



МИНИСТЕРСТВО ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ И ИМУЩЕСТВЕННЫМ ОТНОШЕНИЯМ
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
«ДАГЕСТАНСКОЕ БЮРО ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ»
(ГБУ РД «ДАГТЕХКАДАСТР»)

УТВЕРЖДАЮ

Директор
ГБУ РД «Дагтехкадастр»
М-Т. Г. Гимбатов

ПРОЕКТ ОТЧЕТА № 005/2023

об итогах государственной кадастровой оценки
зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства,
машино-мест, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
на территории Республики Дагестан

По состоянию на 01.01.2023 г.

Дата определения кадастровой стоимости: 01.01.2023 г.

Дата составления отчета: 25.08.2023г.

г. Махачкала, 2023 г.



АННОТАЦИЯ

Отчет № 005/2023 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости Республики Дагестан (далее – Отчет) составлен в соответствии с Требованиями к отчету об итогах государственной кадастровой оценки, утвержденными Приказом Росреестра от 14.06.2022 №П/0225. Отчет об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости Республики Дагестан состоит из четырех основных разделов:

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

– применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» №237-ФЗ от 03 июля 2016 г., «Методических указаний о государственной кадастровой оценке», утвержденными приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр) 04.08.2021 №П/0336, «Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки», утвержденных приказом Росреестра от 06.08.2020 №П/0284.

ВВОДНАЯ ГЛАВА – включает в себя краткое описание исходной информации, сведения о сотрудниках бюджетного учреждения, сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости, перечень документов и иных источников, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, а также организационную схему выполнения работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости.

РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА – содержит данные о результатах сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, полученной в ходе мероприятий по подготовке к проведению государственной кадастровой оценки; анализ рынка объектов недвижимости региона проведения государственной кадастровой оценки и описание порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости Республики Дагестан.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА – содержит анализ результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Республики Дагестан, в том числе сведения о контроле качества выполненных работ, а также выводы по результатам выполненной работы и оценку полноты решения целей и задач государственной кадастровой оценки, ее экономической и социальной значимости.

Кроме того, Отчет включает в себя следующие приложения:

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 «Исходные данные»

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 «Определение кадастровой стоимости»

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 «Кадастровая стоимость объектов недвижимости»

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «Систематизированные сведения»

ПРИЛОЖЕНИЕ 5 «Сведения и материалы ограниченного доступа»



СОДЕРЖАНИЕ	3
1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	5
2. ВВОДНАЯ ГЛАВА.....	10
2.1. Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводится государственная кадастровая оценка:.....	10
2.2. Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки (наименование, дата подписания (утверждения), номер):	10
2.3. Виды объектов недвижимости, категории земель, отношении которых проводится государственная кадастровая оценка:.....	10
2.4. Реквизиты отчета:	10
2.5. Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости	10
2.6. Сведения об общем количестве объектов недвижимости, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, а также о количестве объектов недвижимости, содержащихся в перечне, в разрезе видов объектов недвижимости:	10
2.7. Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты.	14
2.8. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, о руководителе бюджетного учреждения:	14
2.9. Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости.	16
3. РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА	35
3.1 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) по состоянию на 01.01.2023 года	35
3.1.1 Обзор информации о географических, экономических, социальных, экологических факторах, влияющих на стоимость объектов оценки (по состоянию на 01.01.2023 г.)	35
3.1.1.1 Обзор географических, экономических, социальных, экологических факторов, влияющих на стоимость объектов оценки (сведения по РФ по состоянию на 01.01.2023 г.)	35
3.1.1.2 Обзор географических, экономических, социальных, экологических факторов, влияющих на стоимость объектов оценки (сведения по Республике Дагестан по состоянию на 01.01.2023г.).....	49
3.1.2 Анализ информации о рынке объектов недвижимости в Республике Дагестан (по состоянию на 01.01.2023)	68
3.1.2.1 Анализ рынка объектов капитального строительства.....	70
3.1.2.2 Анализ рынка земельных участков	101
3.2. ОПИСАНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ВЫБОРУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КОТОРОГО (В ТОМ ЧИСЛЕ ФИЗИЧЕСКИЕ) СООТВЕТСТВУЮТ	



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

СПРОСУ И ПРЕДЛОЖЕНИЮ В СООТВЕТСТВУЮЩЕМ СЕКТОРЕ РЫНКА, В ЦЕЛЯХ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....110

3.3. ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К СЕКТОРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПОДЛЕЖАЩИХ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ, В ЦЕЛЯХ ИХ ГРУППИРОВКИ.....116

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ И ИСТОЧНИКАХ СВЕДЕНИЙ О НИХ,
ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ
МЕТОДИЧЕСКИМИ УКАЗАНИЯМИ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ125

3.4.1. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов,
предусмотренных методическими указаниями.....133

3.5. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, НЕ ПРЕДУСМОТРЕННЫХ
МЕТОДИЧЕСКИМИ УКАЗАНИЯМИ.....142

3.6.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ, МЕТОДОВ И МОДЕЛЕЙ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ
ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
МЕТОДАМИ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ.....145

3.6.1. Моделирование в рамках затратного подхода157

3.6.2. МОДЕЛИРОВАНИЕ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ РАСЧЕТНОЙ ГРУППЫ 4
«ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»182

3.6.3. Моделирование в рамках сравнительного подхода.....184

3.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В
РАМКАХ ИНДИВИДУАЛЬНОГО РАСЧЕТА.....217

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА219

4.1. АНАЛИЗ РЫНКА, СБОР И ВЕРИФИКАЦИЯ ДАННЫХ О СДЕЛКАХ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ.....220

4.2. КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ221



1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. Вид объекта недвижимости (далее также – ОН) – земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид (Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).
2. Вид разрешенного использования – это установленное нормативным актом допустимое функциональное использование земельного участка, существующих и возводимых на нем капитальных объектов в пределах целевого назначения земельного участка в соответствии с территориальным зонированием.
3. Группировка объектов оценки – отнесение объектов недвижимости в группы, формируемые исходя из видов, назначения и разрешенного использования объектов недвижимости. Группировка объектов, подлежащих ГКО, – объединение подлежащих оценке объектов недвижимости в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости для целей определения кадастровой стоимости. 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 (Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Росреестра от 04.08.2021 №П/0336).
4. Государственная кадастровая оценка - совокупность процедур, направленных на определение кадастровой стоимости.
5. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества (далее – государственный кадастровый учет) – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение, которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных сведений в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
6. Дата определения кадастровой стоимости - день, по состоянию на который сформирован перечень объектов оценки (перечень) (ст. 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон № 237-ФЗ)).
7. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
8. Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) – свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных сведений, установленных в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

9. Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т.е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ).
10. Земельный участок (далее также ЗУ) как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ).
11. 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 (Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).
12. Индивидуальный расчет кадастровой стоимости – процесс определения кадастровой стоимости при невозможности применения методов массовой оценки. Под индивидуальной оценкой понимается определение стоимости в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке) (Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Росреестра от 04.08.2021 №П/0336)
13. Кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 237-ФЗ, в результате проведения Государственной кадастровой оценки в соответствии с требованиями Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Приказ № П/0336) или в соответствии со ст. 16, 20, 21 или 22 Федерального закона № 237-ФЗ. Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе в целях налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.
14. Классификатор адресов Российской Федерации (далее - КЛАДР) – ведомственный классификатор Федеральной налоговой службы России, созданный для распределения территорий между налоговыми инспекциями и автоматизированной рассылки корреспонденции.
15. Контрольная выборка – выборка объектов-аналогов, не входящих в состав обучающей выборки, на основе которой проводится проверка качества статистической модели оценки кадастровой стоимости.
16. Массовая оценка недвижимости - процесс определения стоимости при группировке объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.



17. Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (далее - УПКС) – определение (моделирование) кадастровой стоимости на основе удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости на основе УПКС других групп (подгрупп).
18. Моделирование – построение моделей оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости.
19. Населенный пункт – часть территории, служащая постоянным или преимущественным местом проживания и жизнедеятельности людей, имеющая сосредоточенную застройку в пределах границы, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.
20. Обучающая выборка – выборка объектов-аналогов, на основе которой проводится калибровка статистической модели оценки кадастровой стоимости.
21. Объект-аналог – объект(ы), сходный(ые) объекту(ам) оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).
22. Объект незавершенного строительства (далее также ОНС) – это объекты, строительство которых не завершено (Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ).
23. Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.
24. Объекты, подлежащие ГКО, Объекты оценки – объекты недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки.
25. Объекты недвижимости (далее также ОН) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ).
26. Отчет об итогах государственной кадастровой оценки (далее - Отчет) – документ, подготовленный в соответствии с требованиями Приказа Росреестра от 14.06.2022 №П/0225 «Об установлении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки».
27. Оцениваемая территория – субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт.



28. Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
29. Правообладатель объекта недвижимости (далее – Правообладатель, Правообладатель объекта, Правообладатель объекта недвижимости) – физическое или юридическое лицо, имеющие в собственности объект или долю в праве на объект недвижимости, либо владеющие и пользующиеся этими объектами на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, безвозмездного пользования, аренды (субаренды) и т.п. В качестве Правообладателя может выступать его законный представитель.
30. Район – административно-территориальная единица, объединяющая в своих границах территориально и экономически связанные между собой территориальные единицы.
31. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов, подлежащих ГКО;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
32. 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 (Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).
33. Статистическая модель оценки – уравнение, отражающее зависимость кадастровой стоимости объекта недвижимости или удельного показателя кадастровой стоимости от ценообразующих факторов.
34. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297)
35. Удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) – величина кадастровой стоимости в расчете на единицу площади объекта оценки.



36. Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками сделки в результате ее совершения.
37. Ценообразующий фактор – качественная или количественная характеристика, влияющая на стоимость объекта недвижимости.
38. Цель оценки - определение стоимости объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298). Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).
39. XML-файл – это текстовый файл, написанный с помощью языка программирования Extensible Markup Language и использующий для обозначения объектов или атрибутов так называемые теги. По сути, это структурированный файл, который может иметь различное содержание в виде дерева элементов. Перечень объектов оценки формируется на основе сведений ЕГРН в формате XML-файлов. Результаты определения кадастровой стоимости объектов оценки формируются в формате XML-файлов. XML-файлы перечня объектов оценки и результатов определения кадастровой стоимости формируются на основе XML-схем, размещенных на сайте Росреестра.

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



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

2. ВВОДНАЯ ГЛАВА

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

Субъект Российской Федерации - Республика Дагестан.

1.2. Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки (наименование, дата подписания (утверждения), номер):

Приказ Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан от 12.04.2022 № 55 «О проведении государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Республики Дагестан».

Копия документа приведена в Приложении 1.1.

1.3. Виды объектов недвижимости, категории земель, отношении которых проводится государственная кадастровая оценка:

В 2023 году проводится государственная кадастровая оценка в отношении следующих объектов недвижимости, расположенных на территории Республики Дагестан:

- здания;
- помещения;
- сооружения;
- объекты незавершенного строительства;
- машино-места.

1.4. Реквизиты отчета:

«Отчет об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Республики Дагестан» №005/2023 от 25.08.2023.

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

В соответствии с частью 5 статьи 13 Федерального закона № 237-ФЗ датой, по состоянию на которую осуществляется определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки, является 01.01.2023 г.

1.6. Сведения об общем количестве объектов недвижимости, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, а также о количестве объектов недвижимости, содержащихся в перечне, в разрезе видов объектов недвижимости:

Первоначально, Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Филиалом ППК «Роскадастр» по Республике Дагестан (письмо от 31.01.2023 № 19-00521-МП/23) в соответствии с приказом Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан от 12.04.2022 № 55 «О проведении государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Республики Дагестан» на 01.01.2023 предоставлен Учреждению Министерством по земельным и



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

имущественным отношениям Республики Дагестан письмом от 07.02.2023 № ЭТ-03/1148 и включал 864 013 объекта на территории Республики Дагестан.

В рамках подготовки к проведению работ по государственной кадастровой оценке специалистами Учреждения был проведен анализ Перечня на предмет неполноты либо Объектами оценки являются все объекты недвижимости, на территории Республики Дагестан в соответствии с Перечнем Объектов оценки, подлежащих государственной кадастровой оценке в субъекте Российской Федерации по состоянию на 01.01.2023.

Перечень Объектов оценки передан Министерством по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан в электронном виде на CD-диске письмом от 07.02.2023 № ЭТ-03/1148 (см. Приложение №1 к Отчету).

Перечень Объектов оценки предоставлен в виде 5509 файлов в формате «xml», разделенных на два массива: «Выгрузка» (4323 xml-файлов) и «Выгрузка2» (1186 xml-файла). Кроме этого, передано 10564 реестровых номеров границ в формате MID/MIF и 229618 файлов (содержащих информацию о границах объектов недвижимости) в формате MID/MIF.

Текстовая часть перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, соответствует формату XML-схемы, предназначенной для формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке¹.

Для целей дальнейшей работы сотрудниками ГБУ произведена конвертация Перечня из формата XML в формат, удобный для работы (MS Excel).

Для всех Объектов оценки в Перечне указан вид объекта (ObjectType), то есть в Перечне отсутствуют Объекты, которые могли бы быть отнесены к объектам свободного назначения. В Перечне отсутствуют объекты видов «Предприятие как имущественный комплекс» (код 2001006000), «Единый недвижимый комплекс» (код 2001008000) и «Иной объект недвижимости» (код 2001010000).

Для проведения анализа информации по Объектам на полноту и непротиворечивость сведений, указанных в Перечне, и для целей дальнейшей работы предоставленный массив сведений был разбит на несколько информационных массивов:

- «Здания» (раздел «Building» xml-Перечня),
- «Сооружения» (раздел «Construction» xml-Перечня),
- «Объекты, не завершённые строительством» (ОНС, раздел «Uncompleted» xml-Перечня),
- «Нежилые помещения» (раздел «Flats» xml-Перечня, код назначения 206001000000),
- «Жилые помещения» (раздел «Flats» xml-Перечня, код назначения 206002000000),
- «Машино-места» (раздел «CarParkingSpace» xml-Перечня).

Основные выводы, характеризующие качество описания Объектов оценки в Перечне

Основной проблемой, которая влияет на качество кадастровой оценки, является неполнота сведений, характеризующих Объекты оценки. В первую очередь речь идет о семантической информации, представленной в XML-Перечне (перечень показателей и наличие значений соответствующих показателей). Второй существенной проблемой является

¹ XML-схема, предназначенная для формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, размещена на сайте Росреестра по адресу <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastruvaya-otsenka/gosudarstvennaya-kadastruvaya-otsenka/xml-skhemu-ispolzuemye-pri-provedenii-gosudarstvennoy-kadastruvoy-otsenki-v-sootvetstvi-s-federalny/>



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

отсутствие графической информации, обеспечивающей геопривязку Объектов на территории Республики Дагестан.

В первую очередь отсутствие или неточность сведений приводит к невозможности установить вид функционального использования Объекта, т.е. отнести Объект к определенной оценочной группе в соответствии с «Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке», утвержденными Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336.

В частности:

- При заполнении полей, характеризующих вид использования объекта (ОКС), не применялась единая типология наименований (много записей по смыслу одинаковых названы по-разному), среди заполненных данных встречаются тексты «нежилое», «жилое», «жилой дом» (непонятно – индивидуальный или многоквартирный), «объект незавершенного строительства», «сооружение» и т.п., что не позволяет отнести объект к определенной функциональной группе.

- Наблюдаются несоответствия наименования здания и назначения здания. Например, код назначения здания 204001000000 (нежилое), а в наименовании указано «жилой дом»; или «Жилое помещение» и т.п.

- Довольно много неточностей в описании наименований ОКС – ошибки в написании, незавершенные фразы, цифры в полях, в которых их не должно быть и т.п.

- Анализ объектов вида «помещение» показал, что среди родительских объектов (т. Е. зданий и сооружений, в которых помещения располагаются) присутствуют здания, имеющие код назначения 204002000000 (индивидуальный жилой дом). В то время как в соответствии с Письмом Министерства экономического развития РФ от 03.03.2016 № ОГ-Д23-2597, «постановка на государственный кадастровый учет жилых и нежилых помещений в индивидуальном жилом доме и последующее их введение в гражданский оборот в качестве самостоятельных объектов гражданских прав противоречит действующему законодательству». В Перечне 20323 жилых и 1267 нежилых помещений имеет код родительского объекта 204002000000. Выборочный анализ этих объектов показал, что код назначения родительского объекта может быть указан ошибочно. Однако, поскольку у ГБУ отсутствуют права на изменение сведений, хранящихся в ЕГРН, оценка этих помещений должна производиться с учетом указанных сведений о родительском объекте.

- Анализ помещений, имеющих код назначения «жилое» (206002000000), показал, что жилые помещения могут располагаться, как в многоквартирных жилых домах (234 906 помещений), так и в нежилых зданиях (2 819 помещений).

- Форматом загрузки Перечня предусмотрено указание для Объекта вида жилого помещения: квартира или комната. Для 44 107 жилого помещения вид помещения не указан (поле не заполнено).

- Неполнота сведений, описывающих характеристики Объектов в Перечне, или наличие ошибок в значениях характеристик не позволяют установить значения показателей, необходимых для определения кадастровой стоимости, так как:

- Для 197 зданий не указан материал стен, для 15 066 зданий указано несколько материалов стен, но информация об их доле в конструктиве здания в Перечне отсутствует. Выгрузка сведений о материале стен для сооружений и объектов незавершенного строительства в Перечне не предусмотрена.

- Для 104 536 здания и 5889 сооружений отсутствуют сведения о годе строительства и годе ввода в эксплуатацию.

- Для 666 сооружений и для 509 объектов незавершенного строительства (ОНС) не указаны тип и значение основного параметра (типы основного параметра: площадь, площадь застройки, объём, высота, протяженность, глубина, глубина залегания). Для 5270 сооружений и 258 ОНС указан не один, а несколько типов основного параметра.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

■ Для 252 объектов незавершенного строительства (ОНС) не указано проектируемое назначение. Для 2122 ОНС однозначное установление функционального использования невозможно (в поле «проектируемое назначение» указано «объект незавершенного строительства», «нежилое», «жилое» и т.п.).

■ Для 1051 объектов незавершенного строительства не указан процент готовности объекта.

■ Для 2488 жилых и нежилых помещений отсутствуют сведения об этаже, на котором располагается помещение.

■ Вызывает вопросы параметр «Площадь»: площадь жилых помещений находится в пределах от 0.1 кв. м (кадастровый номер 05:40:000055:1370) до 180 000 кв. м (кадастровый номер 05:01:000007:1032). Количество жилых помещений в Перечне, имеющих площадь менее 15 кв. м, составляет 2 582. Количество жилых помещений, площадь которых более 300 кв. м – 531.

■ Для 1341 объекта здания отсутствует площадь и 1 объекта с отрицательной площадью.

■ Для 75 объектов помещений отсутствует площадь и 6 объектов с отрицательной площадью.

■ Наиболее существенным недостатком в описании жилых помещений является отсутствие в данных Перечнях сведений о количестве комнат в квартире и типе дома. В то время как на рынке недвижимости это ценообразующие факторы, оказывающие существенное влияние на величину рыночной стоимости.

■ Количество родительских объектов, в которых располагаются помещения, составляет 284 393, при этом 13 из них отсутствуют в списке Объектов оценки вида «Здание».

■ Анализ семантической информации, которая может служить основанием для геопривязки объектов, а также графической информации, предоставленной ФКП одновременно с Перечнем (слои в обменном формате Mapinfo), показал, что:

■ Количество объектов, которые имеют графику в слоях, предоставленных Росреестром одновременно с Перечнем: 188 170 зданий (39% от общего количества зданий), 15 528 сооружений (65% от общего количества сооружений) и 813 объект незавершенного строительства (30% от общего количества ОНС).

■ Все объекты Перечня имеют кадастровый номер и номер кадастрового квартала. Тем не менее, для 21 795 зданий, 24 905 помещений, 368 сооружений и 85 ОНС наблюдается несоответствие кадастрового номера квартала, указанного в кадастровом номере объекта, и кадастрового номера кадастрового квартала, указанного для Объекта в Перечне.

■ Для всех Объектов оценки вида «помещение» указан кадастровый номер «родительского объекта». Однако есть случаи, когда наблюдается несоответствие в кадастровых номерах: кадастровый номер квартала, указанный в кадастровом номере помещения, не соответствует кадастровому номеру квартала, указанному в кадастровом номере родителя. Всего таких помещений 395.

■ Для всех Объектов оценки указан код ОКАТО, что должно обеспечивать привязку Объекта к населённому пункту или муниципальному образованию. Однако для 9 883 Объектов оценки (792 зданий, 54 сооружений, 17 ОНС, 1 773 помещений) код ОКАТО либо не указан, либо указанное значение не соответствует кодам ОКАТО, присвоенным территориям Республики Дагестан. Ошибки заключаются как в количестве знаков в коде (менее 11), так и на содержательном уровне (коды, указанные в Перечне, не соответствуют кодам ОКАТО муниципальных образований Республики Дагестан).

■ В перечне присутствует 2 объекта в помещении без кадастрового номеров.

■ 1 объект с кадастровым номером другого региона.

В связи с несоответствием требованиям Порядка формирования перечня (Приказ



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Росреестра от 06.08.2020г. №П/0283 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости») **2 615** объектов было исключено из первоначально представленного перечня, а общее итоговое количество объектов на территории Республики Дагестан составило значение **861 398**. Сведения о количестве, содержащихся в Перечне объектов недвижимости на 01.01.2023, в разрезе типов объектов недвижимости в таблице 1.

Таблица 1. Сводные данные по объектам недвижимости подлежащим государственной кадастровой оценке

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кол-во объектов	
		Ед.	% от общего
1	Здания	482 515	56,02%
2	Помещения	353 002	40,98%
3	Объекты незавершенного строительства	23 103	2,68%
4	Сооружения	2 158	0,25%
5	Машино-места	620	0,07%
	Всего, подлежащих ГКО в 2023 году	861 398	100,00%

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

1. Налоговый кодекс Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Жилищный кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ от 03.07.2016г.;
5. Федеральный закон от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
6. Приказ Росреестра от 04.08.2021г. № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»;
7. Приказ Росреестра от 06.08.2020г. №П/0283 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости»;
8. Приказ Росреестра от 06.08.2020г. №П/0278 «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также Перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки»;
9. Приказ Росреестра от 14.06.2022г. №П/0225 «Об установлении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;
10. Приказ Росреестра от 14.06.2022г. №П/0226 «Об установлении критериев соответствия методическим указаниям о государственной кадастровой оценке проекта отчета, обновленной версии проекта отчета, составленных бюджетным учреждением,



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости».

Копии документов, за исключением актов Российской Федерации, приведены в ПРИЛОЖЕНИИ 1 >>>1.1 Приказ о проведении ГКО.

1. 2.8. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, о руководителе бюджетного учреждения:

Таблица 2.

Полное наименование юридического лица:	Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Дагестанское бюро по технической инвентаризации и кадастровой оценке» (ГБУ РД "Дагтехкадастр")
Организационно-правовая форма:	Государственное бюджетное учреждение
ОГРН:	1170571004207
Дата присвоения ОГРН:	16 марта 2017 г.
Юридический адрес:	367000, Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Абубакарова 18 «А»
Почтовый адрес (местонахождение юридического лица):	367000, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Абубакарова, 18 «А»
Телефон, факс:	+7(8722) 91-87-07
Адрес электронной почты:	dtk@dagbti.com
Директор	Гимбатов Магомед-Тагир Гусейнович Контактный телефон: (8722) 91-87-07 Адрес: 367000, Республика Дагестан, г. Махачкала, г. Махачкала, ул. Абубакарова, 18А, dtk@dagbti.com
Сведения об образовании	Диплом ДГУ о высшем образовании серия ЭВ номер 630936, квалификация «Финансы и кредит» специальность «Экономист», дата выдачи 22.06.1996 г.
Ф.И.О. оценщика	Абдулаева Сидрат Салмановна – государственный кадастровый оценщик. Контактный телефон: +7(8722) 62-11-55 Адрес: 367000, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Абубакарова, 18А, dtk@dagbti.com
Образование в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 522967 от 04 апреля 2003 года, регистрационный номер 22/2003-ПП, выданный Институтом экономики, управления и права (г.Казань), удостоверяющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» ПП № 522967 от 04 апреля 2003 года, регистрационный номер 22/2003-ПП, выданный Институтом экономики, управления и права (г.Казань), удостоверяющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» выданный ФБУ



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

	«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №022985-1 от 25 июня 2021г. Стаж в области оценочной деятельности с 2003г.
Ф.И.О. оценщика	Гаджиев Серажутдин Муртазалиевич - Начальник Управления государственной кадастровой оценки и архива Контактный телефон: +7(8722) 91-87-07 Адрес: 367000, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Абубакарова, 18А, dtk@dagbti.com
Образование в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №772400890397 от 30 апреля 2014 года, регистрационный номер 341, выданный НОУ ДПО «Институт профессионального образования» г.Москва, удостоверяющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка собственности предприятия (бизнеса)». Стаж в области оценочной деятельности с 2014г.
Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости и подписавших Отчет	Гимбатов М-Т. Г. Гаджиев С.М. Абдулаева С.С.

