниципальный район	Год постройки Класс конструктивной системы Площадь

		<i>Расстояние до Смоленска</i>
		<i>Этажность</i>
2.2	<i>с. Глинка, с. Еришичи, п. Кардымово, пгт. Красный, пгт. Монастырщина, с. Новодугино, с. Темкино, п. Угра, пгт. Хиславичи, пгт. Холм-Жирковский, пгт. Шумячи</i>	<i>Год постройки</i>
		<i>Класс конструктивной системы</i>
		<i>Площадь</i>
		<i>Расстояние до Смоленска</i>
		<i>Этажность</i>
2.3	<i>г. Велиж, г. Демидов, г. Дорогобуж, г. Духовщина, г. Ельня, г. Починок, г. Рудня, г. Сычевка</i>	<i>Год постройки</i>
		<i>Класс конструктивной системы</i>
		<i>Площадь</i>
		<i>Расстояние до Смоленска</i>
		<i>Этажность</i>
2.4	<i>г. Вязьма, с. Вязьма-Брянская, г. Гагарин, г. Рославль, г. Сафоново, г. Ярцево</i>	<i>Год постройки</i>
		<i>Класс конструктивной системы</i>
		<i>Площадь</i>
		<i>Подгруппа ОКС</i>
		<i>Расстояние до Смоленска</i>
		<i>Расстояние от объекта до Административного центра</i>
2.5	<i>г. Десногорск</i>	<i>Площадь</i>
		<i>Подгруппа ОКС</i>
		<i>Расстояние от объекта до Административного центра</i>
2.6	<i>г. Смоленск, Козинское с/п, Корохоткинское с/п, Михновское с/п, Печерское с/п</i>	<i>Год постройки</i>
		<i>Класс конструктивной системы</i>
		<i>Площадь</i>
		<i>Подгруппа ОКС</i>
		<i>Расстояние от объекта до Административного центра</i>
2.1.1	<i>Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Еришчский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы</i>	<i>Год постройки</i>
		<i>Класс конструктивной системы</i>
		<i>Наличие газоснабжения</i>
		<i>Площадь</i>
		<i>Численность населения в населенном пункте</i>
		<i>Численность населения в районе</i>
2.1.2	<i>Вяземский, Гагаринский муниципальные районы</i>	<i>Год постройки</i>
		<i>Наличие газоснабжения</i>
		<i>Среднемесячная заработная плата</i>
		<i>Численность населения в населенном пункте</i>
		<i>Этажность</i>
2.1.3	<i>Смоленский муниципальный район</i>	<i>Год постройки</i>
		<i>Класс конструктивной системы</i>
		<i>Наличие газоснабжения</i>
		<i>Площадь</i>
		<i>Расстояние до Смоленска</i>
		<i>Численность населения в населенном пункте</i>

Таблица 71. Количество объектов-аналогов в разрезе групп и подгрупп

<i>Номер подгруппы</i>	<i>Описание подгруппы</i>	<i>Количество объектов аналогов</i>
1.2	<i>с. Глинка, с. Ершичи, п. Кардымово, пгт. Красный, пгт. Монастырщина, с. Новодугино, с. Темкино, п. Угра, пгт. Хиславичи, пгт. Холм-Жирковский, пгт. Шумячи</i>	190
1.3	<i>г. Велиж, г. Демидов, г. Дорогобуж, г. Духовщина, г. Ельня, г. Починок, г. Рудня, г. Сычевка</i>	575
1.4	<i>г. Вязьма, с. Вязьма-Брянская, г. Гагарин, г. Рославль, г. Сафоново, г. Ярцево</i>	2575
1.5	<i>г. Десногорск</i>	449
1.6	<i>г. Смоленск, Козинское с/п, Корохоткинское с/п, Михновское с/п, Печерское с/п</i>	10249
1.1.1	<i>Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершичский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы</i>	412
1.1.2	<i>Вяземский, Гагаринский муниципальные районы</i>	71
1.1.3	<i>Смоленский муниципальный район</i>	88
2.2	<i>с. Глинка, с. Ершичи, п. Кардымово, пгт. Красный, пгт. Монастырщина, с. Новодугино, с. Темкино, п. Угра, пгт. Хиславичи, пгт. Холм-Жирковский, пгт. Шумячи</i>	271
2.3	<i>г. Велиж, г. Демидов, г. Дорогобуж, г. Духовщина, г. Ельня, г. Починок, г. Рудня, г. Сычевка</i>	444
2.4	<i>г. Вязьма, с. Вязьма-Брянская, г. Гагарин, г. Рославль, г. Сафоново, г. Ярцево</i>	630
2.5	<i>г. Десногорск</i>	72
2.6	<i>г. Смоленск, Козинское с/п, Корохоткинское с/п, Михновское с/п, Печерское с/п</i>	933
2.1.1	<i>Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершичский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы</i>	1492
2.1.2	<i>Вяземский, Гагаринский муниципальные районы</i>	335
2.1.3	<i>Смоленский муниципальный район</i>	219

Исходя из вышеописанных сведений можно сделать вывод, что количество объектов аналогов достаточно для того, чтобы считать выборку репрезентативной.

Для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости была проведена кодировка качественных факторов стоимости объектов оценки и объектов аналогов путем присвоения качественным значениям факторов цифровых кодов.

Рассмотрим принципы кодировки качественных факторов.

Таблица 72. Кодировка ценообразующего фактора «Класс конструктивной системы»

<i>Группа ОКС</i>	<i>Ценообразующий фактор</i>	<i>Диапазон ценообразующего фактора</i>	<i>Кодировка</i>
<i>Группа 1</i>	<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>КС-7</i>	<i>3</i>
		<i>КС-6</i>	<i>3</i>
		<i>КС-1</i>	<i>2</i>
		<i>КС-3</i>	<i>3</i>
<i>Группа 2</i>	<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>КС-6</i>	<i>4</i>
		<i>КС-1</i>	<i>1</i>
		<i>КС-3</i>	<i>2</i>
		<i>КС-7</i>	<i>4</i>

В соответствии с Приложением № 4 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 года № 226:

Таблица 73.

<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Основной материал стен</i>
<i>КС-1</i>	<i>Каменные, кирпичные, кирпичные облегченные, из природного камня, каменные и деревянные, каменные и бетонные</i>
<i>КС-3</i>	<i>Смешанные, легкие из местных материалов, из прочих материалов, бетонные, монолитные, из мелких бетонных блоков, из легкогобетонных панелей, железобетонные, крупнопанельные, каркасно-панельные, монолитные, крупноблочные, из унифицированных железобетонных элементов, из железобетонных сегментов, шлакобетонные</i>
<i>КС-6</i>	<i>Металлические</i>
<i>КС-7</i>	<i>Деревянные, рубленные</i>

Кодировка по фактору «Класс конструктивной системы» принята исходя из анализа рынка (см.п. Анализ рынка жилой недвижимости). Как показывает рынок, наиболее востребованы, а значит, и наиболее дорогими являются квартиры в кирпичных домах, индивидуальные жилые дома из кирпича.

Таблица 74. Кодировка ценообразующего фактора «Расстояние до Смоленска»

<i>Группа ОКС</i>	<i>Ценообразующий фактор</i>	<i>Диапазон ценообразующего фактора</i>		<i>Кодировка</i>
		<i>начальное значение</i>	<i>конечное значение</i>	
<i>Группа 1</i>	<i>Расстояние до Смоленска</i>	<i>282,858</i>	<i>330</i>	<i>1</i>
		<i>235,715</i>	<i>282,858</i>	<i>2</i>
		<i>188,572</i>	<i>235,715</i>	<i>3</i>
		<i>141,429</i>	<i>188,572</i>	<i>4</i>
		<i>94,286</i>	<i>141,429</i>	<i>5</i>
		<i>47,143</i>	<i>94,286</i>	<i>6</i>
		<i>0</i>	<i>47,143</i>	<i>7</i>

Кодировка по фактору «Расстояние до Смоленска» принята исходя из анализа рынка (см. Анализ рынка жилой недвижимости). Как показывает рынок, наиболее востребованы, а значит, и наиболее дорогими являются объекты капитального строительства, расположенные ближе к г.

Смоленску. Соответственно, чем дальше от областного центра, тем объекты недвижимости стоят дешевле.

Таблица 75. Кодировка ценообразующего фактора «Среднемесячная заработная плата»

Группа ОКС	Ценообразующий фактор	Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
		начальное значение	конечное значение	
Группа 1	Среднемесячная заработная плата	13458,1	19536,439	1
		19536,439,	25614,779	2
		25614,779	31693,119	3
		31693,119	37771,461	4
		37771,461	43849,801	5
Группа 2	Среднемесячная заработная плата	13458,1	16497,27	1
		16497,27	19536,439	2
		19536,439	22575,609	3
		22575,609	25614,779	4
		25614,779	28653,949	5
		28653,949	31693,119	6
		31693,119	34732,289	7
		34732,289	37771,461	8
		37771,461	40810,629	9
		40810,629	43849,801	10

Ценообразующий фактор «Среднемесячная заработная плата» характеризует уровень заработной платы в каждом муниципальном районе Смоленской области. В населенных пунктах, где наблюдаются относительно высокие цены на жилую недвижимость, как правило, можно ожидать более высокий уровень заработных плат. Стабильные и высокие заработные платы формируют платежеспособный спрос населения на недвижимость, тем самым провоцируя рост цен.

Таблица 76. Кодировка ценообразующего фактора «Этажность»

Группа ОКС	Ценообразующий фактор	Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
		начальное значение	конечное значение	
Группа 2	Этажность	1	1,5	3
		1,5	2	3
		2	3	2
		3	4	1

Ценообразующий фактор «Этажность» влияет на стоимость объектов капитального строительства группы 2 таким образом, что при увеличении этажности – увеличивается стоимость.

Таблица 77. Кодировка ценообразующего фактора «Расстояние до Райцентра»

Группа ОКС	Ценообразующий фактор	Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
		начальное значение	конечное значение	
Группа 2	Расстояние до Рай-центра	0	9	10
		9	18	9
		18	27	8
		27	36	7

		36	45	6
		45	54	5
		54	63	4

Удаленность от районного центра характеризуется уменьшением стоимости объектов капитального строительства.

Таблица 78. Кодировка ценообразующего фактора «Численность населения в районе»

Группа ОКС	Ценообразующий фактор	Диапазон ценообразующего фактора		Кодировка
		начальное значение	конечное значение	
Группа 1	Численность населения в районе	3357	17782	1
		17782	32208	2
		32208	46633	3
		46633	61059	4
		61059	75485	5
Группа 2	Численность населения в районе	3357	21389	1
		21389	39421	2
		39421	57453	3
		57453	75485	4

Увеличение численности населения в районе свидетельствует об устойчивой социально-экономической обстановке.

Таблица 79. Кодировка ценообразующего фактора «Наличие газоснабжения»

Группа ОКС	Ценообразующий фактор	Диапазон ценообразующего фактора	Кодировка
Группа 1	Наличие газоснабжения	Да	2
		Нет	1
Группа 2	Наличие газоснабжения	Да	1
		Нет	2

Таблица 80. Кодировка ценообразующего фактора «Подгруппа ОКС»

Группа ОКС	Ценообразующий фактор	Диапазон ценообразующего фактора	Кодировка
Группа 2	Подгруппа ОКС	0201	1
		0202	1
		0205	2
		0206	3

В соответствии с Приложением № 2 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 года № 226:

Таблица 81.

Подгруппа	Функциональная группа
Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ	
Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы)	0201
Дома индивидуальные	0202
Дачи (дома, не предусматривающие постоянного проживания с применением различных материалов, наличием отдельных систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде)	0205
Домики садовые (летние домики), огородные объединения	0206

Домики садовые (летние домики) характеризуются меньшей удельной стоимостью, а дома жилые блокированной застройки (таунхаусы) – большей стоимостью соответственно.

В соответствии с п. 7.2.1.2 приказа Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» при построении моделей анализировались:

- ❖ обоснованность знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов;
- ❖ соответствие вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости.

Для примера рассмотрим графическое отображение характера влияния ценообразующего фактора «Площадь» в модели 1.1.2. На графике представлена диаграмма рассеяния и аппроксимационные линии:

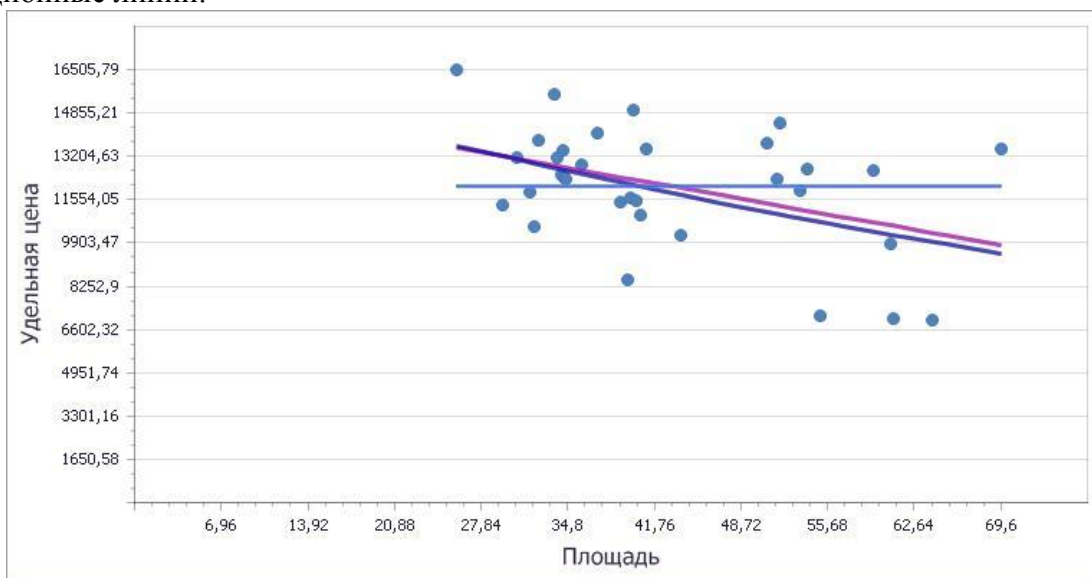


График 1.

Исходя из данного графика видно, что ценообразующий фактор влияет следующим образом: чем больше площадь, тем ниже удельная цена. Так же исходя из направления аппроксимационных линий можно сделать вывод, что коэффициент при данном факторе в уравнении регрессии будет отрицательным.

При построении модели рассчитываются метки, которые дополнительно отображают характер влияния каждого ценообразующего фактора и корректируют его. В данном случае для установления положительного коэффициента в уравнении регрессии – рассчитываются обратные метки. Ниже приведен график меток ценообразующего фактора «Площадь» в модели 1.1.2:

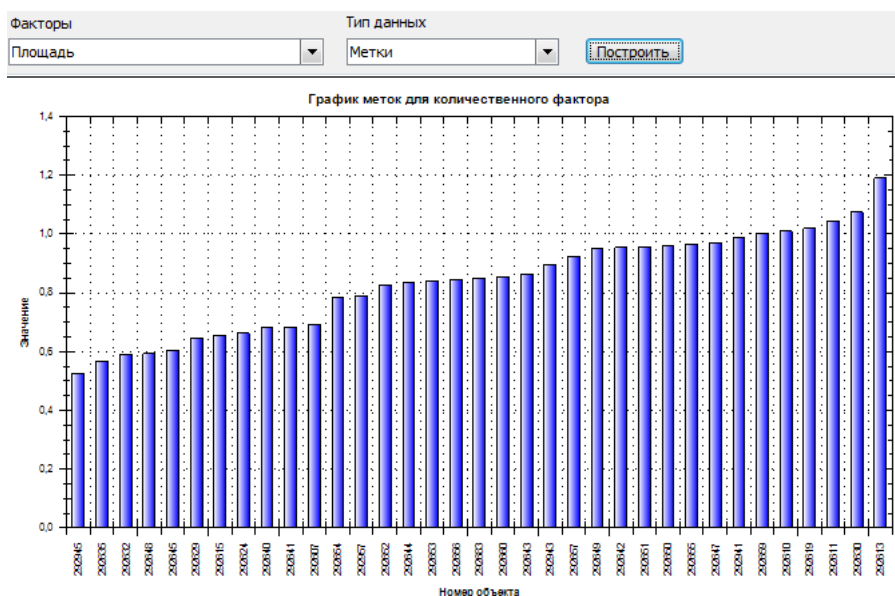


График 2.

На графиках ниже представлены метки ценнообразующего фактора «Класс конструктивной системы» для модели 1.6 и 1.1.1 соответственно:

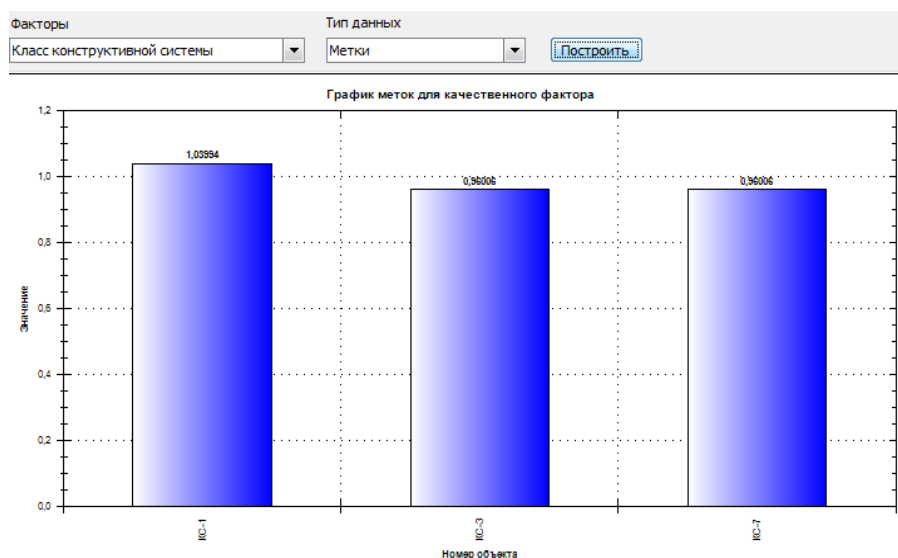


График 3.

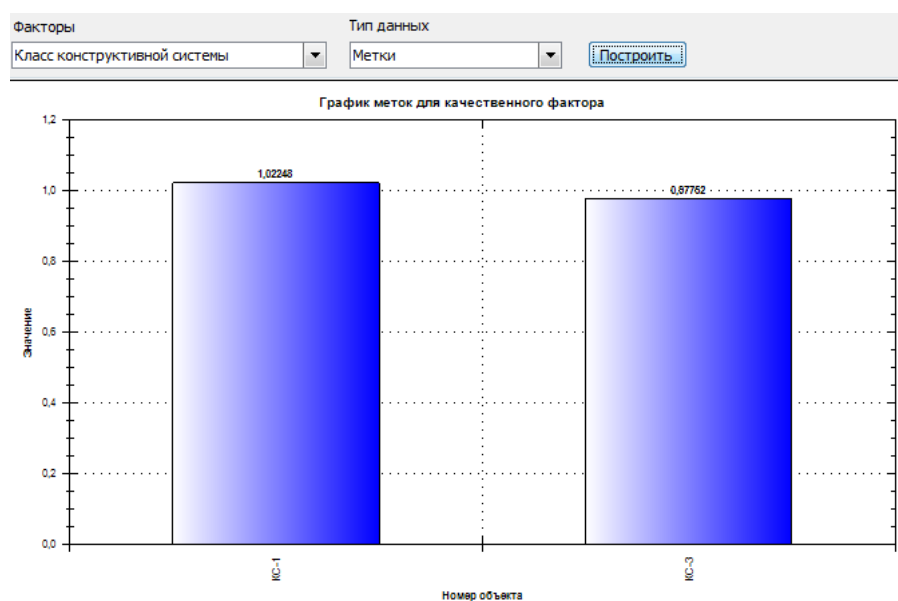


График 4.

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

Подгруппа 1.2. Поселки городского типа (с. Глинка, с. Ершичи, п. Кардымово, пгт. Красный, пгт. Монастырщина, с. Новодугино, с. Темкино, п. Угра, пгт. Хиславичи, пгт. Холм-Жирковский, пгт. Шумячи).

Расчет объектов капитального строительства 1 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценнообразующие факторы.