Информация о работниках ГБУ, привлечённых к проведению ГКО

Таблица 3.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Фамилия, имя, отчество	Должность, ученая степень, ученое звание, квалификация	Степень участия в проведении оценки
Гаджиев С.М.	Начальник Управления государственной кадастровой оценки и архива	Разработка методологии оценки кадастровой стоимости объектов оценки, спецификация моделей, калибровка моделей (ответственный исполнитель). Работа с графической частью в ПО.
Абдулаева С.С.	Заместитель начальника Управления ГКО и архива – Начальник отдела ГКО	Разработка методологии оценки кадастровой стоимости объектов оценки, спецификация моделей.
Сайбулаев Ш.М.	Заместитель начальника отдела государственной кадастровой оценки	Анализ полученных результатов по определению кадастровой стоимости. Построение и калибровка моделей. Работа с графической частью в ПО, mapinfo, gis.
Гусейнова А.О.	Заместитель начальника отдела ГКО	Сбор, обработка и анализ рыночных данных
Гафизов Г.Г.	Главный специалист по определению кадастровой стоимости	Группировка объектов недвижимости и моделирование; государственная кадастровая оценка, подготовка соответствующих расчетных частей Отчета об итогах ГКО и приложений к нему.
Гаджиев А.Г.	Главный специалист по определению кадастровой стоимости	Группировка объектов недвижимости и моделирование; государственная кадастровая оценка, подготовка соответствующих расчетных частей Отчета об итогах ГКО и приложений к нему.
Керимова С.Ф.	Главный специалист по определению кадастровой стоимости	Группировка объектов недвижимости и моделирование; государственная кадастровая оценка, подготовка соответствующих расчетных частей Отчета об итогах ГКО и приложений к нему.
Балахмедов С.С.	Специалист по определению кадастровой стоимости	Группировка объектов недвижимости и моделирование; государственная кадастровая оценка, подготовка соответствующих расчетных частей Отчета об итогах ГКО и приложений к нему.
Микаилов Г.Д.	Ведущий специалист по определению кадастровой стоимости	Сбор, обработка, определение и внесение в программное обеспечение ценообразующих факторов
Джанатлиева З.А.	Ведущий специалист по определению кадастровой стоимости	Сбор и обработка рыночных данных
Магомедова З.И.	Специалист по анализу рынка недвижимости	Сбор и обработка рыночных данных
Гапизов Г.Г.	Специалист по анализу рынка недвижимости	Сбор и обработка рыночных данных
Махулов А.Х.	Специалист по определению кадастровой стоимости	Сбор, обработка, определение и внесение в программное обеспечение ценообразующих факторов
Кадиев К.А.	Специалист по определению кадастровой стоимости	Сбор, обработка, определение и внесение в программное обеспечение ценообразующих факторов



Атамов Р.Б	Начальник отдела разработки программного обеспечения	Обработка XML-файлов Сбор рыночных данных
------------	--	--

2.9 Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости

Общие допущения

В данном разделе приводится перечень всех допущений и ограничительных условий, использованных при проведении работ по определению кадастровой стоимости объектов капитального строительства:

1) полученная в рамках данного Отчета кадастровая стоимость может быть использована для целей налогообложения и исчисления арендных платежей, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, установленного в рамках данного Отчета;

2) данные, приведенные в Отчете об оценке, являются достоверными, точными и могут быть использованы только для целей настоящей оценки;

3) содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат Учреждению и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета об оценке;

4) Учреждение не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объектах оценки и действует непредвзято и без предубеждения при определении кадастровой стоимости;

5) не допускается вмешательство иных заинтересованных лиц в деятельность Учреждения, если это может негативно повлиять на достоверность результата оценки объектов оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объектов оценки;

6) сотрудники Учреждения, принимавшие участие в определении кадастровой стоимости, обладают необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации;

7) в соответствии с п.11 Методических указаний определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства.

8) Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, 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 о сотрудниках Учреждения, принимавших участие в работе) не могут быть использованы в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью;

9) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Учреждения относительно кадастровой стоимости объектов оценки;

10) Данная оценка отражает стоимость объектов оценки по состоянию на 01.01.2023. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки;

11) в соответствии с ч.5 ст.13 ФЗ №237, при определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН, актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

12) в соответствии со ст. 13 Закона Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется органом регистрации прав на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки. При формировании Перечня объектов недвижимости указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в ЕГРН, а также в иных фондах данных, базах данных и документах, имеющихся в распоряжении Росреестра. Информация, предоставленная Министерством земельных и имущественных отношений Республики Дагестан ГБУ РД «Дагтехкадастр», считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки.

13) Учреждение исходит из допущения, что предоставленная Росреестром информация соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Учреждением при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения;

14) осмотр объектов оценки при использовании метода массовой оценки не проводится;

15) в рамках данных работ ГБУ РД «Дагтехкадастр» не проводился анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости, поскольку при массовой оценке объектов недвижимости определить наиболее эффективное использование индивидуально для каждого объекта не представляется возможным. Оценка объектов недвижимости проводится из допущения, что наиболее эффективное использование объектов оценки совпадает с текущим использованием объекта недвижимости. Текущее использование объектов оценки определялось на основе данных, содержащихся в Перечне объектов оценки «Наименование», «Назначение».

Допущения, касающиеся группировки Объектов оценки

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

2. Разделение помещений на жилые и нежилые производилось в соответствии с кодом назначения Объекта оценки, указанным в Перечне Объектов оценки в поле «AssignmentCode»: 206001000000 – нежилое помещение, 206002000000 – жилое помещение.

3. Вид жилого помещения (квартира или комната) определялся в соответствии с кодом, указанным в Перечне Объектов оценки в поле «AssignmentType»: 205001000000 – квартира, 205002000000 – комната. Вид жилых помещений, для которых он не указан, определен как квартиры.

4. Помещения с кодом назначения «жилое» отнесены к группе/подгруппе «квартиры».

5. Нежилые помещения, в целях группировки делились на расположенные в МКД и расположенные в прочих объектах капитального строительства.

При присвоении кодов подгрупп нежилые помещения, расположенные в МКД, вне зависимости от функционального назначения отнесены к группе/подгруппе «нежилые помещения в МКД» (см. далее п.6).

При присвоении кодов подгрупп нежилые помещения, расположенные вне МКД, по которым имеются сведения о функциональном назначении, отнесены к группе/подгруппе, соответствующей этому функциональному назначению.

При присвоении кодов подгрупп объекты недвижимости с видом помещения нежилого назначения, в случае отсутствия сведений о функциональном назначении, при наличии



привязки к «родительскому» объекту, отнесены к группе/подгруппе расчета «родительского» объекта.

При присвоении кодов подгрупп объектов недвижимости с видом помещения нежилого назначения, в случае отсутствия сведений о функциональном назначении и привязки к «родительскому» объекту, отнесены к группе/подгруппе расчета «нежилые помещения в МКД» (см. далее п.6).

6. Функциональное использование нежилых помещений в МКД и нежилых помещений без привязки к «родительским» объектам назначалось по следующим правилам:

□ помещения, располагающиеся на первом и цокольных этажах, относятся к «Помещениям свободного назначения в МКД». К данному виду относятся помещения, используемые под объекты торговли, общественного питания, сферу обслуживания (в т. ч. банки, парикмахерские, студии, салоны, клубы);

□ помещения, располагающиеся выше 1-го этажа, относятся к «Помещениям офисного назначения в МКД». К данному виду относятся помещения, используемые под офисы, медицинские, культурные, образовательные и спортивные учреждения, все государственные учреждения, объекты временного проживания, объекты дошкольного образования, агентства недвижимости, ателье, студии танцев, турагентства;

□ помещения, располагающиеся в подвалах, относятся к «Помещениям производственно-складского назначения в МКД». К данному виду относятся помещения, используемые под производственные, складские, коммунально-бытовые цели;

□ если информация об этаже расположения помещения отсутствует, помещение относится к виду использования «Помещения свободного назначения в МКД» как расположенное на 1-ом этаже;

7. При наличии информации об использовании нежилых помещений для хранения личного автотранспорта, расположенных в многоквартирных домах, такие помещения относятся в группы «Машино-места в МКД».

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

9. При группировке объектов ОНС, в случае отсутствия детальной информации, позволяющей однозначно определить группу/подгруппу, к которой относится Объект оценки, использовалась укрупненная классификация, например, для объектов, имеющих проектное назначение «многоквартирный дом», при невозможности определения класса дома (многоквартирные дома экономичного класса (с преобладанием малогабаритных квартир) или многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями) использовался код группы 0101 «Многоквартирные дома экономичного класса».

10. В тех случаях, когда под одним кадастровым номером зарегистрирован объект, в состав которого вошло несколько сооружений, относящихся к различным подгруппам, группировка проводилась с учетом функционального назначения сооружения, имеющего наибольший стоимостной вклад.

11. Объектам недвижимости с видом объекта «Здание» и наименованием, определяющим объект как сооружение, присваивался код соответствующей подгруппы в рамках функциональной группы «Сооружения».

12. Объектам недвижимости с видом объекта «Сооружения» и наименованием, определяющим объект как здание, присваивался код соответствующей подгруппы в рамках функциональной группы «Здания».



13. При отсутствии информации о наименовании и назначении объектов недвижимости, а также невозможности отнесения объекта оценки в ту или иную группу/подгруппу для присвоения кода использовалась информация о виде разрешенного использования земельного участка, на котором они располагались.

Допущения, касающиеся количественных и качественных характеристик объектов оценки, а также местоположения (геопривязки) Объектов оценки

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

2. Для идентификации Объектов оценки на территории Республики Дагестан (геопривязке) использовалась информация, содержащаяся в описании Объектов оценки (кадастровый квартал, кадастровый номер объекта недвижимости, адрес, код КЛАДР,).

3. Если в Перечне присутствовали объекты с отсутствующими или некорректными адресными характеристиками, что приводило к невозможности геопривязки, то в качестве характеристики местоположения Объектов оценки принималось местоположение кадастрового квартала либо кадастрового района.

4. В Перечне отсутствуют данные о состоянии Объектов оценки. Оценка проводилась исходя из допущения, что все Объекты находятся в нормальном состоянии, т. е. пригодны к использованию. Исключением выступают Объекты, признанные аварийными.

5. Помещения, находящиеся в аварийном состоянии, отнесены в отдельную оценочную группу. Учет аварийного состояния помещений производился на основе сведений, предоставленных Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства (см. Приложение 1.2 к Отчету), а также деклараций, предоставленных в ГБУ. При этом, если в списках присутствовало здание как аварийное, то аварийными считались все помещения, в нем располагающиеся. В случае, когда в списках фигурировало помещение как аварийное, рассчитывалось соотношение общего количества помещений, зарегистрированных в здании, и количества аварийных. В случае, когда доля аварийных помещений составляла более 50%, аварийным считалось все здание и, соответственно, все помещения в нем.

6. При проведении государственной кадастровой оценки Исполнитель исходил из допущения, что Объекты оценки являются типичными и схожими с объектами-аналогами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволило провести группировку. Иными словами, при определении кадастровой стоимости не учитывались уникальные характеристики каждого конкретного Объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены в Перечне Объектов оценки.

7. Определение кадастровой стоимости Объектов оценки проводилось 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.

8. Сведения о наличии коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация) получены от муниципальных образований в разрезе кадастровых кварталов. Для кадастровых кварталов, по которым информация о наличии/отсутствии коммуникаций не предоставлялась принято считать о наличии такой информации.

9. В случае отсутствия у объектов оценки (помещений) качественных характеристик (материал стен, год постройки здания, в котором расположено помещение), наследование таких



характеристик происходило от «родительского» объекта. Если у «родительского» объекта отсутствовали качественные характеристики, использовались данные по указанным факторам, полученные по результатам обработки перечня ЕГРН (средние показатели по расчетной группе по кварталу, населенному пункту, району, региону).

10. При выполнении расчетов, цены предложений объектов-аналогов не корректировались на величину НДС, по причине отсутствия соответствующей информации.

Допущения, касающиеся определения характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости жилых помещений

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

2. При определении значений фактора «Этаж расположения жилого помещения»

☐ для квартир, расположенных на нескольких этажах, всегда принималась градация «средний» этаж;

☐ жилым помещениям, для которых в Перечне не указан этаж расположения, для фактора «этаж расположения» принималась градация «средний»;

☐ градация «подвал» установлена для помещений, у которых поле «этаж расположения» имеет значение «подвал», «техподполье», «подземный этаж» или их комбинации. Для помещений, у которых поле «этаж расположения» имеет значение «цоколь», присваивалось значение «первый этаж». Для помещений, у которых поле «этаж расположения» имеет значение «подвал, 1 этаж», принималась градация «первый». Для помещений, у которых поле «этаж расположения» имело одновременно несколько значений (от 1 этажа и выше) принималось нижнее значение

Допущения, касающиеся определения характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости нежилых помещений

1. Кадастровая стоимость нежилых помещений с определенным функциональным назначением, находившихся в нежилых зданиях и сооружениях, определялась путем умножения удельного показателя стоимости строительства зданий и сооружений с аналогичным функциональным назначением, определенным в рамках затратного подхода (стоимость замещения здания с учетом его физического износа), на площадь помещения.

2. Кадастровая стоимость нежилых помещений с неопределенным функциональным назначением, находившихся в нежилых зданиях и сооружениях, у которых функциональное назначение родительского объекта определено / установлено (кроме МКД) рассчитывалась путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости здания, в котором помещение располагается, определенного в рамках затратного подхода (стоимость замещения здания с учетом его физического износа), на площадь помещения.

3. Кадастровая стоимость нежилых помещений, находившихся в МКД, рассчитывалась методом статистического моделирования.

4. Для нежилых помещений с неопределенным функциональным назначением, находившихся в нежилых зданиях и сооружениях, в случае отсутствия сведений о функциональном назначении «родительского» объекта (здания, сооружения) либо отсутствия «привязки» к «родительскому» объекту, кадастровая стоимость рассчитывалась методом УПКС от стоимости рассчитанных нежилых помещений, расположенных в МКД (среднее значение от группы на уровне кадастрового квартала, населенного пункта, района, региона).



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

5. При определении значения фактора «Этаж расположения нежилого помещения» для нежилых помещений в МКД и для нежилых помещений с неопределенным функциональным назначением без привязки к «родительскому» объекту, принята следующая градация:

- градация «подвал» установлена для помещений, у которых поле «этаж расположения» имеет значение «подвал», «техподполье», «подземный этаж» или их комбинации;
- для помещений, у которых поле «этаж расположения» имеет значение «1 этаж», «цоколь», принималась градация «1 этаж»;
- для помещений, у которых поле «этаж расположения» имеет значение «2 этаж», принималась градация «2 этаж»;
- для помещений, у которых поле «этаж расположения» имеет значение «3 этаж» и выше, принималась градация «3 этаж и выше»;
- для помещений, у которых поле «этаж расположения» имеет значение «подвал, 1 этаж», «1 этаж и выше», «цоколь и выше», принималась градация «1 этаж»;
- для помещений, у которых поле «этаж расположения» имеет значение «подвал, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж и т.д.», «подвал, 1 этаж и выше», «цоколь и выше» и т.п. принималась градация «1 этаж»;
- для помещений, у которых поле «этаж расположения» имеет значение «2, 3.... и т.д. этаж» градация нижнего этажа из перечисленных в Перечне;
- для всех остальных помещений и у которых в поле «этаж расположения» отсутствуют сведения принималась градация «1 этаж».

Допущения, касающиеся определения характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости зданий

1. При наличии у Объекта оценки следующих кодов материала стен: 61001000000 «Стены», 61001005000 «Из прочих материалов», 61001999000 «Иное», либо отсутствия кода материала стен, класс конструктивной системы здания определялся по следующим правилам:

- а. для объектов жилого назначения, садовых домов и дач - класс конструктивной системы КС-3;
- б. для объектов промышленного назначения и коммерческого назначения до 2000-х годов постройки – КС-3;
- в. для объектов постройки после 2000-х годов – КС-1.

2. Для объектов оценки «жилые дома» до 2000г. постройки удельные показатели стоимости строительства принимались на основании данных справочника УПВС.

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

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

5. Для Объектов оценки, у которых значение подземной этажности состоит из нескольких повторений (например - «подвал, подвал, подвал»), устанавливалось значение подземной этажности: 1 этаж.

6. В случае, если количество этажей подземной части совпадало с общей этажностью, но здание не может быть исключительно подземным (например, многоквартирный дом), общее количество этажей увеличивалось на единицу.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

7. При отсутствии сведений в Перечне о дате постройки Объекта год постройки устанавливался исходя из среднего значения годов постройки Объектов на уровне кадастрового квартала, населенного пункта, муниципального образования, субъекта Российской Федерации, Российской Федерации.

8. Для зданий, признанных аварийными, физический износ принимался равным 80%, как максимальная величина физического износа отдельных элементов согласно ВСН 53-86(р).

Допущения, касающиеся определения характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости сооружений

1. При указании в Перечне для линейных объектов типа и значения основного параметра «площадь застройки» для целей ГКО значение данного параметра принималось как «протяженность».

2. В расчетах использовались усредненные удельные показатели стоимости объектов-аналогов, изготовленных с применением наиболее типичных для данной подгруппы материалов конструкций (например, при строительстве сетей водопровода и канализации труб из асбоцемента, чугуна, стали, полиэтилена высокого давления преимущество отдается стальным трубам, как наиболее часто встречаемым).

5. При отсутствии информации о годе постройки и годе ввода в эксплуатацию сооружения, год постройки определялся равным среднему значению года постройки объектов соответствующей группы на уровне кадастрового квартала, населенного пункта, муниципального образования, субъекта Российской Федерации, Российской Федерации.

Допущения, касающиеся определения характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости ОНС

1. В случае отсутствия в Перечне сведений об основных параметрах объекта оценки при невозможности установления сведений об основных параметрах, в качестве основного параметра принимался параметр «кв. м площади» или иной (в зависимости от принадлежности объекта к той или иной группе/подгруппе).

2. В случае, если для нескольких ОНС установлено, что фактически на их месте возведен один объект, то значение основного параметра присваивался ОНС пропорционально тем параметрам, которые указаны в Перечне для возведенного объекта.

3. Для целей определения кадастровой стоимости степень готовности объекта незавершенного строительства принимался равной указанной в Перечне. У Исполнителя отсутствуют иные документы, подтверждающие или уточняющие стадии строительства ОНС.

Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

1) Учреждение не гарантирует неизменность сведений, полученных при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации. Вместе с тем, рыночная информация, полученная Учреждением из указанных в Отчете источников, достоверность которых может быть доказана, считается достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки;

2) при сборе рыночной информации Учреждение не предполагает наличие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объектов оценки. На Учреждении не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов;

3) Учреждение не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объекты оценки. Объекты оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений;



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

4) собранные объекты-аналоги описаны в разрезе ценообразующих факторов, при этом в случае недостающей информации о характеристиках объектов-аналогов, производился дополнительный сбор информации, исходя из следующих критериев: местоположение объекта-аналога, назначение объекта-аналога, площадь объекта-аналога, кадастровый номер объекта-аналога, вид разрешенного использования, площадь, полная цена (в рублях), краткая характеристика.

5) для определения значений ценообразующих факторов объекты-аналоги привязывались к кадастровой карте согласно кадастровым номерам, при их отсутствии использовались адресные характеристики.

Допущения, касающиеся моделирования

1. Работы по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости на территории Республики Дагестан выполнялись в том числе с использованием Региональная автоматизированная система кадастровой оценки (РАСКО).

Допущения, касающиеся результатов оценки

1. Итоговая величина стоимости объектов оценки выражена в рублях Российской Федерации. Все полученные результаты, включая промежуточные, округлялись до двух знаков после запятой (т.е. до копеек);

2. Итоговая величина стоимости для тех объектов недвижимости, стоимость которых установлена в размере рыночной на основании Отчета об оценке рыночной стоимости в рамках учета замечаний к промежуточному Отчету о результатах определения кадастровой стоимости, установлена с округлением, указанным в Отчете об определении рыночной стоимости.

3. В рамках Отчета все полученные результаты не включают НДС.

4. Прочие допущения, использованные при кадастровой оценке объектов капитального строительства, представлены в соответствующих разделах расчета кадастровой стоимости.

Теоретические предпосылки применения расширения диапазона при моделировании

Пунктом 45.1 методических указаний регламентируется применение метода статистического моделирования. По сути, этот метод является основным в кадастровой оценке, поскольку устанавливает степень влияния каждого ценообразующего фактора на величину кадастровой стоимости посредством анализа реальной рыночной информации. Вместе с тем, далеко не всегда можно с достаточной точностью описать статистической моделью все объекты оценки в отдельно взятой группе. В рамках данного отчета, опираясь на положения п.48 методических указаний, применяется комбинированный метод статистического моделирования с расширением диапазона значений ценообразующих факторов. Ниже представлены теоретические предпосылки метода.

Модель определения кадастровой стоимости, получаемая по результатам проведения корреляционно-регрессионного анализа, устанавливает зависимость удельного показателя кадастровой стоимости от значений различных ценообразующих факторов. Математической основой такого моделирования является массив скорректированных рыночных цен предложений о продаже объектов-аналогов и совершенных сделок с объектам-аналогами.

В рамках математического моделирования выводится уравнение взаимосвязи, устанавливающее влияние каждого из ценообразующих факторов на величину рыночной стоимости. При этом, необходимо отметить неизбежную ограниченность возможных значений ценообразующих факторов, которыми обладает соответствующая выборка рыночных данных. На рынке, как правило, наибольшей активностью обладают объекты со средними значениями непрерывных факторов. Например, рыночные предложения ограничены как в центральной



части города (значения фактора расстояния до центра города близки к 0) в силу небольшого количества их на небольшом пространстве, так и на значительном отдалении от центра (с максимальными значениями фактора расстояния до центра) но уже в силу крайне низкой деловой активности в таких местах.

Как итог, можно смело утверждать, что любая статистически значимая модель зависимости рыночной стоимости объектов недвижимости от значений их ценообразующих факторов адекватно отражает картину мира лишь в тех границах значений ценообразующих факторов, в рамках которых имеются рыночные данные. Иными словами, рыночная стоимость земельных участков, расположенных на значительном удалении от центра города, на территориях, где не выявлено ни одного объекта-аналога не может быть описана теми же зависимостями, которые были установлены для объектов наиболее активного «среднего» диапазона расстояний до центра города.

Тем временем, моделируя кадастровую стоимость объектов недвижимости на реальных рыночных данных, в рамках каждой построенной модели поведения рыночной стоимости всегда можно выявить определенный диапазон возможной рыночной стоимости, определенной по данной модели, подставляя в полученную формулу минимальные и максимальные значения всех ценообразующих факторов объектов-аналогов, участвующих в построении статистической модели. Полученные минимальные и максимальные значения модельной рыночной стоимости могут служить ориентиром при определении кадастровой стоимости объектов оценки. То есть, с уверенностью можно утверждать, что кадастровая стоимость земельных участков, расположенных в непосредственно центральной части города, со значениями ценообразующего фактора расстояния до центра города менее минимальных значений по рыночной выборке будет иметь максимально возможную величину кадастровой стоимости, определяемой по модели.

Точно так же, земельные участки на значительном удалении от центра города, со значениями фактора гораздо выше максимальных по рынку, должны иметь величину кадастровой стоимости, не превышающую минимальных по рыночной выборке модельных цен предложения.

Вместе с тем, рынок недвижимости достаточно эластичен, да и сами статистические зависимости имеют определенные погрешности. Поэтому в целом ряде случаев можно с уверенностью утверждать, что построенная статистическая зависимость кадастровой стоимости от значений ценообразующих факторов будет отражать объективную картину мира не только в границах диапазонов значений ценообразующих факторов объектов аналогов, но также и в определенных значениях вне границ этих диапазонов. Иными словами, расширение числового диапазона в определенных разумных пределах не исказит объективную картину мира, но позволит с гораздо более высокой точностью определить кадастровую стоимость объектов недвижимости.

Границы расширенного диапазона для каждой статистически значимой модели могут быть свои и все зависит от активности рынка. Чем больше объектов аналогов использовано в построении модели и чем больше ценообразующих факторов, тем более точная модель получается на выходе и большее значение расширения интервала можно применить.

Решение о необходимости применения функции расширения диапазона значений факторов объектов аналогов и его размере принимается на основе следующих параметров:

- Соотношение диапазонов значений факторов объектов аналогов и объектов оценки;
- Общее количество объектов аналогов в выборке;
- Количество объектов оценки за границами диапазонов факторов объектов аналогов;

- Возможные предельные значения кадастровой стоимости без применения функции расширения диапазонов значений факторов.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

В каждом конкретном случае оценщик индивидуально принимает решение о необходимости и о величине расширения диапазона. Наиболее целесообразно использовать значения от 0 до 10%, прямо пропорционально количеству примененных в построении модели аналогов.

Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание

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

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

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

Последовательность действий при проведении государственной кадастровой оценки в ГБУ РД «Дагтехкадастр» представлена на схеме 1.

Использованные в схеме сокращения:

ГКО – государственная кадастровая оценка;

УО – уполномоченный орган (в Республике Дагестан таким органом является Министерство имущественных отношений РД);

ГБУ РД «ДТК» - Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Дагтехкадастр»

ЕГРН - единый государственный реестр недвижимости;

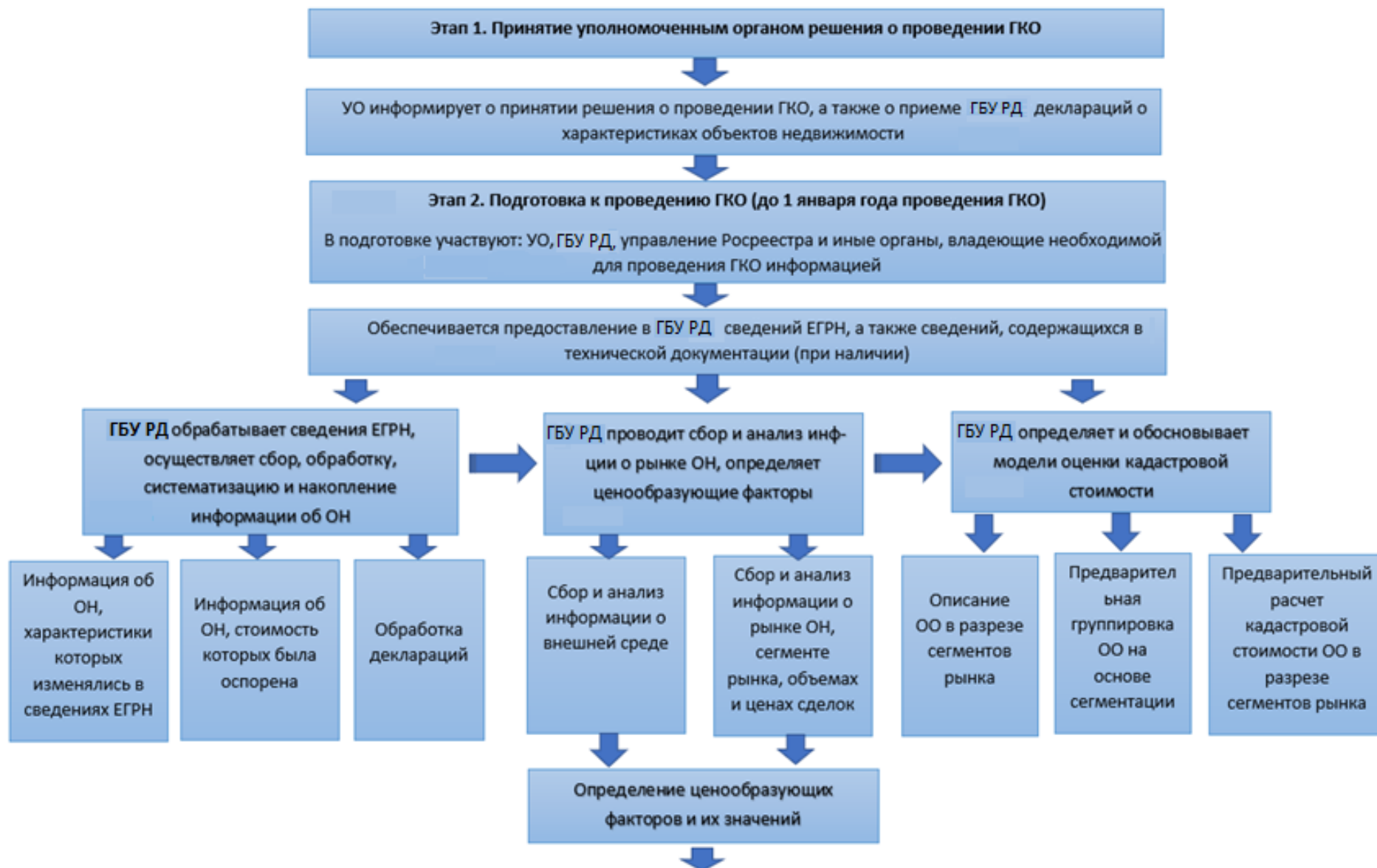
ОН – объект(ы) недвижимости;

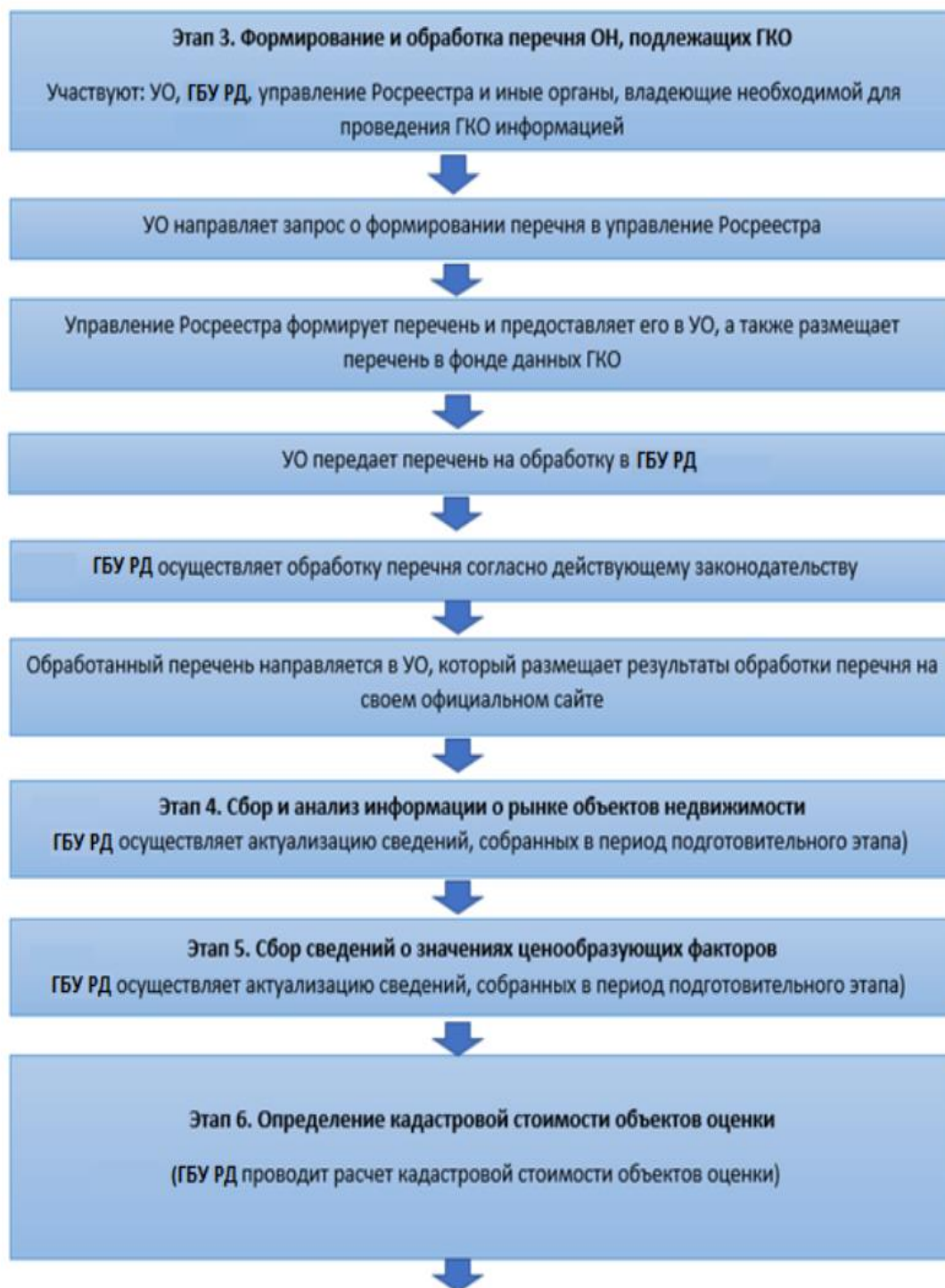
ОО - объект(ы) оценки;

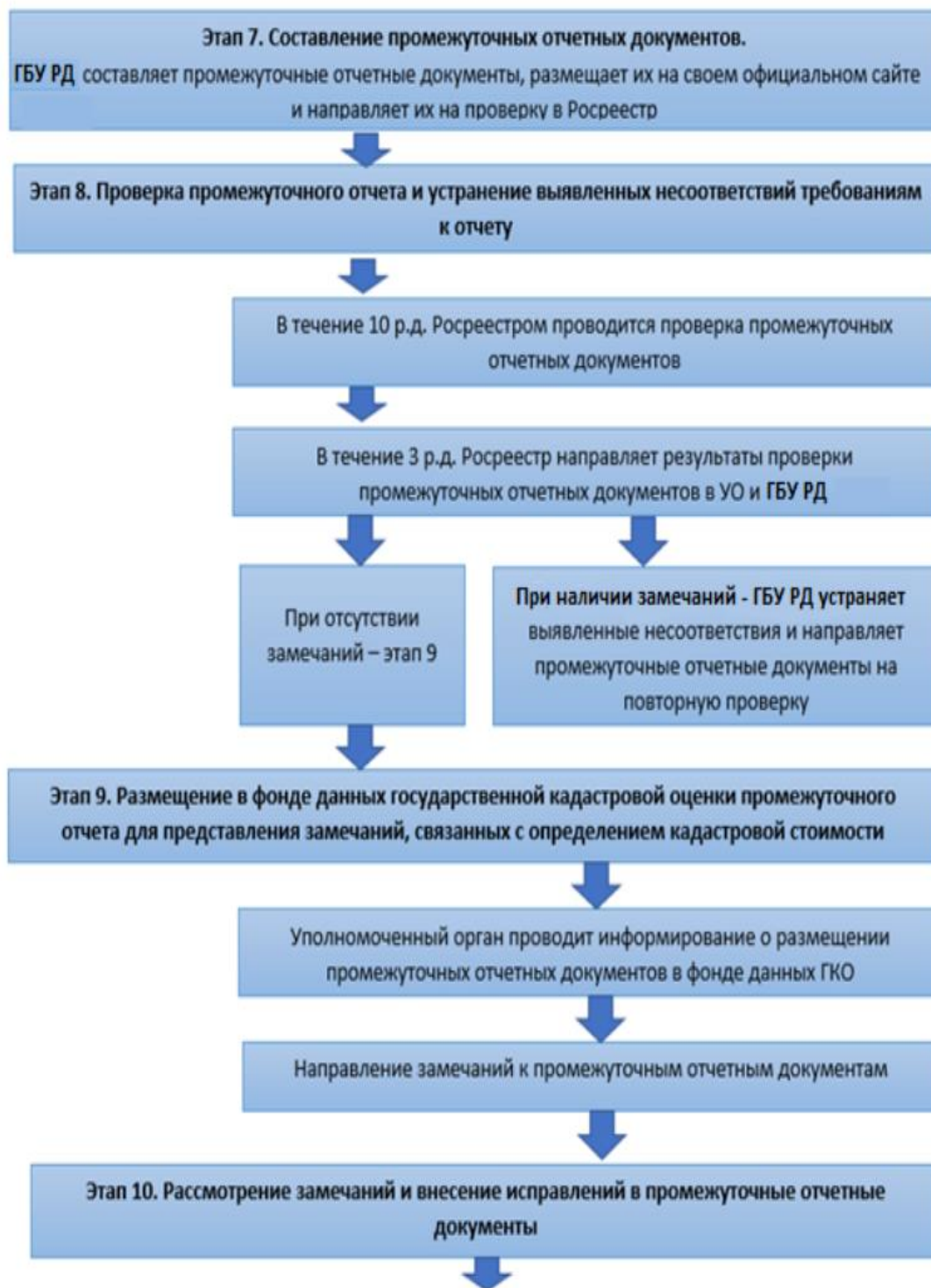
р.д. – рабочих дней.

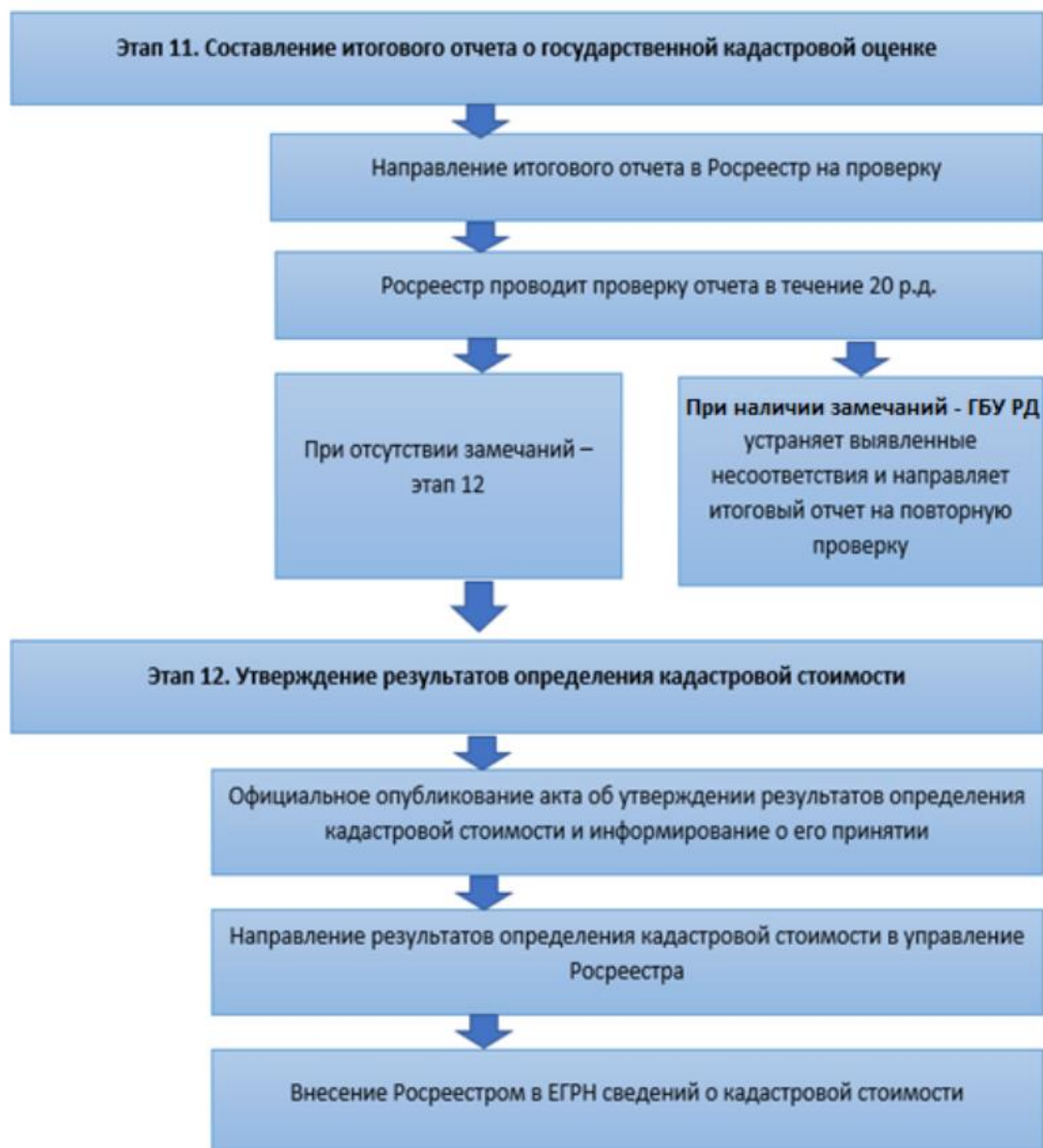


Схема 1. Организация проведения работ по определению кадастровой стоимости.











Описание работ по определению кадастровой стоимости на каждом из этапов:

Этап I. Принятие уполномоченным органом решения о проведении государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения - не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Указанный срок определяется со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости до дня принятия акта об утверждении следующих результатов определения кадастровой стоимости. Для целей установления периодичности проведения государственной кадастровой оценки не учитывается проведение внеочередной государственной кадастровой оценки.

Решение о проведении государственной кадастровой оценки принимает уполномоченный орган субъекта Российской Федерации. В Республике Дагестан таким органом является Министерство имущественных отношений Республики Дагестан.

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

Этап II. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки осуществляется до 1 января года определения кадастровой стоимости. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки включает в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости. В рамках подготовки к определению кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляются в том числе сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в установленном порядке.

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

Бюджетное учреждение направляет запросы о предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости, в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, в частности в организации, подведомственные федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ценообразования и сметного нормирования в сфере градостроительной деятельности, в сфере земельных отношений, государственного мониторинга земель, изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также в подведомственные им организации.

Федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, в частности организации, подведомственные федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

регулированию в сфере ценообразования и сметного нормирования в сфере градостроительной деятельности, в сфере земельных отношений, государственного мониторинга земель, изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также подведомственные им организации обязаны предоставить имеющуюся в их распоряжении информацию по запросу бюджетного учреждения или уведомить об отсутствии запрошенной информации в течение двадцати рабочих дней со дня получения указанного запроса.

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

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

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

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

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

Бюджетным учреждением осуществляется сбор и анализ информации об экономических, социальных, экологических факторах (социально-экономическое состояние РФ и Республики Дагестан). Вся информация должна быть получена из официальных источников. Результатом должен быть краткий обзор об экономических, социальных, экологических факторах, влияющих на стоимость объектов.

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



Этап V. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.

На основании проведенного анализа рынка определяются ценообразующие факторы: факторы, характеризующие объекты недвижимости и факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости. Обосновывается выбор ценообразующих фактор (в том числе по перечню из Приложения №3 к Методическим указаниям), и обосновывается отказ от рассмотрения факторов в случае, если часть факторов была признана не оказывающей влияния на стоимость объектов оценки.

Бюджетным учреждением проводится сбор данных о значениях ценообразующих факторов (п. 29 Методических указаний). Результатом собранной информации о ценообразующих факторах являются сведения, представленные в семантическом и графическом виде. По итогам сбора ценообразующих факторов проводится анализ их значений на полноту, достоверность и непротиворечивость.

Этап VI. Определение кадастровой стоимости объектов оценки.

Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Работы по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости на территории Республики Дагестан выполнялись в том числе с использованием Региональная автоматизированная система кадастровой оценки (РАСКО).

Подробно содержание этого этапа раскрыто в расчетной части данного Отчета.

Этап VII. Составление промежуточных отчетных документов.

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

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

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

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



Орган регистрации прав в течение десяти рабочих дней со дня получения промежуточных отчетных документов осуществляет их проверку на соответствие требованиям к отчету. Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня окончания проверки промежуточных отчетных документов направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации уведомление о соответствии промежуточных отчетных документов требованиям к отчету или об их несоответствии с указанием требований к отчету, которым не соответствуют промежуточные отчетные документы. Бюджетное учреждение осуществляет устранение выявленного органом регистрации прав несоответствия требованиям к отчету в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления органа регистрации прав о таком несоответствии и представляет в орган регистрации прав, исправленные промежуточные отчетные документы для повторной проверки.

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

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

Орган регистрации прав не позднее дня начала срока представления замечаний к промежуточным отчетным документам обеспечивает размещение в фонде данных государственной кадастровой оценки информации о порядке и сроках представления замечаний к промежуточным отчетным документам. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение десяти рабочих дней со дня получения уведомления о соответствии промежуточных отчетных документов требованиям к отчету обеспечивает информирование о размещении промежуточных отчетных документов, а также о порядке и сроках представления замечаний к промежуточным отчетным документам путем:

- 1) размещения извещения на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- 2) опубликования извещения в печатном средстве массовой информации, в котором осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации;
- 3) размещения извещения на своих информационных щитах;
- 4) направления информации в органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, для размещения извещения на информационных щитах указанных органов.



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

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

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

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

Этап XI. Составление итогового отчета о государственной кадастровой оценке.

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

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

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

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

В случае, если нарушений требований к отчету не выявлено, бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня получения уведомления органа регистрации прав об отсутствии нарушений направляет в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

три экземпляра отчета на электронном носителе в форме электронного документа и одну копию отчета на бумажном носителе.

Этап XII. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

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

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

3. РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА

3.1 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)
по состоянию на 01.01.2023 года**

3.1.1 Обзор информации о географических, экономических, социальных, экологических факторах, влияющих на стоимость объектов оценки (по состоянию на 01.01.2023 г.)

3.1.1.1 Обзор географических, экономических, социальных, экологических факторов, влияющих на стоимость объектов оценки (сведения по РФ по состоянию на 01.01.2023)

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой гегемонии и неоколониальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось [полным военных контролем \(около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира\)](#) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами ([более 400](#)), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию



экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята [госпрограмма развития сельского хозяйства](#), а в 2015-м создана Правительственная комиссия [по импортозамещению](#).

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

Таблица 4 Основные экономические показатели России

(в сопоставимых ценах)

№		2021г.		9 мес. 2022г.
		млрд.ру б.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,6	-1,6
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,8	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+4,3	-1,7
			Янв-ноябрь 2021г.	Янв-ноябрь 2022г.
			+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство		+6,3	-0,1
5.	Продукция сельского хозяйства		-0,4	+4,7
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+5,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			
8.	- жилых помещений		+24,6	+14,9
9.	- нежилых помещений		+10,5	-3,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		+38,9	+0,8
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км		+5,8	-2,4
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (доля около 50%)		+4,3	-0,2
13.	- Трубопроводного (около 43%)		+7,4	-4,8
14.	- Автомобильного (около 6%)		+5,0	+1,8
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		+7,3	-6,2
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.		+17,5	+3,4
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.		+27,5	+4,4
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			янв-октябрь 2022
19.	- номинальная		+9,2	+12,7
20.	- реальная (учитывает инфляцию)		+2,7	-1,3
21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:		+8,5	+7,5
22.	Инфляция с начала года на конец ноября 2022 года, %			
23.	- промышленная		+24,1	+12,8
24.	- потребительская		+6,5	+13,9
			2021/2020, %	На 01.11.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах		+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-8,9



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,5
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,9 % от кредиторск
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,7
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+9,6
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+16,5
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+1,3
33.	Доходы консолидированного бюджета		+18,0
34.	Международные резервы (ЗВР), на 23.12.22г. 581,7 млрд. долл. США	+8,3	-17,7
35.	Фонд национального благосостояния на 01.12.22г. 11,4 трлн. руб. или 186,5 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36.	Государственный внешний долг, на 01.12.22г. 57,4 млрд. долл. США	+5,3	-2,0

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

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

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». [Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.](#)

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.



Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 42%,
- квартир вторичного рынка – на 32%,
- индивидуальных домов – на 29%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 10%.

Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, [за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве](#), что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В течение 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен



пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Таблица 5 Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве

по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	янв-сент 21г.	янв-сент 22г.	динамика	янв-сент 21г.	янв-сент 22г.	динамика
Российская Федерация	631 861	533 651	0,84	382 077	403 245	1,06
Всего по Центральному ФО	248 403	197 863	0,80	116 775	125 806	1,08
Белгородская обл.	1 930	1 624	0,84	1 178	1 471	1,25
Брянская обл.	2 958	1 986	0,67	2 112	1 599	0,76
Владимирская обл.	3 462	1 963	0,57	1 654	1 310	0,79
Воронежская обл.	11 368	8 662	0,76	9 793	8 096	0,83
Ивановская обл.	1 155	1 200	1,04	460	588	1,28
Калужская обл.	3 612	2 859	0,79	1 622	2 342	1,44
Костромская обл.	932	734	0,79	757	664	0,88
Курская обл.	1 239	956	0,77	1 050	912	0,87
Липецкая обл.	2 054	1 645	0,80	1 299	1 457	1,12
Московская обл.	86 688	64 351	0,74	16 094	13 860	0,86
Орловская обл.	1 979	1 551	0,78	1 909	1 530	0,80
Рязанская обл.	13 831	3 699	0,27	2 032	2 714	1,34
Смоленская обл.	2 276	1 816	0,80	1 842	1 589	0,86
Тамбовская обл.	1 947	1 236	0,63	1 705	1 221	0,72
Тверская обл.	3 086	1 869	0,61	2 654	1 823	0,69
Тульская обл.	5 346	3 426	0,64	858	2 627	3,06
Ярославская обл.	4 004	3 281	0,82	2 742	2 564	0,94
Москва	100 536	95 005	0,94	67 014	79 439	1,19
Всего по Северо-Западному ФО	90 684	77 956	0,86	43 671	53 840	1,23
Респ. Карелия	1 812	1 137	0,63	1 307	1 093	0,84
Респ. Коми	1 155	612	0,53	1 148	610	0,53
Архангельская обл.	4 241	3 599	0,85	589	1 049	1,78
Ненецкий автономный округ	0	0		0	0	
Вологодская обл.	2 419	2 114	0,87	1 717	1 678	0,98
Калининградская обл.	9 147	4 759	0,52	5 412	3 479	0,64
Мурманская обл.	0	0		0	0	
Новгородская обл.	686	809	1,18	676	663	0,98
Псковская обл.	1 288	723	0,56	1 123	681	0,61
Санкт-Петербург	55 153	48 055	0,87	21 583	31 065	1,44
Ленинградская обл.	14 783	16 148	1,09	10 116	13 522	1,34
Всего по Южному ФО	74 117	50 450	0,68	56 473	44 786	0,79
Респ. Адыгея (Адыгея)	2 631	908	0,35	679	511	0,75
Респ. Калмыкия	301	335	1,11	299	310	1,04
Краснодарский край	43 658	27 905	0,64	35 765	26 945	0,75
Астраханская обл.	952	925	0,97	682	820	1,20
Волгоградская обл.	4 430	4 182	0,94	3 394	3 818	1,12
Ростовская обл.	15 778	11 172	0,71	12 403	10 386	0,84
Респ. Крым - Уполномоченные Севастополь	5 206	4 507	0,87	2 739	1 670	0,61
Уполномоченные	1 161	516	0,44	512	326	0,64
Всего по Северо-Кавказскому ФО	13 226	11 654	0,88	7 920	8 176	1,03
Респ. Дагестан	638	1 667	2,61	105	295	2,81
Респ. Ингушетия	67	25	0,37	67	24	0,36



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Кабардино-Балкарская Респ.	946	873	0,92	77	245	3,18
Карачаево-Черкесская Респ.	0	0		0	0	
Респ. Северная Осетия - Алания	1 921	1 772	0,92	694	1 280	1,84
Чеченская Респ.	79	28	0,35	1	0	-
Ставропольский край	9 575	7 289	0,76	6 976	6 332	0,91
Всего по Приволжскому ФО	92 097	67 587	0,73	72 428	59 718	0,82
Респ. Башкортостан	12 857	8 502	0,66	7 490	7 397	0,99
Респ. Марий Эл	1 570	2 198	1,40	1 390	2 130	1,53
Респ. Мордовия	906	633	0,70	906	630	0,70
Респ. Татарстан (Татарстан)	13 296	14 255	1,07	9 820	11 310	1,15
Удмуртская Респ.	6 589	6 466	0,98	5 963	6 466	1,08
Чувашская Респ. - Чувашия	5 139	3 785	0,74	4 753	3 666	0,77
Кировская обл.	2 286	1 585	0,69	1 925	1 508	0,78
Нижегородская обл.	7 585	4 935	0,65	5 973	4 774	0,80
Оренбургская обл.	4 100	2 642	0,64	4 076	2 641	0,65
Пензенская обл.	5 624	5 335	0,95	4 915	4 228	0,86
Пермский край	8 962	6 704	0,75	7 873	6 601	0,84
Самарская обл.	14 347	5 294	0,37	9 522	3 234	0,34
Саратовская обл.	5 029	1 951	0,39	4 423	1 874	0,42
Ульяновская обл.	3 807	3 302	0,87	3 399	3 259	0,96
Всего по Уральскому ФО	50 903	45 240	0,89	36 548	38 721	1,06
Курганская обл.	1 730	1 270	0,73	1 678	1 270	0,76
Свердловская обл.	22 868	20 337	0,89	11 343	14 394	1,27
Тюменская обл.	14 874	14 988	1,01	13 218	14 818	1,12
Ханты-Мансийский автономный округ	2 613	1 848	0,71	2 469	1 705	0,69
Ямало-Ненецкий автономный округ	446	250	0,56	386	231	0,60
Челябинская обл.	8 372	6 547	0,78	7 454	6 303	0,85
Всего по Сибирскому ФО	47 589	60 552	1,27	37 178	55 997	1,51
Респ. Алтай	55	137	2,49	38	137	3,61
Респ. Тыва	0	149		0	124	
Респ. Хакасия	801	1 015	1,27	763	985	1,29
Алтайский край	7 546	4 114	0,55	6 556	3 746	0,57
Красноярский край	7 327	24 158	3,30	6 084	23 843	3,92
Иркутская обл.	4 279	4 516	1,06	2 617	4 177	1,60
Кемеровская обл. - Кузбасс	2 620	2 919	1,11	2 431	2 808	1,16
Новосибирская обл.	22 897	21 519	0,94	16 984	18 348	1,08
Омская обл.	1 233	854	0,69	975	693	0,71
Томская обл.	831	1 171	1,41	730	1 136	1,56
Всего по Дальневосточному ФО	14 842	22 349	1,51	11 084	16 201	1,46
Респ. Бурятия	798	2 834	3,55	663	2 599	3,92
Респ. Саха (Якутия)	2 593	6 131	2,36	1 217	1 913	1,57
Забайкальский край	748	551	0,74	374	523	1,40
Приморский край	6 993	7 434	1,06	6 266	6 511	1,04
Хабаровский край	2 339	3 240	1,39	1 625	2 501	1,54
Еврейская автономная область	0	0		0	0	
Амурская обл.	405	823	2,03	402	822	2,04
Камчатский край	0	0		0	0	
Магаданская обл.	0	4		0	4	
Чукотский автономный округ	0	0		0	0	
Сахалинская обл.	966	1 332	1,38	537	1 328	2,47

Источник:

- <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2023 года.