Таблица 82. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 1.2. 2 ПГТ)

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Корреляция (удельная)	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки
Год постройки	Числовой – непрочисловый	Прямые метки	0,32	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Класс конструктивной системы	Качественный – прокодированный	По умолчанию	0,22	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Расстояние до Смоленска	Числовой – прокодированный	Прямые метки	0,49	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Среднемесячная заработная плата	Числовой – прокодированный	Прямые метки	0,15	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Численность населения в населенном пункте	Числовой – непрочисловый	Прямые метки	0,19	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 83. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 1.2. 2 ПГТ)

№ п/п	Название модели	Коэффициент детерминации, R^2	Критерий Фишера, $F_{расч.}$	Критерий Фишера, $F_{табл.}$	Статистическая значимость модели (да/нет)
1	Аддитивная модель	0,71	28,97	2,71	да
2	Мультипликативная модель	0,73	30,61	2,71	да
3	Экспоненциальная модель	0,72	30,4	2,71	да

Таблица 84. Проверка качества модели (подгруппа 1.2. 2 ПГТ)

Статистические показатели	Пороговые значения		Линейная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,73	0,71
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	15,26	15,51
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	19,46	19,65
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	15,63	16,05
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,02	1,03
Статистические показатели	Пороговые значения		Мультипликативная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,76	0,73
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	14,01	14,49
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	18,36	19,26

Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	14,37	14,96
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,02	1,03
Статистические показатели	Пороговые значения		Экспоненциальная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R ²	не менее 0,6	не менее 0,7	0,76	0,72
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	14,05	14,5
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	18,34	19,31
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	14,37	14,96
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,02	1,03

После сравнительного анализа качества моделей была выбрана модель с наилучшими статистическими показателями. В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 85. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 1.2. 2_ПГТ)

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели
Мультипликативная модель	$Y=9471.85*(((\text{Год_числовой}+11.2)/1973.33)+0)^{3.76665}*((\text{метка}(\text{Расстояние до Смоленска})+0)^{1.36458})*(((\text{Численность населения в населенном пункте}+922.8)/4080.02)+0)^{0.572447}*((\text{метка}(\text{Среднемесячная заработная плата})+0)^{2.23367})*((\text{метка}(\text{Класс конструктивной системы})+0)^{0.368935})$	Свободный член	9471,85
		Год постройки	3,766654
		Расстояние до Смоленска	1,364578
		Численность населения в населенном пункте	0,572447
		Среднемесячная заработная плата	2,233672
		Класс конструктивной системы	0,368935

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

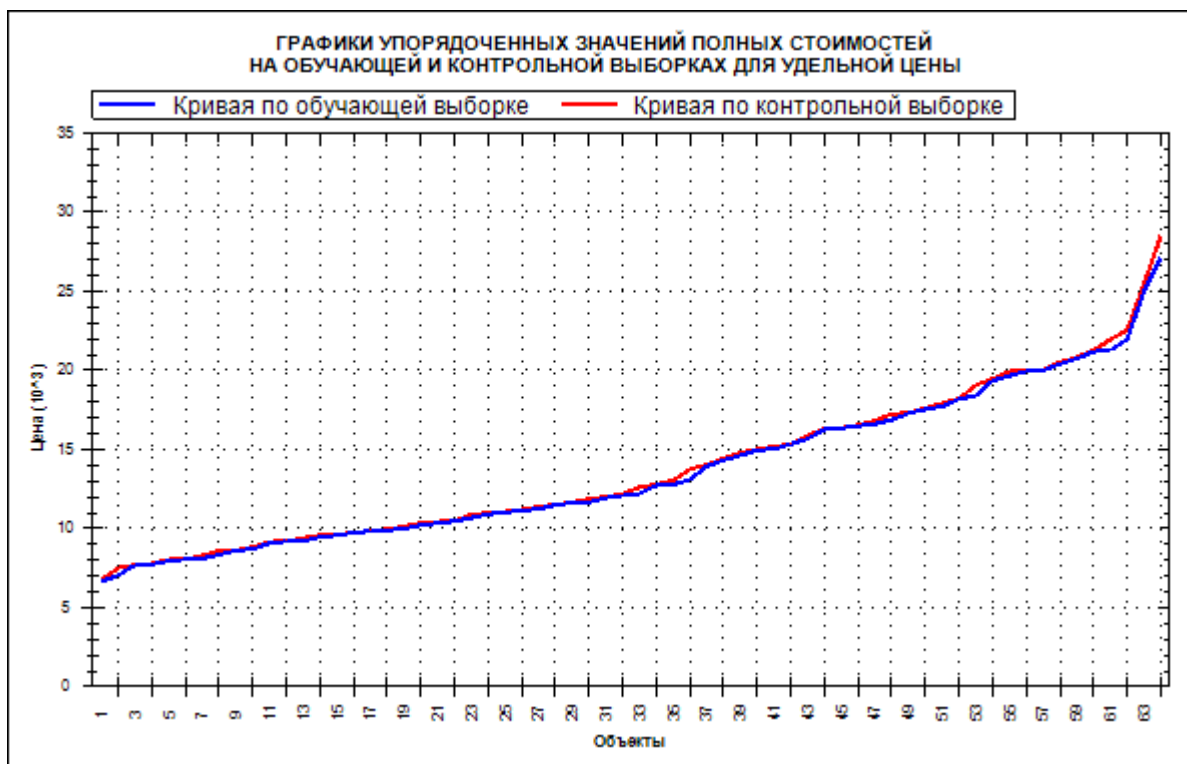


График 5.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 86. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Значения ценообразующих факторов (код)					УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
			Год постройки	Расстояние до Смоленска	Численность населения в населенном пункте	Среднемесячная заработная плата	Класс конструктивной системы		
67:13:0010127:87	Смоленская область, Новодугинский район, с. Новодугино, ул. Андреевская, д. 30, кв. 3	52,1	1975	230	4056	17722,3	КС-3	9974,84	519689,16

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 87. Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 1.2. 2 ПГТ)

<i>Подгруппа</i>	<i>Минимальное значение</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Максимальное значение</i>
<i>Подгруппа 1.2. Поселки городского типа (с. Глинка, с. Ершичи, п. Кардымово, пгт. Красный, пгт. Монастырщина, с. Новодугино, с. Темкино, п. Угра, пгт. Хиславичи, пгт. Холм-Жирковский, пгт. Шулячи)</i>	5552,73	13279,96	21056,10

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

Подгруппа 1.3. Малые города (г. Велиж, г. Демидов, г. Дорогобуж, г. Духовщина, г. Ельня, г. Починок, г. Рудня, г. Сычевка).

Расчет объектов капитального строительства 1 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 88. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 1.3. 3_МГ)

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Корреляция (удельная)	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки
<i>Год постройки</i>	<i>Числовой – не закодированный</i>	<i>Обратные метки</i>	0,061	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Качественный – закодированный</i>	<i>По умолчанию</i>	0,12	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Площадь</i>	<i>Числовой – не закодированный</i>	<i>Обратные метки</i>	-0,047	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Расстояние до Смоленска</i>	<i>Числовой – закодированный</i>	<i>Прямые метки</i>	0,25	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Расстояние от объекта до Административного центра</i>	<i>Числовой – не закодированный</i>	<i>Прямые метки</i>	-0,054	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Среднемесячная заработная плата</i>	<i>Числовой – закодированный</i>	<i>Обратные метки</i>	0,24	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Численность населения в населенном пункте</i>	<i>Числовой – не закодированный</i>	<i>Прямые метки</i>	0,19	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Этажность</i>	<i>Числовой – не закодированный</i>	<i>Обратные метки</i>	0,44	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 89. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 1.3. 3_МГ)

<i>№ n/ n</i>	<i>Название модели</i>	<i>Коэффициент детермина- ции, R²</i>	<i>Критерий Фи- шера, F_{расч.}</i>	<i>Критерий Фишера, F_{табл.}</i>	<i>Статистиче- ская значи- мость модели (да/нет)</i>
1	Аддитивная модель	0,71	44,88	2,45	да
2	Мультипликативная мо- дель	0,7	43,03	2,45	да
3	Экспоненциальная мо- дель	0,71	44,66	2,45	да

Таблица 90. Проверка качества модели (подгруппа 1.3. 3_МГ)

<i>Статистические показатели</i>	<i>Пороговые значения</i>		<i>Линейная модель</i>	
	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая вы- борка</i>	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>
<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>не менее 0,6</i>	<i>не менее 0,7</i>	0,71	0,71
<i>Коэффициент дисперсии (COD)</i>	<i>не более 20</i>	<i>не более 20</i>	8,92	8,69
<i>Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)</i>	<i>не более 25</i>	<i>не более 20</i>	11,23	11,45
<i>Средняя относительная по- грешность оценки</i>	<i>не более 30</i>	<i>не более 25</i>	9,1	8,87
<i>Ценовой дифференциал (PRD)</i>	<i>не более 1,2</i>	<i>не более 1,2</i>	1,01	1,01
<i>Статистические показатели</i>	<i>Пороговые значения</i>		<i>Мультипликативная модель</i>	
	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая вы- борка</i>	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>
<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>не менее 0,6</i>	<i>не менее 0,7</i>	0,71	0,7
<i>Коэффициент дисперсии (COD)</i>	<i>не более 20</i>	<i>не более 20</i>	8,95	8,89
<i>Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)</i>	<i>не более 25</i>	<i>не более 20</i>	11,41	11,62
<i>Средняя относительная по- грешность оценки</i>	<i>не более 30</i>	<i>не более 25</i>	9,17	8,91
<i>Ценовой дифференциал (PRD)</i>	<i>не более 1,2</i>	<i>не более 1,2</i>	1,01	1,01
<i>Статистические показатели</i>	<i>Пороговые значения</i>		<i>Экспоненциальная модель</i>	
	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая вы- борка</i>	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>
<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>не менее 0,6</i>	<i>не менее 0,7</i>	0,71	0,71
<i>Коэффициент дисперсии (COD)</i>	<i>не более 20</i>	<i>не более 20</i>	8,9	8,75
<i>Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)</i>	<i>не более 25</i>	<i>не более 20</i>	11,37	11,47
<i>Средняя относительная по- грешность оценки</i>	<i>не более 30</i>	<i>не более 25</i>	9,05	8,81
<i>Ценовой дифференциал (PRD)</i>	<i>не более 1,2</i>	<i>не более 1,2</i>	1,01	1,01

После сравнительного анализа качества моделей была выбрана модель с наилучшими статистическими показателями. В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 91. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 1.3. 3_МГ)

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели
Мультипликативная модель	$Y=18690.5*((45.6044/(Площадь+18.64)+0)^{0.124106})*((1979.12/(Год_числовой+14.2)+0)^{-0.474644})*((метка(Расстояние до Смоленска)+0)^{0.829606})*((9958.04/(Численность населения в населенном пункте+1603.2)+0)^{-0.138562})*((метка(Среднемесячная заработная плата)+0)^{2.43849})*(((Расстояние от объекта до Админ центра+699.2)/954.541)+0)^{-0.22573})*((метка(Класс конструктивной системы)+0)^{1.34919})*((4.69497/(Этажность в расчет+1.4)+0)^{-0.266255})$	Свободный член	18690,5
		Год постройки	-0,474644
		Класс конструктивной системы	1,34919
		Площадь	0,124106
		Расстояние до Смоленска	0,829606
		Расстояние от объекта до Административного центра	-0,22573
		Среднемесячная заработная плата	2,438489
		Численность населения в населенном пункте	-0,138562
		Этажность	-0,266255

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

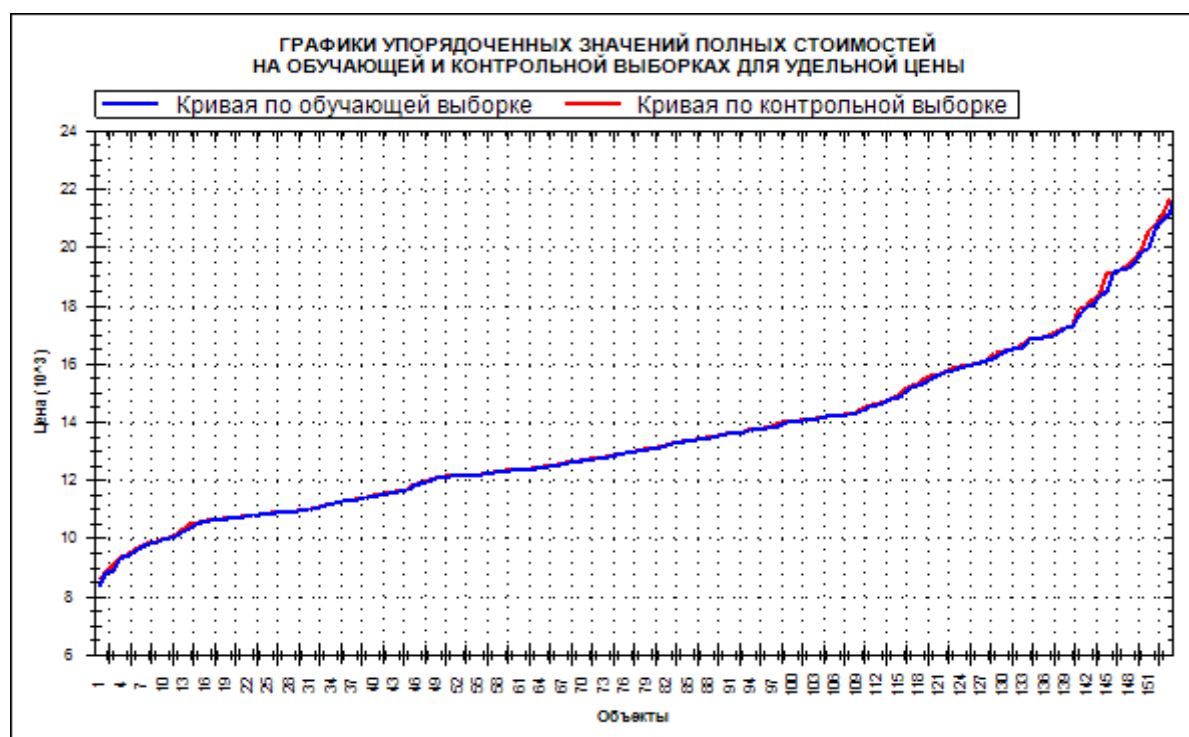


График 6.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 92. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Значения ценообразующих факторов (код)								УПКС, руб./кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
		Год постройки	Класс конструктивной системы	Площадь	Расстояние до Смоленска	Расстояние от объекта до	Среднемесячная заработная плата	Численность населения в населенном пункте	Этажность		
67:06:0010225:10 9	Смоленская область, Дорогобужский район, г. Дорогобуж, ул. Мира, д. 20, кв. 25	198 4	КС- 3	63, 2	91	1463 м	3076 4	996 6	5	11011,58	695931,8 6

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 93. Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 1.3. 3 МГ)

Подгруппа	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Подгруппа 1.3. Малые города (г. Велиж, г. Демидов, г. Дорогобуж, г. Духовщина, г. Ельня, г. Починок, г. Рудня, г. Сычевка).	6192,70	11146,48	21125,51

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

Подгруппа 1.4. Крупные города (г. Вязьма, с. Вязьма-Брянская, г. Гагарин, г. Рославль, г. Сафоново, г. Ярцево).

Расчет объектов капитального строительства 1 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 94. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 1.4. 4_КГ)

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Корреляция (удельная)	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки
Год постройки	Числовой – не закодированный	Прямые метки	0,32	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Площадь	Числовой – не закодированный	Обратные метки	-0,049	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Расстояние до Смоленска	Числовой – закодированный	Прямые метки	0,43	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Расстояние от объекта до Административного центра	Числовой – не закодированный	Обратные метки	0,28	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Среднемесячная заработная плата	Числовой – закодированный	Прямые метки	0,4	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 95. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 1.4. 4_КГ)

№ п/п	Название модели	Коэффициент детерминации, R^2	Критерий Фишера, $F_{расч.}$	Критерий Фишера, $F_{табл.}$	Статистическая значимость модели (да/нет)
1	Аддитивная модель	0,74	513,79	2,71	да
2	Мультипликативная модель	0,72	471,93	2,71	да
3	Экспоненциальная модель	0,7	439,41	2,71	да

Таблица 96. Проверка качества модели (подгруппа 1.4. 4_КГ)

Статистические показатели	Пороговые значения		Линейная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,71	0,74
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	13,91	13,06
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	16,3	15,59
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	14	13,24
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,03	1,03
Статистические показатели	Пороговые значения		Мультипликативная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,69	0,72
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	13,96	13,25
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	16,85	16,08

Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	13,88	13,21
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,03	1,03
Статистические показатели	Пороговые значения		Экспоненциальная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Кoeffициент детерминации, R ²	не менее 0,6	не менее 0,7	0,67	0,7
Кoeffициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	14,2	13,5
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	17,37	16,49
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	14,13	13,48
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,03	1,03

После сравнительного анализа качества моделей была выбрана модель с наилучшими статистическими показателями. В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 97. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 1.4. 4_КГ)

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Кoeffициент при ценообразующем факторе в модели
Мультипликативная модель	$Y=17681*((43.0269/(Площадь+15.8)+0.4)^{0.11932})*(((Год_строй+21)/1982.47)+0)^{14.4507}*((метка(Расстояние до Смоленска)+0)^{0.444449})*((метка(Среднемесячная заработная плата)+0)^{0.74315})*((1525.38/(Расстояние от объекта до Админцентра+1524.4)+0)^{0.182074})$	Свободный член	17681
		Год постройки	14,450677
		Площадь	0,11932
		Расстояние до Смоленска	0,444449
		Расстояние от объекта до Административного центра	0,182074
		Среднемесячная заработная плата	0,74315

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

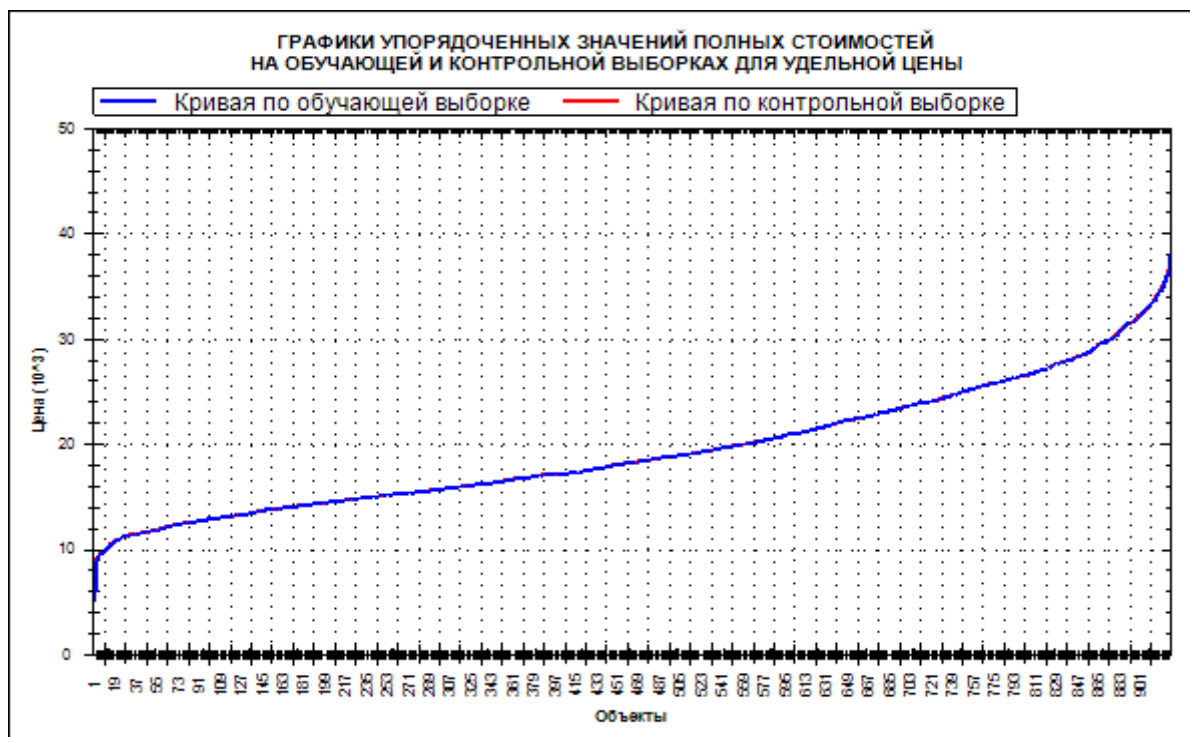


График 7.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 98. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Значения ценообразующих факторов (код)					УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
		Год постройки	Площадь	Расстояние до Смоленска	Расстояние от объекта до Административного	Среднемесячная заработная плата		
67:02:0010150:28	Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Смоленская, д. 21, кв. 12	1959	46,8	165	1127	26725	18036,58	844111,94

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 99. Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 1.4. 4 КГ)

Подгруппа	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Подгруппа 1.4. Крупные города (г. Вязьма, с. Вязьма-Брянская, г. Гагарин, г. Рославль, г. Сафоново, г. Ярцево).	8466,28	18213,45	42974,32

**Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки).
Подгруппа 1.5. (г. Десногорск).**

Расчет объектов капитального строительства 1 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 100. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 1.5. 5_ Десногорск)

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Корреляция (удельная)	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки
Год постройки	Числовой – не закодированный	Прямые метки	0,84	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Площадь	Числовой – не закодированный	Обратные метки	-0,27	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Расстояние от объекта до Административного центра	Числовой – не закодированный	Обратные метки	-0,15	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 101. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 1.5. 5_ Десногорск)

№ п/п	Название модели	Коэффициент детерминации, R²	Критерий Фишера, F_{расч.}	Критерий Фишера, F_{табл.}	Статистическая значимость модели (да/нет)
1	Аддитивная модель	0,73	44,75	3,1	да
2	Мультипликативная модель	0,73	44,16	3,1	да
3	Экспоненциальная модель	0,73	44,14	3,1	да

Таблица 102. Проверка качества модели (подгруппа 1.5. 5_ Десногорск)

Статистические показатели	Пороговые значения		Линейная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R ²	не менее 0,6	не менее 0,7	0,68	0,73
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	2,19	2,06
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	2,84	2,53
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	2,29	2,05
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1	1
Статистические показатели	Пороговые значения		Мультипликативная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка

Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,67	0,73
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	2,19	2,07
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	2,85	2,54
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	2,3	2,07
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1	1
Статистические показатели	Пороговые значения		Экспоненциальная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,67	0,73
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	2,2	2,07
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	2,86	2,54
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	2,31	2,07
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1	1

После сравнительного анализа качества моделей была выбрана модель с наилучшими статистическими показателями. В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 103. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 1.5. 5_Десногорск)

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели
Мультипликативная модель	$Y = 26852 * ((47.0552 / (\text{Площадь} + 17.56) + 0)^{0.000317022}) * ((\text{Год_число_вой} + 8) / 1985.86 + 0)^{8.64803} * ((694.651 / (\text{Расстояние от объекта до Админ центра} + 129.2) + 0)^{0.00346928})$	Свободный член	26852
		Год постройки	8,648032
		Площадь	0,000317
		Расстояние от объекта до Административного центра	0,003469

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

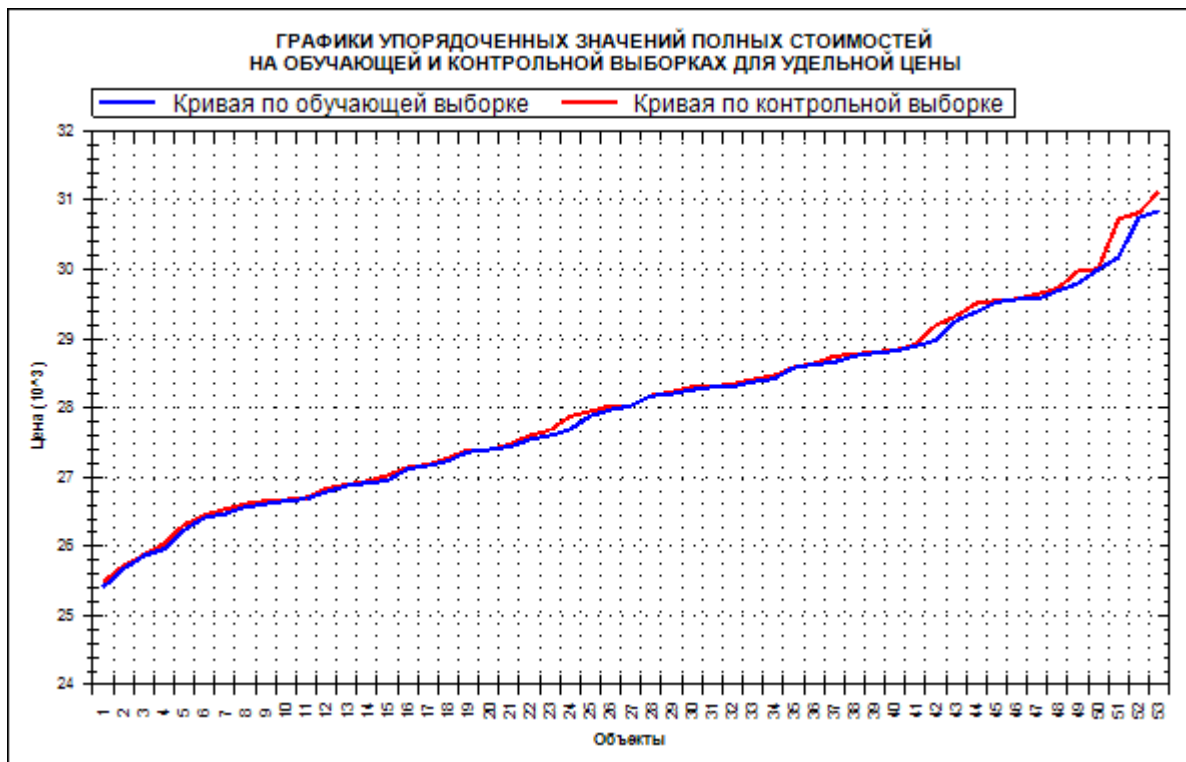


График 8.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 104. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Значения ценообразующих факторов (код)			УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
		Год постройки	Площадь	Расстояние от объекта до Административного центра		
67:26:0010106:1012	Смоленская область, г. Десногорск, мкр. 4-й, д. 5, кв. 44	2004	62,3	780	30034,02	1871119,45

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 105. Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 1.5. 5 Десногорск)

Подгруппа	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Подгруппа 1.5. г. Десногорск.	23398,73	27806,27	31494,31

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

Подгруппа 1.6. (г. Смоленск, Козинское с/п, Корохоткинское с/п, Михновское с/п, Печерское с/п).