Таблица 6 Строительство жилых домов по субъектам Российской Федерации в январе 2023 года¹⁾

(тысяч квадратных метров общей площади жилых помещений)

	Введено тыс кв м общей площади жи- лых помещений		Из общего объема - введено населением за период с начала года, тыс кв м общей площади жилых помещений	
	за январь 2023 года	в % к январю 2022 года	за январь 2023 года	в % к январю 2022 года
Российская Федерация	12010,8	116,1	6 276,9	112,5
Центральный федеральный округ	3474,8	96,4	1 786,7	90,0
Белгородская область	74,4	120,3	70,1	119,4
Брянская область	185,8	129,1	33,4	106,0
Владимирская область	83,6	103,4	54,2	73,3
Воронежская область	122,0	100,8	85,7	83,9
Ивановская область	64,7	148,2	39,2	161,7
Калужская область	174,0	154,0	130,7	218,4
Костромская область	33,5	88,8	23,5	114,0
Курская область	50,7	260,5	30,8	163,2
Липецкая область	85,9	193,8	49,6	135,4
Московская область	1098,2	58,6	884,8	76,1
Орловская область	26,5	44,8	17,6	87,0
Рязанская область	102,7	132,9	40,1	110,4
Смоленская область	50,0	131,1	32,8	114,0
Тамбовская область	29,0	163,2	29,0	322,4
Тверская область	68,9	96,5	53,7	90,3
Тульская область	123,0	125,4	52,9	75,6
Ярославская область	105,4	80,6	56,6	81,6
г.Москва	996,7	174,4	101,8	100,4
Северо-Западный федеральный округ	1406,0	103,5	687,1	153,2
Республика Карелия	49,1	101,2	35,0	92,0
Республика Коми	8,7	49,6	8,7	95,2
Архангельская область	63,6	123,9	27,0	101,3
Ненецкий АО	2,0	36,8	2,0	94,1
Архангельская область (кроме Ненецкого АО)	61,6	133,9	25,1	101,9
Вологодская область	96,2	165,8	39,1	124,4
Калининградская область	50,2	35,1	40,8	68,9
Ленинградская область	529,0	117,8	459,8	210,5
Мурманская область	7,8	44,8	7,8	111,4
Новгородская область	42,1	94,4	27,4	90,0
Псковская область	40,5	132,8	18,4	65,9
г.Санкт-Петербург	518,7	104,2	22,9	-
Южный федеральный округ	1582,9	141,8	1 056,6	125,0
Республика Адыгея (Адыгея)	69,9	72,6	56,1	130,8
Республика Калмыкия	12,3	86,1	11,3	89,6
Республика Крым	178,4	921,7	98,5	508,7
Краснодарский край	906,1	206,8	529,8	136,0
Астраханская область	53,2	80,9	53,1	100,2
Волгоградская область	94,3	212,1	44,3	125,1
Ростовская область	213,1	61,3	209,6	103,2
г.Севастополь	55,6	61,1	54,1	60,3
Северо-Кавказский федеральный округ	532,0	114,9	397,2	117,2
Республика Дагестан	60,9	101,6	21,7	127,1
Республика Ингушетия	9,2	261,5	8,1	230,0



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Кабардино-Балкарская Республика	26,2	1918,0	22,3	1 632,6
Карачаево-Черкесская Республика	40,0	251,0	35,0	219,3
Республика Северная Осетия-Алания	64,6	207,7	18,2	139,9
Чеченская Республика	173,9	125,5	169,9	122,6
Ставропольский край	157,1	73,9	122,0	81,8
Приволжский федеральный округ	2346,5	111,9	1 213,2	113,1
Республика Башкортостан	307,4	80,2	197,0	156,3
Республика Марий Эл	89,1	92,9	24,4	78,9
Республика Мордовия	39,3	106,3	16,8	66,2
Республика Татарстан (Татарстан)	502,7	126,5	256,3	112,1
Удмуртская Республика	299,9	105,1	76,0	71,8
Чувашская Республика - Чувашия	202,2	183,7	34,2	126,1
Пермский край	202,9	105,5	133,1	133,6
Кировская область	49,2	88,2	42,0	94,1
Нижегородская область	219,9	144,0	151,0	150,3
Оренбургская область	90,4	144,6	65,0	142,4
Пензенская область	67,6	283,9	36,0	151,3
Самарская область	132,8	71,5	83,2	68,4
Саратовская область	79,1	129,5	54,9	95,1
Ульяновская область	64,0	118,6	43,3	123,5
Уральский федеральный округ	1115,9	141,5	435,2	110,6
Курганская область	48,6	118,4	24,7	131,8
Свердловская область	272,1	141,6	127,3	114,6
Тюменская область	392,6	177,0	145,3	128,6
Ханты-Мансийский АО-Югра	46,7	184,2	20,0	92,3
Ямало-Ненецкий АО	53,5	229,4	9,4	144,5
Тюменская область (без автономных округов)	292,4	168,8	116,0	136,6
Челябинская область	402,6	120,7	137,9	91,6
Сибирский федеральный округ	1081,0	167,4	488,8	143,0
Республика Алтай	19,9	100,5	19,8	116,7
Республика Тыва	45,2	277,2	17,0	163,3
Республика Хакасия	34,8	73,8	23,5	184,5
Алтайский край	133,1	217,1	70,1	242,5
Красноярский край	215,3	170,1	79,5	167,0
Иркутская область	89,4	125,8	87,3	140,2
Кемеровская область - Кузбасс	41,4	177,5	28,6	122,6
Новосибирская область	355,6	187,8	100,7	124,5
Омская область	87,8	111,5	32,9	70,5
Томская область	58,5	483,5	29,4	242,7
Дальневосточный федеральный округ	471,7	174,4	212,1	135,5
Республика Бурятия	97,8	225,0	24,6	99,7
Республика Саха (Якутия)	54,2	278,8	15,9	82,0
Забайкальский край	54,7	176,4	28,2	136,6
Камчатский край	12,7	267,4	6,5	137,5
Приморский край	121,4	127,5	57,5	113,7
Хабаровский край	48,5	299,5	29,1	917,0
Амурская область	56,2	132,6	24,0	122,6
Магаданская область	1,0	51,4	1,0	-
Сахалинская область	22,4	171,6	22,4	179,5
Еврейская автономная область	2,5	228,7	2,5	228,7
Чукотский АО	0,2	13,1	0,2	561,0

¹⁾ без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям.

Источник: [Строительство \(rosstat.gov.ru\)](http://rosstat.gov.ru)



Таблица 7. Средняя стоимость строительства 1 кв метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных населением по субъектам Российской Федерации в январе-декабре 2021 года

(рублей)

	Всего	в том числе:	
		в сельской местности	в городской местности
Российская Федерация	49 200	46 417	49 431
Центральный федеральный округ	51 127	43 303	51 816
Белгородская область	53 246	46 930	55 433
Брянская область	36 376	32 784	37 127
Владимирская область	35 421	35 649	35 409
Воронежская область	52 787	41 289	56 212
Ивановская область	30 541	29 616	32 341
Калужская область	49 802		49 802
Костромская область	37 289	41 619	37 182
Курская область	39 051	31 030	39 110
Липецкая область	43 269	43 603	43 166
Московская область	57 052	68 218	56 849
Орловская область	38 805	36 202	39 724
Рязанская область	48 856	42 667	49 257
Смоленская область	35 075	37 576	34 409
Тамбовская область	40 096	37 652	40 704
Тверская область	39 709	41 814	39 132
Тульская область	48 857	36 842	48 860
Ярославская область	42 230	40 825	42 748
Москва	78 636		78 636
Северо-Западный федеральный округ	46 468	43 345	46 757
Республика Карелия	46 185	36 000	46 201
Республика Коми	43 867	20 453	44 687
Архангельская область	49 488	61 240	49 473
Ненецкий автономный округ	61 045	61 240	61 036
Архангельская область без авт.округа	49 163		49 163
Вологодская область	41 164	23 519	41 203
Калининградская область	44 098	37 976	44 558
Ленинградская область	53 051	55 493	52 494
Новгородская область	36 013		36 013
Псковская область	36 983	36 953	37 017
Санкт-Петербург	64 171		64 171
Южный федеральный округ	45 938	36 835	46 331
Республика Адыгея	41 509	41 578	40 890
Республика Калмыкия	39 843		39 843
Республика Крым	54 186		54 186
Краснодарский край	47 193	34 364	47 534
Астраханская область	30 957	33 450	30 722
Волгоградская область	43 082	37 150	43 090
Ростовская область	46 040	27 068	46 407
Северо-Кавказский федер. округ	29 730	26 740	29 759
Республика Дагестан	26 630		26 630
Республика Ингушетия	21 188	26 882	20 828
Кабардино-Балкарская Республика	33 810		33 810



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Карачаево-Черкесская Республика	35 584		35 584
Республика Северная Осетия-Алания	34 843		34 843
Чеченская Республика	29 751	26 375	29 959
Ставропольский край	32 685	27 369	32 731
Приволжский федеральный округ	44 987	42 136	45 420
Республика Башкортостан	45 670	42 061	48 072
Республика Марий Эл	40 138	31 108	43 739
Республика Мордовия	40 565	37 577	40 760
Республика Татарстан (Татарстан)	54 470	46 171	55 626
Удмуртская Республика	40 413	37 508	40 737
Чувашская Республика - Чувашия	36 616	28 047	36 777
Пермский край	40 846	39 928	41 021
Кировская область	33 965	23 762	34 180
Нижегородская область	63 878	64 160	63 841
Оренбургская область	36 166	31 536	36 436
Пензенская область	41 708	38 460	42 562
Самарская область	35 808	30 374	36 663
Саратовская область	35 677		35 677
Ульяновская область	36 882		36 882
Уральский федеральный округ	52 054	52 618	52 030
Курганская область	37 470	33 000	37 579
Свердловская область	56 810	57 165	56 803
Тюменская область	54 026	58 289	53 769
в т.ч. Ханты-Мансийский авт.округ - Югра	58 095	59 397	58 052
в т.ч. Ямало-Ненецкий авт.округ	79 887	82 351	79 235
Тюменская область без авт. округов	48 430	46 449	48 542
Челябинская область	37 283	36 277	37 345
Сибирский федеральный округ	50 081	46 993	50 323
Республика Алтай	46 581	46 692	46 570
Республика Тыва	56 937	34 656	61 710
Республика Хакасия	44 378	30 309	44 550
Алтайский край	41 998	37 498	42 018
Красноярский край	51 178	61 075	50 960
Иркутская область	55 868	38 862	56 506
Кемеровская область	44 030	44 091	44 027
Новосибирская область	53 209	43 161	54 120
Омская область	50 245	38 182	50 321
Томская область	53 226	53 604	52 875
Дальневосточный федеральный округ	74 054	80 778	73 156
Республика Бурятия	45 416	31 774	45 460
Республика Саха (Якутия)	80 600	81 946	80 212
Забайкальский край	72 440	33 245	72 477
Камчатский край	94 812	155 569	71 982
Приморский край	58 077	72 481	57 432
Хабаровский край	68 883	91 491	68 166
Амурская область	91 849	61 642	103 054
Магаданская область	164 208		164 208
Сахалинская область	89 145	84 595	90 052
Еврейская автономная область	53 775		53 775
Чукотский автономный округ	188 902	172 585	196 107

Источник: [Строительство \(rosstat.gov.ru\)](https://rosstat.gov.ru)

3.1.1.2 Обзор географических, экономических, социальных, экологических факторов, влияющих на стоимость объектов оценки (сведения по Республике Дагестан по состоянию на 01.01.2023г.)

Экономико-географическая характеристика

Республика Дагестан - самый южный регион Российской Федерации и один из древних и богатых историческим прошлым регионов страны, занимает выгодное геостратегическое положение, имеет прямой выход к международным морским путям, через его территорию проходят железнодорожные, автомобильные, воздушные, морские и трубопроводные маршруты федерального и международного значения. Республика Дагестан граничит по суше и морю с пятью государствами - Азербайджаном, Грузией, Казахстаном, Туркменистаном, Ираном. Протяженность территории Республики Дагестан с юга на север составляет около 400 км, с запада на восток - около 200 км.

Рис. 1

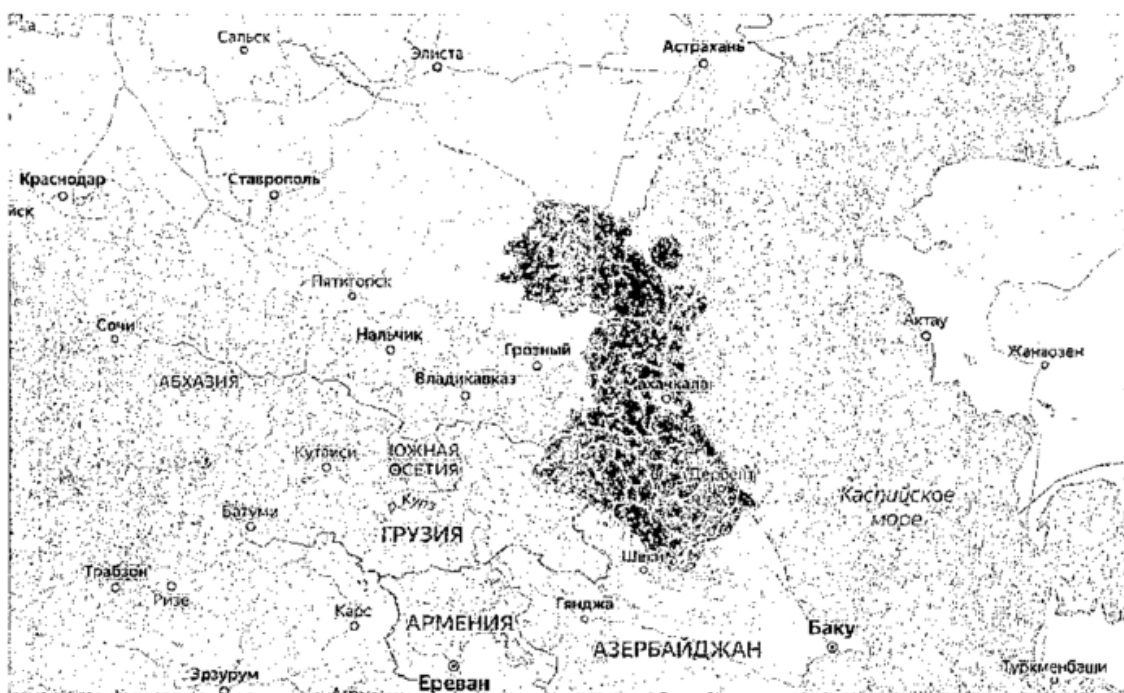


Рис.1.1.1. Карта Республики Дагестан с границами (сформирована с использованием Карта-Районов.ру - <https://karta-raionov.ru/>).

Республика Дагестан:

по численности населения (на 1 января 2021 года - 3133 тыс. человек, или 2,12% населения страны) занимает 1-е место в СКФО и 12-е место в Российской Федерации, а по абсолютной величине естественного прироста населения (около 31 тыс. человек в 2017 - 2020 гг.) - 1-е место как в СКФО, так и по Российской Федерации в целом;

по объему ВРП (в 2019 году - 718,5 млрд рублей, или 0,76% ВРП субъектов страны) - 2-е место в СКФО и 34-е место среди субъектов Российской Федерации. По показателю ВРП на душу населения соответственно 3-е и 81-е места;

по объему инвестиций в основной капитал - 1-е место в СКФО и 18-е место в Российской Федерации, по инвестициям в основной капитал на душу населения - 1-е и 46-е места соответственно;

по производству продукции сельского хозяйства - 14-е место в Российской Федерации.

В Республике Дагестан производится 0,76% ВРП субъектов Российской Федерации, 0,46% промышленной продукции и 2,4% продукции сельского хозяйства Российской Федерации. Объем работ, выполняемых по виду деятельности "Строительство", в Республике Дагестан составляет 1,9% от общероссийского аналогичного показателя. На Республику Дагестан



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

приходится 1,3% от объема общероссийского ввода жилья, 1,2% объема инвестиций в основной капитал, 1,8% оборота розничной торговли, 1,3% объема платных услуг населению. Благоприятные природные и демографические условия Республики Дагестан обусловили стратегически значимую позицию региона по обеспечению продовольственной безопасности Российской Федерации. Сельское население Республики Дагестан составляет около 5% сельского населения Российской Федерации и более трети сельского населения СКФО. В Республике Дагестан сосредоточены около 1,5% сельхозугодий, более 5% поголовья крупного рогатого и более 20% мелкого рогатого скота, около 6% садов и 27% виноградников в плодоносящем возрасте Российской Федерации.

Общая площадь территории Республики Дагестан на 1 января 2020 года составляет 50,3 тыс. кв. км. В структуре земель Республики Дагестан земли сельскохозяйственного назначения составляют 86,4% (4344,5 тыс. га), земли населенных пунктов - 3,2% (160,5 тыс. га), земли промышленности и иного специального назначения - 0,9% (43,3 тыс. га), земли особо охраняемых природных территорий - 0,6% (28,7 тыс. га), земли лесного фонда - 8,4% (421,6 тыс. га), земли водного фонда - 0,48% (26,6 тыс. га), земли запаса - 0,02% (1,8 тыс. га). За пределами административных границ Республики Дагестан используются 158,6 тыс. га. По разнообразию растительно-климатических поясов Республика Дагестан не имеет себе равных в Российской Федерации: от субтропического леса на юге, пустынь и полупустынь на севере до высокогорных альпийских лугов и ледников. Богат и разнообразен животный мир: 89 видов млекопитающих, 300 видов птиц и 92 вида рыб, в том числе осетровых пород. Климат Республики Дагестан в целом характеризуется как сухой и полусухой, умеренно континентальный, на севере и в центральной части - умеренно-континентальный и засушливый, на юге вдоль Каспийского моря и на Прикаспийской низменности - субтропический полусухой. В горах на высоте 3 тыс. м абсолютные максимумы температур составляют 21-23 градуса по Цельсию, а на севере равнинной зоны температура воздуха может быть более 40 градусов по Цельсию.

Осадки на низменности не превышают 400 мм в год, в горах на высоте 3 тыс. м их выпадает более 1 тыс. мм.

Республика Дагестан имеет разветвленную гидрографическую сеть, представленную реками, каналами, озерами, болотами, Каспийским морем, ледниками. Всего насчитывается 4374 реки общей протяженностью 25973 км, 92% рек относится к горным и лишь 8% протекает в предгорных и равнинных районах. Наиболее крупными реками являются Терек, Сулак и Самур с притоками. Многолетний годовой сток рек Республики Дагестан достигает 16,2 куб. м в год (7795 куб. м в год на одного жителя) - обеспеченность региона пресной водой высокая. Но эта вода неравномерно распределена по территории Республики Дагестан: наиболее обеспечены водой горные и предгорные районы.

Реки широко используются в народном хозяйстве Республики Дагестан для гидроэнергостроительства, мелиорации и водоснабжения. Гидроэнергетический потенциал Республики Дагестан составляет 55,2 млрд кВт.ч, или почти 40% потенциала рек Северного Кавказа. Экономически высокоэффективная часть их сконцентрирована в бассейнах четырех крупных рек Республики Дагестана - Сулак, Самур, Аварское и Андийское Койсу.

На реку Сулак приходится половина всех гидроэнергетических ресурсов Республики Дагестан. Действующими гидроэлектростанциями (17 единиц) освоено лишь около 10% гидроэнергетических ресурсов Республики Дагестан. Наиболее крупные водохранилища Республики Дагестан - Чиркейское, Ирганайское, Миатлинское, Чирюртовское и Гергебильское, расположены в предгорной части. Крупнейший на всем Северном Кавказе водный резервуар в горах - Чиркейское водохранилище с полным объемом 2,8 млрд куб. м, полезным - 1,3 млрд куб. м, площадью зеркала 42 кв. км. Естественная речная сеть территории сгущается искусственным, представленным оросительнообводнительным каналом имени Октябрьской революции (более 230 км) и множеством других оросительных каналов.

В Республике Дагестан насчитывается около 100 озер общей площадью более 150 кв. км. Озера приморской низменности (Ачиколь, Большой и Малый Турали, Аджи) лагунно-мор-



ского происхождения, соленые, на дне содержатся лечебные грязи, представляющие собой потенциал для грязелечения. Крупными озерами низменной части Республики Дагестан являются Темиргойские озера, ключевые орнитологические территории, по ряду признаков соответствующие Рамсарской конвенции. В Горном Дагестане самым крупным, в том числе и на всем Северном Кавказе, является Большое Форельное озеро: длина озера 3,8 км, ширина 1,1 км, глубина 320-436 метров. Природа вокруг горных и высокогорных озер живописна, и на озерах Горного Дагестана могут быть созданы курорты международного уровня. Важнейшим гидрологическим элементом Республики Дагестан является Каспийское море, расположенное на стыке Европы и Азии. Уровень Каспийского моря намного ниже уровня Мирового океана. В начале 2000 года уровень имел отметку около минус 27 абсолютных метров. Средняя и максимальная глубины - 208 и 1025 метров соответственно. Длина береговой линии Каспийского моря в границах республики - около 530 км.

Каспийское море является важнейшим рыбохозяйственным бассейном Российской Федерации. Биоресурсы Каспийского моря включают мировые запасы редких и ценных рыб осетровых пород (70% мирового запаса) и более 60% частиковых пород. Республика Дагестан имеет минерально-сырьевые ресурсы: нефть, природный газ, торф, бурые угли и горючие сланцы, твердое минеральное сырье (руды черных и цветных металлов, нерудные материалы и др.). Важным резервом для наращивания запасов и добычи углеводородов является шельф Каспийского моря.

По данным Государственного баланса запасов полезных ископаемых, наиболее значимые из них по Республике Дагестан <1>:

нефть и газовый конденсат по сумме всех категорий - 27,2 млн тонн (0,14% от общероссийских запасов и 27,5% от запасов СКФО на 1 января 2020 года), из них на сушу приходятся 16,6 млн тонн. Учтено 42 месторождения, содержащих нефть, в том числе 39 месторождений на суше (разрабатываются) и одно на прилегающем шельфе Каспийского моря. Ресурсы нефти категории ДО учтены на 17 площадях, подготовленных к поисково-разведочному бурению, 32,9 млн тонн извлекаемые;

свободный газ по сумме всех категорий - 118,8 млрд куб. м (0,13% и 61,9% соответственно), из них на сушу приходятся 102,6 млрд куб. м. Учтено 20 месторождений, содержащих газ, 14 из них в разработке;

медь категории А+В+С1 - 1038,5 тыс. тонн (1,4% от общероссийских запасов и 58,1% от запасов СКФО), категории С2 - 135,5 тыс. тонн; забалансовые - 55,5 тыс. тонн; цинк категории В+С1 составляет 24,6 тыс. тонн (0,06% от общероссийских запасов и 3,1% от запасов СКФО), категории С2 - 59,8 тыс. тонн;

селен категории А+В+С1 - 2260,0 тонны (5,4% от общероссийских запасов и 100,0% от запасов СКФО), категории С2 - 385,3 тонны и забалансовые - 240,5 тонны; сера категории В+С1 - 14017 тыс. тонн (2,4% от общероссийских запасов и 42,4% от запасов СКФО), категории С2 - 3293,5 тыс. тонн и забалансовые - 240,5 тыс. тонн.

Республика Дагестан обладает значительными запасами строительных материалов: известняков, мергели, гравия, песка и глины.

<1> Здесь и далее использована информация Роснедра, в том числе из справок о состоянии и перспективах использования минерально-сырьевой базы Северо-Кавказского федерального округа и Республики Дагестан на 15.03.2021 - <https://www.rosnedra.gov.ru/page/516.html>.

По данным Государственного баланса запасов полезных ископаемых, наиболее значимые из них:

камни пильные категории А+В+С1 - 18103 тыс. куб. м (5,1% от общероссийских запасов и 24,7% от запасов СКФО), категории С2 - 3 тыс. куб. м, забалансовые - 1041 тыс. куб. м;

стекольное сырье категории А+В+С1 - 57051 тыс. тонн (4,0% от общероссийских запасов и 18,4% от запасов СКФО), категории С2 - 18031 тыс. тонн.

В Республике Дагестан выявлено 8 месторождений (участков месторождений) минеральных подземных вод: углекислых, сульфидных, бромных, йодобромных, кремнистых, железистых и слаборадоновых.



Добыча в Республике Дагестан ряда ископаемых твердого минерального сырья не проводится из-за отсутствия инвестиций, сложных условий разработки месторождений и необходимости обеспечения соответствующих экологических требований. Можно выделить следующие проблемы освоения и развития минерально-сырьевой базы Республики Дагестан:

отсутствие программы сбалансированного развития горнодобывающего кластера и сопряженных отраслей, курортно-рекреационных природных территорий;

недостаточное инвестирование большинства местных хозяйствующих субъектов;

недостаточная развитость инфраструктуры (особенно в горной части Республики Дагестан);

изношенность и моральное устаревание основных фондов, необходимость привлечения инвестиций и современных технологий;

нехватка квалифицированных инженерных и рабочих кадров, в том числе геологической специализации;

истощение запасов углеводородного сырья, ухудшение их качества и недостаточность восполнения.

Административно-территориальное деление, исторические и национально-культурные особенности региона

В 2021 году Республика Дагестан отметила 100 лет своей современной государственности. На первом съезде народов Дагестана 13 ноября 1920 года была провозглашена автономия Дагестана. Затем, 20 января 1921 года, был объявлен декрет ВЦИК об образовании Дагестанской Автономной Советской Социалистической Республики. Спустя 70 лет, в 1991 году, она была переименована сначала в Дагестанскую ССР (17 сентября), а затем в Республику Дагестан (17 декабря).

Сегодня на территории Республики Дагестан образованы 41 муниципальный район и 10 городских округов. По площади территории (50,3 тыс. кв. км) Республика Дагестан второй субъект Российской Федерации на Северном Кавказе. Средняя плотность населения составляет 62,2 человека на один квадратный километр (5-е место - СКФО, 13-е место - Российской Федерации). Однако территория заселена очень неравномерно: большая часть населения сосредоточена в равнинной зоне Республики Дагестан, крайне незначительно заселены север и высокогорье. Большинство населения Республики Дагестан - сельские жители (около 54%). В Республике Дагестан проживают представители свыше 30 коренных национальностей, более 100 народностей с самостоятельными языками и диалектами, культурой и богатыми традициями.

Народы Республики Дагестан говорят на языках, относящихся к трем крупным языковым семьям: иберийско-кавказской (северо-кавказской), алтайской и индоевропейской. Согласно Конституции Республики Дагестан государственными языками являются русский и языки всех народов, населяющих Республику Дагестан.

Наиболее распространены русский, аварский, агульский, азербайджанский, даргинский, кумыкский, лакский, лезгинский, ногайский, рутульский, табасаранский, татский, цахурский, чеченский языки.

Многочисленными национальностями, по данным Всероссийской переписи населения 2010 года, являются: аварцы (29,4%), даргинцы (17%), кумыки (14,9%), лезгины (13,3%), лакцы (5,6%), азербайджанцы (4,5%), табасаранцы (4,1%), русские (3,6%), чеченцы (3,2%), ногайцы (1,4%), рутульцы (1%), агульцы (1%), цахуры (0,3%) - на их долю приходится 98,8% населения. Остальные народности насчитывают от нескольких сотен до нескольких человек. Дагестан является своего рода культурным и этнографическим феноменом, где исторически сложившееся многообразие культур и традиций народов соединены с богатой историей, а также одним из древних духовных центров культивирования и распространения мировых религий: ислама, христианства и иудаизма. С древних времен Дагестан называли не только Страной гор, но и горой языков. Фактором этнического многообразия, несомненно, является сложная история Дагестана, который, географически являясь частью Передней Азии, еще в глубокой древности стал полем взаимодействия различных культур: земледельческой цивилизации



Междуречья и кочевой Великой степи, эллинистического мира и Римской империи, Парфии и Сасанидского Ирана, мусульманского Востока и православной Византии.