Расчет объектов капитального строительства 1 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 106. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 1.6. 6_Смоленск)

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Корреляция (удельная)	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки
<i>Год постройки</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Прямые метки</i>	0,26	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Площадь</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Обратные метки</i>	0,3	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Расстояние от объекта до Административного центра</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Обратные метки</i>	0,4	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Качественный – прокодированный</i>	<i>По умолчанию</i>	0,36	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Этажность</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Прямые метки</i>	0,15	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 107. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 1.6. 6_Смоленск)

№ п/п	Название модели	Коэффициент детерминации, R²	Критерий Фишера, F_{расч.}	Критерий Фишера, F_{табл.}	Статистическая значимость модели (да/нет)
1	<i>Аддитивная модель</i>	0,7	905,2	2,71	да
2	<i>Мультипликативная модель</i>	0,71	952,95	2,71	да
3	<i>Экспоненциальная модель</i>	0,7	900,78	2,71	да

Таблица 108. Проверка качества модели (подгруппа 1.6. 6_Смоленск)

Статистические показатели	Пороговые значения		Линейная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>не менее 0,6</i>	<i>не менее 0,7</i>	0,69	0,7
<i>Коэффициент дисперсии (COD)</i>	<i>не более 20</i>	<i>не более 20</i>	4,74	4,65
<i>Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)</i>	<i>не более 25</i>	<i>не более 20</i>	5,59	5,5

Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	4,76	4,69
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1	1
Статистические показатели	Пороговые значения		Мультипликативная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R ²	не менее 0,6	не менее 0,7	0,7	0,71
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	4,64	4,54
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	5,51	5,4
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	4,65	4,57
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1	1
Статистические показатели	Пороговые значения		Экспоненциальная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R ²	не менее 0,6	не менее 0,7	0,69	0,7
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	4,75	4,66
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	5,6	5,51
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	4,76	4,68
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1	1

После сравнительного анализа качества моделей была выбрана модель с наилучшими статистическими показателями. В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 109. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 1.6. 6_Смоленск)

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели
Мультипликативная модель	$Y = 34139.1 * ((48.8833 / (\text{Площадь} + 48.74) + 0.4)^{0.56666}) * (((\Gamma \text{од_числовой} + 20) / 1996.79) + 0)^{7.94231} * ((3153.74 / (\text{Расстояние от объекта до Админ центра} + 3017.6) + 0)^{0.277673}) * ((\text{метка}(\text{Класс конструктивной системы}) + 0)^{0.754657}) * (((\text{Этажность в расчет} + 4) / 9.30119) + 0)^{0.0479354}$	Свободный член	34139,1
		Год постройки	7,942311
		Площадь	0,56666
		Расстояние от объекта до Административного центра	0,277673
		Класс конструктивной системы	0,754657
		Этажность	0,047935

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

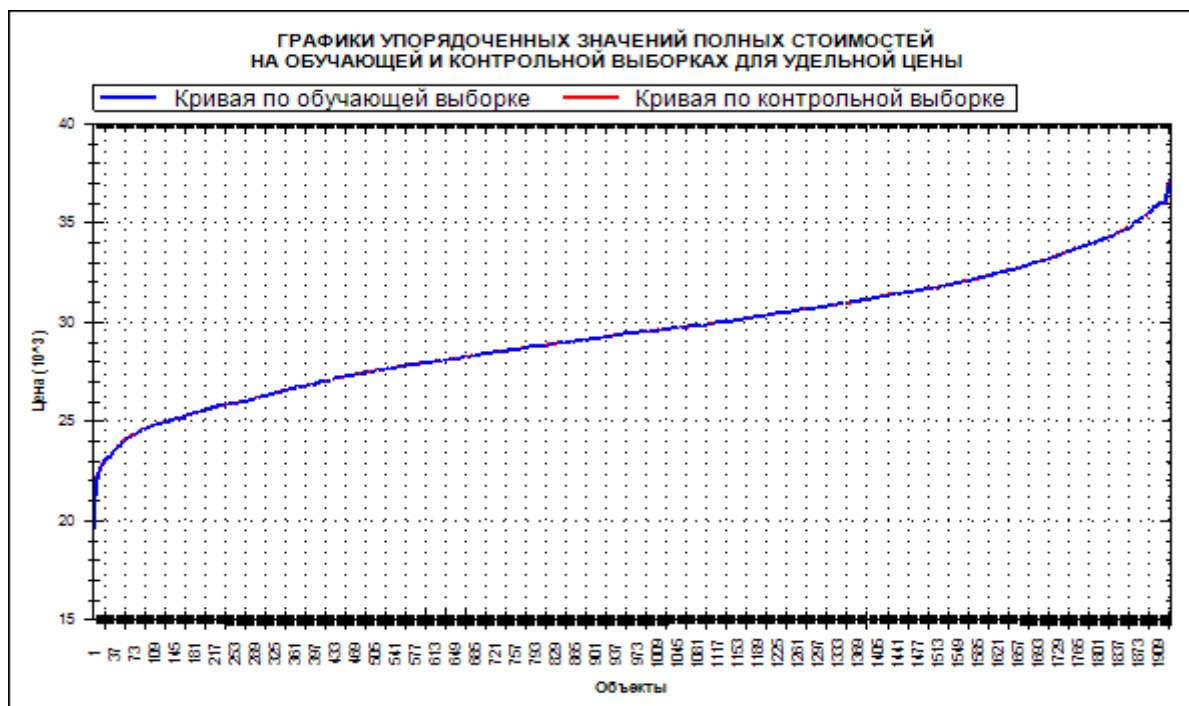


График 9.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 110. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Значения ценообразующих факторов (код)					УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
		Год постройки	Площадь	Расстояние от объекта до Административного центра	Класс конструктивной системы	Этажность		
67:27:0030812:125	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Соколовского, д. 14, кв. 110	1980	46	2804	КС-1	9	29045,39	1336087,94

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 111. Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 1.6. 6 Смоленск)

Подгруппа	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Подгруппа 1.6. (г. Смоленск, Козинское с/п, Корохоткинское с/п, Михновское с/п, Печерское с/п)	11841,49	23704,74	45027,88

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

Подгруппа 1.1.1. Сельские населенные пункты (Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершичский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы).

Расчет объектов капитального строительства 1 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 112. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 1.1.1. Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершичский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы)

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Корреляция (удельная)	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки
<i>Год постройки</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Обратные метки</i>	<i>-0,045</i>	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Качественный – прокодированный</i>	<i>По умолчанию</i>	<i>0,12</i>	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Площадь</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Обратные метки</i>	<i>0,28</i>	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Расстояние до Райцентра</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Обратные метки</i>	<i>-0,05</i>	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Численность населения в населенном пункте</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Прямые метки</i>	<i>0,46</i>	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Численность населения в районе</i>	<i>Числовой – прокодированный</i>	<i>Прямые метки</i>	<i>0,22</i>	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 113. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 1.1.1. Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершичский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы)

№ п/п	Название модели	Коэффициент детерминации, R²	Критерий Фишера, F_{расч.}	Критерий Фишера, F_{табл.}	Статистическая значимость модели (да/нет)
<i>1</i>	<i>Аддитивная модель</i>	<i>0,72</i>	<i>18,45</i>	<i>2,6</i>	<i>да</i>

2	Мультипликативная модель	0,73	18,72	2,6	да
3	Экспоненциальная модель	0,72	18,19	2,6	да

Таблица 114. Проверка качества модели (подгруппа 1.1.1. Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершицкий, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы)

Статистические показатели	Пороговые значения		Линейная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,58	0,72
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	5,94	5,15
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	7,69	6,61
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	5,95	5,14
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1	1
Статистические показатели	Пороговые значения		Мультипликативная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,6	0,73
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	5,75	5,15
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	7,52	6,57
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	5,76	5,15
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1	1
Статистические показатели	Пороговые значения		Экспоненциальная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,58	0,72
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	5,91	5,2
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	7,77	6,64
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	5,91	5,18
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1	1

После сравнительного анализа качества моделей была выбрана модель с наилучшими статистическими показателями. В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 115. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 1.1.1. Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершицкий, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы)

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели
Мультипликативная модель	$Y=11676.8*((44.827/(Площадь+11.48)+0)^{0.289438})*((1979.04/(Год_числовой+13)+0)^{1.73603})*((23.9993/(Расстояние до Райцентра+15.8)+0.5)^{0.191546})*(((Численность населения в населенном пункте+1641.8)/2783.02)+0.5)^{0.111234})*((метка(Численность населения в районе)+0)^{0.432629})*((метка(Класс с конструктивной системы)+0)^{0.0122283})$	Свободный член	11676,8
		Год постройки	1,736027
		Класс конструктивной системы	0,012228
		Площадь	0,289438
		Расстояние до Райцентра	0,191546
		Численность населения в населенном пункте	0,111234
		Численность населения в районе	0,432629

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

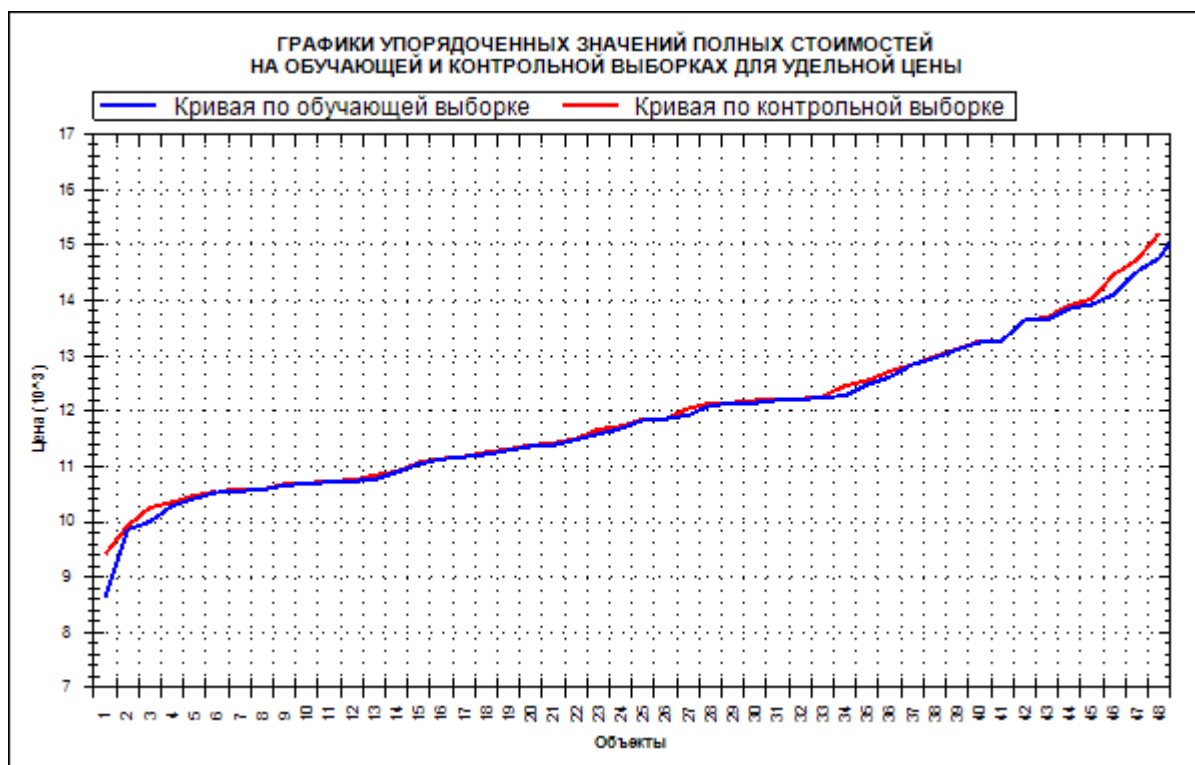


График 10.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 116. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Значения ценообразующих факторов (код)						УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
		Год постройки	Класс конструктивной системы	Площадь	Расстояние до Райцентра	Численность населения в населенном пункте	Численность населения в районе		
67:16:1180101:688	Смоленская область, Руднянский район, д. Чистик, ул. Комсомольская д. 12, кв. 2	1979	КС-1	37,2	11	780	22918	12340,17	459054,32

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 117. Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 1.1.1. Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершичский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы)

Подгруппа	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Подгруппа 1.1.1. (Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершичский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы).	2790,37	7077,90	18449,89

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

Подгруппа 1.1.2. Сельские населенные пункты (Вяземский, Гагаринский муниципальные районы).

Расчет объектов капитального строительства 1 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 118. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 1.1.2. Вяземский, Гагаринский муниципальные районы)

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Корреляция (удельная)	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки
Год постройки	Числовой – непрочислованный	Прямые метки	-0,18	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Наличие газоснабжения	Качественный – прокодированный	По умолчанию	0,63	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Площадь	Числовой – непрочислованный	Обратные метки	0,38	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Расстояние до Райцентра	Числовой – непрочислованный	Прямые метки	-0,28	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Расстояние до Смоленска	Числовой – прокодированный	Обратные метки	0,19	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Численность населения в районе	Числовой – прокодированный	Прямые метки	0,16	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 119. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 1.1.2. Вяземский, Гагаринский муниципальные районы)

№ п/п	Название модели	Коэффициент детерминации, R²	Критерий Фишера, F_{расч.}	Критерий Фишера, F_{табл.}	Статистическая значимость модели (да/нет)
1	Аддитивная модель	0,81	7,09	2,7	да
2	Мультипликативная модель	0,79	6,28	2,7	да
3	Экспоненциальная модель	0,79	6,2	2,7	да

Таблица 120. Проверка качества модели (подгруппа 1.1.2. Вяземский, Гагаринский муниципальные районы)

Статистические показатели	Пороговые значения		Линейная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R ²	не менее 0,6	не менее 0,7	0,72	0,81
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	7,66	6,24
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	12,18	11,27
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	7,81	6,48
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,01	1,01
Статистические показатели	Пороговые значения		Мультипликативная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка

Коэффициент детерминации, R ²	не менее 0,6	не менее 0,7	0,63	0,79
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	8,82	6,63
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	14,02	11,83
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	8,96	6,91
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,01	1,01
Статистические показатели	Пороговые значения		Экспоненциальная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R ²	не менее 0,6	не менее 0,7	0,65	0,79
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	8,64	6,61
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	13,67	11,89
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	8,68	6,86
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,01	1,01

После сравнительного анализа качества моделей была выбрана модель с наилучшими статистическими показателями. В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 121. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 1.1.2. Вяземский, Гагаринский муниципальные районы)

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели
Мультипликативная модель	$Y = 9274.04 * ((41.2371 / (\text{Площадь} + 8.74) + 0.4)^{0.499581}) * (((\text{Год}_\text{од}_\text{числовой} + 10.8) / 1985.47) + 0)^{13.5552} * ((\text{метка}(\text{Расстояние до Смоленска}) + 0)^{-2.20438}) * (((\text{Расстояние до Райцентра} + 6.96) / 15.661) + 0)^{0.0830887} * ((\text{метка}(\text{Наличие газоснабжения}) + 0)^{1.5594}) * ((\text{метка}(\text{Численность населения в районе}) + 0)^{2.07581})$	Свободный член	9274,04
		Год постройки	13,555224
		Наличие газоснабжения	1,559399
		Площадь	0,499581
		Расстояние до Райцентра	0,083089
		Расстояние до Смоленска	-2,204377
		Численность населения в районе	2,075812

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

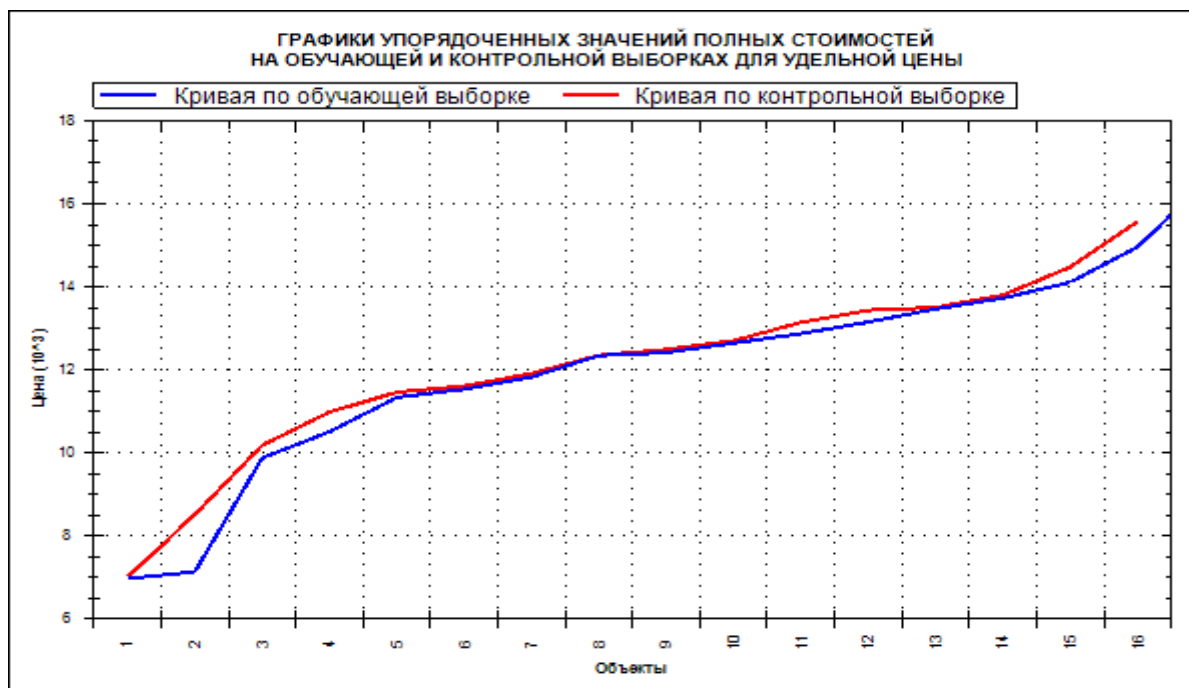


График 10.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 122. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Значения ценообразующих факторов (код)						УПКС, руб./кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
		Год постройки	Наличие газоснабжения	Площадь	Расстояние до Райцентра	Расстояние до Смоленска	Численность населения в районе		
67:03:0750103:801	Смоленская область, Гагаринский район, с. Карманово, ул. Советская, д. 44, кв. 3	1968	да	42,9	35,3	268,3	45026	12451,2	534156,48

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 123. Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 1.1.2. Вяземский, Гагаринский муниципальные районы)

<i>Подгруппа</i>	<i>Минимальное значение</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Максимальное значение</i>
<i>Подгруппа 1.1.1. (Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Еришский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы).</i>	3738,63	10071,64	28949,93

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

Подгруппа 1.1.3. Сельские населенные пункты (Смоленский муниципальный район).