Напоминанием о богатстве и сложности исторической судьбы Дагестана как "сердца Евразии" служат 8765 памятников истории и культуры (1994 памятника федерального, 4361 регионального, 3 муниципального значения, 2407 выявленных памятников находятся в процессе актуализации). На территории Республики Дагестан расположено историческое поселение федерального значения "город Дербент" и три исторических поселения регионального значения: Кала-Корейш - столица средневекового феодального владения, село Гоор и село Кахиб.

Наибольший интерес представляют имеющее 5-тысячелетнюю историю древнейшее поселение России город-музей Дербент, в котором находятся цитадель Нарын-Кала (V век, признана ЮНЕСКО памятником мирового значения), Великая Кавказская стена Дагбары с остатками башен (VI век), мавзолей ханов (VIII век) и наиболее древняя в стране мечеть (VIII век). Не менее известны исторические памятники: армянская церковь Святого Григориса в с. Ньюди (IV век), крепость Кала-Корейш в окрестности с. Кубани (IX век), Датунская церковь (X век), Каракюринская мечеть (X век), Цахурская мечеть и медресе (X-XI века), Кочхюрская мечеть (X-XII века) и Кумухская мечеть (XIII век), многочисленные сторожевые и боевые башни Дагестана.

Средневековая застройка некоторых аулов соседствует с не менее удивительными памятниками современной эпохи. Например, самая высокая в России арочная плотина Чиркейской ГЭС (232,5 м), крупнейшая в России ГЭС деривационного типа - Ирганайская, самый длинный в России и странах СНГ Гимринский автодорожный тоннель (4285 м) и др. Среди множества удивительных памятников природы - Самурский лес, единственный в России субтропический лиановый лес, который находится в дельте реки Самур; Сулакский каньон (глубина 1920 м, превышает глубину знаменитого Большого каньона Колорадо); самый большой в мире отдельно стоящий бархан Сары-Кум в окрестности г. Махачкалы; удивительный Кутский "Эоловый город" в Южном Дагестане - останцы выветривания в виде башен, столбов, грибов и арок; Карадахская теснина - "Ворота чудес"; самое большое и глубокое на Северном Кавказе, изобилующее форелью горное озеро Кезеной Ам; заселенное в глубокой древности Аймакинское ущелье; множество малых и больших водопадов, один из которых - Чараур, занимает четвертую строчку в списке самых высоких водопадов Российской Федерации (более 250 м).

Таким образом, выгодное геостратегическое положение, благоприятные природно-климатические условия, наличие запасов полезных ископаемых, земельных, водных, бальнеологических ресурсов, уникальных памятников истории и культуры, относительно развитый человеческий и производственный потенциал, энергетическая и транспортная инфраструктура, современные системы связи являются хорошими предпосылками успеха долгосрочной стратегии развития Республики Дагестан.

Социально-экономическое развитие Республики Дагестан в 2010 – 2020 годах

Макроэкономическая динамика и отдельные показатели эффективности функционирования экономики региона

Социально-экономическое развитие в Республике Дагестан в 2010 - 2020 годах характеризуется неустойчивостью процессов и противоречивыми тенденциями. Общая картина в анализируемом периоде четко делится на два периода:

в 2010 - 2014 годы имелась устойчивая динамика роста и развития практически по всем основным социально-экономическим показателям, позволившая Республике Дагестан занять 20-е место среди субъектов-лидеров Российской Федерации по темпам развития; во второй половине, в 2015 - 2020 годы, наоборот, просматриваются стагнация и кризисные процессы, и соответствующие аутсайдерские позиции региона среди субъектов Российской Федерации (см. таблицу 1.2.1).

Тем не менее Республика Дагестан в анализируемом периоде нарастила свой потенциал. В рейтинге социально-экономического положения регионов Российской Федерации за 2010 -



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

2020 годы, составленном РИА, позиция Республики Дагестан улучшилась на 15 пунктов - переместилась с 64-го места на 49-е место по итогам 2020 года <2>. Значение интегрального рейтинга по Республике Дагестан за 2020 год составило 34,0 балла (-0,7 за год) при среднем значении интегрального рейтинга всех регионов 38,9 балла (-3,8) и медианном его значении 36,9 (при интервале возможных значений от 1 до 100 баллов). Это свидетельствует в целом об устойчивости социально-экономического положения Республики Дагестан, но устойчивости на относительно низком уровне развития.

Общий объем ВРП Республики Дагестан в номинальном выражении увеличился за 2010 - 2019 годы в 2,79 раза и составил в 2019 году 718,5 млрд рублей. В суммарном выражении по всем субъектам Российской Федерации за анализируемый период ВРП увеличился в 2,96 раза (если не оговаривается иное, здесь и далее 2019 год к 2009 году), по субъектам Российской Федерации в СКФО - в 2,92 раза, а по трем из них за анализируемый период достигнут рост показателя выше, чем в республике: Республика Ингушетия - рост за период в 3,86 раза, Чеченская Республика - 3,76 раза, Ставропольский край - 2,98 раза.

По объему ВРП Республика Дагестан в настоящее время занимает 2-е место среди субъектов Российской Федерации в СКФО после Ставропольского края (в 2010 году - 2-е место), а среди субъектов Российской Федерации - 34-е место (в 2010 году - 35-е место; здесь и далее изменение числа субъектов Российской Федерации не учитывается). Вклад Республики Дагестан в общий объем производства ВРП в СКФО в 2019 году - 31,3% (в 2010 году - 30,8%), а в совокупный ВРП субъектов Российской Федерации - 0,76% (в 2010 году - 0,73%). Заметного изменения по показателям за период не наблюдается.

<2> См.: http://vidl.rian.ru/ig/ratings/rating_regions_2011.pdf;
<https://riarating.ru/infografika/20210531/630201353.html>.

Таблица 8. Динамика основных показателей социально-экономического развития Республики Дагестан в 2010 - 2020 годах, в% к предыдущему году

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ВРП в текущих основных ценах, в% к предыдущему году	106,4	120,4	113,4	120,9	116,6	107,8	108,5	103,6	105,7	106,3	н.д.
Индекс физического объема ВРП в сопоставимых ценах	103,6	108,0	104,6	106,3	106,3	98,6	101,4	103,2	101,0	100,9	н.д.
Индекс производительности труда	102,7	107,6	104,2	103,5	104,1	100,5	99,6	101,8	98,0	101,5	н.д.
Производство ВРП на душу населения, в% от среднероссийского уровня <*>	36,0	35,6	36,6	40,7	43,8	42,2	40,8	38,1	35,8	35,9	н.д.
Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов (в сопоставимых ценах)	115,3	107,5	108,5	109,7	105,2	87,3	95,8	88,9	102,5	106,0	113,6
Износ основных фондов	37,8	38,5	38,1	38,2	34,3	35,1	32,3	35,8	35,8	40,1	н.д.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Индекс про- мышленного производства	109,6	106,5	108,2	108,6	109,1	101,0	116,6	103,2	94,8	109,1	109,4
Индекс произ- водства продук- ции сельского хозяйства	104,1	106,0	102,3	103,4	109,6	104,8	105,8	105,3	101,1	100,7	101,3
Объем работ, выполненных по виду деятель- ности "Строи- тельство"	109,6	106,5	108,2	108,6	109,1	106,6	104,0	108,2	86,2	115,9	99,6
Ввод жилья, об- щая площадь	105,4	107,9	118,4	107,0	107,2	109,2	101,9	107,4	48,8	104,4	94,0
Грузооборот ав- томобильного транспорта (пр. крупным, сред- ним предприя- тиям и индиви- дуальным пред- принимателям - тонн/км)	94,1	100,1	103,2	98,9	105,7	107,0	104,1	104,3	125,1	69,1	126,1
Пассажирообо- рот автомобиль- ного транспорта	97,4	104,7	104,6	73,6	72,4	117,8	150,5	135,3	108,7	67,8	46,1
Оборот рознич- ной торговли	105,0	101,9	105,5	107,3	106,9	103,5	90,3	101,3	90,3	101,1	94,4
Объем платных услуг населе- нию	107,3	98,8	103,1	103,2	105,2	99,7	97,0	108,8	103,4	99,8	89,2
Внешнеторго- вый оборот (с неорганизован- ной торговлей)	140,0	114,7	102,1	101,2	96,6	47,8	73,7	85,3	83,4	98,0	95,9
Численность населения (на конец года)	101,6	100,6	100,5	100,6	100,9	100,8	100,9	100,7	100,7	100,8	100,7
Уровень занято- сти, в %	53,2	57,2	56,2	55,9	56,7	55,0	55,8	55,5	55,9	54,4	48,6
Уровень безра- ботицы по мето- дике МОТ	14,8	12,7	11,7	11,6	10,2	10,8	10,9	12,0	11,6	13,0	15,7
Реальные распо- лагаемые де- нежные доходы населения	108,6	105,4	107,2	99,1	103,2	99,2	90,9	101,1	96,2	102,1	96,8
Уровень бедно- сти населения (доля населения с денежными доходами ниже величины про- житочного ми- нимума)	8,8	8,3	7,0	10,2	10,2	11,0	13,0	14,5	14,7	14,6	14,8

* ВРП на душу населения, по данным Росстата.

Общая картина динамики ВРП субъектов Российской Федерации в СКФО в 2010 - 2019 годы приведена в таблице 2.1 приложения N 2, а графически представлена на рис. 2

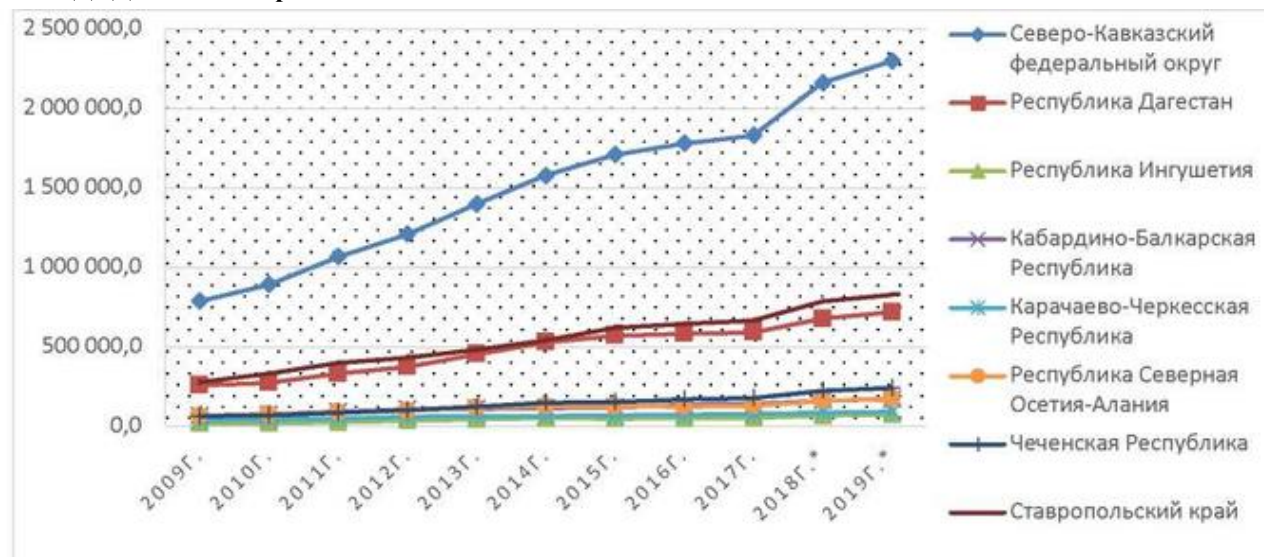


Рис. 2. Динамика ВРП субъектов РФ в СКФО в 2010 - 2019 гг., млрд. руб. в основных ценах

Производство ВРП на душу населения в Республике Дагестан в 2019 году составило 231,9 тыс. рублей (в Российской Федерации - 645,98 тыс. рублей, по субъектам Российской Федерации в СКФО - 232,0 тыс. рублей). За десять лет оно увеличилось по Республике Дагестан в 2,56 раза, а по субъектам Российской Федерации - в 2,88 раза, по субъектам Российской Федерации в СКФО - в 2,75 раза. Отставание Республики Дагестан от уровня аналогичного показателя в среднем по субъектам Российской Федерации за эти десять лет увеличилось с 59,6% до 64,1%; наименьший разрыв по показателю наблюдался по итогам 2014 года - 56,2% (свою роль сыграло и увеличение численности населения Республики Дагестан). Физический объем ВРП Республики Дагестан за анализируемый период увеличился на 39,1%, в целом по субъектам Российской Федерации - 24,9%, по субъектам Российской Федерации в СКФО: Республике Ингушетия - 55%, Кабардино-Балкарской Республике - 22%, Карачаево-Черкесской Республике - 8%, Республике Северная Осетия-Алания - 3%, Чеченской Республике - 38%, Ставропольскому краю - 27%.

Динамика индекса физического объема ВРП Республики Дагестан в 2010 - 2019 годы представлена в таблице 1.2.2.

Таблица 9. Динамика индекса физического объема ВРП Республики Дагестан в 2010 - 2019 годах, в % к предыдущему году

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Индекс физического объема ВРП РД*	103,6	108,0	104,6	106,3	106,3	98,6	101,4	103,2	101,0	100,9
Справочно: Индекс физического объема ВРП по субъектам РФ	104,6	105,4	103,1	101,8	101,3	99,4	100,8	101,8	102,8	101,6

Основные параметры территории (здесь и далее на начало 2020 года): площадь - 18,5 тыс. кв. км, или 36,6% общей площади Республики Дагестан; численность населения - 237,2 тыс. человек (без населения равнинных кутанов хозяйств муниципальных районов горной зоны), или 7,7% общей численности по Республике Дагестан; плотность населения - 12,81 человека на кв. км.



Территориальная зона Северного Дагестана при доле населения 6,1% и доле инвестиций в основной капитал 6,2% от соответствующих показателей по республике в целом занимает 10,6% в общем обороте предприятий и организаций по всем видам экономической деятельности Республики Дагестан и 20,3% - в общем объеме отгруженной продукции и выполненных услуг промышленных видов деятельности, что показывает высокую эффективность ее экономики среди территориальных зон Республики Дагестан.

В этой территориальной зоне можно выделить следующие экономические зоны: Кизлярская экономическая зона включает территории городского округа "город Кизляр" и муниципальных районов "Бабаюртовский район", "Кизлярский район" и "Тарумовский район". Южно-Сухокумская экономическая зона включает территории городского округа "город Южно-Сухокумск" и муниципального района "Ногайский район".

Центральный Дагестан включает территории городских округов "город Махачкала", "город Буйнакск", "город Избербаш", "город Каспийск", "город Кизилюрт", "город Хасавюрт", муниципальных районов "Бабаюртовский район", "Буйнакский район", "Казбековский район", "Карабудахкентский район", "Каякентский район", "Кумторкалинский район", "Кизилюртовский район", "Новолакский район", "Хасавюртовский район".

Центральный Дагестан является крупной многофункциональной территориальной зоной Республики Дагестан с развитыми промышленными, агропромышленными, транспортно-логистическими функциями, строительной базой, туристско-рекреационным комплексом, деловым и научно-образовательным центром, столицей республики - городом Махачкалой, с развитыми военностратегическими функциями, с наличием объектов оборонно-промышленного комплекса и базы Каспийской флотилии Военно-Морского Флота Министерства обороны Российской Федерации. Центральный Дагестан отличается высоким уровнем концентрации экономического потенциала Республики Дагестан: трудового, промышленного, инвестиционного и инновационного потенциалов.

Основные параметры территории: площадь территории - 11,81 тыс. кв. км, или 23,5% территории Республики Дагестан; численность населения - 1797,7 тыс. человек, или 57,8% численности населения Республики Дагестан; плотность населения - 152,2 человека на кв. км. Согласно Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года Махачкалинская агломерация является перспективным центром экономического роста федерального значения. В сельскохозяйственной специализации Республика Дагестан занимает сильные позиции по производству мяса (54,2% от общереспубликанского производства), зерновых (30%), развито виноградарство.

Центральный Дагестан при доле населения 57,8% занимает в общем обороте предприятий и организаций по всем видам экономической деятельности Республики Дагестан 64,6%: эффективность экономики территории выше средней по Республике Дагестан - занимает 2-е место среди территориальных зон Республики Дагестан.

В этой территориальной зоне можно выделить следующие экономические зоны: Хасавюртовско-Кизилюртовская экономическая зона включает: городские округа "город Хасавюрт", "город Кизилюрт", а также муниципальные районы "Казбековский район", "Новолакский район", "Хасавюртовский район", "Кизилюртовский район". В целом экономика характеризуется весьма низкой результативностью. При этом хуже ситуация с эффективностью экономики в г. Хасавюрте: при доле населения 4,7% от общереспубликанской его численности и 3,8% от общего объема инвестиций по Республике Дагестан оборот по всем видам экономической деятельности зоны составляет всего 0,4%.

Махачкалинская экономическая зона включает территории городских округов с внутригородским делением "город Махачкала", "город Каспийск", "город Избербаш", а также муниципальные районы "Кумторкалинский район", "Карабудахкентский район" и "Каякентский район":

многофункциональная зона с диверсифицированной экономикой, с высокой концентрацией городского населения, развитой городской средой;



один из центров оборонно-промышленного комплекса Российской Федерации с дислокацией базы Каспийской флотилии Военно-Морского Флота Российской Федерации; транспортно-логистический центр, центр транзитных связей в международных транспортных коридорах "Север-Юг", "Восток-Запад";

медицинский, образовательный и научный центр, центр высокотехнологичной медицинской помощи; туристско-рекреационный центр Республики Дагестан. Отличается наличием столичных функций и высоким уровнем концентрации экономического потенциала, административно-управленческих функций как Центрального Дагестана, так и Республики Дагестан в целом, в сельскохозяйственной специализации региона занимает слабые позиции (производство зерновых - 4,8%, молока - 2,4% мяса - 4,6%). Однако развито и развивается виноградарство и виноделие на территории муниципальных районов "Каякентский район" и "Карабудахкентский район". В целом экономика характеризуется высокой результативностью: при доле населения 35,1% от общереспубликанской численности и 40,8% от общего объема инвестиций по республике оборот по всем видам экономической деятельности зоны составляет 60,0%; 2-е место в лидерской группе по эффективности экономики среди городов и районов Республики Дагестан.

Буйнакская экономическая зона включает городской округ "город Буйнакск" и муниципальный район "Буйнакский район". Экономика характеризуется как одна из самых низких по результативности среди экономических зон Республики Дагестан: при доле населения 4,7% от численности населения региона и 4,4% от общего объема инвестиций в основной капитал по Республике Дагестан оборот по всем видам экономической деятельности зоны составляет 0,2%; 9-е место из 10 по эффективности среди экономических зон региона. Экономика города Буйнакска относительно эффективна - выше среднего по эффективности среди городов и муниципальных районов Республики Дагестан. Экономика муниципального района "Буйнакский район" - одна из самых слабых по результативности в Республике Дагестан: при доле населения 2,1% от численности населения региона и 3,6% от общего объема инвестиций оборот по всем ВЭД составляет 0,02%. Ключевые промышленные производства экономической зоны: АО "Буйнакский агрегатный завод" г. Буйнакска включен в сводный реестр организаций оборонно-промышленного комплекса и перечень стратегических предприятий и организаций; ООО "ЗАО Мушарака" г. Буйнакска (ВЭД: "Производство пластмассовых плит, полос, труб и профилей").

Горный Дагестан. Территориальная зона охватывает основную часть горных территорий Республики Дагестан. Включает территории муниципальных районов: "Ахвахский район", "Ботлихский район", "Гумбетовский район", "Гергебильский район", "Унцукульский район", "Тляратинский район", "Хунзахский район", "Шамилевский район", "Цумадинский район", "Цунтинский район", "Бежтинский участок", которые формируют на западе территории Унцукульской экономической зоны;

"Акушинский район", "Гунибский район", "Кулинский район", "Лакский район", "Левашинский район", "Сергокалинский район" формируют на востоке Левашинскую экономическую зону. Территориальная зона Горного Дагестана при доле населения 16,6% и доле инвестиций 16,5% от соответствующих показателей по Республике Дагестан занимает 5,8% в общем обороте предприятий и организаций по всем видам экономической деятельности республики, что показывает низкую эффективность экономики - существенно ниже средней по территориальным зонам Республики Дагестан.

Южный Дагестан включает территории городских округов "город Дербент", "город Дагестанские Огни"; муниципальные районы "Агульский район", "Дахадаевский район", "Дербентский район", "Кайтагский район", "Курахский район", "Сулейман-Стальский район", "Табасаранский район", "Хивский район", которые формируют на юго-востоке Дербентскую экономическую зону; "Рутульский район", "Ахтынский район", "Докузпаринский район", "Магарамкентский район" формируют Самурскую экономическую зону.

Южный Дагестан - одна из геостратегически важных территорий Республики Дагестан и Российской Федерации с развитыми промышленными, агропромышленными, туристско-рекреационными и военно-пограничными функциями. Региональной особенностью является его



местоположение на южной Государственной границе Российской Федерации с Азербайджанской Республикой: по южной границе муниципальных районов Самурской экономической зоны проходит Государственная граница Российской Федерации с Азербайджанской Республикой.

Территориальная зона Южного Дагестана при доле населения 19,5% и доле инвестиций 16,7% от соответствующих показателей по Республике Дагестан занимает 13,2% в общем обороте предприятий и организаций по всем видам экономической деятельности - эффективность экономики ниже средней по территориальным зонам Республики Дагестан. С позиций агрегированного показателя объема промышленного производства (20,3%) территория Южного Дагестана используется экономически сравнительно эффективно среди районов и городов региона. Территориальная зона в сельскохозяйственной специализации экономики Республики Дагестан занимает сильные позиции в виноградарстве и виноделии, овощеводстве, садоводстве, животноводстве (КРС), рыбоводстве.

Дербентская экономическая зона. В целом экономика характеризуется выше средней результативностью среди экономических зон республики: при доле населения 15,4% от численности населения республики и 13,0% от общего объема инвестиций по Республике Дагестан оборот по всем видам экономической деятельности зоны составляет 11,7%. В сложном положении остаются бюджеты муниципалитетов, поскольку их доходы в основном обеспечены за счет отчислений от НДФЛ.

Поступления местных налогов и налогов по специальным режимам (УСН, патент, ЕСХН) незначительны, в общем объеме налогов и сборов бюджета Республики Дагестан занимают лишь 3-3,8% соответственно. На фоне сохраняющегося общего низкого уровня социально-экономического развития Республики Дагестан по сравнению со среднероссийскими показателями нарастают диспропорции в развитии отдельных территориальных зон, городов и муниципальных районов. При росте населения это приводит к нехватке социально-бытовых и производственных объектов, в том числе с соответствующими современным стандартам условиями работы и обслуживания.

Так, например, по данным Дагестанстата, по итогам последних двух лет по районам и городам республики удельный вес инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) на одного жителя составил от менее 500 рублей (муниципальные районы "Агульский район", "Акушинский район", "Гумбетовский район", "Ботлихский район", "Кайтагский район", "Курахский район", "Табасаранский район", "Рутульский район", "Сулейман-Стальский район", "Цумадинский район" и городские округа "город Дагестанские Огни", "город Буйнакск") до 10000 рублей (муниципальные районы "Унцукульский район", "Шамильский район" и городские округа "город Избербаш", "город Южно-Сухокумск").

Преференциальные территории. Распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 июля 2014 года N 1398-р городским округам "город Каспийск" и "город Дагестанские Огни" присвоены статусы моногородов Российской Федерации. В настоящее время в этих моногородах постановлениями Правительства Российской Федерации от 24 марта 2017 года N 34 и от 11 декабря 2018 года N 1508 созданы территории опережающего социально-экономического развития (далее - ТОСЭР) "Каспийск" и "Дагестанские Огни". Статус резидента ТОСЭР в моногородах предполагает значительные налоговые льготы и преференции (пониженные ставки по отчислениям во внебюджетные фонды с 30 до 7,6%, нулевые ставки по налогу на имущество и по земельному налогу, пониженные ставки по налогу на прибыль - 5% в течение первых 5 лет, 13% - следующие 5 лет). Минимальные требования для резидентов ТОСЭР "Каспийск" установлены по объему капитальных вложений - 5 млн рублей и количеству созданных рабочих мест - 20 единиц, для резидентов ТОСЭР "Дагестанские Огни" по объему капитальных вложений - 2,5 млн рублей, по количеству рабочих мест - 10 единиц. По состоянию на 1 июля 2021 года в реестр резидентов ТОСЭР включено 17 предприятий, в том числе 14 - на ТОСЭР "Каспийск", 3 - на ТОСЭР "Дагестанские Огни". Резидентами ТОСЭР "Каспийск" в рамках реализации инвестиционных проектов привлечено инвестиций в объеме 360,85 млн рублей, создано 319 рабочих мест, резидентами ТОСЭР "Дагестанские Огни" привлечено 41,81 млн рублей инвестиций и создано 22 рабочих места. В



рамках ТОСЭР "Каспийск" до 2027 года предусмотрено создание 3990 новых рабочих мест, привлечение 35 резидентов и 17,7 млрд рублей инвестиций. Соответственно, резидентами ТОСЭР "Дагестанские Огни" до 2028 года предусмотрено создание 1229 рабочих мест, привлечение 23 резидентов и 4,8 млрд рублей инвестиций.

Экологическая ситуация

Современные процессы жизнедеятельности человека и урбанизация способствуют истощению природных ресурсов, загрязнению воздуха, поверхностных и подземных вод, почв, исчезновению не только многих видов растений и животных, но и целых природных комплексов. В целом состояние окружающей среды в Республике Дагестан нельзя назвать удовлетворительным: в национальных экологических рейтингах, подготавливаемых Общероссийской общественной организацией "Зеленый патруль", Республика Дагестан в последние годы занимает 37-39-е места <11>. Опасными природными процессами нарушены экосистема Каспийского моря, геологическая среда и почвенный покров.

Общая площадь земель в северной зоне Республики Дагестан, подверженных опустыниванию, составляет 1,5 миллиона гектаров - 94,6% всей территории северных пастбищ и оценивается как экологическая катастрофа. Выявлены ухудшение верхнего слоя почвы, потеря гумуса и снижение уровня естественного плодородия почв вследствие выпаса овец и наступления песков. При установленной норме выпаса овец 0,5 головы на гектар по Республике Дагестан фактический уровень составляет 1,7 головы на гектар, а в отдельных зонах, к примеру, в муниципальном районе "Бабаюртовский район", доходит до 3,3 головы на гектар. Количество овец, принадлежащих жителям муниципальных районов "Ногайский район", "Тарумовский район", "Кизлярский район", - примерно 600 тысяч голов плюс десятки тысяч голов крупного рогатого скота и лошадей. При таких нагрузках быстро нарушается пастбищеоборот, а многие участки практически не отдыхают.

Чрезвычайно высоким является уровень бактериального загрязнения питьевой воды в основном по причинам: загрязнения источников водоснабжения, отсутствия зон санитарной охраны, очистных сооружений и обеззараживающих установок, высокой изношенности водопроводов и разводящих сетей (до 90%). Крайне низкое содержание йода во внешней среде, в том числе в воде, обуславливает высокую заболеваемость населения эндемическим зобом. Качество морских вод дагестанского приморья в районе устьевого взморья реки Сулак, а также от г. Махачкалы до г. Избербаша изменяется от умеренно загрязненных до грязных. В прибрежных городах и районах не решены вопросы организации районов морского водопользования (пляжных зон), режим которых регламентируется нормативными документами, не установлены границы округов санитарной охраны курортной зоны вдоль побережья. В городах и районах не решены вопросы очистки канализационных и сточных вод, проблемы обращения с твердыми бытовыми отходами. С развитием транспортных средств и транспортных сообщений возрастает количество, веществ, загрязняющих атмосферный воздух. Нарушаются режимы особо охраняемых природных территорий и зон с особым условием использования территорий.

<11> https://greenpatrol.ru/ru/stranica-dlya-obshchego-reytinga/ekologicheskii-reyting-subektov-rf?tid=405&order=field_svod_indx&sort=desc.

Дальнейшее ухудшение экологической ситуации в Республике Дагестан ставит под угрозу ее нормальное функционирование и будущее социально-экономическое развитие, ибо уже сейчас негативное влияние экологических проблем некоторыми экспертами оценивается в 4-5% бюджета Республики Дагестан <12>. Оздоровление окружающей среды и ее охрана связаны с решением имеющихся проблем, наиболее важными из которых являются: риск возникновения чрезвычайных ситуаций, связанных с природными стихиями и опасными геологическими процессами (землетрясения, паводки и др.);



разрушение геологической среды опасными природными и техногенными процессами (оползни, обрывы, эрозия, абразия, карст, сели, лавины и др.);

локальное загрязнение воздушного бассейна;

загрязнение речных и морских вод;

низкое качество питьевых вод;

эрозия, смыв, нарушение и загрязнение почв;

сокращение площади лесов и ухудшение их качества;

размыв береговой линии моря;

ослабление экологического каркаса;

неудовлетворительное состояние или отсутствие канализационных систем;

проблемы обращения с отходами;

использование автотранспортом некачественного топлива;

несоблюдение зон с особыми условиями использования территории;

отсутствие современных материалов инженерно-геологической и инженерно-экологической съемок.

Кроме мероприятий по охране и оздоровлению отдельных элементов окружающей среды, на территории Республики Дагестан необходимо:

продолжить работы по формированию территориальной системы экологического мониторинга, созданию информационно-аналитического центра по обработке информации о состоянии окружающей среды и использованию природных ресурсов, нормированию предельно допустимых вредных воздействий на природу Республики Дагестан; усилить производственный и государственный экологический контроль за потенциально экологически опасными объектами;

в рамках исполнения полномочий в области экологического надзора Министерства природных ресурсов и экологии Республики Дагестан и его территориальных структур регулярно осуществлять контрольно-надзорные мероприятия по соблюдению природоохранного законодательства;

обеспечить проведение государственной экологической экспертизы по всем объектам намечаемой хозяйственной деятельности;

усовершенствовать учет и нормирование воздействия на окружающую среду на предприятиях Республики Дагестан;

рассмотреть с Роспотребнадзором нормы предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ: предельно допустимые концентрации по всем компонентам не должны превышать 0,8 ПДК; для лечебно-оздоровительных местностей и курортов - 0,7 ПДК;

<12> Гусев, В. В., Христофоров, Р. П., Гусев, И. В. Экологические проблемы России // Научное сообщество студентов: Междисциплинарные исследования: сб. ст. по мат. XI междунар. студ. науч.-практ. конф. N 8(11).

законодательно и на местности утвердить границы зон особого использования, в том числе водоохраных и зон санитарной охраны источников водоснабжения, а также зон охраны курортов и лечебно-курортных местностей;

осуществлять лицензирование отдельных видов деятельности в области охраны окружающей среды и природопользования;

продолжить работу по экологическому образованию и воспитанию населения.

Оценка экологического состояния окружающей среды на территории Республики Дагестан позволила выделить территории, характеризующиеся относительно благоприятным состоянием окружающей среды, относительно удовлетворительным состоянием окружающей среды, напряженным состоянием окружающей среды. Территории с относительно благоприятным состоянием окружающей среды занимают южную, горную и предгорную части Республики Дагестан. На этих территориях не отмечается каких-либо серьезных нарушений природной среды, но в дальнейшем возможны проявления нарушений геологической среды, связанных с оползнями, эрозией, проблемами бытовых отходов, отсутствием отдельных необходимых компонентов в воде, используемой для питья. Города Махачкала, Каспийск и другие



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

крупные населенные пункты относятся к территориям с напряженным состоянием окружающей среды. Изменения окружающей среды здесь связаны с возможным загрязнением воздушного пространства, поверхностных вод, комплексом опасных геологических процессов (оползни, эрозия, абразия, подтопление) и с высокой техногенной нагрузкой.

Краткое описание административного центра Республики Дагестан город Махачкала

Столица Дагестана стремительно набирает обороты, как туристическая Мекка Северного Кавказа. Расположившаяся на 468 квадратных километрах, Махачкала — крупный экономический, научный и культурный центр Российского юга и самый большой город в регионе.

Современный город на Каспии территориально поделен на три района:

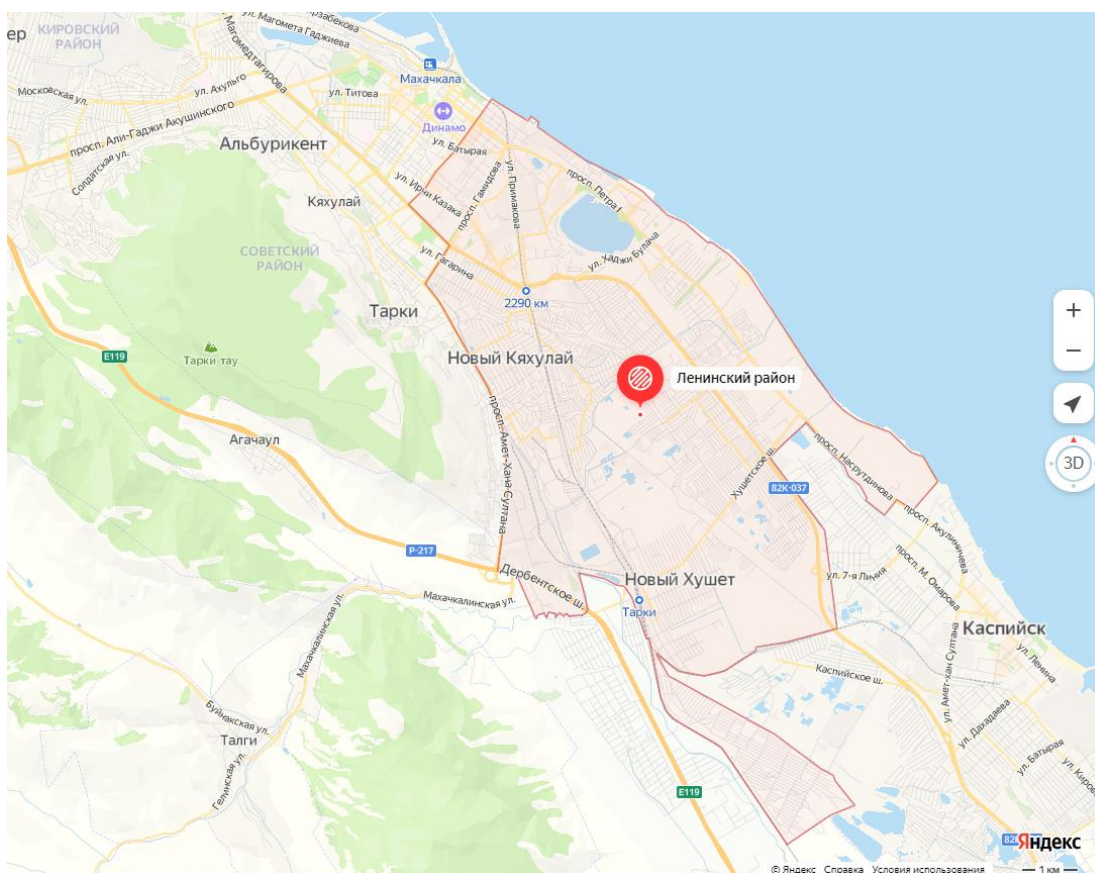
- Ленинский;
- Кировский;
- Советский.

Главная их особенность и отличие от районов других кавказских городов — постоянный прирост населения и бурное экономическое и социальное развитие.

Промышленный Ленинский

Располагается на юге города и считается его производственным центром. В Ленинском работают 24 промышленных предприятия. Их площадь занимает половину района. Вторая половина — жилая.

Население — 207,5 тысяч человек.



В районе хорошо развиты социальная и культурная сферы. Есть детские сады, школы, больницы, гостиницы. Для туризма будут интересны:



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

- Два городских пляжа вдоль Каспийского шоссе.
- Драматический театр.
- Ипподром.
- Несколько памятников, в том числе «Русской учительнице», открытый здесь в 2006 г.
- Родопский бульвар протяженностью 2 километра. Известен своими зелеными аллеями и историческими памятниками.
- Бульвар Сулеймана Стальского с копией Петровского маяка.
- Несколько музеев.
- Мечети.
- Озеро Ак-Гель.

ЭТО ИНТЕРЕСНО. По легенде на месте Петровского маяка Петр Первый когда-то заложил первый камень будущего города. Тогда это была крепость Порт-Петровск, впоследствии ставшая Махачкалой.

В жилой зоне Ленинского можно выделить несколько микрорайонов.

Поселок Редукторный

В Редукторном два типа застройки — пятиэтажные советские «панельки» и современные многоэтажные новостройки. Район активно застраивают новыми жилыми комплексами с собственной инфраструктурой. Преимущество района — его местоположение. Каспийское море раскинулось с одной его стороны, озеро Ак-Гель — с другой. Рядом с озером есть большой парк. В поселке расположены необходимые социальные, спортивные, образовательные и культурные объекты.

Новый Хушет

Молодой микрорайон стоит на границе с соседним городом Каспием. Изначально в поселке был исключительно частный сектор, но сегодня ведется активная застройка нового жилого фонда. В основном строятся коттеджные поселки. А из-за близости к морю местом заинтересовались застройщики гостиничных комплексов.

Минус Хушета — неразвитая инфраструктура и отсутствие зеленых зон.

Новый Кяхулай

Тихий поселок на севере района с хорошо развитой инфраструктурой. Застройка в основном частная, преобладают 2-3 этажные коттеджи. Сюда едут за тишиной и видами — поселок похож на старинный аул. Здесь практически нет молодежи. Кяхулай граничит с современными жилыми районами.

Центр

Две самые оживленные и дорогие улицы города — проспект Гамзатова и проспект Шамиля. Проходят через Советский и Ленинский районы. Улицы плотно застроены. Места для новостроек здесь нет, поэтому вторичное жилье высоко ценится. В центре развита инфраструктура и находятся главные городские достопримечательности. Минус — самое затрудненное в Махачкале транспортное движение, шум и выхлопные газы.

ЭТО ИНТЕРЕСНО. На границе Ленинского и Советского районов стоит микрорайон Пятый поселок. Его называют самым криминогенным местом города.

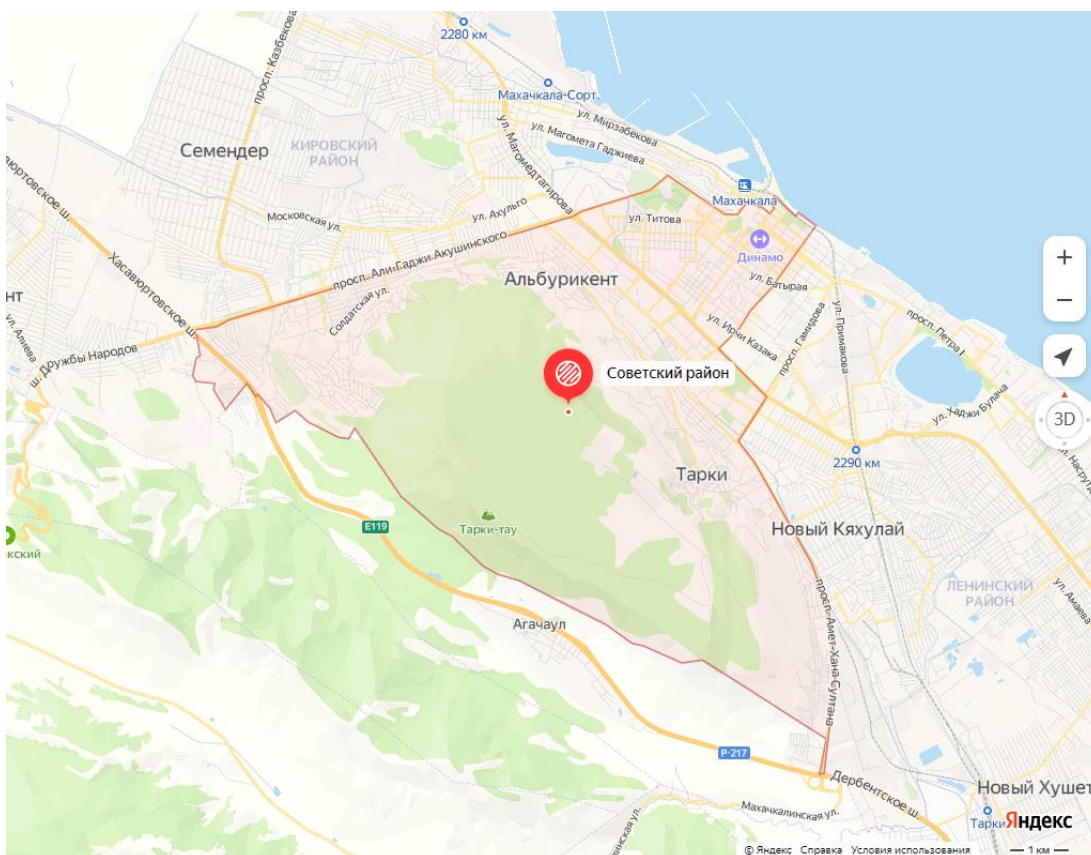
Центральный Советский

Это самый густонаселенный район Махачкалы. Там живет почти 209 тысяч человек.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

В Советском районе самая развитая в столице инфраструктура. Работают школы, детские сады, вузы, стадионы, больницы, магазины и другие организации культурной и социальной сферы. Функционируют четыре промышленных предприятия.



Большая часть всех городских достопримечательностей находится в Советском:

- Гора Тарки-Тау высотой 720 метров. Со смотровой площадки на вершине открывается вид на Каспий и Махачкалу.
- Махачкалинский маяк, построенный в 1852 г.
- Площадь Ленина, на которой стоят здания Правительства, Администрации и Министерства внутренних дел республики.
- Храм князя Владимира, построенный в так называемом «дагестанском стиле».
- Кукольный театр — единственный в Республике.
- Мечеть шейха Шамиля.
- Гора Анжи-Арка.
- Несколько театров, в том числе первый в Дагестане русский театр Максима Горького и кумыкский театр Салаватова.
- Многочисленные памятники. Особо интересны военные и советские.
- Музеи. Среди них мультимедийный «Россия — моя история», музей изобразительных искусств и «Дагестанский аул».
- Государственная филармония.
- Джума-Мечеть, вмещающая до 15 тысяч человек. Ее строили, вдохновляясь Голубой мечетью в Стамбуле.



- Рынок №2.

• Парки и скверы, в том числе центральный городской парк Ленинского Комсомола, открытый в 1887 г. и занимающий 30 гектаров. На территории интересны Аллея славы, Вечный огонь и другие военные памятники.

ЭТО ИНТЕРЕСНО. Рынок №2 считают одной из основных достопримечательностей Махачкалы. Туда даже водят экскурсионные группы. Он во многом напоминает базары в Турции. Там можно найти любые продукты и сэкономить.

Советский — это культурный и экономический центр города. Застройка здесь в основном постсоветская. Большая часть жилого фонда — пятиэтажные панельные дома. Есть несколько новостроек.

Сепараторный

Вдоль проспекта, разделяющего Советский и Кировский районы, расположился спальный Сепараторный, названный в честь одноименного завода. Район достаточно оживленный и развитый. Здесь самая доступная в городе недвижимость.

Проспект Акушинского, на котором стоит район, соединяет въезд и выезд из города, поэтому здесь всегда шумно. Другой минус — выхлопные газы от транспортного потока.

Городок нефтяников

Крупный жилой район расположился в центре города. Главное его отличие — тишина, безопасность и развитая инфраструктура. Рядом находится Парк Ленинского комсомола и исторический центр города.

Застройка в основном частная. Элитные коттеджи большого метража с прилегающими земельными участками.

ЭТО ИНТЕРЕСНО. Жители Махачкалы не жалуют территорию вдоль проспекта Акушинского. Кроме постоянного транспортного коллапса, в районе множество коммунальных проблем. Особо плохо дела обстоят осенью, когда начинается сезон дождей. Каждый раз район фактически «заливает».

Удаленный Кировский

Самый большой по площади район Махачкалы раскинулся на территории в 280 квадратных километров. Численность населения — 185 тысяч человек. Кировский включает в себя несколько микрорайонов и поселков. В районе нет туристических достопримечательностей. Зато есть несколько развивающихся жилых зон.



Первая Махачкала

Удаленная от центра историческая часть города. Застройка Махачкалы началась с этого места. Поэтому там самая большая в городе концентрация постсоветских пятиэтажных «панелек».

Здесь стоит православный храм и несколько мечетей. Школы, детские сады и вуз. Развита социальная сфера. Кроме того, микрорайон стоит практически на берегу Каспийского моря и рядом с озером Вузовским.

Новый город

Микрорайон находится на самом юге города. Там несколько современных жилищных комплексов с собственной развитой инфраструктурой. До центра можно добраться за 15 минут.

Новый город — один из самых быстрорастущих и развивающихся в Махачкале. Здесь доступны видовые квартиры на Каспий.

Ленинкент

Густонаселенный по меркам Дагестана поселок городского типа — почти 17 тысяч человек — находится на самом западе города и является его крайней точкой. Здесь есть несколько школ, детский сад, поликлиника и магазины. Центр поселка украшает мечеть. Застройка в основном усадебная, высотой один-два этажа.

Чечень

Поселение находится на территории одноименного острова. В XIX на остров ссылали каторжников. В то же время там организовали лепрозорий. После революции поселение было крайне развито и имело постоянную транспортную связь с большой землей. С развалом СССР почти все жители уехали, а транспортное сообщение исчезло.



Сегодня местное население — чуть менее 200 человек — занимается ловлей рыбы и периодически встречает на своей земле путешественников-дикарей. На остров можно добраться только на лодке — в компании местных старожилов или распространенных в этих местах браконьеров.

Главная достопримечательность острова — Чеченский маяк высотой более 40 метров. Его построили здесь англичане в 1863 году. В конце XX века его сделали автоматическим. Сегодня маяк — стратегический объект с ограниченным доступом.

ЭТО ИНТЕРЕСНО. На территории Кировского расположено самое крупное в республике воинское кладбище «Старое русское». На нем похоронены красноармейцы, получившие ранения в годы Великой Отечественной. Все они умерли в больницах города.

Экологическая обстановка в районах Махачкалы

На территории города нет крупных предприятий тяжелой промышленности. Это создает благоприятную экологическую ситуацию. Исключением станут дома и дворы вдоль центральных дорог. Из-за большого транспортного потока там обилие выхлопных газов. Самое загрязненное место в городе — это воды Каспия. На городских пляжах регулярно появляются таблички «купаться запрещено». Но это не останавливает местных жителей. У города благоприятное географическое положение. С одной его стороны горы, с другой — Каспийское море. Поэтому свежий воздух и морской ветер в Махачкале круглый год.

Источник: <https://travelask.ru/articles/rayony-mahachkaly>

2. 3.1.2 Анализ информации о рынке объектов недвижимости в Республике Дагестан (по состоянию на 01.01.2023)

Определение функциональных групп, к которым относятся Объекты, подлежащие государственной кадастровой оценке.

В соответствии с п. 9 Методических указаний определение кадастровой стоимости должно осуществляться на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимости. С учетом изложенного сбор рыночной информации осуществлялся в отношении всех типов объектов недвижимости (земельных участков, зданий/сооружений, комплексов зданий и (или) сооружений, помещений, машино-мест, за исключением объектов незавершенного строительства (ОНС)).

Анализ рынка объектов капитального строительства проводился по группам (подгруппам) данных объектов в соответствии с Приложением № 2 Методических указаний (см. Таблица 1).

Таблица 10. Функциональные группы объектов капитального строительства

№	Название группы	Код группы
1	0401 Магазины (до 250 кв. м) Многokвартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	0100
2	Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)	0200
3	Объекты, предназначенные для хранения транспорта	0300
4	Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	0400
5	Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	0500
6	Административные и бытовые объекты	0600



№	Название группы	Код группы
7	Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	0700
8	Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	0800
9	Прочие объекты	0900
10	Сооружения	1000

Анализ рынка помещений проводился по трем основным блокам:

- жилые помещения (квартиры);
- нежилые помещения;
- места для хранения автотранспорта.

Для нежилых помещений были определены основные типы в зависимости от вида функционального использования:

- помещения торгового назначения (включая помещения для общественного питания и сферы услуг);
- помещения офисного назначения;
- помещения производственно-складского назначения.

По формам собственности объекты капитального строительства могут относиться к следующим сегментам:

- федеральная собственность (собственность Российской Федерации);
- собственность субъектов Российской Федерации;
- муниципальная собственность;
- частная собственность.

Общая характеристика рынка объектов капитального строительства в Республике Дагестан

На запрос Учреждения информации об объектах капитального строительства, выставлявшихся на торги (продажа объектов, находящихся в собственности) и реализованных на торгах на территории Республики Дагестан в 2020-2022 годах от муниципальных образований был получен ответ об отсутствии информации.

В связи с этим анализ первичного рынка недвижимости не проводился.

Общая характеристика вторичного рынка объектов капитального строительства в Республике Дагестан вторичный рынок представлен объектами капитального строительства, которые предлагаются к продаже лицами, которые ранее уже приобрели данные объекты в собственность.

Основными участниками вторичного рынка являются:

- девелоперы, инвесторы-застройщики (если продажа осуществляется после регистрации их права собственности);
- собственники имущественных комплексов, объектов;
- риелторы;
- частные лица.

Для анализа рынка объектов недвижимости Учреждением осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости.



В рамках подготовительного периода к проведению ГБУ РД «Дагтехкадастр» была сформирована база данных для анализа о 17 826 объектах капитального строительства, предлагавшихся к продаже на территории Республики Дагестан в 2022 году. Структура собранных рыночных данных приведена в Таблица 11.

Таблица 11. Структура собранных рыночных данных об объектах капитального строительства по Республике Дагестан (предложения к продаже) по сегментам рынка, 2022 год

Сегмент рынка	Количество объектов, шт.
Дома малоэтажной жилой застройки	8 726
Жилые помещения в многоквартирных домах	8 740
Объекты коммерческого назначения	360
Всего	17 826

Более подробный анализ данных по предложениям к продаже объектов капитального строительства на вторичном рынке Республики Дагестан приведен далее в разделах для соответствующих функциональных групп.

1.1.1.1 Анализ рынка объектов капитального строительства

1.1.1.1.1 3.1.2.1.1 Рынок объектов капитального строительства, отнесенных к Группе 1 «Многоквартирные дома (дома средне-и многоэтажной жилой застройки)»

По результатам анализа собранной информации в отношении каждой Группы объектов (зданий, сооружений) были сделаны выводы по состоянию и тенденции развития рынка, а также определены основные и дополнительные ценообразующие факторы для проведения государственной кадастровой оценки данных объектов. В набор ценообразующих факторов были включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

Многоквартирные дома средне-и многоэтажной застройки представляют собой объекты капитального строительства, предназначенные, в первую очередь, для постоянного проживания, и состоящие из отдельных помещений жилого (квартира) и нежилого (лестничные клетки, места общего пользования, коммерческие помещения и др.) назначения.

К многоквартирным жилым домам относятся, в том числе общежития и объекты социального назначения (дома ветеранов, детские дома, дома престарелых, дома инвалидов, интернаты и т.п.). Отдельные помещения (квартиры, так и нежилые помещения в многоквартирных домах могут принадлежать разным собственникам, а также могут сдаваться в краткосрочную или долгосрочную аренду.

Рынок купли-продажи многоквартирных средне- и многоэтажных жилых домов в Республике Дагестан отсутствует. На продажу и в аренду предлагаются квартиры и нежилые помещения, расположенные в таких домах. Прирост многоквартирных жилых домов в Республике Дагестан происходит за счет ввода в эксплуатацию вновь построенного жилья.

За 2022 год в базе рыночных данных ГБУ РД «Дагтехкадастр» была собрана информация по 8740 объектам, отнесенным к Группе 1 «Многоквартирные дома (дома средне-и многоэтажной жилой застройки)», выставленным на продажу по Республике Дагестан посредством интернет-сервиса «Авито». В итоговую выборку было включено 8 662 уникальных объектов по городам и 78 объектов по районам Дагестана, которым удалось сформировать достаточный для идентификации и анализа перечень характеристик.

Таблица 12 показывает, количество предложений о продаже квартир, отнесенным к Группе 1

**Таблица 12. Количество рыночных данных (предложения к продаже) по объектам, отнесенным к Группе 1, в соответствии с Методическими указаниями о государственной оценке**

Код подгруппы	Название подгруппы	Количество объектов, шт.
0107	Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне-и многоэтажной жилой застройки)	8 740

Вся совокупность жилья по потребительским качествам делится на 4 класса: эконом-класс, класс-комфорт, бизнес-класс и элита – в группу жилья повышенного качества.

Группа 1 представлена следующими функциональными подгруппами, которая показана в Таблица .

Таблица 13. Функциональные подгруппы многоквартирных домов (дома средне-и многоэтажной жилой застройки)»

Название подгруппы	Код подгруппы
Дома жилые экономического класса (с преобладанием малогабаритных квартир)	0101
Дома жилые со встроенными нежилыми помещениями	0102
Дома жилые повышенной комфортности со встроенными нежилыми помещениями	0103
Дома бизнес-класса и выше (дома с повышенными габаритами квартир, уровнем отделки и обслуживания, как правило, расположены в престижных районах застройки)	0104
Дома бизнес-класса и выше со встроенными нежилыми помещениями	0106

Предложения

Преобладающая доля предложений (99,1%) к продаже квартир в многоквартирных средне-и многоэтажных жилых домах в Республике Дагестан в 2022 году приходилось на городские округа. (см. Таблица).