Расчет объектов капитального строительства 1 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 124. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 1.1.3. (Смоленский муниципальный район))

<i>Фактор</i>	<i>Тип кодирования</i>	<i>Тип метки</i>	<i>Корреляция (удельная)</i>	<i>Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки</i>
<i>Год постройки</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Прямые метки</i>	0,36	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Качественный – прокодированный</i>	<i>По умолчанию</i>	0,41	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Площадь</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Обратные метки</i>	0,12	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Расстояние до Смоленска</i>	<i>Числовой – прокодированный</i>	<i>Прямые метки</i>	0,089	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Этажность</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Прямые метки</i>	0,48	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 125. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 1.1.3. (Смоленский муниципальный район))

<i>№ п/п</i>	<i>Название модели</i>	<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>Критерий Фишера, F_{расч.}</i>	<i>Критерий Фишера, F_{табл.}</i>	<i>Статистическая значимость модели (да/нет)</i>
1	<i>Аддитивная модель</i>	0,79	11,11	2,71	да
2	<i>Мультипликативная модель</i>	0,77	10,09	2,71	да
3	<i>Экспоненциальная модель</i>	0,78	10,43	2,71	да

Таблица 126. Проверка качества модели (подгруппа 1.1.3. (Смоленский муниципальный район))

<i>Статистические показатели</i>	<i>Пороговые значения</i>		<i>Линейная модель</i>	
	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>
<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>не менее 0,6</i>	<i>не менее 0,7</i>	<i>0,68</i>	<i>0,79</i>
<i>Коэффициент дисперсии (COD)</i>	<i>не более 20</i>	<i>не более 20</i>	<i>7,93</i>	<i>6,81</i>
<i>Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)</i>	<i>не более 25</i>	<i>не более 20</i>	<i>11,71</i>	<i>10,21</i>
<i>Средняя относительная погрешность оценки</i>	<i>не более 30</i>	<i>не более 25</i>	<i>8,13</i>	<i>6,88</i>
<i>Ценовой дифференциал (PRD)</i>	<i>не более 1,2</i>	<i>не более 1,2</i>	<i>1</i>	<i>1,01</i>
<i>Статистические показатели</i>	<i>Пороговые значения</i>		<i>Мультипликативная модель</i>	
	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>
<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>не менее 0,6</i>	<i>не менее 0,7</i>	<i>0,67</i>	<i>0,77</i>
<i>Коэффициент дисперсии (COD)</i>	<i>не более 20</i>	<i>не более 20</i>	<i>7,68</i>	<i>6,88</i>
<i>Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)</i>	<i>не более 25</i>	<i>не более 20</i>	<i>11,86</i>	<i>10,6</i>
<i>Средняя относительная погрешность оценки</i>	<i>не более 30</i>	<i>не более 25</i>	<i>8,09</i>	<i>6,88</i>
<i>Ценовой дифференциал (PRD)</i>	<i>не более 1,2</i>	<i>не более 1,2</i>	<i>1</i>	<i>1,01</i>
<i>Статистические показатели</i>	<i>Пороговые значения</i>		<i>Экспоненциальная модель</i>	
	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>
<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>не менее 0,6</i>	<i>не менее 0,7</i>	<i>0,68</i>	<i>0,78</i>
<i>Коэффициент дисперсии (COD)</i>	<i>не более 20</i>	<i>не более 20</i>	<i>7,7</i>	<i>6,74</i>
<i>Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)</i>	<i>не более 25</i>	<i>не более 20</i>	<i>11,84</i>	<i>10,46</i>
<i>Средняя относительная погрешность оценки</i>	<i>не более 30</i>	<i>не более 25</i>	<i>8,09</i>	<i>6,74</i>
<i>Ценовой дифференциал (PRD)</i>	<i>не более 1,2</i>	<i>не более 1,2</i>	<i>1</i>	<i>1,01</i>

В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 127. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 1.1.3. (Смоленский муниципальный район))

<i>Название модели</i>	<i>Формула модели</i>	<i>Ценообразующий фактор для построения модели</i>	<i>Коэффициент при ценообразующем факторе в модели</i>
<i>Мультипликативная модель</i>	$Y=9926.59*((44.1071/(Площадь+11.24)+0.4)^{0.882996})*(((\text{Год_числовой}+7)/1986.9)+0)^{20.559}*((\text{метка(Расстояние до Смоленска)+0})^2.7603)*((\text{метка(Класс конструктивной си-})$	<i>Свободный член</i>	<i>9926,59</i>
		<i>Год постройки</i>	<i>20,558971</i>
		<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>0,504559</i>
		<i>Площадь</i>	<i>0,882996</i>

	$стемы)+0)^{0.504559} * (((Этаж-ность в рас-чет+0.6)/3.84524)+0)^{0.222373}$	Расстояние до Смоленска	2,7603
		Этажность	0,222373

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

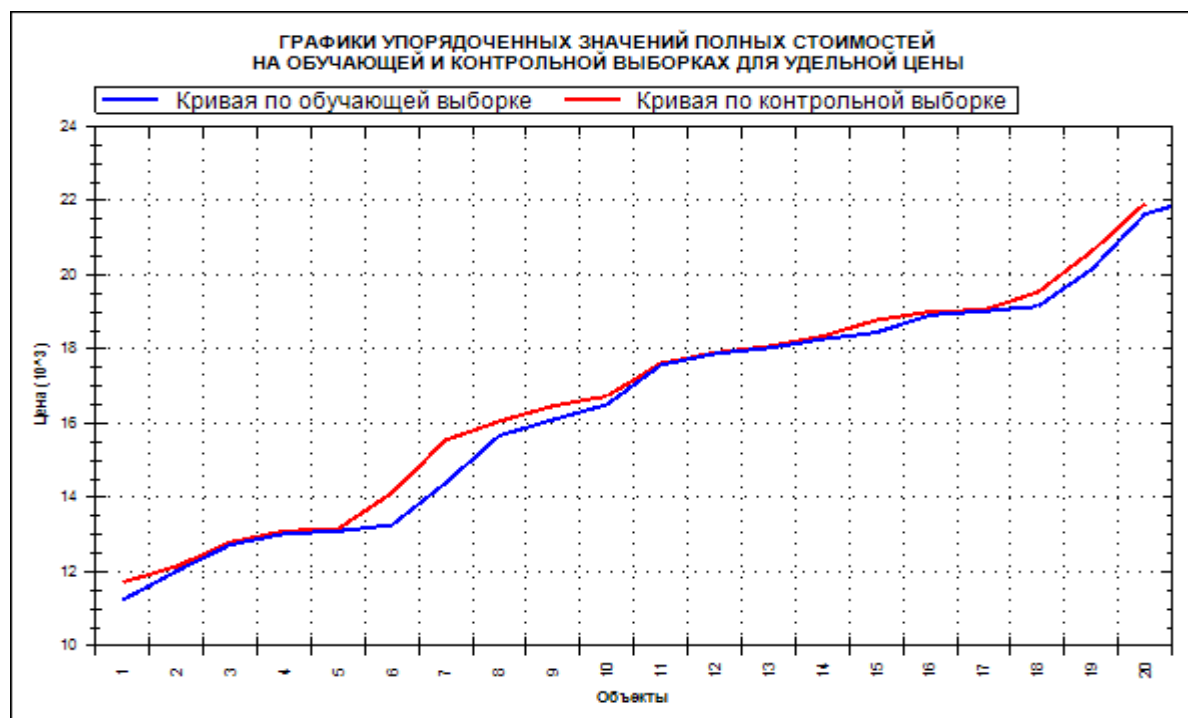


График 11.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 128. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Значения ценообразующих факторов (код)					УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
		Год постройки	Класс конструктивной системы	Площадь	Расстояние до Смоленска	Этажность		
67:18:3970101:627	Смоленская область, Смоленский район, с. Пригорское, ул. Октябрьская д. 7, кв. 15	1983	КС-3	46	9	4	16793,22	772488,12

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 129 Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 1.1.3. (Смоленский муниципальный район))

<i>Подгруппа</i>	<i>Минимальное значение</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Максимальное значение</i>
<i>Подгруппа 1.1.3. (Смоленский муниципальный район).</i>	3423,70	11977,64	57014,13

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

Подгруппа 2.2. Поселки городского типа (с. Глинка, с. Ершичи, п. Кардымово, пгт. Красный, пгт. Монастырщина, с. Новодугино, с. Темкино, п. Угра, пгт. Хиславичи, пгт. Холм-Жирковский, пгт. Шумячи).

Расчет объектов капитального строительства 2 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 130. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 2.2. 2_ПГТ).

<i>Фактор</i>	<i>Тип кодирования</i>	<i>Тип метки</i>	<i>Корреляция (удельная)</i>	<i>Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки</i>
<i>Год постройки</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Прямые метки</i>	0,46	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Качественный – прокодированный</i>	<i>По умолчанию</i>	0,33	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Площадь</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Обратные метки</i>	0,14	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Расстояние до Смоленска</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Обратные метки</i>	0,4	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Этажность</i>	<i>Числовой – прокодированный</i>	<i>Прямые метки</i>	0,13	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 131. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 2.2. 2_ПГТ)

<i>№ п/п</i>	<i>Название модели</i>	<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>Критерий Фишера, F_{расч.}</i>	<i>Критерий Фишера, F_{табл.}</i>	<i>Статистическая значимость модели (да/нет)</i>
1	<i>Аддитивная модель</i>	0,8	19,01	2,71	да
2	<i>Мультипликативная модель</i>	0,76	15,12	2,71	да
3	<i>Экспоненциальная модель</i>	0,77	15,93	2,71	да

Таблица 132. Проверка качества модели (подгруппа 2.2. 2_ПГТ)

Статистические показатели	Пороговые значения		Линейная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,72	0,8
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	9,26	7,57
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	12,89	11,64
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	9,13	8,02
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,01	1,01
Статистические показатели	Пороговые значения		Мультипликативная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,74	0,76
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	8,66	8,62
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	12,34	12,73
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	8,76	8,67
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,01	1,01
Статистические показатели	Пороговые значения		Экспоненциальная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,71	0,77
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	8,85	8,22
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	13,03	12,48
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	9,09	8,38
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,01	1,01

После сравнительного анализа качества моделей была выбрана модель с наилучшими статистическими показателями. В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 133. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 2.2. 2_ПГТ)

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели
Мультипликативная модель	$Y=1.50954e-007*((66.2765/(\text{Площадь}+19.56)+0)^{0.256575})*(((\text{Год_числовой}+400.8)/1884.86)+0.5)^{44.332}$	Свободный член	1,50954E-07
		Год постройки	44,332504

	$5) * ((128.906 / (\text{Расстояние до Смоленска} + 40.8) + 0)^{0.175071}) * ((\text{метка (Класс конструктивной системы)} + 0)^{0.454308}) * ((\text{метка (Этажность в расчет)} + 0)^{0.784666})$	Класс конструктивной системы	0,454308
		Площадь	0,256575
		Расстояние до Смоленска	0,175071
		Этажность	0,784666

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

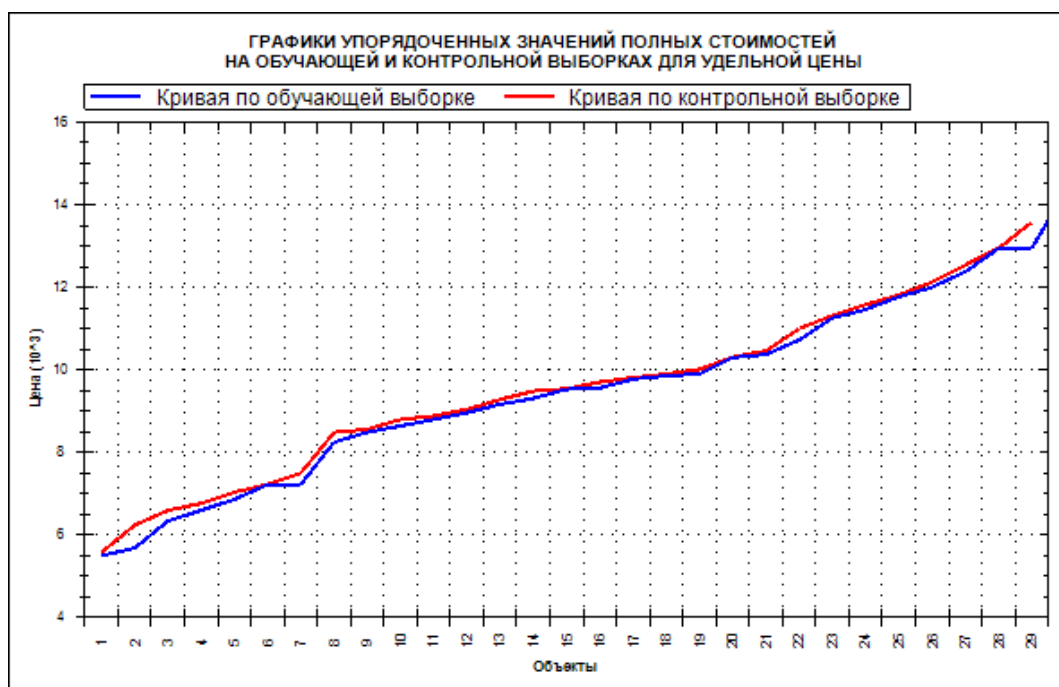


График 12.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 134. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Значения ценообразующих факторов (код)					УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
		Год постройки	Класс конструктивной системы	Площадь	Расстояние до Смоленска	Этажность		
67:12:0010425:73	Смоленская область, Монастырщинский район, п. Монастырщина, ул. Комсомольска, д. 6	1941	КС-3	49,9	59	1	6661,15	332391,38

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 135. Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 2.2. 2 ПГТ)

<i>Подгруппа</i>	<i>Минимальное значение</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Максимальное значение</i>
<i>Подгруппа 2.2. (с. Глинка, с. Еришичи, п. Кардымово, пгт. Красный, пгт. Монастырщина, с. Новодугино, с. Темкино, п. Угра, пгт. Хиславичи, пгт. Холм-Жирковский, пгт. Шумячи)</i>	3375,77	9498,13	22784,73

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

Подгруппа 2.3. Малые города (г. Велиж, г. Демидов, г. Дорогобуж, г. Духовщина, г. Ельня, г. Починок, г. Рудня, г. Сычевка).

Расчет объектов капитального строительства 2 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 136. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 2.3. 3 МГ).

<i>Фактор</i>	<i>Тип кодирования</i>	<i>Тип метки</i>	<i>Корреляция (удельная)</i>	<i>Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки</i>
<i>Год постройки</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Прямые метки</i>	0,33	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Качественный – прокодированный</i>	<i>По умолчанию</i>	0,42	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Площадь</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Обратные метки</i>	-0,15	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Расстояние до Смоленска</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Обратные метки</i>	0,19	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Этажность</i>	<i>Числовой – прокодированный</i>	<i>Прямые метки</i>	0,19	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 137. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 2.3. 3 МГ)

<i>№ п/п</i>	<i>Название модели</i>	<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>Критерий Фишера, F_{расч.}</i>	<i>Критерий Фишера, F_{табл.}</i>	<i>Статистическая значимость модели (да/нет)</i>
1	<i>Аддитивная модель</i>	0,71	27,37	2,71	да
2	<i>Мультипликативная модель</i>	0,7	26,02	2,71	да
3	<i>Экспоненциальная модель</i>	0,7	25,61	2,71	да

Таблица 138. Проверка качества модели (подгруппа 2.3. 3_МГ)

Статистические показатели	Пороговые значения		Линейная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,68	0,71
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	7,48	6,82
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	9,34	8,67
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	7,5	6,95
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,01	1,01
Статистические показатели	Пороговые значения		Мультипликативная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,66	0,7
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	7,55	6,94
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	9,64	8,83
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	7,58	7,03
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,01	1,01
Статистические показатели	Пороговые значения		Экспоненциальная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,69	0,7
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	7,29	7,06
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	9,26	8,88
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	7,3	7,09
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,01	1,01

После сравнительного анализа качества моделей была выбрана модель с наилучшими статистическими показателями. В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 139. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 2.3. 3_МГ)

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели
Мультипликативная модель	$Y=11583.8*((63.9627/(Площадь+46.54)+0)^{0.126262})*(((Г$	Свободный член	11583,8
		Год постройки	-0,172342

	$\frac{\text{од_число-вой}+403.4}{1794.64}+0.5)^{-0.172342}) * ((96.0369 / (\text{Расстояние до Смоленска}+35.8)+0)^{0.169555}) * ((\text{метка (Класс конструктивной системы)}+0)^{1.5627}) * ((\text{метка (Этажность в расчет)}+0)^{1.18468})$	Класс конструктивной системы	1,562698
		Площадь	0,126262
		Расстояние до Смоленска	0,169555
		Этажность	1,184681

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

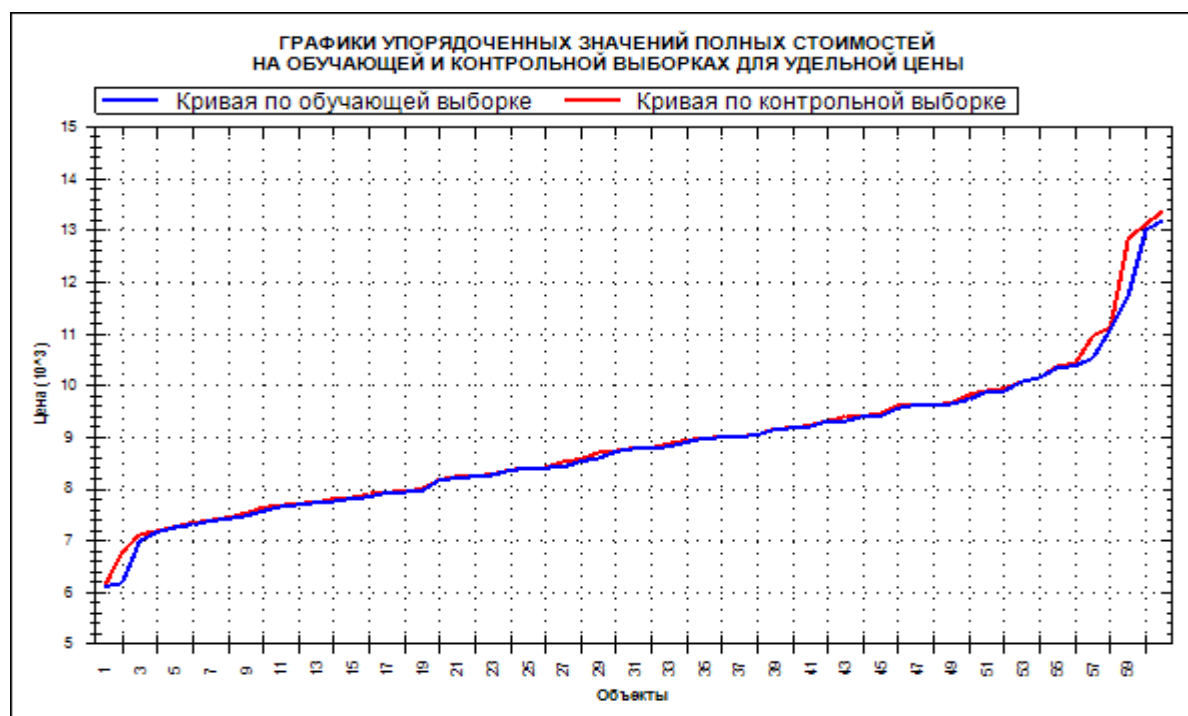


График 13.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 140. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Значения ценообразующих факторов (код)					УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
		Год постройки	Класс конструктивной системы	Площадь	Расстояние до Смоленска	Этажность		
67:06:0010111:76	Смоленская область, Дорогобужский район, г. Дорогобуж, ул. Смолякова, д. 1	1947	КС-7	54,9	91	1	8546,1	469180,89

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 141. Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 2.3. 3 МГ)

<i>Подгруппа</i>	<i>Минимальное значение</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Максимальное значение</i>
<i>Подгруппа 2.3. Малые города (г. Велиж, г. Демидов, г. Дорогобуж, г. Духовщина, г. Ельня, г. Починок, г. Рудня, г. Сычевка)</i>	4460,23	8606,93	16662,18

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

Подгруппа 2.4. Крупные города (г. Вязьма, с. Вязьма-Брянская, г. Гагарин, г. Рославль, г. Сафоново, г. Ярцево).

Расчет объектов капитального строительства 2 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 142. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 2.4. 4 КГ).

<i>Фактор</i>	<i>Тип кодирования</i>	<i>Тип метки</i>	<i>Корреляция (удельная)</i>	<i>Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки</i>
<i>Год постройки</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Прямые метки</i>	0,21	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Качественный – прокодированный</i>	<i>По умолчанию</i>	0,57	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Площадь</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Прямые метки</i>	0,35	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Подгруппа ОКС</i>	<i>Качественный – прокодированный</i>	<i>По умолчанию</i>	0,37	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Расстояние до Смоленска</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Обратные метки</i>	0,0026	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Расстояние от объекта до Административного центра</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Обратные метки</i>	0,18	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 143. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 2.4. 4_КГ)

<i>№ n/ n</i>	<i>Название модели</i>	<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>Критерий Фишера, F_{расч.}</i>	<i>Критерий Фишера, F_{табл.}</i>	<i>Статистическая значимость модели (да/нет)</i>
1	Аддитивная модель	0,77	52,78	2,6	да
2	Мультипликативная модель	0,77	51,5	2,6	да
3	Экспоненциальная модель	0,76	50,73	2,6	да

Таблица 144. Проверка качества модели (подгруппа 2.4. 4_КГ)

<i>Статистические показатели</i>	<i>Пороговые значения</i>		<i>Линейная модель</i>	
	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>
<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>не менее 0,6</i>	<i>не менее 0,7</i>	0,66	0,77
<i>Коэффициент дисперсии (COD)</i>	<i>не более 20</i>	<i>не более 20</i>	13,18	9,82
<i>Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)</i>	<i>не более 25</i>	<i>не более 20</i>	13,58	11,41
<i>Средняя относительная погрешность оценки</i>	<i>не более 30</i>	<i>не более 25</i>	13,07	9,71
<i>Ценовой дифференциал (PRD)</i>	<i>не более 1,2</i>	<i>не более 1,2</i>	0,99	1,01
<i>Статистические показатели</i>	<i>Пороговые значения</i>		<i>Мультипликативная модель</i>	
	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>
<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>не менее 0,6</i>	<i>не менее 0,7</i>	0,73	0,77
<i>Коэффициент дисперсии (COD)</i>	<i>не более 20</i>	<i>не более 20</i>	10,72	9,83
<i>Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)</i>	<i>не более 25</i>	<i>не более 20</i>	12,16	11,52
<i>Средняя относительная погрешность оценки</i>	<i>не более 30</i>	<i>не более 25</i>	10,62	9,73
<i>Ценовой дифференциал (PRD)</i>	<i>не более 1,2</i>	<i>не более 1,2</i>	1,01	1,01
<i>Статистические показатели</i>	<i>Пороговые значения</i>		<i>Экспоненциальная модель</i>	
	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>
<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>не менее 0,6</i>	<i>не менее 0,7</i>	0,74	0,76
<i>Коэффициент дисперсии (COD)</i>	<i>не более 20</i>	<i>не более 20</i>	10,63	9,99
<i>Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)</i>	<i>не более 25</i>	<i>не более 20</i>	12	11,59
<i>Средняя относительная погрешность оценки</i>	<i>не более 30</i>	<i>не более 25</i>	10,51	9,92
<i>Ценовой дифференциал (PRD)</i>	<i>не более 1,2</i>	<i>не более 1,2</i>	1,01	1,01

После сравнительного анализа качества моделей была выбрана модель с наилучшими статистическими показателями. В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 145. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 2.4. 4_КГ)

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели
Мультипликативная модель	$=4231.57 * (((\text{Площадь} + 87.2) / 77.5272) + 0.5)^{0.0245} * (((\text{Год}_\text{числовой} + 403.4) / 1811.04) + 0.5)^{0.0659} * ((99.2962 / (\text{Расстояние до Смоленска} + 18.8) + 0.5)^{0.1386}) * ((1870.2 / (\text{Расстояние от объекта до Админ центра} + 1102.2) + 0)^{0.025032}) * ((\text{метка}(\text{Подгруппа ОКС}) + 0)^{1.22878}) * ((\text{метка}(\text{Класс с конструктивной системы}) + 0)^{0.980283})$	Свободный член	4231,57
		Год постройки	0,06596
		Класс конструктивной системы	0,980283
		Площадь	0,024546
		Подгруппа ОКС	1,228785
		Расстояние до Смоленска	0,1386
		Расстояние от объекта до Административного центра	0,025032

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

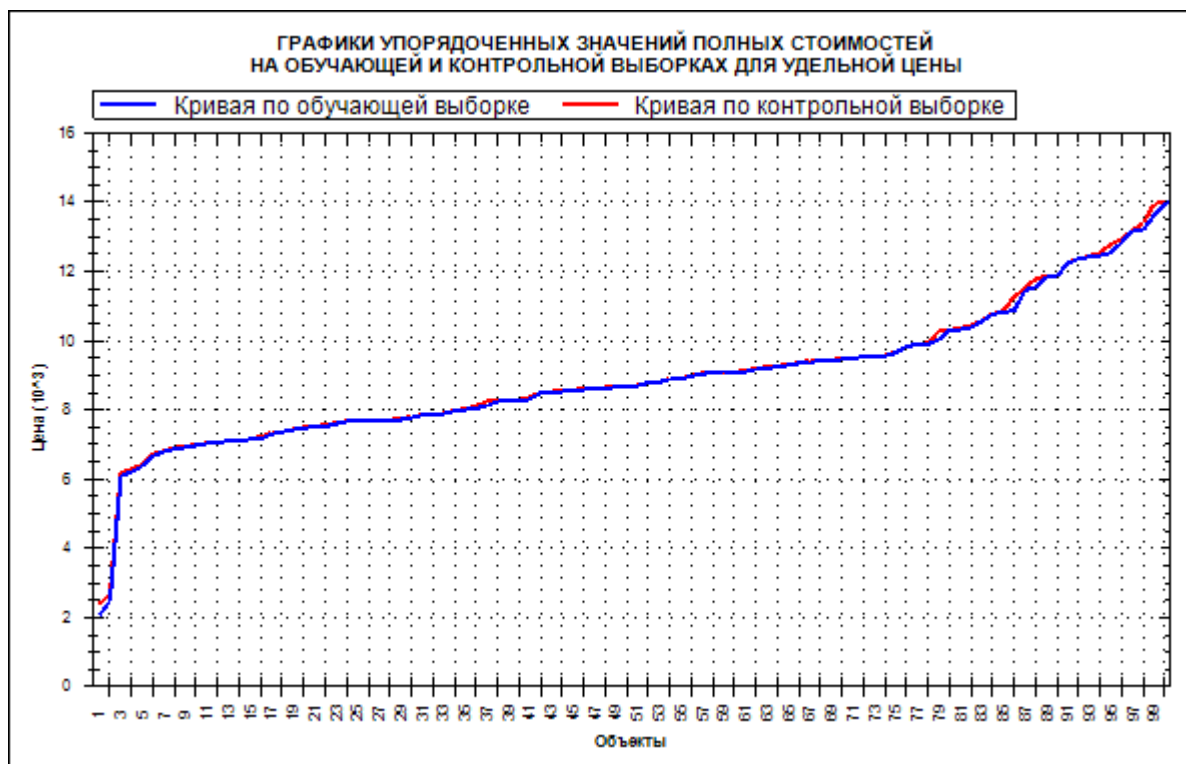


График 13.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 146. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Значения ценообразующих факторов (код)						УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
		Год постройки	Класс конструктивной системы	Площадь	Подгруппа ОКС	Расстояние до Смоленска	Расстояние от объекта до Административного центра		
67:15:0321016:12	Смоленская область, Рославльский район, г. Рославль, пер. 3-й Пролетарский, д. 4	1986	КС-7	55	0202	105	2226	8321,3	457671,5

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 147. Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 2.4. 4 КГ)

Подгруппа	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Подгруппа 2.4. Крупные города (г. Вязьма, с. Вязьма-Брянская, г. Гагарин, г. Рославль, г. Сафоново, г. Ярцево).	1414,50	8691,48	13101,95

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

Подгруппа 2.5. (г. Десногорск).

Расчет объектов капитального строительства 2 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 148. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 2.5. 5 Десногорск).

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Корреляция (удельная)	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки
Площадь	Числовой – непрочисловый	Обратные метки	-0,034	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Подгруппа ОКС	Качественный – прокодированный	По умолчанию	0,5	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Расстояние от объекта до Административного центра	Числовой – непрочисловый	Обратные метки	-0,29	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 149. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 2.5. 5_Десногорск)

№ n/ n	Название модели	Коэффициент детерминации, R^2	Критерий Фишера, $F_{расч.}$	Критерий Фишера, $F_{табл.}$	Статистическая значимость модели (да/нет)
1	Аддитивная модель	0,67	6,21	3,41	да
2	Мультипликативная модель	0,73	8,05	3,41	да
3	Экспоненциальная модель	0,68	6,5	3,41	да

Таблица 150. Проверка качества модели (подгруппа 2.5. 5_Десногорск)

Статистические показатели	Пороговые значения		Линейная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,6	0,67
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	7,84	9,67
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	15,96	15,02
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	9,71	9,25
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1	1,01
Статистические показатели	Пороговые значения		Мультипликативная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,64	0,73
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	7,52	8,29
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	15,11	13,71
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	9,07	8,43
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1	1,01
Статистические показатели	Пороговые значения		Экспоненциальная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,38	0,68
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	8,97	8,64
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	19,78	14,79
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	10,51	8,48
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1	1,01

После сравнительного анализа качества моделей была выбрана модель с наилучшими статистическими показателями. В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 151. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 2.5. 5_Десногорск)

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели
Мультипликативная модель	$Y=17081,4*((117,246/(Площадь+60)+0)^{0,488662})*((2492,68/(Расстояние\ от\ объекта\ до\ Админ\ центра+910,2)+0)^{0,0188122})*((метка(Подгруппа\ ОКС)+0)^{2,59581})$	Свободный член	17081,4
		Площадь	0,488662
		Подгруппа ОКС	2,59581
		Расстояние от объекта до Административного центра	0,018812

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

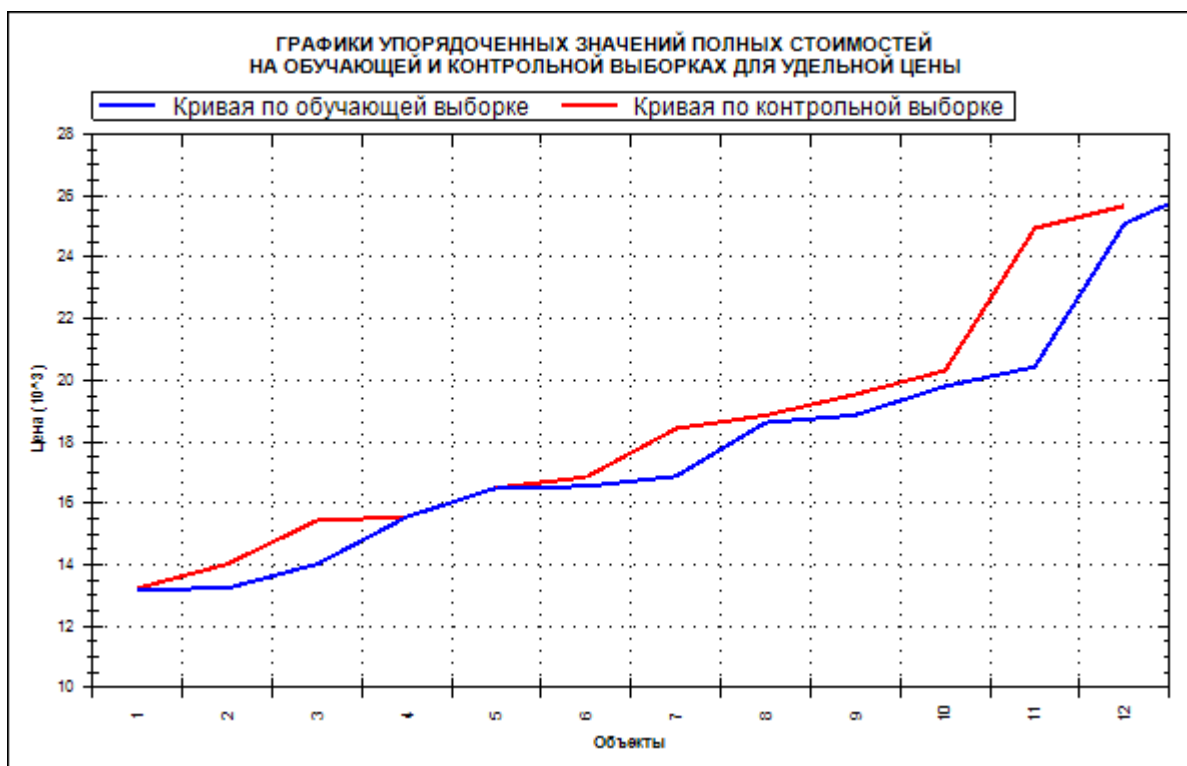


График 14.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 152. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Значения ценообразующих факторов (код)			УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
		Площадь	Подгруппа ОКС	Расстояние от объекта до Административного центра		
67:26:0010109:177	Смоленская область, г. Десногорск, мкр. 5, д. 31	125,1	0202	1357	20607,51	2577999,5

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 153. Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 2.5. 5 Десногорск)

Подгруппа	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Подгруппа 2.5. (г. Десногорск)	7237,79	18398,20	34872,02

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

Подгруппа 2.6. (г. Смоленск, Козинское с/п, Корохоткинское с/п, Михновское с/п, Печерское с/п).

Расчет объектов капитального строительства 2 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 154. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 2.6. 6 Смоленск).

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Корреляция (удельная)	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки
Год постройки	Числовой – непрокодированный	Прямые метки	0,3	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Класс конструктивной системы	Качественный – прокодированный	По умолчанию	0,3	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Площадь	Числовой – непрокодированный	Обратные метки	-0,33	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Подгруппа ОКС	Качественный – прокодированный	По умолчанию	0,51	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости

Расстояние от объекта до Административного центра	Числовой – непрочисловый	Обратные метки	0,46	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
---------------------------------------------------	--------------------------	----------------	------	---------------------------------------------------------------------------------

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 155. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 2.6. 6 Смоленск)

№ п/п	Название модели	Коэффициент детерминации, R^2	Критерий Фишера, $F_{расч.}$	Критерий Фишера, $F_{табл.}$	Статистическая значимость модели (да/нет)
1	Аддитивная модель	0,7	71,54	2,71	да
2	Мультипликативная модель	0,71	72,7	2,71	да
3	Экспоненциальная модель	0,7	71,89	2,71	да

Таблица 156. Проверка качества модели (подгруппа 2.6. 6 Смоленск)

Статистические показатели	Пороговые значения		Линейная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,66	0,7
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	11,89	11,84
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	14,47	13,71
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	12,07	11,82
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,02	1,02
Статистические показатели	Пороговые значения		Мультипликативная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,66	0,71
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	11,77	11,63
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	14,5	13,64
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	12,05	11,55
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,02	1,02
Статистические показатели	Пороговые значения		Экспоненциальная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,65	0,7
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	11,86	11,79
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	14,59	13,69
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	12	11,67
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,02	1,02

После сравнительного анализа качества моделей была выбрана модель с наилучшими статистическими показателями. В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 157. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 2.6. 6 Смоленск)

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели
Мультипликативная модель	$Y=10200.6*((120.139/(Площадь+96.76)+0)^{0.0675235})*(((\text{Год_числовой}+403.4)/1924.51)+0.5)^{0.518737})*((4317.55/(\text{Расстояние от объекта до Админ центра}+3023)+0)^{0.345827})*((\text{метка(Подгруппа ОКС)}+0)^{0.935053})*((\text{метка(Класс конструктивной системы)}+0)^{0.665694})$	Свободный член	10200,6
		Год постройки	0,518737
		Класс конструктивной системы	0,665694
		Площадь	0,067524
		Подгруппа ОКС	0,935053
		Расстояние от объекта до Административного центра	0,345827

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

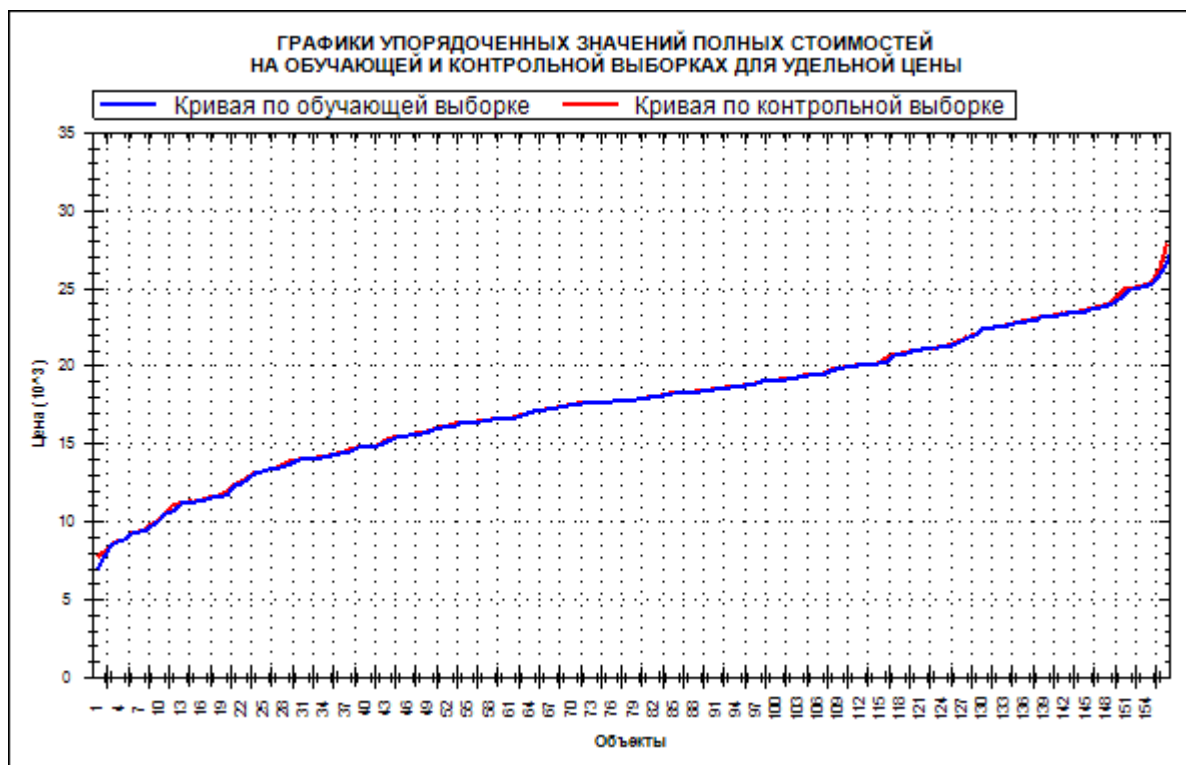


График 14.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 158. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Значения ценообразующих факторов (код)					УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
		Год постройки	Класс конструктивной системы	Площадь	Подгруппа ОКС	Расстояние от объекта до Административного центра		
67:27:0010917:18	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Слободская, д. 19	1964	КС-7	80,1	0202	10218	14110,6	1130259,06

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 159. Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 2.6. 6_Смоленск)

Подгруппа	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Подгруппа 2.6. (г. Смоленск, Козинское с/п, Корохоткинское с/п, Михновское с/п, Печерское с/п)	5305,28	17407,71	25638,84

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

Подгруппа 2.1.1. Сельские населенные пункты (Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершичский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы).

Расчет объектов капитального строительства 2 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 160. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 2.1.1. Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершичский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы).

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Корреляция (удельная)	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки
<i>Год постройки</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Прямые метки</i>	<i>0,55</i>	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>Качественный – прокодированный</i>	<i>По умолчанию</i>	<i>0,3</i>	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Наличие газоснабжения</i>	<i>Качественный – прокодированный</i>	<i>По умолчанию</i>	<i>0,048</i>	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Площадь</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Обратные метки</i>	<i>0,11</i>	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Численность населения в населенном пункте</i>	<i>Числовой – непрочисловый</i>	<i>Прямые метки</i>	<i>-0,15</i>	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Численность населения в районе</i>	<i>Числовой – прокодированный</i>	<i>Прямые метки</i>	<i>0,15</i>	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 161. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 2.1.1. Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершичский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы)

№ п/п	Название модели	Коэффициент детерминации, R²	Критерий Фишера, F_{расч.}	Критерий Фишера, F_{табл.}	Статистическая значимость модели (да/нет)
<i>1</i>	<i>Аддитивная модель</i>	<i>0,75</i>	<i>32,86</i>	<i>2,6</i>	<i>да</i>
<i>2</i>	<i>Мультипликативная модель</i>	<i>0,73</i>	<i>29,34</i>	<i>2,6</i>	<i>да</i>
<i>3</i>	<i>Экспоненциальная модель</i>	<i>0,73</i>	<i>29,56</i>	<i>2,6</i>	<i>да</i>

Таблица 162. Проверка качества модели (подгруппа 2.1.1. Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершичский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы)

Статистические показатели	Пороговые значения		Линейная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,68	0,75
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	7,92	7,35
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	9,94	9
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	7,87	7,39
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,01	1,01
Статистические показатели	Пороговые значения		Мультипликативная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,62	0,73
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	8,7	7,68
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	10,84	9,39
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	8,54	7,64
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1	1,01
Статистические показатели	Пороговые значения		Экспоненциальная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,62	0,73
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	8,58	7,49
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	10,82	9,36
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	8,5	7,54
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1	1,01

После сравнительного анализа качества моделей была выбрана модель с наилучшими статистическими показателями. В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 163. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 2.1.1. Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершичский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные район)

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели
Мультипликативная модель	$Y=8.02226e-005*((63.7671/(Площадь+44)+0)^{0.338772})*(((Год_$	Свободный член	8,02226E-05
		Год постройки	29,720411

$\text{число-вой} + 403.4 / 1764.64 + 0.5)^{29.7204} * ((\text{метка}(\text{Наличие газоснабжения}) + 0)^{2.63537}) * (((\text{Численность населения в населенном пункте} + 8947.8) / 1382.16) + 0.5)^{0.233262} * ((\text{метка}(\text{Численность населения в районе}) + 0)^{0.41386}) * ((\text{метка}(\text{Класс конструктивной системы}) + 0)^{0.845914})$	Класс конструктивной системы	0,845914
	Наличие газоснабжения	2,635371
	Площадь	0,338772
	Численность населения в населенном пункте	0,233262
	Численность населения в районе	0,41386

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

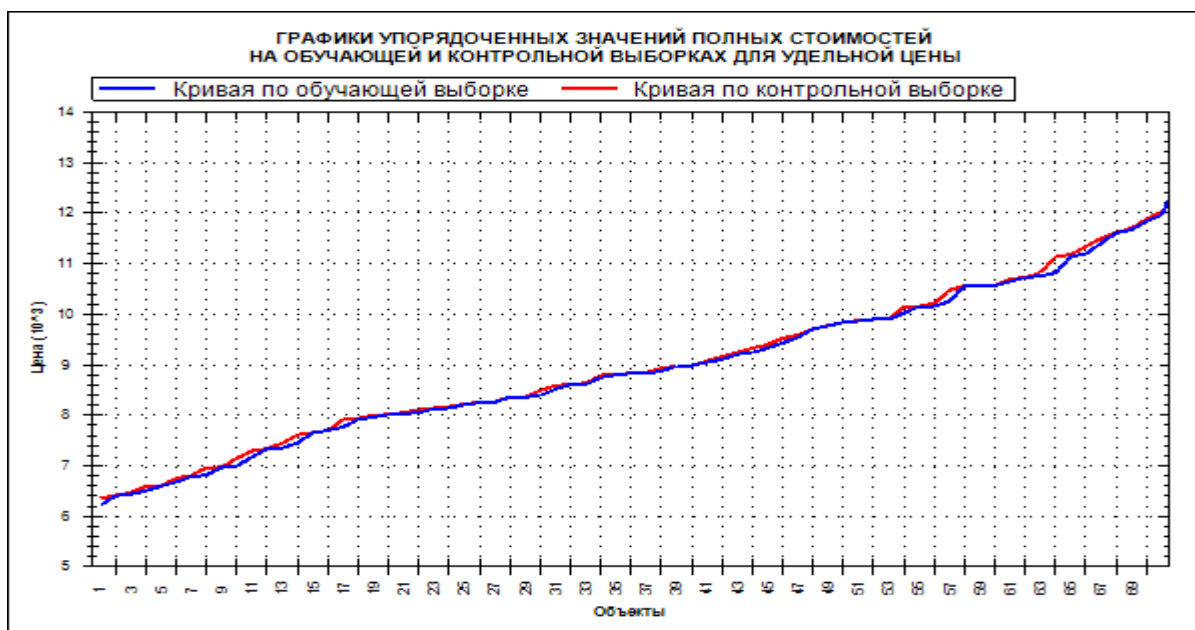


График 15.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 164. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Значения ценообразующих факторов (код)						УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
		Год постройки	Класс конструктивной системы	Наличие газоснабжения	Площадь	Численность населения в населенном пункте	Численность населения в районе		
67:05:1210101:278	Смоленская область, Демидовский район, п. Пржевальское, ул. Лазурная, д. 10	1986	КС-3	нет	53,6	1437	11638	8692,83	465935,69

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 165. Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 2.1.1. Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершичский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные район)

<i>Подгруппа</i>	<i>Минимальное значение</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Максимальное значение</i>
<i>Подгруппа 2.1.1. Сельские населенные пункты (Велижский, Глинковский, Демидовский, Дорогобужский, Духовщинский, Ельнинский, Ершичский, Кардымовский, Краснинский, Монастырщинский, Новодугинский, Починковский, Рославльский, Руднянский, Сафоновский, Сычевский, Темкинский, Угранский, Хиславичский, Холм-Жирковский, Шумячский, Ярцевский муниципальные районы)</i>	1157,94	8320,93	23593,09

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

Подгруппа 2.1.2. Сельские населенные пункты (Вяземский, Гагаринский муниципальные районы).