Таблица 14. Основные показатели предложения к квартир в Республике Дагестан, в зависимости от административно-территориального деления, 2022 год

Показатели	Город	Район	Всего
Количество, шт.	8 662	78	8 740
Уд. вес, %	99,1%	0,9%	100%

Наибольшая доля – 54,7% от общего количества продаж в городских округах Республики Дагестан в 2022 году, приходилась на г. Махачкала, далее город Каспийск 20,2%. (см. Рисунок 1).

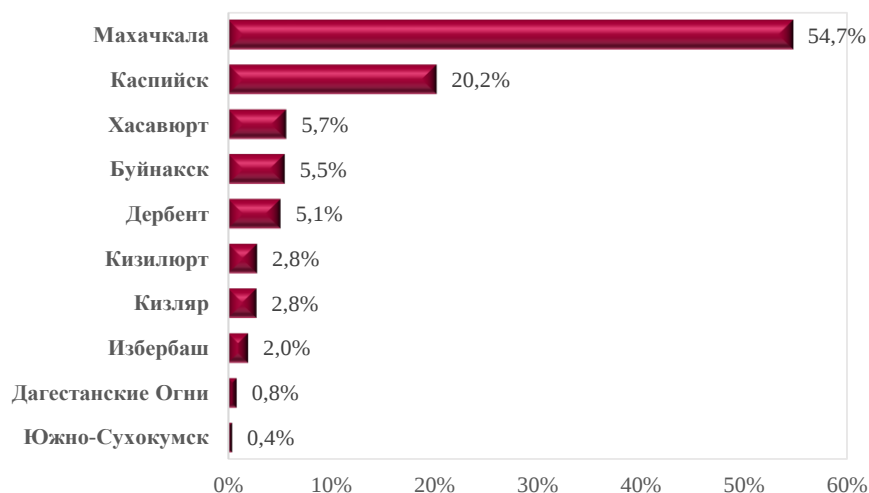


Рисунок 1. Структура предложения к продаже квартир (Группа 1) в городских округах Республики Дагестан, 2022 год

Наибольшая доля предложений к продаже квартир по районам республики в 2022 году приходилась на Казбековский (51,9%) и Кизлярский (35,1%) районы (см. Рисунок 2).

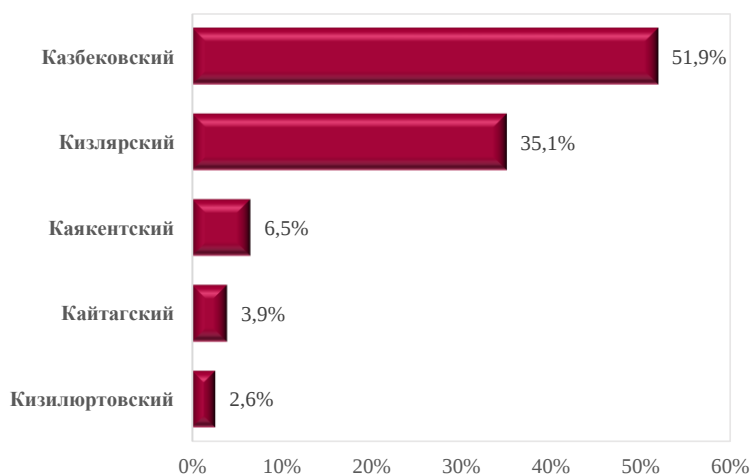


Рисунок 2. Структура предложения к продаже квартир (Группа 1) по Республике Дагестан

Общие площади (максимальная, минимальная) квартир (Подгруппа 0107), выставленных на продажу в Республике Дагестан в 2022 году, варьировались от 16 до 356 кв. м, средняя площадь от 55 кв. м до 81 кв. м (см. Таблица).

Таблица 15. Общие площади квартир (Подгруппа 0107), предлагавшихся к продаже в Республике Дагестан, в зависимости от административно-территориального деления, 2022 год

Наименование	Минимальная площадь, кв. м	Средняя площадь, кв. м	Максимальная площадь, кв. м
Города			
Буйнакс	26	63	300
Дагестанские Огни	19	68	130
Дербент	16	72	250
Избербаш	20	73	253
Каспийск	17	70	234
Кизилюрт	26	67	155
Кизляр	18	62	184
Махачкала	17	76	356
Хасавюрт	25	70	235



Южно-Сухокумск	31	55	100
Районы			
Казбековский	30	64	120
Кайтагский	45	66	80
Каякентский	50	65	86
Кизилюртовский	43	81	100
Кизлярский	42	58	104

Анализ структуры предложения квартир, в зависимости от диапазонов площадей, показал, что максимальное количество предложений к продаже в целом по Республике Дагестан в 2022 году приходилось на объекты площадью от 50 до 75 кв. м (35,7% от общего количества предложений) (см. Рисунок 3).

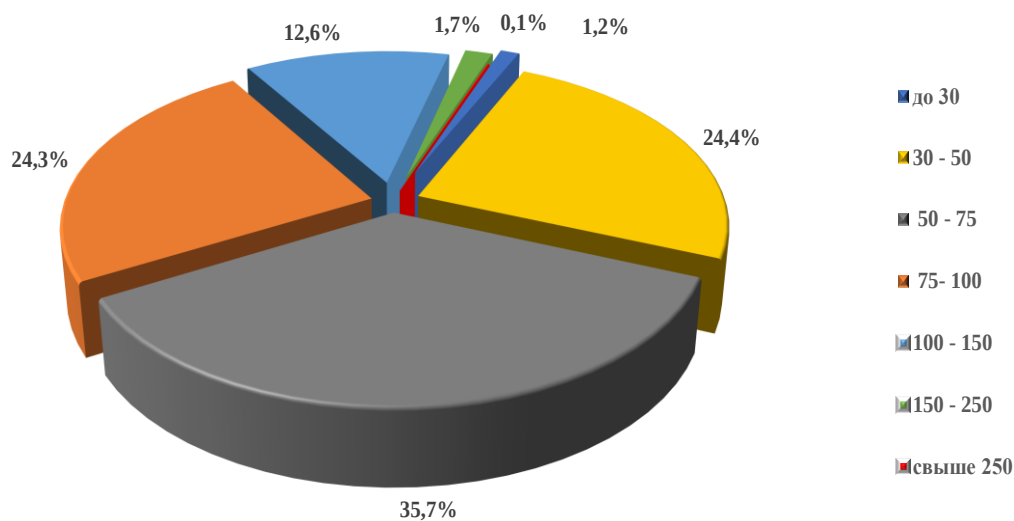


Рисунок 3. Структура предложения к продаже квартир (Подгруппа 0107) в Республике Дагестан, в зависимости от диапазонов площадей (кв. м), 2022 год

В структуре предложения строений Группы 1 в регионе в 2022 году наибольшая доля приходилась на предложения к продаже домов из кирпича (59,9%) и из крупнопанельных материалов (20,1%) (см. Рисунок 4).

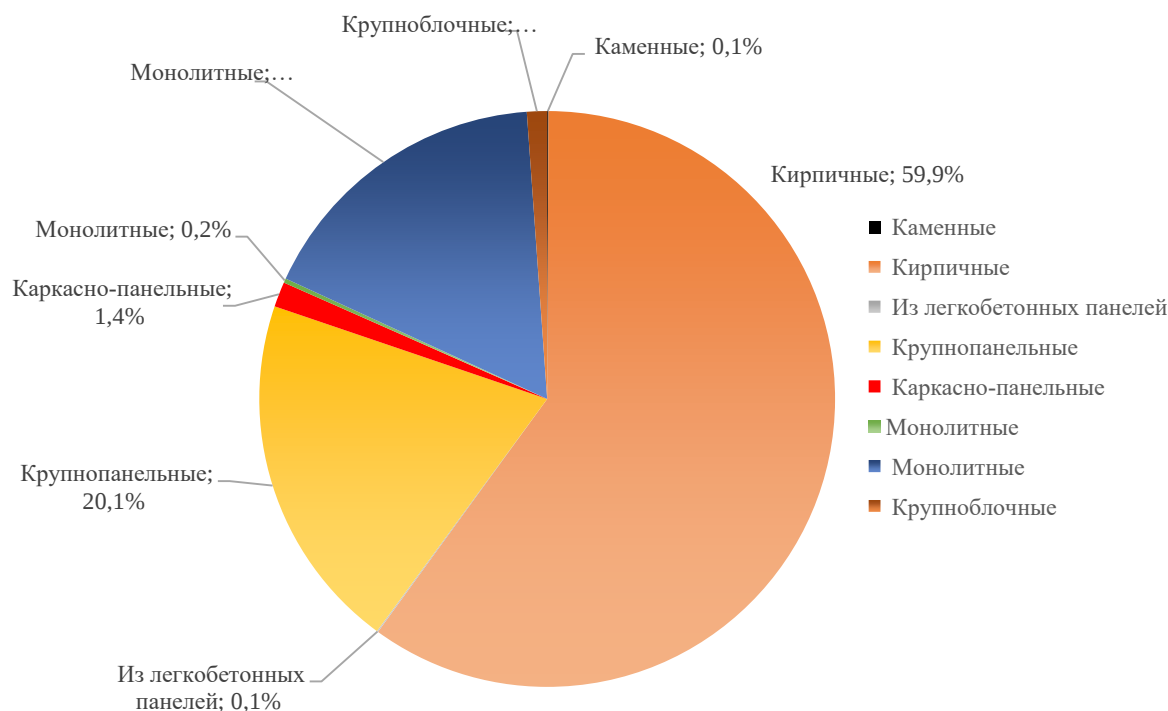


Рисунок 4. Структура предложения к продаже квартир (Подгруппа 0107) в Республике Дагестан, в зависимости от материалов стен, 2022 год

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для квартир многоквартирных жилых домов средне-и многоэтажной жилой застройки при проведении государственной кадастровой оценки являлись следующие (см. Таблица 7, 8, 9):

- материал основных несущих конструкций);
- этажность;
- площадь;
- тип дома (класс качества);
- территориальное расположение;
- наличие/отсутствие лифта;
- наличие отделки.

Таблица 16. Цены предложений к продаже квартир (Подгруппа 0107) в Республике Дагестан, в зависимости от наличия лифта, 2022 год

Город/район	Наличие лифта	
	да	нет
Буйнакск	53 370	58 458
Дагестанские Огни	53 627	48 871
Дербент	94 695	92 365
Избербаш	65 831	61 922
Казбековский	-	38 663
Кайтагский	-	30 964
Каспийск	71 061	77 406



Каякентский	-	29 354
Кизилюрт	54 483	54 206
Кизилюртовский	-	24 897
Кизляр	43 704	53 719
Кизлярский	-	47 871
Махачкала	65 688	80 378
Хасавюрт	53 889	55 438
Южно-Сухокумск	-	35 977

Таблица показывает, что наличие лифта в многоквартирном доме не повлияло на цены предложенных квартир.

Таблица 17. Цены предложений к продаже квартир (Подгруппа 0107) в Республике Дагестан, в зависимости от этажности, 2022 год

Город/район	Цоколь	От 1 по 5	От 6 по 9	От 10 и выше	Мансарда
Буйнакск	55 468	60 484	59 596	62 356	53 507
Дагестанские Огни	45 196	50 606	54 630	54 614	44 142
Дербент	-	93 205	94 966	87 566	-
Избербаш	-	63 943	50 996	57 689	-
Казбековский	37 019	42 003	-	-	34 227
Кайтагский	-	31 579	-	-	28 889
Каспийск	-	77 411	78 229	74 044	-
Каякентский	-	34 310	-	-	28 277
Кизилюрт	53 518	55 408	56 786	49 123	51 167
Кизилюртовский	-	26 000	-	19 767	-
Кизляр	50 203	53 816	-	58 431	53 481
Кизлярский	67 361	52 363	-	54 070	37 601
Махачкала	51 568	87 552	80 248	84 420	53 135
Хасавюрт	52 243	59 387	-	60 525	47 753
Южно-Сухокумск	38 136	34 890	-	35 575	44 690

Данные в Таблица иллюстрируют, что зависимость от этажа расположения квартиры в многоэтажных домах в Республике Дагестан в 2022 году проявлялась в городских округах и муниципальных районах не одинаково. Например, в г. Махачкала максимальная средняя цена предложения квартиры (этаж расположения с 1 по 5) превышала минимальную (цокольный этаж) на 41,3%; в г. Кизляр максимальная средняя цена предложения квартиры (этаж расположения от 10 и выше) превышала минимальную (цокольный этаж) на 14,1%.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Таблица 18. Цены предложений к продаже квартир (Подгруппа 0107) в Республике Дагестан, в зависимости от наличия отделки, 2022 год

Город/район	Без отделки	Дом не за- вершен	Евро ре- монт	Котлован	Нет инфо	Ниже сред- него	Пред- чи- стовая	Средний ремонт	Требует ре- монт	Хороший ре- монт
Буйнакск	41 561	-	72681	31695	51142	51837	48571	62052	56837	62405
Дагестанские Огни	42 807	35211	50000	-	44303	49286	46009	52562	47523	66330
Дербент	72 915	-	98929	-	110196	90652	74074	99328	80727	98735
Избербаш	-	-	96708	-	45607	53144	-	63844	48396	76267
Казбековский	30 336	-	47539	-	-	28571	33000	38171	32432	-
Кайтагский	-	-	32479	-	-	-	-	28750	-	-
Каспийск	63 210	44760	105848	-	74189	78964	78905	85973	62987	88301
Каякентский	-	-	34653	-	-	-	-	25138	-	-
Кизилюрт	41 803	33935	58467	31250	48106	53169	44106	59441	43652	62241
Кизилюртовский	-	-	26000	-	-	-	-	-	19767	-
Кизляр	42 885	-	59189	-	51943	51196	41475	57463	48228	61458
Кизлярский	28 128	-	52274	-	-	-	38462	48052	-	-
Махачкала	42 037	-	99867	33214	68217	81040	56786	84216	74627	89671
Хасавюрт	42 413	-	65893	40787	48302	53161	49787	56107	47919	65439
Южно-Сухокумск	25 000	-	47054	-	24468	12912	-	35524	29419	28659

Таблица иллюстрирует, что состояние отделки квартир в многоквартирных домах в регионе в 2022 г. влияло на цену предложения на рынке. В г. Каспийск средняя цена квартир с отделкой «евроремонт» превышала среднюю цену квартир без отделки на 40,4%, в г. Хасавюрт – на 36,5%.

Спрос

Учреждением был проведен анализ заключенных за период с 08.01.2019 по 31.12.2022 сделок купли-продажи квартир в многоквартирных домах в Республике Дагестан на основании данных, полученных из Управления Росреестра по РД, в количестве 18 475 шт. В связи с тем, что количество сделок, заключенных в Подгруппах 0107. Прирост количества заключенных сделок квартир в городских округах Республики Дагестан поквартально в 2022 году по сравнению с базовым уровнем 2019 года составил от 33,8 до 64,0% (см. Рисунок 5). Спад спроса на покупку индивидуальных жилых домов в городских округах региона наблюдался в 1- 2-м кварталах 2020 г., в период, связанный с изменением геополитической ситуации в стране Рисунок 3, иллюстрирует, что уровень 2019 года по количеству заключенных сделок по купле- продаже индивидуальных жилых домов в муниципальных районах республики был достигнут только во 2- 3- м кварталах 2022 года - прирост составил 6,9 и 20,1% соответственно от уровня базового периода.

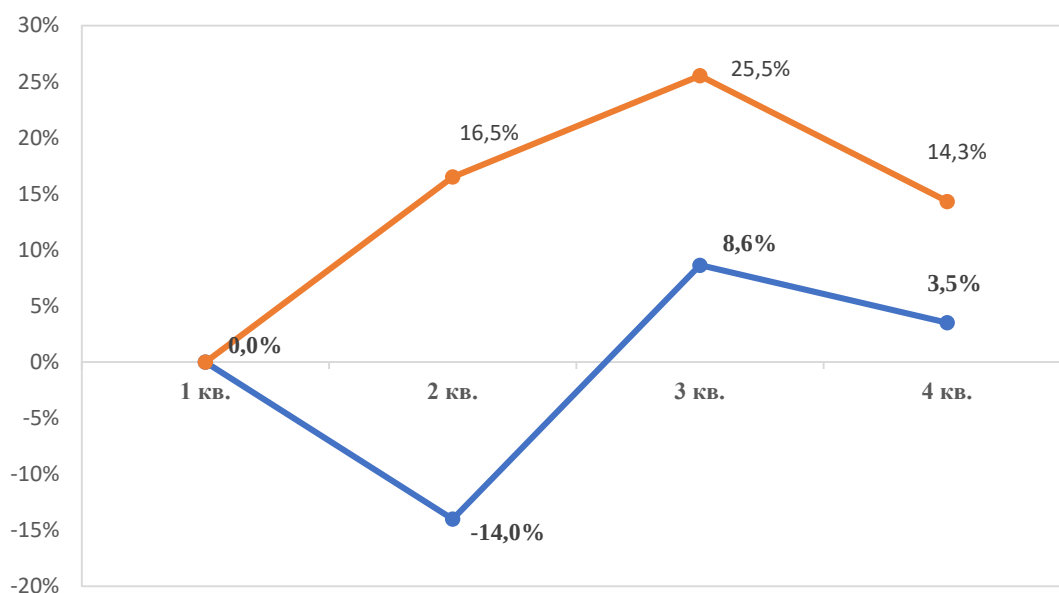


Рисунок 5. Поквартальная динамика количества заключенных сделок по купле-продаже многоквартирных домов в Республике Дагестан, в разрезе городских округов и муниципальных районов, в % к базовому периоду, 2019-2022 гг.

Средневзвешенная удельная цена купли-продажи квартир в многоквартирных домах в Республике Дагестан в 2022 году составляла: по городам – 16 200 руб./кв. м, по районам – 7 181 руб./кв. м.

Выводы

В результате обработки и анализа рыночных данных о предложении к продаже квартир в многоквартирных жилых домах в Республике Дагестан за 2022 год Учреждением рассчитано, что ориентировочные удельные цены предложения квартир в многоквартирных домах региона находились в диапазоне от 7 851 по 322 581 руб./кв. м.

На основании проведенного анализа можно сделать выводы о том, что рынок многоэтажной жилой застройки разнообразен.

Поскольку объекты располагались на территориях, отличавшихся стоимостью, использования средних значений стоимости могло приводить к недостоверным показателям.



1.1.1.1.2 3.1.2.1.2 Рынок зданий капитального строительства, отнесенных к Группе 2 «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)»

Анализ рынка домов малоэтажной жилой застройки в Республике Дагестан для целей государственной кадастровой оценки проводился Учреждением на основании группировки в соответствии с Приложением № 2 к Методическим указаниям о государственной оценке². Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальные жилые дома, таунхаусы (с возможностью регистрации по месту жительства/месту пребывания) и садовые дома (без возможности регистрации по месту жительства/месту пребывания), отнесены к Группе 2.

За 2022 год в базе рыночных данных ГБУ РД «Дагтехкадастр» была собрана информация по 9036 объектам, отнесенным к Группе 2 «Дома малоэтажной застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)», выставленным на продажу по Республике Дагестан посредством интернет-сервиса «Авито». В итоговую выборку было включено 8 710 уникальных объектов, по которым удалось сформировать достаточный для идентификации и анализа перечень характеристик.

При формировании итоговой выборки были исключены объекты с иными, кроме права собственности, имущественными правами, предложения к продаже объектов с заявленным фактическим использованием, противоречащим установленным требованиям к использованию данного объекта недвижимости.

Таблица 19 иллюстрирует, что значительная часть в структуре предложений о продаже домов, отнесенным к Группе 2, приходилась на индивидуальные жилые дома (92,7%). На предложения о продаже садовых домов приходился 5,1%, коттеджей и таунхаусов – соответственно 1,8 и 0,4%.

Таблица 19. Структура рыночных данных (предложения к продаже) по объектам, отнесенным к Группе 2, в соответствии с Методическими указаниями о государственной оценке

Код подгруппы	Название подгруппы	Количество объектов, шт.	Доля от общего количества, %
0200	Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в т. ч. индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), всего:	8 710	100,0
	В том числе:		
0201	Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы)	34	0,4
0202	Дома индивидуальные	8 070	92,7
0203	Дома индивидуальные с бытовыми пристройками	—	—
0204	Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах)	158	1,8
0206	Садовые дома	448	5,1

² https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/



Код подгруппы	Название подгруппы	Количество объектов, шт.	Доля от общего количества, %
0207	Туалеты, летние душевые	—	—

Таунхаусы на территории Республики Дагестан были представлены как в виде отдельных (сблокированных) коттеджей с выделенными земельными участками под ними, так и в виде секций (жилых помещений) в составе многоквартирных домов с невыделенными земельными участками под каждую секцию. На рынке были представлены оба типа таунхаусов, но в предложениях о продаже разделение на типы (земельный участок под секцией выделен / не выделен) отсутствовали.

Общая характеристика и тенденции рынка

По данным Дагестанстата, за 2022 год общая площадь введенных в действие домов малоэтажной жилой застройки составила 520 076 кв. м (51,7% от общей площади введенных в действие объектов строительства), из которых преобладающая доля – 80,6%, приходилась на муниципальные районы. Если в связи с геополитическими событиями в 2022 году снизилась общая площадь вводимых в действие многоэтажных жилых домов снизилась на 10,9% по сравнению с уровнем предшествующего года²⁰²¹, то в сфере малоэтажной жилой застройки наблюдался прирост ((+3,7%))³.

По данным, полученным из Управления Росреестра по Республике Дагестан, количество поставленных в республике в 2022 году на кадастровый учет новых малоэтажных жилых построек составило 2 779 шт., из них наибольший удельный вес – 56,1%, занимали объекты, располагавшиеся в муниципальных районах. Средняя площадь жилых домов индивидуального строительства, поставленных на учет в 2022 году, составила 241 кв. м, в т. ч. по г. Махачкала – 200 кв. м, остальным городам – 181 кв. м, муниципальным районам – 139 кв. м.

К основным тенденциям на рынке малоэтажной жилой недвижимости Республики Дагестан в 2022 году можно отнести следующие:

- выросла на 4,6%. доля индивидуального строительства в общем объеме введенных в действие площадей жилых домов по сравнению с 2021 годом (в 2021 году преобладала доля строительства многоэтажных жилых домов – 52,8%)⁴;
- выросла на 16,3% цена продажи индивидуальных домов по сравнению с 2021²⁰²¹ годом (в среднем по России – (+20,3%))⁵;
- был достигнут допандемийный уровень 2019 года по количеству заключенных сделок (+3,8%).

Более 90% предложений и сделок по объектам малоэтажной жилой застройки в Республике Дагестан приходилось в 2022 году на дома для постоянного проживания.

Предложение

Все предложения к продаже объектов малоэтажной жилой застройки в регионе в 2022 году являлись предложениями к продаже домовладений (стоимость земельного участка, на котором располагался объект(ы), включена в общую стоимость без указания конкретной величины).

³ <https://05.rosstat.gov.ru/stroitvo>

⁴ <https://05.rosstat.gov.ru/stroitvo>

⁵ <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2022/12/22/chastnye-doma-v/>

Преобладающая доля предложений к продаже домов малоэтажной жилой застройки в Республике Дагестан по количеству и сумме площадей в 2022 году приходилось на городские округа (соответственно 71,4% и 72,5%) (см. Таблица 11).

Таблица 11. Основные показатели предложения к продаже домов малоэтажной застройки в Республике Дагестан, в зависимости от административно-территориального деления, 2022 год

Показатели	Городской округ	Муниципальный район	Всего
Количество, шт.	6 230	2 495	8 725
Уд. вес в общем количестве, %	71,4%	28,6%	100%
Площадь, тыс. кв. м	1 279	485	1 764

Наибольшая доля – 51,9% от общего количества продаж в городских округах Республики Дагестан в 2022 году, приходилась на г. Махачкала, далее города Хасавюрт и Каспийск (соответственно 11,6 и 10,3%) (см. Рисунок 6). Из общего количества предложений к продаже домов Группы 2 в целом по республике в 2022 году на г. Махачкала приходилось 37,1%.

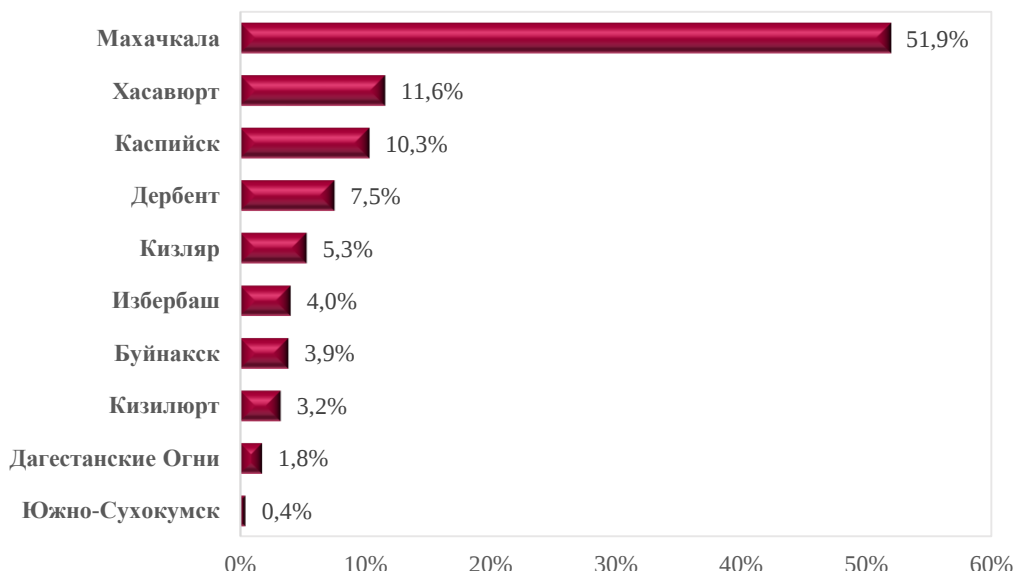


Рисунок 6. Структура предложения к продаже домов малоэтажной жилой застройки (Группа 2) в городских округах Республики Дагестан, 2022 год

Наибольшая доля предложений к продаже домов малоэтажной жилой застройки по муниципальным районам Республики Дагестан в 2022 году приходилась на Хасавюртовский (10,3%), Карабудахкентский (10,1%), Дербентский (9,9%), Кумторкалинский (9,9%), и Кизлярский (9,6%) районы (см. Рисунок 7).