Расчет объектов капитального строительства 2 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 166. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 2.1.2. Вяземский, Гагаринский муниципальные районы)

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Корреляция (удельная)	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки
<i>Год постройки</i>	<i>Числовой – непрокодированный</i>	<i>Прямые метки</i>	0,41	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Наличие газоснабжения</i>	<i>Качественный – прокодированный</i>	<i>По умолчанию</i>	0,78	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Среднемесячная заработная плата</i>	<i>Числовой – прокодированный</i>	<i>Прямые метки</i>	0,18	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Численность населения в населенном пункте</i>	<i>Числовой – непрокодированный</i>	<i>Прямые метки</i>	0,09	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>
<i>Этажность</i>	<i>Числовой – прокодированный</i>	<i>Прямые метки</i>	0,24	<i>Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости</i>

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 167. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 2.1.2. Вяземский, Гагаринский муниципальные районы)

<i>№ n/ n</i>	<i>Название модели</i>	<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>Критерий Фишера, F_{расч.}</i>	<i>Критерий Фишера, F_{табл.}</i>	<i>Статистическая значимость модели (да/нет)</i>
1	Аддитивная модель	0,85	56,65	2,71	да
2	Мультипликативная модель	0,84	52,39	2,71	да
3	Экспоненциальная модель	0,83	49,52	2,71	да

Таблица 168. Проверка качества модели (подгруппа 2.1.2. Вяземский, Гагаринский муниципальные районы)

<i>Статистические показатели</i>	<i>Пороговые значения</i>		<i>Линейная модель</i>	
	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>
<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>не менее 0,6</i>	<i>не менее 0,7</i>	0,8	0,85
<i>Коэффициент дисперсии (COD)</i>	<i>не более 20</i>	<i>не более 20</i>	18,72	14,69
<i>Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)</i>	<i>не более 25</i>	<i>не более 20</i>	22,22	18,55
<i>Средняя относительная погрешность оценки</i>	<i>не более 30</i>	<i>не более 25</i>	18,04	15,09
<i>Ценовой дифференциал (PRD)</i>	<i>не более 1,2</i>	<i>не более 1,2</i>	0,99	1,03
<i>Статистические показатели</i>	<i>Пороговые значения</i>		<i>Мультипликативная модель</i>	
	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>
<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>не менее 0,6</i>	<i>не менее 0,7</i>	0,79	0,84
<i>Коэффициент дисперсии (COD)</i>	<i>не более 20</i>	<i>не более 20</i>	17,66	13,26
<i>Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)</i>	<i>не более 25</i>	<i>не более 20</i>	22,74	19,18
<i>Средняя относительная погрешность оценки</i>	<i>не более 30</i>	<i>не более 25</i>	16,81	14,37
<i>Ценовой дифференциал (PRD)</i>	<i>не более 1,2</i>	<i>не более 1,2</i>	1	1,03
<i>Статистические показатели</i>	<i>Пороговые значения</i>		<i>Экспоненциальная модель</i>	
	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>	<i>Контрольная выборка</i>	<i>Обучающая выборка</i>
<i>Коэффициент детерминации, R²</i>	<i>не менее 0,6</i>	<i>не менее 0,7</i>	0,79	0,83
<i>Коэффициент дисперсии (COD)</i>	<i>не более 20</i>	<i>не более 20</i>	17,67	13,24
<i>Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)</i>	<i>не более 25</i>	<i>не более 20</i>	22,67	19,64
<i>Средняя относительная погрешность оценки</i>	<i>не более 30</i>	<i>не более 25</i>	16,67	14,4
<i>Ценовой дифференциал (PRD)</i>	<i>не более 1,2</i>	<i>не более 1,2</i>	1	1,03

После сравнительного анализа качества моделей была выбрана модель с наилучшими статистическими показателями. В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 169. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 2.1.2. Вяземский, Гагаринский муниципальные районы)

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели
Мультипликативная модель	$Y = 780.86 * (((\text{Год_числовой} + 403.4) / 1688.19) + 0.5)^{0.42} * 0.405 * ((\text{метка(Наличие газоснабжения)} + 0)^{0.846438}) * (((\text{Численность населения в населенном пункте} + 10623.4) / 632.712) + 0.5)^{0.75307} * ((\text{метка(Среднемесячная заработная плата)} + 0)^{1.0676}) * ((\text{метка(Этажность в расчет)} + 0)^{0.418964})$	Свободный член	780,86
		Год постройки	0,420405
		Наличие газоснабжения	0,846438
		Среднемесячная заработная плата	1,067597
		Численность населения в населенном пункте	0,75307
		Этажность	0,418964

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

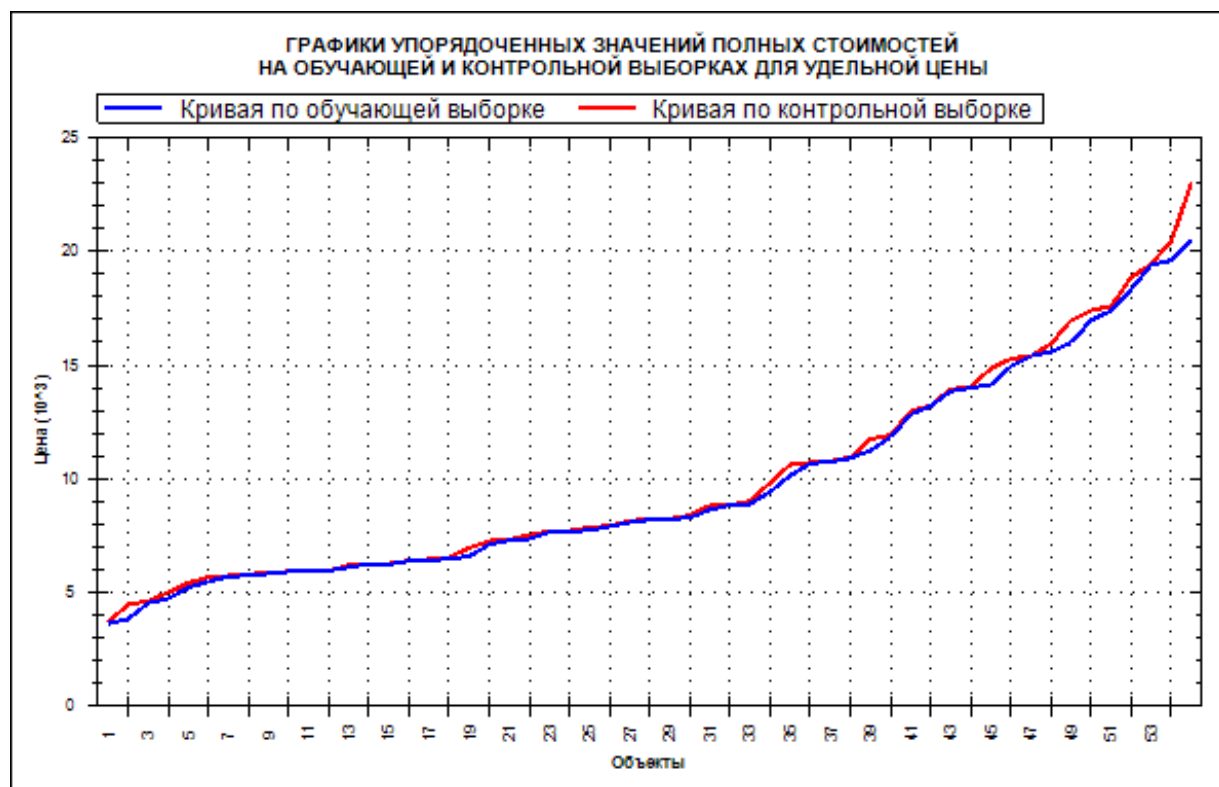


График 16.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 170. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Площадь	Значения ценообразующих факторов (код)					УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
			Год постройки	Наличие газоснабжения	Среднемесячная заработная плата	Численность населения в населенном пункте	Этажность		
67:03:1200101:44	Смоленская область, Гагаринский район, д. Малое Токарево, д. б/н	199,7	2005	да	32613	1	2	17415,93	3477961,22

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 171. Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 2.1.2. Вяземский, Гагаринский муниципальные районы)

Подгруппа	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Подгруппа 2.1.2. Сельские населенные пункты (Вяземский, Гагаринский муниципальные районы).	2566,44	10942,19	25791,35

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

Подгруппа 2.1.3. Сельские населенные пункты (Смоленский муниципальный район).

Расчет объектов капитального строительства 2 группы производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 172. Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 2.1.3. Смоленский муниципальный район)

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Корреляция (удельная)	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки
Год постройки	Числовой – непрочисловый	Прямые метки	0,27	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Класс конструктивной системы	Качественный – прокодированный	По умолчанию	0,36	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Наличие газоснабжения	Качественный – прокодированный	По умолчанию	0,38	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости

Площадь	Числовой – непрокодированный	Прямые метки	0,42	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Расстояние до Смоленска	Числовой – непрокодированный	Обратные метки	0,78	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости
Численность населения в населенном пункте	Числовой – непрокодированный	Прямые метки	0,48	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в таблицах ниже.

Таблица 173. Анализ статистической значимости модели (подгруппа 2.1.3. Смоленский муниципальный район)

№ п/п	Название модели	Коэффициент детерминации, R^2	Критерий Фишера, $F_{расч.}$	Критерий Фишера, $F_{табл.}$	Статистическая значимость модели (да/нет)
1	Аддитивная модель	0,84	27,79	2,6	да
2	Мультипликативная модель	0,85	29,95	2,6	да
3	Экспоненциальная модель	0,83	26,03	2,6	да

Таблица 174. Проверка качества модели (подгруппа 2.1.3. Смоленский муниципальный район)

Статистические показатели	Пороговые значения		Линейная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,76	0,84
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	13,65	13,89
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	20,84	17,88
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	15,17	13,71
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,03	1,03
Статистические показатели	Пороговые значения		Мультипликативная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка
Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,79	0,85
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	11,96	12,5
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	19,29	17,33
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	12,73	12,58
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,02	1,03
Статистические показатели	Пороговые значения		Экспоненциальная модель	
	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка

Коэффициент детерминации, R^2	не менее 0,6	не менее 0,7	0,75	0,83
Коэффициент дисперсии (COD)	не более 20	не более 20	12,63	13,04
Среднеквадратичная ошибка оценки (SEE)	не более 25	не более 20	21,24	18,38
Средняя относительная погрешность оценки	не более 30	не более 25	13,28	13,75
Ценовой дифференциал (PRD)	не более 1,2	не более 1,2	1,03	1,03

После сравнительного анализа качества моделей была выбрана модель с наилучшими статистическими показателями. В результате была построена – мультипликативная модель со следующими характеристиками:

Таблица 175. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 2.1.3. Смоленский муниципальный район)

Название модели	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения модели	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели
Мультипликативная модель	$Y = 5863.67 * (((\text{Площадь} + 49.24) / 75.6872) + 0.1)^{0.234252} * (((\text{Год_числовой} + 403.4) / 1663.13) + 0.5)^{0.0438226} * ((15.8357 / (\text{Расстояние до Смоленска} + 14.272) + 0.5)^{0.999749} * (\text{метка}(\text{Наличие газоснабжения}) + 0)^{0.504955}) * (((\text{Численность населения в населенном пункте} + 1217.6) / 423.865) + 0.5)^{0.252798} * (\text{метка}(\text{Класс конструктивной системы}) + 0)^{0.418217}$	Свободный член	5863,67
		Год постройки	0,043823
		Класс конструктивной системы	0,418217
		Наличие газоснабжения	0,504955
		Площадь	0,234252
		Расстояние до Смоленска	0,999749
		Численность населения в населенном пункте	0,252798

Ниже приведен график упорядоченных значений стоимостей на обучающей и контрольной выборках для удельной цены. Близость графиков друг к другу свидетельствует о высоком качестве модели.

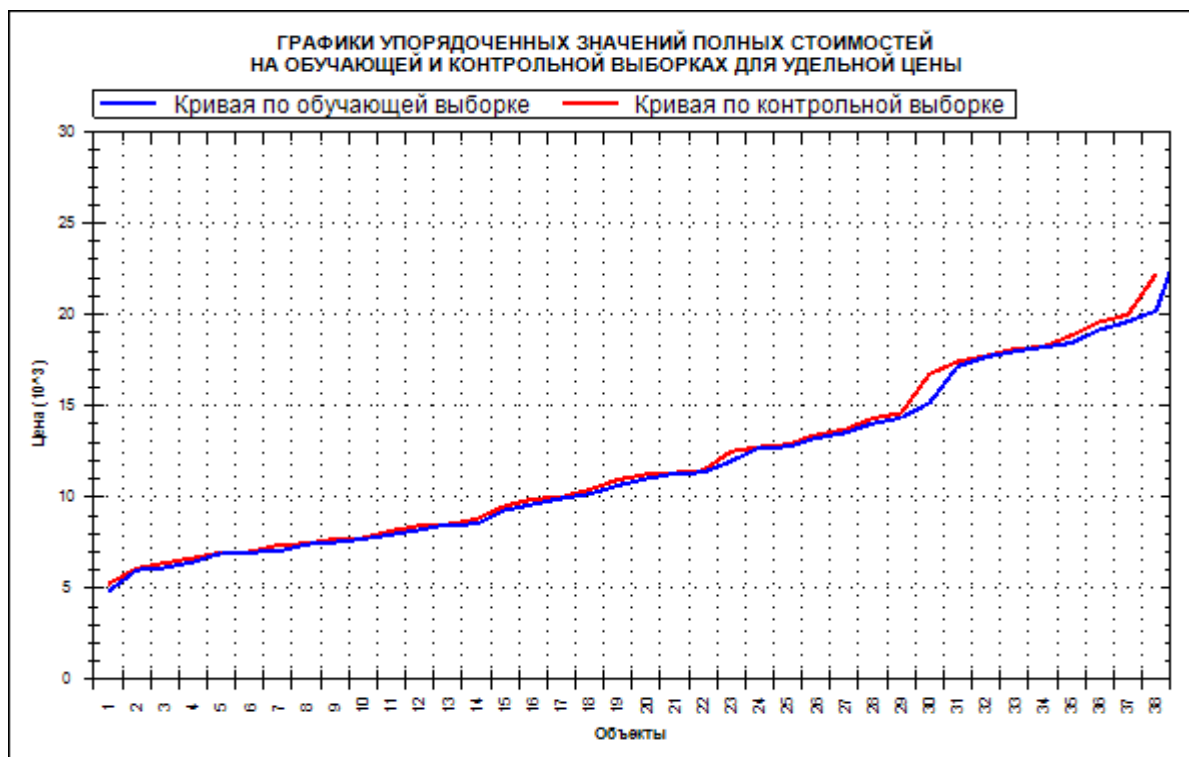


График 17.

В таблице ниже приведен пример расчета удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели.

Таблица 176. Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели

Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Значения ценообразующих факторов (код)						УПКС, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
		Год постройки	Класс конструктивной системы	Наличие газоснабжения	Площадь	Расстояние до Смоленска	Численность населения в населенном пункте		
67:18:4070101:980	Смоленская область, Смоленский район, с. Талашино, ул. Молодежная, д. 16	1983	КС-3	да	392,8	20	1551	16383,51	6435442,73

Граничные значения рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки представлены в таблице.

Таблица 177. Диапазон рассчитанных по модели удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки (подгруппа 2.1.3. Смоленский муниципальный район)

Подгруппа	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Подгруппа 2.1.3. Сельские населенные пункты (Смоленский муниципальный район)	4068,39	12439,39	52304,47

2.10. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости.

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.

Индивидуальный расчет применялся для трех объектов, согласно поданной декларации о характеристиках объекта недвижимости от 20.12.2017г.

В рамках данного отчета при определении рыночной стоимости объектов оценки применяется затратный подход, метод сравнительной единицы.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 м² полезной площади, 1 м³ строительного объема, 1 п. м., км и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$C = C_{in} \times N \times K \times \dots \times K_n, \text{ где:}$$

C_{in} - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте;

K_n – корректирующие коэффициенты.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся сборники УПВС, укрупненные нормативы цены строительства (НЦС) и справочники оценщика «КО-ИНВЕСТ».

Метод сравнительной единицы предполагает использование показателей стоимости строительства (1 кв. м, 1 куб. м, 1 п. м. и т.п.) аналогичного/идентичного объекта.

В настоящем отчете были использованы укрупненные показатели стоимости строительства для условий строительства в Московской области, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва): ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г., для условий строительства в Московской области. Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2017. – 1070с.

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва), выпуск 102, январь 2018 г. (итоги за 4 кв. 2017г. и за 2017г. в целом).

При использовании справочников оценщика «КО-ИНВЕСТ» 2017г. применялись следующие коэффициента пересчета стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений без использования региональных коэффициентов на дату оценки (на

Таблица 178. Значение корректирующего коэффициента для справочника

<i>Год издания справочника</i>	<i>Класс конструктивной системы (КС)</i>	<i>Корректирующий коэффициент по конструктивным системам зданий/сооружений</i>
2017	КС-1	0,806

Описание объектов оценки**Мастерская**

(адрес объекта: Смоленская область, Ельнинский район, с/п Мазовское, д. Мазово)

Таблица 179. Описание объекта оценки - мастерской

1	<i>Источники информации о строении</i>	<i>Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 67/000/012/2018-2420 от 15.05.2018г. Копия кадастрового паспорта № 6700/301/2015-222589 от 31.07.2015г. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности № 067182 от 10.06.2015г. Декларация о характеристиках объекта недвижимости от 20.12.2017г. Акт осмотра здания от 22.05.2018г.</i>
Описание юридического статуса объекта оценки		
2	<i>Форма собственности</i>	<i>Частная.</i>
3	<i>Лицо, осуществляющее право собственника</i>	<i>Хмельницкий Станислав Геннадьевич.</i>
4	<i>Обременения, ограничения права собственности</i>	<i>Не зарегистрировано.</i>
5	<i>Кадастровый номер</i>	<i>67:08:0020104:352.</i>
	<i>Номер кадастрового квартала</i>	<i>67:08:0020104.</i>
Описание объемно-планировочных параметров здания		
6	<i>Тип строения</i>	<i>Производственное.</i>
7	<i>Текущее использование</i>	<i>Не используется.</i>
8	<i>Основные особенности объемно-планировочных параметров</i>	<i>Отдельно стоящее.</i>
9	<i>Этажность</i>	<i>1.</i>
10	<i>Год постройки/ ввода в эксплуатацию (завершения строительства)</i>	<i>-/1980.</i>
11	<i>Группа капитальности</i>	<i>II.</i>
12	<i>Фактический возраст, лет</i>	<i>38.</i>
13	<i>Нормативный возраст, лет²⁹</i>	<i>90.</i>
14	<i>Площадь, м²</i>	<i>331,7.</i>
15	<i>Высота, м</i>	<i>6 м и 3м.</i>
Описание конструктивных элементов здания		
16	<i>Фундамент</i>	<i>Ж/бетонные блоки.</i>
17	<i>Стены</i>	<i>Кирпичные.</i>
18	<i>Перегородки</i>	<i>Кирпичные.</i>
19	<i>Перекрытия</i>	<i>Ж/бетонные.</i>
20	<i>Кровля</i>	<i>Отсутствует.</i>
21	<i>Полы</i>	<i>Отсутствуют.</i>
22	<i>Проемы</i>	<i>Отсутствуют.</i>

²⁸ Источники информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва), выпуск 102, январь 2018 г. (итоги за 4 кв. 2017г. и за 2017г. в целом).

²⁹ Источники: Методические указания о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017 (Приложение № 8).

23	Отделочные работы	Отсутствуют.
24	Внутренние санитарно - технические и электро-технические устройства	Отсутствуют.
25	Прочие работы	Отсутствуют.
26	Специфические элементы, влияющие на результаты оценки	Нет.
27	Назначение	Мастерская.
28	Кадастровая стоимость, руб.	938744,17 (по состоянию на 26.05.2015г.)
29	Техническое состояние	Неудовлетворительное.
30	Физический износ	60%, принят на основании осмотра и методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 Г. № 404

Телятник

(адрес объекта: Смоленская область, Ельнинский район, с/п Мазовское, д. Мазово)

Таблица 180. Описание объекта оценки - телятника

1	Источники информации о строении	Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 67/000/012/2018-2433 от 15.05.2018г. Копия кадастрового паспорта № 6700/301/2015-222607 от 31.07.2015г. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности № 067181 от 10.06.2015г. Декларация о характеристиках объекта недвижимости от 20.12.2017г. Акт осмотра здания от 22.05.2018г.
Описание юридического статуса объекта оценки		
2	Форма собственности	Частная.
3	Лицо, осуществляющее право собственника	Хмельницкий Станислав Геннадьевич.
4	Обременения, ограничения права собственности	Не зарегистрировано.
5	Кадастровый номер	67:08:0020104:354.
	Номер кадастрового квартала	67:08:0020104.
Описание объемно-планировочных параметров здания		
6	Тип строения	Производственное.
7	Текущее использование	Не используется.
8	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Отдельно стоящее.
9	Этажность	1.
10	Год постройки/ ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	-/1977.
11	Группа капитальности	II.
12	Фактический возраст, лет	41.
13	Нормативный возраст, лет	90.
14	Площадь, м ²	665,4.
15	Высота, м	2,5 и 4.
Описание конструктивных элементов здания		
16	Фундамент	Ж/бетонный ленточный.
17	Стены/каркас	Кирпичные, частично разрушены/ ж/бетонные конструкции.
18	Перегородки	Отсутствуют.
19	Перекрытия	Отсутствуют.
20	Кровля	Отсутствует.
21	Полы	Отсутствуют.

22	Проемы	Отсутствуют.
23	Отделочные работы	Отсутствуют.
24	Внутренние санитарно - технические и электро-технические устройства	Отсутствуют.
25	Прочие работы	Отсутствуют.
26	Специфические элементы, влияющие на результаты оценки	Нет.
27	Назначение	Телятник.
28	Кадастровая стоимость, руб.	1883148,54 (по состоянию на 01.06.2015г.)
29	Техническое состояние	Ветхое.
30	Физический износ	80%, принят на основании осмотра и методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 Г. № 404

Арочная животноводческая ферма

(адрес объекта: Смоленская область, Ельнинский район, с/п Мазовское, д. Мазово)

Таблица 181. Описание объекта оценки - фермы

1	Источники информации о строении	Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 67/000/012/2018-2424 от 15.05.2018г. Копия кадастрового паспорта № 6700/301/2015-222609 от 31.07.2015г. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности № 067184 от 10.06.2015г. Декларация о характеристиках объекта недвижимости от 20.12.2017г. Акт осмотра здания от 22.05.2018г.
Описание юридического статуса объекта оценки		
2	Форма собственности	Частная.
3	Лицо, осуществляющее право собственника	Хмельницкий Станислав Геннадьевич.
4	Обременения, ограничения права собственности	Не зарегистрировано.
5	Кадастровый номер	67:08:0020104:353.
	Номер кадастрового квартала	67:08:0020104.
Описание объемно-планировочных параметров здания		
6	Тип строения	Производственное.
7	Текущее использование	Не используется.
8	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Отдельно стоящее.
9	Этажность	1.
10	Год постройки/ ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	-/1995.
11	Группа капитальности	II.
12	Фактический возраст, лет	23.
13	Нормативный возраст, лет	90.
14	Площадь, м ²	1055,8.
15	Высота, м	3,5 и 6.
Описание конструктивных элементов здания		
16	Фундамент	Ж/бетонный ленточный.
17	Стены/каркас	Кирпичные, практически полностью отсутствуют/ ж/бетонные конструкции.
18	Перегородки	Отсутствуют.
19	Перекрытия	Отсутствуют.
20	Кровля	Отсутствует.

21	Полы	Отсутствуют.
22	Проемы	Отсутствуют.
23	Отделочные работы	Отсутствуют.
24	Внутренние санитарно - технические и электро-технические устройства	Отсутствуют.
25	Прочие работы	Отсутствуют.
26	Специфические элементы, влияющие на результаты оценки	Нет.
27	Назначение	Арочная животноводческая ферма.
28	Кадастровая стоимость, руб.	2988019,58 (по состоянию на 26.05.2015г.)
29	Техническое состояние	Неудовлетворительное.
30	Физический износ	60%, принят на основании осмотра и методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 Г. № 404

Описание аналогов, используемых при расчете объектов оценки

Расчет стоимости единицы сравнения и описание аналогов приведены в Таблице №2.³⁰

Таблица 182. Расценки на строительство, согласно справочникам Ко-Инвест

Назначение	Подгруппа	Класс конструктивной системы	Класс качества	Единица измерения	Стоимость 1 ед. изм., руб. ³¹
Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства	0705	КС-1	Есопот	1 кв. м	7211
		КС-3	Есопот	1 кв. м	6356
		КС-6	Есопот	1 кв. м	2486
		КС-7	Есопот	1 кв. м	6903
Мастерские	0722	КС-1	Есопот	1 кв. м	18764
		КС-3	Есопот	1 кв. м	23182
		КС-6	Есопот	1 кв. м	10545
		КС-7	Есопот	1 кв. м	8845

Оцениваемые объекты имеют класс конструктивной системы КС-1, поэтому применяем единицу измерения за 1 кв. м 7 211 рублей и 18 764 рубля.

Таблица № 183.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Подгруппа ОКС	Класс конструктивной системы	Площадь кв. м.	Стоимость 1 ед. измерения, руб. на дату оценки 01.01.2018г.	Единица измерения	Стоимость 1 ед. измерения, руб. на дату оценки 01.01.2018 г. с учетом поправок	Затраты строительства на дату оценки, руб.
1.	Телятник	0705	КС-1	665,4	7 211 *0,352	1 кв. м	2 538,27	1 688 966,19
2.	Мастерская	0722	КС-1	331,7	18 764* 0,358	1 кв. м	6 717,51	2 228 198,73
3.	Арочная животноводческая ферма	0705	КС-1	1055,8	7 211*0,1989	1 кв. м	1 434,27	1 514 300,05

³⁰См. приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке".

³¹ Использовано среднее значение, полученное из справочников.

Поправки:

0,352 - на удельный вес конструктивных элементов здания телятника (фундамент – 12%; стены – 23,2%, итого -35,2%);

0,358 - на удельный вес конструктивных элементов здания мастерской (фундамент – 7%; стены – 17,2%, перегородки – 2,8%, перекрытие – 8,8%, итого-35,8%);

0,1989 - на удельный вес конструктивных элементов арочной животноводческой фермы (фундамент – 10%; ж/б конструкции – 9,89%, итого-19,89%).

Удельный вес конструктивных элементов принят на основании сборников УПВС и визуального осмотра зданий, скриншоты сборников УПВС приведены ниже.

Удельный вес стен и перегородок был скорректирован по группе капитальности на основании учебного пособия Александрова В. Т. Ценообразование в строительстве, - СПб: Питер 2001, стр. 65, таблица № 2.4.

Для ж/б конструкций арочной животноводческой фермы, ввиду отсутствия стен было принято 50% удельного веса (19,78/2=9,89).

Файл Правка Закладка Параметры Справка									
СБОРНИК № 2									
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРЕКЛАДКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ на 1 января 1973 года									
Утвержден Министерством сельского хозяйства СССР по согласованию с Госстроем СССР									
ОТДЕЛ II ЖИВОТНОВОДЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ									
КОРОВНИКИ ДВУХЯРЬНЫЕ									
Характеристика									
Тип I. Здания с чердачными помещениями; фундаменты ленточные бутовые; стены кирпичные, бутовые или из легкого бетона; перекрытия железобетонные; кровля асбестоцементная или черепичная; полы бетонные или асфальтовые и дощатые. Группа капитальности II.									
Тип II. Здания с чердачными помещениями. Те же конструкции, что и в типе I, но перекрытия деревянные. Группа капитальности III.									
Тип III. Здания без чердачных помещений (совмещенные покрытия). Конструкции те же, что в типе I, но кровля рубероидная по железобетонному покрытию. Группа капитальности III.									
Учтены центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение и бетонные корнуши с деревянной стеновой рамой.									
Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.									
Таблица 5									
Территориальные пояса	Тип зданий								
	I	II	III						
	а	б	в						
1	17,2	16,0	14,1						
2	18,1	16,8	14,8						
3	19,4	18,4	16,2						
4	20,7	19,2	17,0						
5	21,2	20,0	17,6						
6	31,0	28,7	25,4						
7	34,4	31,9	28,2						
8	36,2	33,5	29,7						
9	46,5	43,1	38,1						
Примечание. При наличии стеновой колонной в здании восстановительную стоимость 1 куб. м увеличивать на 1,04 руб.									
Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %									
(к табл. 5)									
Наименование конструктивных элементов	а			б			в		
	а	б	в	а	б	в	а	б	в
Фундаменты	10	9	10						
Стены и перегородки	23	24	24						
Полы	6	9	7						
Перекрытия (покрытия)	22	11	30						
Кровля	12	10	-						
Проемы	6	11	7						
Отделочные работы	1	3	1						
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	14	16	14						
Прочие работы	6	7	7						
Итого	100	100	100						

Файл Правка Закладка Параметры Справка										
СБОРНИК № 26										
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СЕЛОВОДАХ, КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ										
Утвержден Министерством сельского хозяйства СССР по согласованию с Госстроем СССР										
ОТДЕЛ II ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ										
МАСТЕРСКИЕ МАШИННО-ТРАКТОРНЫЕ										
Характеристика										
Тип I. С смешанными перекрытиями (деревянные и железобетонные). Группа капитальности III.										
Тип II. С железобетонными перекрытиями. Группа капитальности II.										
Тип III. С деревянными перекрытиями. Группа капитальности III. Здания кирпичные, с смешанными перекрытиями, с рулонной кровлей, с полами из торфяной щепки и цементными, железобетонными или металлическими подрамысловыми балками; фундаменты ленточные.										
Учтены центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция и электроосвещение.										
Восстановительная стоимость 1 м ³ здания в руб.										
Таблица 99										
Территориальные пояса	Тип зданий									
	I	II	III							
	6500	7000	9000							
	а	б	в							
1	10,9	12,3	10,1							
2	11,5	12,9	10,6							
3	12,6	14,1	11,6							
4	12,1	14,7	12,1							
5	13,7	15,4	12,6							
6	19,7	22,1	18,1							
7	21,8	24,5	20,2							
8	22,9	25,8	21,2							
9	29,5	33,1	27,2							
Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %										
(к табл. 99)										
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	а			б			в		
		а	б	в	а	б	в	а	б	в
1	Фундаменты	7	6	6						
2	Стены и перегородки	20	17	19						
3	Полы	11	7	15						
4	Перекрытия и кровля	22	26	19						
5	Проемы	12	11	11						
6	Отделочные работы	4	3	5						
7	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	18	23	21						
8	Прочие работы	6	7	4						
	Итого	100	100	100						

СБОРНИК № 2
УКРЕПЛЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАВЛИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООБРАЖЕНИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРИОДОВ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ на 1 января 1973 года
Учреждение Минэкономразвития Российской Федерации на основании 1 приказа СССР
ОТДЕЛ 1. ЖИВОТНОВОДЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ И СООБРАЖЕНИЯ

ТЕЛЕТИПЫ
Характеристика

Тип I. Стены кирпичные; фундаменты ленточные. Группа капитальности III.
Тип II. Стены кирпичные; фундаменты столбовые. Группа капитальности V.
Тип III. Стены кирпичные в кирпичных столбах; фундаменты столбовые. Группа капитальности V.
Тип IV. Стены бревенчатые в кирпичных столбах; фундаменты столбовые. Группа капитальности IV.

Здания с деревянными перегородками, черепичной кровлей, дощатыми и глинобитными или кирпичными полами, печными отоплением и деревянными коридорами и клетками.
Учетная капитализация и амортизация сельскохозяйственного типа, водопровод и канализация.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Территориаль- ные пояса	Тип зданий							
	I		II		III		IV	
	1000 а	2000 б	1000 в	2000 г	1000 д	2000 е	1000 ж	2000 з
1	17,9	16,0	16,5	14,4	16,7	14,7	16,6	14,5
2	18,8	16,8	17,3	15,1	17,6	15,5	17,5	15,3
3	20,5	18,4	18,9	16,5	19,2	16,9	19,2	16,7
4	21,5	19,2	19,7	17,2	20,1	17,8	20,0	17,5
5	22,3	20,0	20,6	18,0	20,9	18,4	20,8	18,1
6	32,2	28,7	29,7	25,9	30,1	26,5	29,9	26,1
7	35,8	31,9	32,9	28,7	33,4	29,4	33,3	29,1
8	37,5	33,5	34,6	30,2	35,1	30,9	34,9	30,5
9	48,3	43,1	44,4	38,8	45,1	39,7	44,9	39,2

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %

Наименование конструктивных элементов	а-б	в-г	д-е	ж-з
Фундаменты	12	10	11	9
Стены и перегородки	29	25	24	24
Полы	9	11	10	10
Перекрытия	10	10	11	11
Кровля	15	14	16	14
Резьбы	9	12	9	12
Отопительное печное	3	3	3	4
Отделочные работы	1	1	2	1
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	4	3	3	3
Прочие работы	8	9	9	10
Итого	100	100	100	100

Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового.

Согласно приказу Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" при расчете величины прибыли предпринимателя методом компенсации вмененных издержек необходимо учитывать все инвестиции, связанные с созданием объекта недвижимости, включая инвестиции, необходимые для приобретения прав на земельный участок, время, необходимое для проведения инженерно-изыскательских и проектных работ, а также согласования проекта.

Формула расчета прибыли предпринимателя:

$$ПП = \sum_{i=1}^n \Delta_i * ((1 + Y)^{n-(i-0,5)} - 1) \quad , \text{ где}$$

ПП - прибыль предпринимателя, %;

Δ_i - доля инвестиций в i -тый период в объект недвижимости (%);

i - порядковый номер периода;

n - количество периодов инвестирования (продолжительность строительства);

Y - норма доходности для инвестиций в строительство (процент в рассматриваемый период (месяц, квартал, год)).

Затраты на проектно-изыскательские работы и строительно-монтажные работы при проведении массовой оценки принимаются равномерными за весь период их проведения. При проведении индивидуальной оценки используются приближенные к рынку графики инвестирования средств.

Норма доходности для инвестиций в строительство при использовании данных о затратах на создание объектов недвижимости, приведенных к дате определения кадастровой стоимости, рассчитывается без учета инфляции.

Возможно использовать норму доходности для инвестиций в строительство на уровне депозитов коммерческих банков со сроком вложения, сопоставимым со сроком строительства объектов недвижимости, а инфляцию для получения чистой (реальной) доходности принимать по отраслевой инфляции в строительстве.

Ввиду отсутствия необходимой информации для расчета величины прибыли предпринимателя методом компенсации вмененных издержек данный метод не использовался.

В данном случае прибыль предпринимателя принята на основании справочника оценщика недвижимости под редакцией Л. А. Лейфера «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород 2017г. и составляет 15,3%³².

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,4%	16,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,2%	17,2%	19,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	16,1%	18,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	12,1%	13,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,8%	18,8%

Таблица № 184. Учет прибыли предпринимателя

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затраты строительства на дату оценки, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Прибыль предпринимателя, руб.	Стоимость нового строительства, руб.
1.	Телятник	1688966,19	15,3	258 411,83	1 947 378,02
2.	Мастерская	2228198,73	15,3	340 914,41	2 569 113,14
3.	Арочная животноводческая ферма	1514300,05	15,3	231 687,91	1 745 987,96

Расчет совокупного износа

Износ и устаревания определяются снижением стоимости объекта недвижимости из-за воздействия различных факторов. Накопленный износ принято делить на три группы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.

Физический износ для целей Указаний - утрата полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости.

Физический износ рассчитывается на основании данных технической документации. При использовании данных технической документации следует учитывать дату заполнения этой документации. При использовании ретроспективных данных (дата заполнения которых отстоит более чем на 1 год от даты определения кадастровой стоимости) необходимо ввести корректировку

³²Источник информации: Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2017.

на состояние. При наличии достаточного количества данных о физическом износе объектов рекомендуется построить модель накопления износа объектами одной группы (подгруппы) в разбивке по однотипным объектам в подобных условиях эксплуатации (развитые центры субъекта Российской Федерации, депрессивные территории).

Физический износ строения (здания, сооружения) – это потеря стоимости за счёт естественных процессов старения во время эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, то есть снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшение, способное отразиться на долговечности, надёжности, удобстве и затратах эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта.

Физический износ для объектов оценки был принят на основании осмотра и методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 Г. № 404, таблица для наглядности представлена ниже.

Таблица № 185. Шкала состояния зданий/строений

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Определение функционального и внешнего устаревания

Согласно методических указаний о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017г. функциональное устаревание представляет собой утрату полезности вследствие недостатков, которыми характеризуется оцениваемый объект недвижимости по сравнению с его заменителем, при условии, что такая утрата приводит к потере стоимости у оцениваемого объекта недвижимости. Функциональное устаревание учитывается при использовании в расчетах затрат на замещение объекта недвижимости. При расчете кадастровой стоимости объектов с использованием затрат на замещение расчет величины функционального устаревания допускается не производить.

Величина функционального устаревания согласно методическим Указаний при расчете кадастровой стоимости объектов с использованием затрат на замещение не производилась.

Принимая во внимание наличие информации³³ о средней стоимости домов индивидуальной жилой застройки в столице субъекта (г. Смоленск), рассчитав отношение средней стоимости жилья к аналогичному показателю в городских/сельских населенных пунктах Смоленской области, можно сделать вывод о величине экономического устаревания, вызванного неразвитым рынком недвижимости, низкими заработными платами, демографическими проблемами и прочими внешними факторами.

Экономическое устаревание (падение рыночных цен объектов недвижимости относительно столицы субъекта в процентах) рассчитано по формуле:

$$\text{ЭУ} = 1 - \left(\frac{C_{\text{НП}}}{C_{\text{Столица}}} \right)^N, \text{ где:}$$

³³ Данные анализа рынка жилой недвижимости Смоленской области.

$C_{\text{столица}}$ - средняя стоимость жилой недвижимости за квадратный метр в столице субъекта;
 $C_{\text{нп}}$ – средняя стоимость жилой недвижимости за квадратный метр в городских/сельских населенных пунктах.

N - коэффициент торможения.

Коэффициент торможения позволяет учесть эффект непрямо пропорциональности между средней стоимостью недвижимости и экономическим устареванием. При этом подразумевается, что значение такого коэффициента должно быть меньше или равно единице, т.е. с уменьшением стоимости недвижимости на 1% экономическое устаревание увеличивается не более чем на 1%. Иными словами, стоимость недвижимости в нижеприведенной пропорции является первичной, а экономическое устаревание ее следствием.

При расчете величины внешнего устаревания на основании экспертной оценки индексов рынка недвижимости, приведенной в аналитической статье некоммерческого партнерства «Новосибирская Региональная Коллегия Оценщиков» (НП «Новосибирская РКО») ³⁴, выявлено существование абсолютного диапазона значений величины внешнего устаревания. Согласно которой диапазон величин внешнего устаревания составляет от 0% до 56%. Внешнее устаревание в размере 0% соответствует столице субъекта, где наблюдается наиболее высокий уровень жизни и максимальная стоимость недвижимости, а внешнее устаревание в других населенных пунктах в размере от 10 до 56% (и до 80% для заброшенных строений). Таким образом, максимальное внешнее устаревание в размере 56% соответствует отдаленным или экономически депрессивным районам, где наблюдается минимальная стоимость недвижимости.

Коэффициент «торможения цены» можно рассчитать, если известна информация о стоимости и каком-либо параметре хотя бы двух объектов. Максимальное значение коэффициента торможения = 1, т.к. в противном случае он выполняет обратную функцию.

Для расчета коэффициента в настоящей оценке работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости объектов оценки, принимают максимальное значение экономического устаревания = 56%, а для столицы субъекта = 0%, т.к. в столице наблюдается максимальная стоимость жилой недвижимости.

$$\frac{C_{\text{столица}}}{C_{\text{MIN}}} = \left(\frac{1 - \text{ЭУ}_{\text{столица}}}{1 - \text{ЭУ}_{\text{MIN}}} \right)^{\left(\frac{1}{N} \right)}, \text{ где:}$$

$\text{ЭУ}_{\text{столица}}$ - показатель экономического устаревания в столице субъекта;

ЭУ_{MIN} – показатель экономического устаревания в городских/сельских населенных пунктах.

Преобразуя предыдущую формулу, получаем:

$$N = \frac{\ln\left(\frac{1 - \text{ЭУ}_{\text{столица}}}{1 - \text{ЭУ}_{\text{MIN}}}\right)}{\ln\left(\frac{C_{\text{столица}}}{C_{\text{MIN}}}\right)}$$

Результаты расчета величины экономического устаревания по районам Смоленской области представлены в таблице № 186.

Таблица 186. Экономическое устаревание по районам Смоленской области

<i>Населенный пункт</i>	<i>Средняя стоимость 1 кв. м жилой недвижимости (2 группа)³⁵</i>	<i>Экономический (внешний) износ</i>
<i>г. Смоленск</i>	<i>17 007</i>	<i>0%</i>
<i>Ельнинский район</i>	<i>5 675</i>	<i>44%</i>

34 Фонд данных государственной кадастровой оценки

(https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)

³⁵ Стоимость приведена только за ОКС (без учета земельного участка и скидки на торг).

Величина накопленного износа рассчитывалась мультипликативным³⁶ методом по формуле:

$K_{\text{нак}} = 1 - (1 - K_{\text{уфи}}) * (1 - K_{\text{нфи}}) * (1 - K_{\text{фу}}) * (1 - K_{\text{ви}})$, где:

$K_{\text{нак}}$ – накопленный износ;

$K_{\text{уфи}}$ – устранимый физический износ;

$K_{\text{нфи}}$ – неустранимый физический износ;

$K_{\text{фу}}$ – функциональный износ;

$K_{\text{ви}}$ – внешний износ.

Таблица № 187. Расчет совокупного износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Физический износ, коэфф.	Экономический (внешний) износ, коэфф.	Функциональный износ, коэфф.	Совокупный износ, коэфф.
1.	Телятник	0,80	0,44	0	0,89 или 89%
2.	Мастерская	0,60	0,44	0	0,78 или 78%
3.	Арочная животноводческая ферма	0,60	0,44	0	0,78 или 78%

Таблица № 188. Итоговый расчет стоимости замещения с учетом накопленного износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость нового строительства, руб.	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Стоимость замещения, руб.
1.	Телятник	1 947 378,02	89	1 729 271,68	218 106,34
2.	Мастерская	2 569 113,14	78	1 993 631,79	575 481,34
3.	Арочная животноводческая ферма	1 745 987,96	78	1 354 886,65	391 101,30

Таким образом, кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2018 г. В рамках индивидуального расчета затратным подходом составила:

Таблица № 189. Результат определения кадастровой стоимости индивидуально

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Кадастровая стоимость, руб.	УПКС, руб. /кв. м
1.	Телятник	67:08:0020104:354	665,4	218 106,34	327,78
2.	Мастерская	67:08:0020104:352	331,7	575 481,34	1 734,95
3.	Арочная животноводческая ферма	67:08:0020104:353	1055,8	391 101,30	370,43

Результаты определения кадастровой стоимости индивидуально приведены в Приложении № 3.1.

2.11. Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен.

В ходе анализа перечня и обработки результатов запросов, объектов, информация о которых имеет ограниченный доступ, не выявлено.

³⁶В. Т. Александров «Ценообразование в строительстве». - СПб: Питер, 2001, глава 2, стр. 100-101.

III. Заключительная часть

3.1. Итог проведения работ

В результате выполнения работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства) на территории Смоленской области к расчету было предоставлено 558 019 объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости, из них кадастровая стоимость определена у всех объектов недвижимости.

Работы по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Смоленской области были выполнены в соответствии с:

- Федеральный закон от 03.07.2016 №237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке";
- Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";
- Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке";
- Приказ Минэкономразвития России от 12 апреля 2017 г. N 177 «Об утверждении перечня областей, в которых работники бюджетного учреждения, созданного субъектом российской федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку, и порядка подтверждения соответствия требованиям, предъявляемым к работникам бюджетного учреждения, созданного субъектом российской федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемым к определению кадастровой стоимости»;
- Приказ 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";
- Приказ Минэкономразвития России от 9 июня 2017 года N 284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;
- Постановление Правительства РФ от 04.05.2017 №523 " Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки";
- Приказ Минэкономразвития России от 27.12.2016 №846 "Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы";
- Приказ Минэкономразвития России от 6 июня 2017 года N 270 «Об утверждении формы предписания об устранении выявленных нарушений, связанных с несоблюдением порядка проведения государственной кадастровой оценки, в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке»;
- Приказ Минэкономразвития России № 291 от 16 июня 2017 года «Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки»;
- Приказ Минэкономразвития России от 30 июня 2017 г. N 317 «Об утверждении порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений»;
- Закон Смоленской области от 28.12.2004 N 120-з (ред. от 12.07.2007) "об административно-территориальном устройстве Смоленской области";
- Иные методические и нормативно-технические документы по государственной кадастровой оценке.

В рамках проведенных работ были собраны и проанализированы, в том числе на полноту и актуальность:

- сведения о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывавших влияние на рынок объектов оценки;
- сведения, характеризовавшие объекты оценки, в том числе количественные и качественные параметры, местоположение, использование, о ценообразующих факторах объектов оценки;
- сведения о рыночной информации об объектах недвижимости, в том числе о сделках с объектами недвижимости, а также иных сведений, требовавшихся для использования в рамках примененных подходов к оценке. Все необходимые для оценки сведения, имевшиеся в распоряжении органов государственной власти и органов местного самоуправления в период проведения работ по определению кадастровой стоимости, были использованы Оценщиком. Подробная информация приведена в соответствующих разделах Расчетной (основной) части Отчета.

Рассчитанная кадастровая стоимость объектов недвижимости Смоленской области в среднем по сформированным группам соответствует сложившемуся уровню рыночных цен на объекты недвижимости на дату оценки.

Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Смоленской области после их утверждения нормативным актом исполнительной власти субъекта Российской Федерации могут быть использованы для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Возможным вариантом применения кадастровой стоимости также является использование ее в качестве базы для расчета выкупных цен и арендных платежей за объекты недвижимости в связи с тем, что в настоящее время это единственный показатель, максимально приближенный к уровню рыночных цен и рассчитанный для всей территории Российской Федерации.

3.2. Проверка результатов определения кадастровой стоимости

Проверка результатов определения кадастровой стоимости:

1) проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом осуществляется путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС:

- в разрезе групп (подгрупп) объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований субъекта Российской Федерации сравниваются УПКС каждой группы (подгруппы) объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях субъекта Российской Федерации;
- в разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп) - сравниваются УПКС разных видов использования, расположенные в границах одного муниципального образования.

Результаты сравнения предоставляются в виде табличных значений, а также диаграмм. Проверка проводится на непротиворечивость данных с точки зрения логики ценообразования;

2) дополнительно проводится проверка с использованием результатов оценочного зонирования территории с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня цен для каждого вида использования объектов.

3.2.1 Проверка с использованием результатов оценочного зонирования

Проверка результатов определения кадастровой стоимости с использованием результатов оценочного зонирования территории выполняется с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня рыночных цен.

Осуществление данного контроля обусловлено проведением дополнительной проверки качества результатов определения кадастровой стоимости с учетом результатов оценочного зонирования.

При проведении данной проверки выбран объект капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0020417:751, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, д 18, кв. 460, тип объекта недвижимости - помещение, назначение помещения – жилое (квартира), площадь объекта недвижимости – 43,4 кв. м.

Данный объект капитального строительства отнесен к группе «1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» и расположен в кадастровом квартале 67:27:0020417.

Определение местоположения кадастрового квартала, в котором расположен проверяемый объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0020417:751 и ценовой зоны на Тематической схеме ценового зонирования г. Смоленск, выполнено с использованием программы Mapinfo Pro версии 16.0 путем наложения цифровой тематической схемы ценовых зон на дежурную кадастровую карту. Результаты наложения приведены на рисунке ниже.

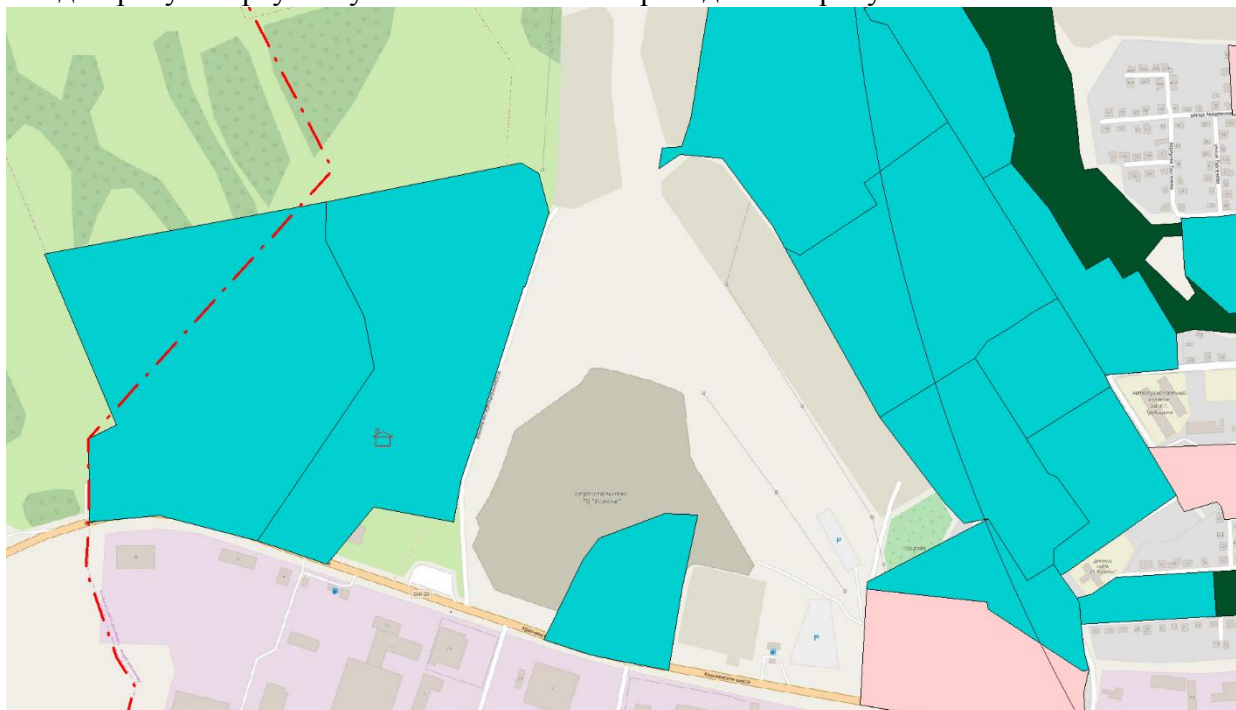


Рисунок – Обзорная схема расположения объекта недвижимости с кн 67:27:0020417:751 на Тематической схеме ценового зонирования г. Смоленск

По результатам наложения, объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0020417:751 расположен в границах кадастрового квартала 67:27:0020417, в ценовой зоне со средним диапазоном рыночных цен на единицу площади 25000-35000 руб. , что соответствует его рассчитанному удельному показателю кадастровой стоимости –32 317,66 руб./кв. м.

Таким образом, можно сделать вывод, что кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0020417:751 определена верно и соответствует сложившемуся рынку.

Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости группы 1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»

Для проверки качества процессов определения кадастровой стоимости проводится выборочная проверка индивидуальных расчетов и моделей определения кадастровой стоимости. Результат считается подтвержденным, если результат выборочной проверки совпадает с результатом определения кадастровой стоимости в пределах округления итогового значения.

Для выборочной проверки статистических моделей определения кадастровой стоимости определен объект оценки с кадастровым номером 67:27:0020417:751 в составе группы 1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» подгруппы 1.6. «г. Смоленск, Козинское с/п, Корохоткинское с/п, Михновское с/п, Печерское с/п». Информация по данному объекту недвижимости приведена в таблице ниже.

Таблица 190. Информация об объекте недвижимости

<i>Характеристика</i>	<i>Значение</i>
<i>Кадастровый номер</i>	67:27:0020417:751

<i>Населенный пункт</i>	<i>г. Смоленск</i>
<i>Вид жилого помещения</i>	<i>Квартира</i>
<i>Назначение помещения</i>	<i>Жилое</i>
<i>Площадь</i>	<i>43,4</i>

В результате статистического анализа рыночных цен и ценообразующих факторов, выполненного с использованием ПК «Массовая оценка» для построения статистической модели были отобраны следующие факторы, оказывающие существенное влияние на рыночные цены объектов недвижимости в составе группы 1 Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» подгруппы 1.6. «г. Смоленск, Козинское с/п, Корохоткинское с/п, Михновское с/п, Печерское с/п»:

- Год постройки;
- Класс конструктивной системы;
- Площадь;
- Расстояние от объекта до Административного центра;
- Этажность.

При проведении работ по кадастровой оценке, по проверяемому объекту определены значения перечисленных ценообразующих факторов:

Таблица 191. Значения ценообразующих факторов объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0020417:751

<i>Наименование фактора стоимости</i>	<i>Значение фактора стоимости</i>	<i>Значения меток</i>
<i>Год постройки</i>	<i>2016</i>	<i>1,01963423903468</i>
<i>Класс конструктивной системы</i>	<i>КС-1</i>	<i>1,03993928113618</i>
<i>Площадь</i>	<i>43,4</i>	<i>0,53053224270751</i>
<i>Расстояние от объекта до Административного центра</i>	<i>3971</i>	<i>0,451268686834235</i>
<i>Этажность</i>	<i>11</i>	<i>1,61269673397253</i>

По результатам статистического (регрессионного) анализа рыночных цен и факторов стоимости, оказывающих существенное влияние на рыночные цены в ПК «Массовая оценка» для группы 1 Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» подгруппы 1.6. «г. Смоленск, Козинское с/п, Корохоткинское с/п, Михновское с/п, Печерское с/п» была построена мультипликативная модель расчета УПКС.

Параметры, полученные при построении модели для подгруппы 1.6. «г. Смоленск, Козинское с/п, Корохоткинское с/п, Михновское с/п, Печерское с/п», также используемые для определения удельного показателя кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0020417:751 приведены в таблице ниже.

Таблица 192. Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости группы 1 Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» подгруппы 1.6. «г. Смоленск, Козинское с/п, Корохоткинское с/п, Михновское с/п, Печерское с/п»

<i>Название модели</i>	<i>Формула модели</i>	<i>Ценообразующий фактор для построения модели</i>	<i>Коэффициент при ценообразующем факторе в модели</i>	<i>Значение ценообразующего фактора (диапазон значений)</i>	<i>Значение меток ценообразующего фактора (диапазон значений)</i>
	$Y=34139,1*((48,8833/(Пл\ ощадь+48,74)+0,4)^{0,566}$	<i>Свободный член</i>	<i>34139,1</i>		

Мультипликативная модель	$66) * (((\text{Год_числовой} + 20) / 1996.79) + 0)^{7.94231} * ((3153.74 / (\text{Расстояние от объекта до Админ центра} + 3017.6) + 0)^{0.277673}) * ((\text{метка(Класс конструктивной системы)} + 0)^{0.754657}) * (((\text{Этажность в расчет} + 4) / 9.30119) + 0)^{0.0479354}$	Год постройки	7,942311	1917-2017	0,970054774 562958- 1,020135041 70612
		Площадь	0,56666	8,3-252	0,856999611 337684- 0,162543252 745566
		Расстояние от объекта до Административного центра	0,277673	259-15347	0,962502699 386478- 0,171729106 25931
		Класс конструктивной системы	0,754657	КС-1	1,039939281 13618
				КС-3	0,960060718 863824
				КС-7	0,960060718 863824
		Этажность	0,047935	1-21	0,535655779 90843- 2,687827889 95422

Расчет УПКС объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0020417:751 осуществлялся путем подстановки значений ценообразующих факторов в статистическую модель:

$$\text{УПКС} = 34139.1 * ((48.8833 / (0.53053224270751 + 48.74) + 0.4)^{0.56666}) * (((1.01963423903468 + 20) / 1996.79) + 0)^{7.94231} * ((3153.74 / (0.451268686834235 + 3017.6) + 0)^{0.277673}) * (((1.03993928113618) + 0)^{0.754657}) * (((1.61269673397253 + 4) / 9.30119) + 0)^{0.0479354} = 32317,66 \text{ руб./кв. м}$$

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения УПКС объекта недвижимости на его площадь:

$$\text{КС}(67:27:0020417:751) = 32317,66 * 43,4 = 1\,402\,586,44 \text{ руб.}$$

Согласно результатам кадастровой оценки объекта недвижимости, с кадастровым номером 67:27:0020417:751, кадастровая стоимость объекта также означает 1 402 586,44 руб.

Таким образом, полученные результаты являются верными, рассчитанная стоимость получена без ошибок, связанных с ошибками алгоритмов вычисления удельного показателя кадастровой стоимости для группы 1 Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» подгруппы 1.6. «г. Смоленск, Козинское с/п, Корохоткинское с/п, Михновское с/п, Печерское с/п».

3.2.2 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости

По итогам выполненных работ был проведен анализ соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС:

- в разрезе групп (подгрупп) объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований Смоленской области (сравнение УПКС каждой группы (подгруппы) объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях субъекта Российской Федерации);
- в разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп) объектов недвижимости (сравнение УПКС разных видов использования, расположенные в границах одного муниципального образования).

Результаты сравнения предоставлены в следующей таблице:

Таблица 193. Анализ средних значений УПКС в разрезе Муниципальных образований и групп

№ п/п	Наименование муниципального образования	Значение	УПКС по группам объектов недвижимости, руб./кв.м									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Муниципальное образование Велижский район	Минимальное	5 404	4 433	444	2 840	7 267	3 346	1 386	5 610	1 838	0
		Среднее	12 646	7 692	4 274	14 520	9 833	11 205	8 253	12 179	4 268	47 835
		Максимальное	16 780	15 539	11 670	41 869	10 696	24 291	34 564	29 090	14 039	530 823
2	Муниципальное образование Вяземский район	Минимальное	0	-	332	3 332	6 316	4 520	1 626	2 644	2 156	0
		Среднее	19 870	7 874	4 238	19 197	13 541	13 186	10 268	13 798	5 221	11 414
		Максимальное	30 685	20 130	22 511	63 853	22 060	37 066	41 458	68 183	19 190	742 824
3	Муниципальное образование Гагаринский район	Минимальное	4 060	4 233	370	5 304	7 144	5 035	813	2 945	1 629	0
		Среднее	28 284	11 306	4 481	20 088	14 865	14 539	11 465	15 605	5 865	14 205
		Максимальное	42 974	25 791	19 522	70 773	35 910	29 792	46 882	52 366	32 277	614 063
4	Муниципальное образование Глинковский район	Минимальное	5 054	0	1 632	3 802	12 618	3 910	550	3 019	2 380	0
		Среднее	7 926	8 995	5 209	11 646	12 618	10 417	6 704	9 224	4 932	42 483
		Максимальное	11 828	18 883	17 091	23 794	12 618	20 925	24 794	22 711	6 633	402 849
5	Муниципальное образование Демидовский район	Минимальное	2 899	3 902	531	4 136	6 461	6 578	977	3 380	2 649	0
		Среднее	15 606	8 751	5 214	15 543	13 128	12 129	9 898	14 333	6 123	11 657
		Максимальное	20 891	15 822	17 620	48 708	24 174	20 570	33 353	41 760	20 847	437 893
6	Муниципальное образование Дорогобужский район	Минимальное	2 832	2 203	447	3 203	6 537	4 679	954	5 682	1 514	0
		Среднее	11 757	8 926	4 755	15 367	13 002	11 564	8 035	12 979	7 133	10 313
		Максимальное	16 520	23 593	15 355	44 681	26 463	23 903	29 204	35 262	28 034	488 740
7	Муниципальное образование Духовицкий район	Минимальное	0	0	916	3 275	7 145	4 039	399	3 626	2 704	0
		Среднее	12 791	8 763	3 107	11 665	10 868	8 570	6 030	10 800	3 650	6 469
		Максимальное	19 877	19 906	9 760	44 834	16 418	19 494	14 406	38 879	5 611	507 284
8	Муниципальное образование Ельнинский район	Минимальное	0	-	1 332	3 351	8 381	6 240	328	3 434	3 574	0
		Среднее	14 534	8 127	4 916	15 462	11 156	12 034	9 489	12 962	10 632	5 576
		Максимальное	19 433	15 795	17 102	48 357	21 243	22 412	35 874	56 383	23 180	45 948
9		Минимальное	4 896	4 056	2 234	4 067	22 592	4 183	1 505	5 080	1 996	58

	Муниципальное образование Ершичский район	Среднее	12 478	9 466	4 847	15 424	22 592	10 580	9 061	11 200	3 431	66 109
		Максимальное	13 670	19 914	13 005	50 245	22 592	27 606	36 060	36 363	4 085	673 366
10	Муниципальное образование Кардымовский район	Минимальное	4 043	3 376	352	1 770	8 126	4 792	1 724	2 803	1 551	0
		Среднее	18 196	9 326	4 320	17 239	15 799	10 536	7 571	12 382	4 377	23 743
		Максимальное	21 056	22 351	12 038	46 428	20 390	23 047	23 073	45 061	8 627	374 033
11	Муниципальное образование Краснинский район	Минимальное	0	-	120	3 199	6 102	2 449	691	2 538	2 070	0
		Среднее	12 564	9 461	3 526	14 391	14 175	9 090	7 476	10 526	4 678	13 180
		Максимальное	16 226	22 785	8 649	40 368	19 310	18 745	31 448	38 055	10 441	783 285
12	Муниципальное образование Монастырщинский район	Минимальное	4 830	133	361	2 609	8 170	3 663	1 318	1 301	2 230	0
		Среднее	10 090	9 718	4 013	12 356	13 620	10 462	7 032	13 254	5 959	50 861
		Максимальное	12 731	19 867	15 568	23 723	18 305	20 465	24 369	29 444	12 006	430 767
13	Муниципальное образование Новодугинский район	Минимальное	3 803	3 440	1 748	4 109	5 904	5 967	1 520	5 132	2 572	0
		Среднее	9 514	8 267	5 359	14 410	7 650	12 037	6 913	11 322	2 604	26 411
		Максимальное	12 499	17 199	16 150	43 820	13 900	21 707	25 401	39 735	2 923	556 578
14	Муниципальное образование Починковский район	Минимальное	3 133	3 728	698	5 277	9 592	4 714	1 670	3 174	2 589	0
		Среднее	12 090	8 934	4 561	18 398	17 691	14 836	10 811	15 083	6 344	24 605
		Максимальное	20 161	18 329	20 280	60 237	29 062	28 246	39 422	54 977	23 502	979 521
15	Муниципальное образование Рославльский район	Минимальное	3 332	1 479	416	4 175	7 914	5 664	185	2 535	2 702	0
		Среднее	15 682	10 066	4 238	18 460	14 528	13 689	9 863	14 199	8 243	27 856
		Максимальное	29 233	34 872	17 480	65 298	26 475	29 878	41 151	56 657	25 133	718 364
16	Муниципальное образование Руднянский район	Минимальное	0	-	1 937	4 017	4 565	5 404	198	2 111	2 013	0
		Среднее	14 048	8 276	4 443	14 262	13 245	11 061	8 782	12 828	5 156	10 986
		Максимальное	21 126	16 359	13 345	43 090	25 811	25 955	32 764	46 006	13 393	531 643
17	Муниципальное образование Сафоновский район	Минимальное	-	-	340	3 029	7 838	4 015	171	2 704	1 496	0
		Среднее	15 769	8 969	3 538	15 573	12 547	12 285	8 947	12 706	7 588	10 552
		Максимальное	23 576	20 786	13 937	56 845	32 179	25 278	36 173	56 899	19 101	789 278
18	Муниципальное образование Сычевский район	Минимальное	4 851	3 521	673	4 344	11 717	5 892	1 262	5 334	3 587	82
		Среднее	15 767	7 917	5 834	15 773	13 942	11 935	9 290	15 117	4 431	13 736
		Максимальное	19 367	14 843	16 104	47 272	16 756	26 043	37 523	37 490	8 429	492 785

19	Муниципальное образование Темкинский район	Минимальное	4 736	3 484	1 384	2 643	7 934	3 586	1 167	1 836	1 711	0
		Среднее	8 870	8 898	3 996	9 120	8 265	7 197	5 998	8 283	3 996	13 759
		Максимальное	13 665	18 572	8 889	26 622	8 595	15 403	22 077	33 718	7 528	520 353
20	Муниципальное образование Угранскому район	Минимальное	4 760	3 907	1 540	3 774	10 505	4 545	640	2 722	2 767	0
		Среднее	10 380	8 605	4 760	10 726	10 505	8 878	8 067	10 620	3 700	14 074
		Максимальное	13 322	18 366	13 557	41 563	10 505	18 000	24 510	36 316	4 712	354 744
21	Муниципальное образование Хиславичскому район	Минимальное	4 631	3 281	1 619	3 473	15 040	3 731	1 342	4 062	2 868	0
		Среднее	8 980	9 280	4 398	12 569	16 442	10 166	7 687	11 829	5 875	8 357
		Максимальное	14 022	19 786	10 816	36 159	17 844	21 039	29 774	36 511	23 931	709 812
22	Муниципальное образование Холм-Жирковский район	Минимальное	3 332	3 606	424	3 752	6 712	4 757	1 388	6 422	2 752	0
		Среднее	14 053	8 504	4 680	12 302	8 635	11 302	7 280	14 266	4 822	6 980
		Максимальное	18 201	17 154	13 544	29 901	11 725	22 709	30 379	53 089	7 843	450 254
23	Муниципальное образование Шумячский район	Минимальное	2 888	3 285	670	2 790	7 326	3 287	953	2 214	2 419	0
		Среднее	10 751	9 255	3 968	12 962	7 326	8 693	6 397	9 280	6 396	30 304
		Максимальное	15 033	18 050	10 790	30 977	7 326	18 621	32 167	32 477	16 419	295 369
24	Муниципальное образование Ярцевский район	Минимальное	-	0	371	575	10 697	5 047	665	1 187	2 408	0
		Среднее	14 370	8 434	3 765	16 850	13 821	13 043	9 583	13 983	5 552	15 301
		Максимальное	21 482	18 828	17 903	49 470	23 781	26 362	39 302	47 002	17 641	929 441
25	Муниципальное образование город Смоленск	Минимальное	-	-	63	3 034	9 103	3 724	221	2 161	2 637	0
		Среднее	28 405	16 285	4 461	23 212	20 130	17 847	13 461	20 307	9 205	9 808
		Максимальное	45 028	49 302	24 988	82 883	41 741	36 430	53 339	76 631	39 760	874 622
26	Муниципальное образование Смоленский район	Минимальное	3 424	4 068	504	2 647	7 969	4 890	185	1 474	2 216	0
		Среднее	22 257	11 586	4 985	24 443	15 782	14 535	10 899	17 395	6 321	40 578
		Максимальное	57 014	27 341	18 375	62 859	29 676	30 616	41 725	64 401	16 313	1 202 773
27	Муниципальное образование город Десногорск	Минимальное	26 399	7 238	599	5 572	9 479	5 892	216	3 968	3 512	0
		Среднее	27 631	17 237	4 361	16 758	13 351	15 270	12 340	18 118	10 097	6 496
		Максимальное	31 494	30 801	16 120	49 522	28 339	28 621	34 303	63 788	22 850	595 661
	Итого по субъекту РФ	Минимальное	-	-	63	575	4 565	2 449	171	1 187	1 496	0
		Среднее	23 575	10 172	4 311	18 917	15 672	13 540	10 793	14 897	6 835	17 851
		Максимальное	57 014	49 302	24 988	82 883	41 741	37 066	53 339	76 631	39 760	1 202 773

3.3. Выводы по 3 этапу

1. Третий этап проведения на территории Смоленской области государственной кадастровой оценки недвижимого имущества (кроме земельных участков), расположенных на территории Смоленской области, в том числе: зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенных строительством, машино-мест, единых недвижимых комплексов - «Определение государственной кадастровой стоимости» выполнен.

2. Произведена группировка оцениваемых объектов по виду разрешенного использования.

В соответствии с пунктом 3.1 Методических указаний вид использования согласован с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, на основе письменного подтверждения указанных органов.

3. Произведен расчет удельного показателя кадастровой стоимости по каждой группе видов разрешенного использования объектов.

4. Определена кадастровая стоимость недвижимого имущества (кроме земельных участков)

5. Третий этап проведения на территории Смоленской области государственной кадастровой оценки недвижимого имущества (кроме земельных участков), расположенных на территории Смоленской области, в том числе: зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенных строительством, машино-мест, единых недвижимых комплексов - «Определение государственной кадастровой стоимости» выполнен качественно.

По результатам контроля составлен протокол, приложенный в приложении 2.7 отчета и согласованный с уполномоченным органом.