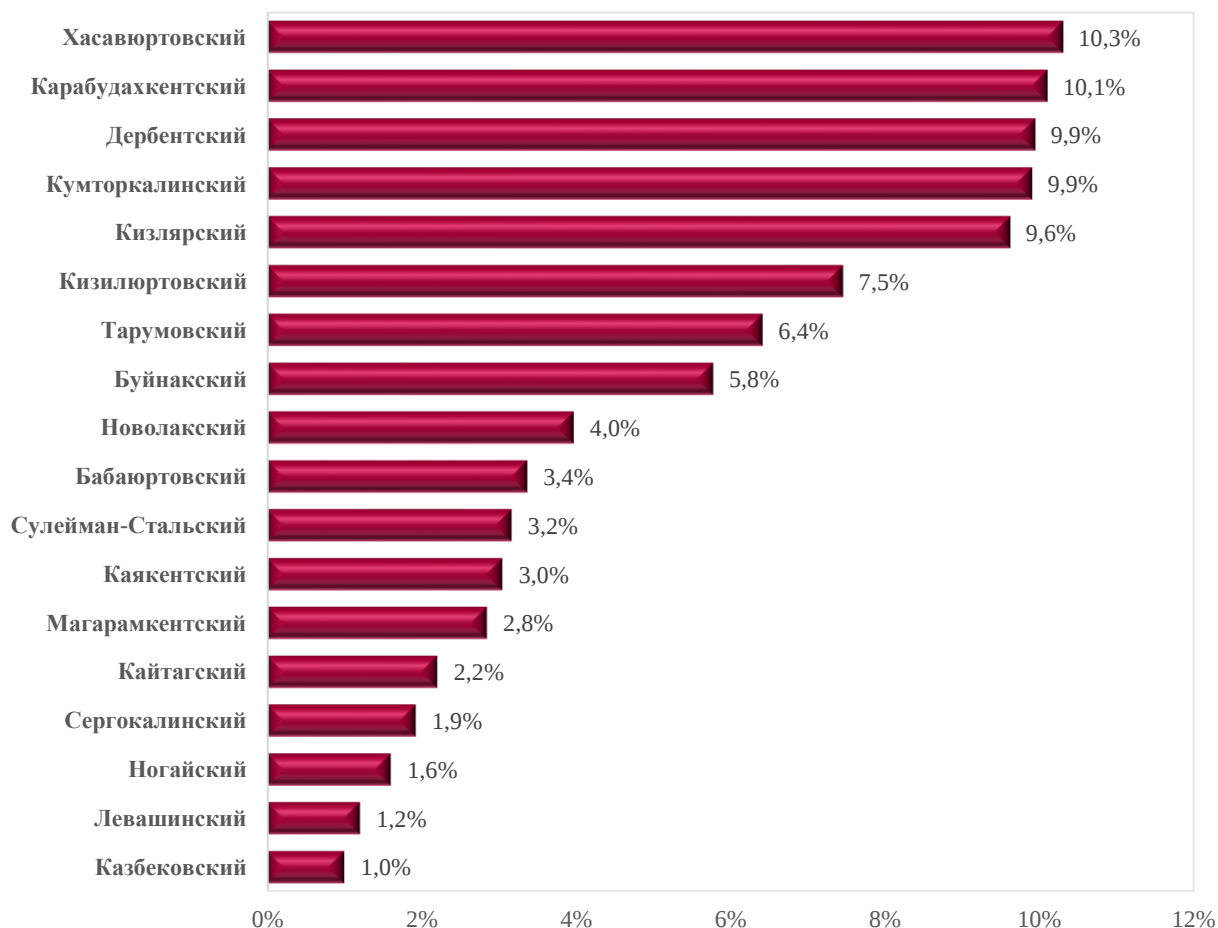


Рисунок 7. Структура предложения к продаже домов малоэтажной жилой застройки (Группа 2) в муниципальных районах Республики Дагестан (отображены районы с удельным весом более 1% в общем количестве предложения), 2022 год

Наибольшая доля предложений по продаже таунхаусов (Подгруппа 0201) в Республике Дагестан в 2022 году приходилась на объекты, расположенные в г. Махачкала (35,3%), Избербаш (20,6%) и Каспийск (17,6%). Общие площади таунхаусов варьировались от 50 до 900 кв. м, средняя площадь варьировалась от 70 кв. м (Чародинский район) до 900 кв. м (Дербентский район) (см. Таблица).

Таблица 20. Общие площади таунхаусов (Подгруппа 0201), предлагавшихся к продаже в Республике Дагестан, в зависимости от административно-территориального деления, 2022 год

Наименование административно-территориальной единицы	Минимальная площадь, кв. м	Средняя площадь, кв. м	Максимальная площадь, кв. м
Городской округ			
Буйнакск	118	118	118
Избербаш	60	116	240
Каспийск	120	137	160
Махачкала	50	209	600
Муниципальный район			
Буйнакский	165	165	165
Дербентский	900	900	900
Карабудахкентский	70	130	250
Чародинский	70	70	70



Как иллюстрирует Рисунок 8. Структура предложения к продаже таунхаусов (Подгруппа 0201) в Республике Дагестан, в зависимости от диапазонов площадей (кв. м), 2022 год

в структуре предложения таунхаусов, в зависимости от диапазонов площадей, по Республике Дагестан в 2022 году наибольшую долю (52,9% от общего количества предложений) занимали объекты площадью от 100 до 250 кв. м.

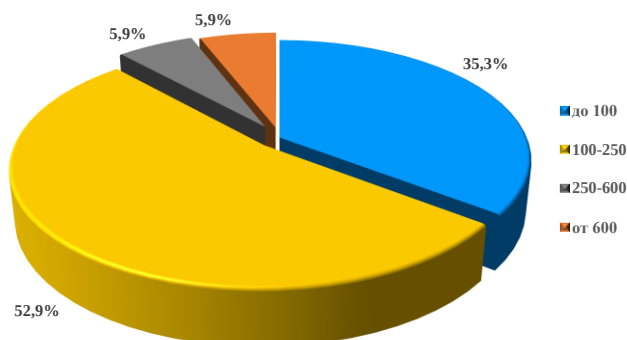


Рисунок 8. Структура предложения к продаже таунхаусов (Подгруппа 0201) в Республике Дагестан, в зависимости от диапазонов площадей (кв. м), 2022 год

Общие площади (максимальная, минимальная) индивидуальных жилых домов (Подгруппа 0202), выставленных на продажу в Республике Дагестан в 2022 году, варьировались от 20 до 5 000 кв. м, средняя площадь варьировалась от 57 кв. м (Унцукульский район) до 868 кв. м (Чародинский район) (см. Таблица).

Таблица 21. Общие площади индивидуальных жилых домов (Подгруппа 0202), предлагавшихся к продаже в Республике Дагестан, в зависимости от административно-территориального деления, 2022 год

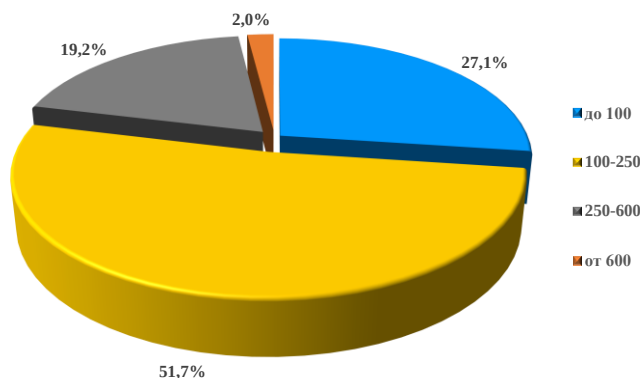
Наименование административно-территориальной единицы	Минимальная площадь, кв. м	Средняя площадь, кв. м	Максимальная площадь, кв. м
Городской округ			
Буйнакск	20	178	5 000
Дагестанские Огни	42	174	480
Дербент	20	184	1 500
Избербаш	45	234	3 333
Каспийск	20	203	1 300
Кизилюрт	26	201	4 000
Кизляр	27	138	1 010
Махачкала	20	216	5 000
Хасавюрт	20	246	5 000
Южно-Сухокумск	20	129	600
Муниципальный район			
Агульский	150	150	150
Акушинский	75	226	1 000
Ахвахский	166	289	500
Ахтынский	70	176	500
Бабаюртовский	30	171	2 000
Ботлихский	20	174	350
Буйнакский	20	163	1 200
Гергебильский	105	180	255
Гунибский	110	129	150



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Дахадаевский	99	271	505
Дербентский	20	213	5 000
Докузпаринский	64	195	555
Казбековский	20	487	5 000
Кайтагский	70	200	1 420
Карабудахкентский	30	209	1 600
Каякентский	20	181	600
Кизилюртовский	20	173	1 756
Кизлярский	20	139	1 395
Кумторкалинский	20	250	5 000
Курахский	96	177	250
Лакский	50	126	244
Левашинский	70	420	5 000
Магарамкентский	40	195	450
Новолакский	21	160	1 080
Ногайский	30	118	250
Рутульский	60	63	65
Сергокалинский	20	220	2 222
Сулейман-Стальский	20	276	5 000
Табасаранский	80	200	428
Тарумовский	27	129	1 200
Тляртинский	180	194	207
Унцукульский	50	57	60
Хасавюртовский	20	177	1 800
Хивский	70	117	165
Хунзахский	100	157	200
Цумадинский	118	193	275
Цунтинский	45	122	200
Чародинский	122	868	2 589
Шамильский	25	162	600

Анализ структуры предложения индивидуальных жилых домов, в зависимости от диапазонов площадей, показал, что максимальное количество предложений к продаже в целом по Республике Дагестан в 2022 году приходилось на объекты площадью от 100 до 250 кв. м (51,7% от общего количества предложений) (см. Рисунок 9).



**Рисунок 9. Структура предложения к продаже индивидуальных жилых домов (Подгруппа 0202) в Республике Дагестан, в зависимости от диапазонов площадей (кв. м), 2022 год**

Наибольшая доля предложений по продаже коттеджей (Подгруппа 0204) в Республике Дагестан в 2022 году приходилась на объекты, расположенные в г. Махачкала (36,1%) и Избербаш (13,9%). Общие площади коттеджей варьировались от 20 до 2 000 кв. м, средняя площадь варьировалась от 46 кв. м (г. Кизляр) до 900 кв. м (Лакский район) (см. Таблица).

Таблица 22. Общие площади коттеджей (Подгруппа 0204), предлагавшихся к продаже в Республике Дагестан, в зависимости от административно-территориального деления, 2022 год

Наименование административно-территориальной единицы	Минимальная площадь, кв. м	Средняя площадь, кв. м	Максимальная площадь, кв. м
Городской округ			
Буйнакск	40	87	110
Дагестанские Огни	49	147	240
Дербент	40	137	415
Избербаш	25	169	800
Каспийск	100	218	450
Кизилюрт	35	173	450
Кизляр	20	46	88
Махачкала	20	287	2 000
Хасавюрт	301	406	598
Муниципальный район			
Дербентский	70	195	269
Догузпаринский	400	400	400
Карабудахкентский	20	184	400
Каякентский	144	448	700
Кизилюртовский	200	200	200
Кизлярский	90	120	150
Кумторкалинский	32	155	232
Лакский	900	900	900
Новолакский	200	200	200
Тарумовский	84	84	84
Хасавюртовский	100	122	144

В структуре предложения коттеджей, в зависимости от диапазонов площадей, по Республике Дагестан в 2022 году наибольшую долю (36,7% от общего количества предложений) занимали объекты площадью от 100 до 250 кв. м (см. Рисунок 10).

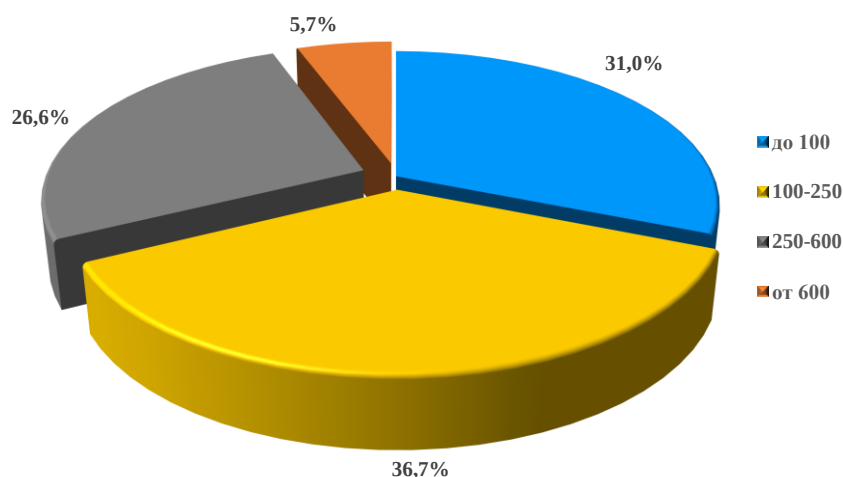


Рисунок 10. Структура предложения к продаже коттеджей (Подгруппа 0204) в Республике Дагестан, в зависимости от диапазонов площадей (кв. м), 2022 год

Садовые дома (Подгруппа 0206) стали вторым по численности сегментом по количеству предложений к продаже домов малоэтажной жилой застройки в Республике Дагестан в 2022 году (5,1% от общего количества предложений) (см. Таблица). Наибольшая доля предложений по продаже садовых домов приходилась на объекты, расположенные в г. Махачкала (39,7%) и Каспийск (12,5%). Общие площади садовых домов варьировались от 20 до 5 000 кв. м, средняя площадь варьировалась от 39 кв. м (Буйнакский район) до 667 кв. м (Хасавюртовский район).

Таблица 23. Общие площади садовых домов (Подгруппа 0206), предлагавшихся к продаже в Республике Дагестан, в зависимости от административно-территориального деления, 2022 год

Наименование административно-территориальной единицы	Минимальная площадь, кв. м	Средняя площадь, кв. м	Максимальная площадь, кв. м
Городской округ			
Буйнакск	50	170	500
Дербент	28	126	400
Избербаш	23	221	850
Каспийск	20	122	1 000
Кизилюрт	20	96	750
Кизляр	20	83	600
Махачкала	20	128	1 600
Хасавюрт	20	210	400
Муниципальный район			
Бабаюртовский	71	71	71
Буйнакский	25	39	55
Дербентский	45	151	500
Казбековский	60	130	200
Карабудахкентский	36	183	1 000
Каякентский	144	176	240
Кизилюртовский	40	393	1 111
Кизлярский	20	40	80
Кумторкалинский	40	153	500
Магарамкентский	30	110	200
Новолакский	42	121	170



Сергокалинский	115	115	115
Сулейман-Стальский	120	120	120
Табасаранский	70	163	219
Тарумовский	40	120	200
Хасавюртовский	20	667	5 000
Хивский	160	160	160

В структуре предложения садовых домов, в зависимости от диапазонов площадей, по Республике Дагестан в 2022 году наибольшую долю (63,8% от общего количества предложений) занимали объекты площадью до 100 кв. м (см. Рисунок 11).

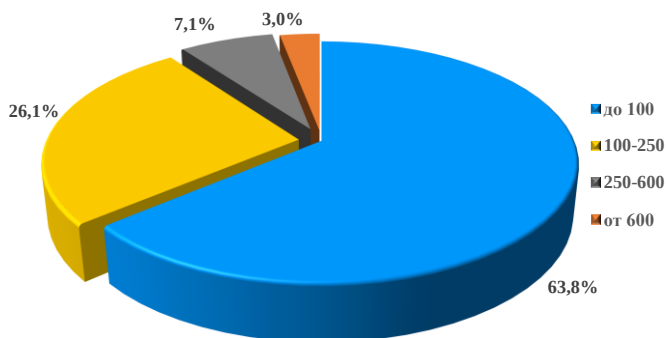


Рисунок 11. Структура предложения к продаже садовых домов (Подгруппа 0206) в Республике Дагестан, в зависимости от диапазонов площадей (кв. м), 2022 год

По расчетам Учреждения, наибольшая доля в структуре предложения к продаже строений Группы 2 в Республике Дагестан в 2022 году приходилась на объекты площадью от 100 до 250 кв. м, наименьшая – на объекты площадью более 600 кв. м (в среднем 2,2% из общего количества предложения).

В структуре предложения объектов недвижимости Группы 2 в регионе в 2022 году наибольшая доля приходилась на предложения к продаже домов из кирпича (87,7%), далее следовали строения из экспериментальных материалов (5,5%) (см. Рисунок 12. Структура предложений к продаже домов (Группа 2) в Республике Дагестан, в зависимости от материала ограждающих конструкции, в % от количества предложений, 2022 год

).

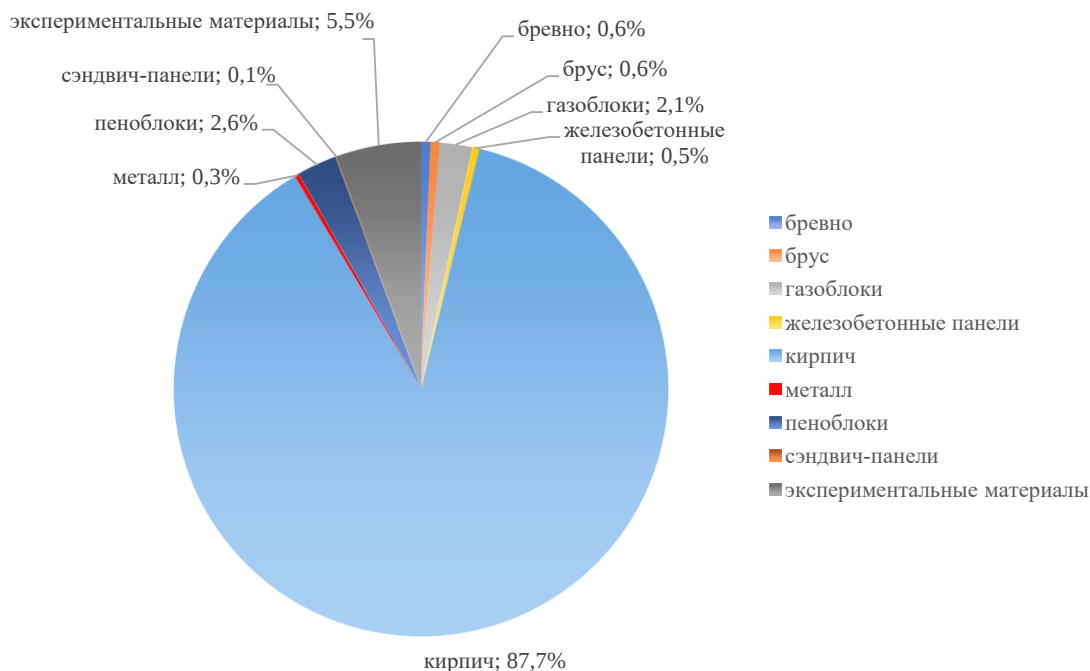


Рисунок 12. Структура предложений к продаже домов (Группа 2) в Республике Дагестан, в зависимости от материала ограждающих конструкции, в % от количества предложений, 2022 год

Спрос

Учреждением был проведен анализ заключенных за период с 08.01.2019 по 31.12.2022 сделок купли-продажи жилых домов малоэтажной жилой застройки в Республике Дагестан на основании данных, полученных из Управления Росреестра по РД, в количестве 113 002 шт. В связи с тем, что сведения о сделках, заключенных в Подгруппах 0201, 0204, 0206, были неполными, для анализа были использованы данные о купле-продаже индивидуальных жилых домов (Подгруппа 0202)⁶.

Прирост количества заключенных сделок с индивидуальными жилыми домами городских округов Республики Дагестан поквартально в 2022 году по сравнению с базовым уровнем 2019 года составил от 33,8 до 64,0%. Спад спроса на покупку индивидуальных жилых домов в городских округах региона наблюдался в первом – втором кварталах 2020 года, в период, связанный с изменением геополитической ситуации в стране. Как иллюстрирует график (см. Рисунок 13), уровень 2019 года по количеству заключенных сделок по купле-продаже индивидуальных жилых домов в муниципальных районах республики был достигнут только во втором – третьем кварталах 2022 года – прирост составил 6,9 и 20,1% соответственно от уровня базового периода. В городских округах Дагестана в первом квартале 2022 года по сравнению с соответствующим периодом 2019 года было заключено сделок на 40,6% больше.

⁶ По подгруппам 0203, 0204, 0207 данные отсутствовали (Прим.)

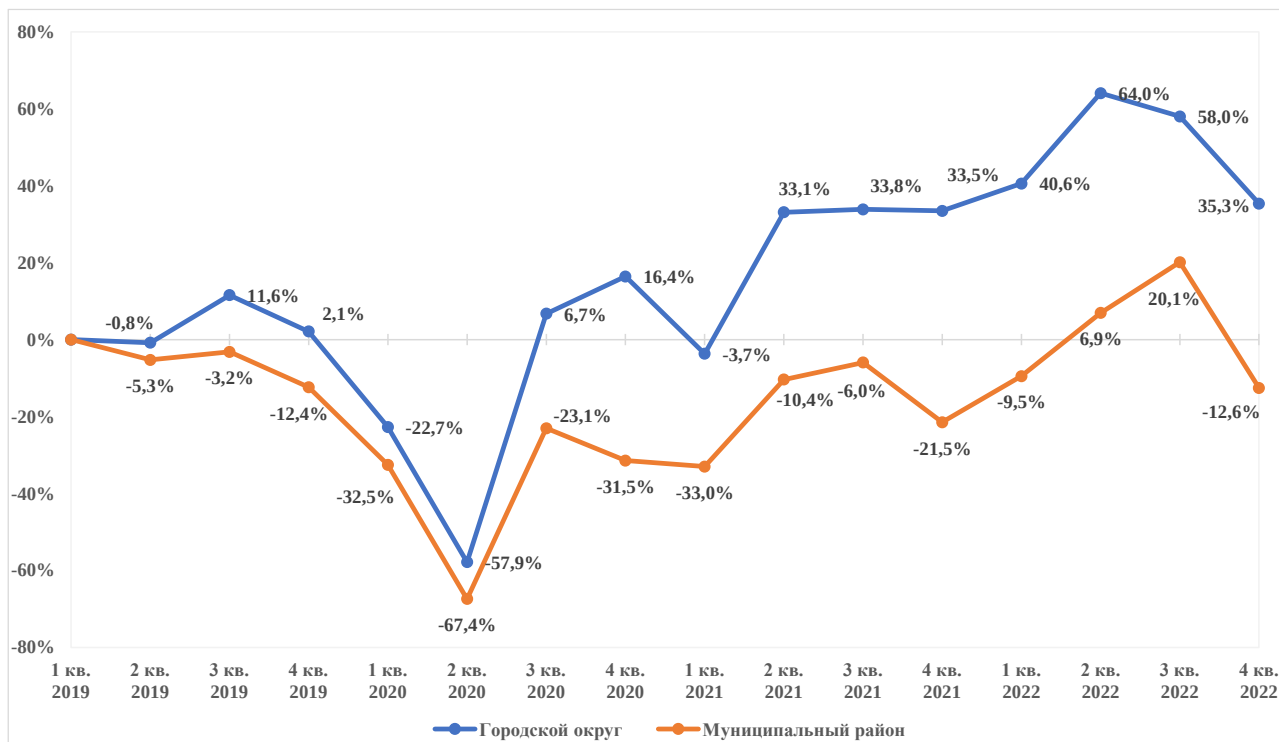


Рисунок 13. Поквартальная динамика количества заключенных сделок по купле-продаже индивидуальных жилых домов в Республике Дагестан, в разрезе городских округов и муниципальных районов, в % к базовому периоду, 2019-2022 гг.

Как иллюстрирует Рисунок 14, в 2022 году по сравнению с уровнем базового периода, рост цен сделок по купле-продаже индивидуальных жилых домов составил: по городским округам – (+21,9%), по муниципальным районам – (- 27,9%).

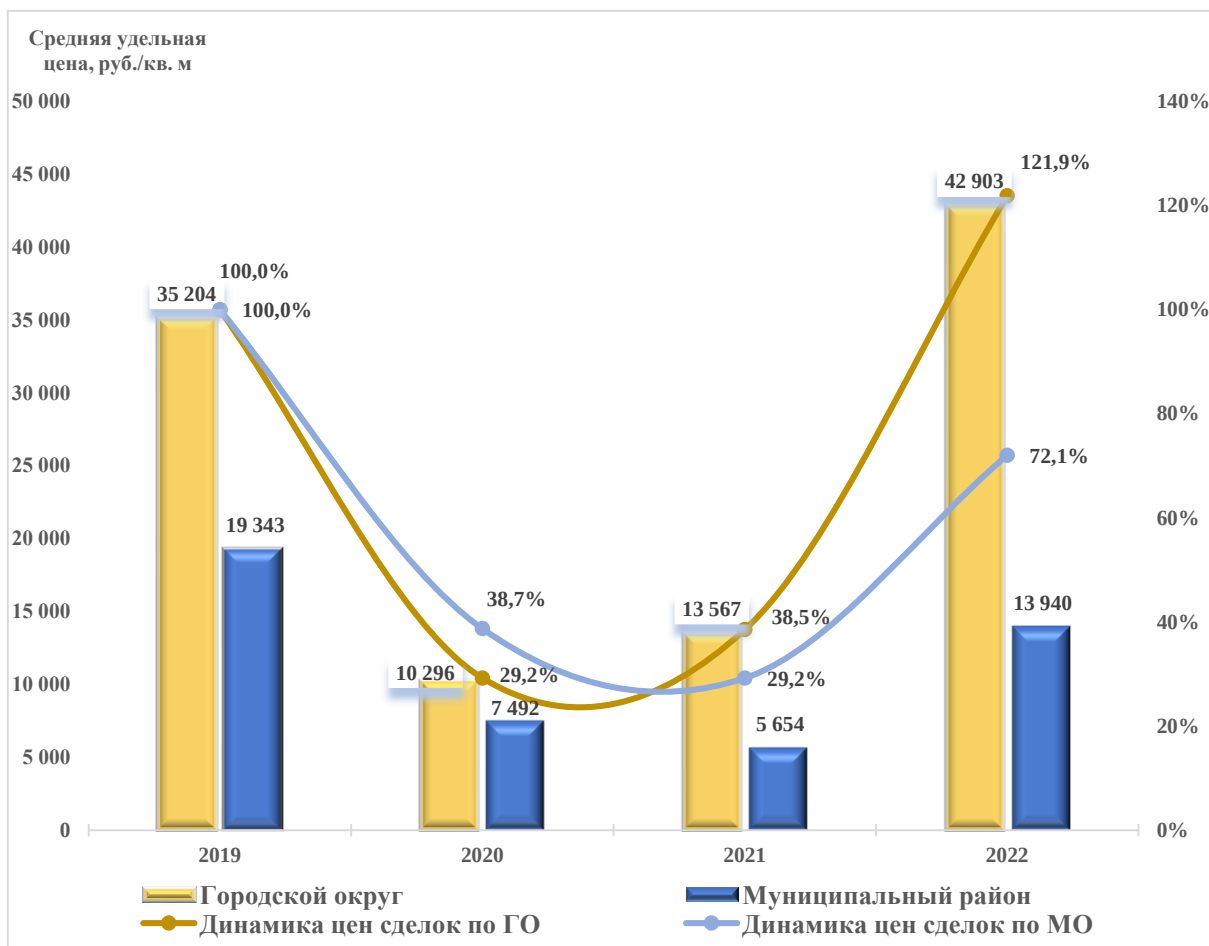


Рисунок 14. Динамика цен сделок по купле-продаже индивидуальных жилых домов в Республике Дагестан, в разрезе городских округов (ГО) и муниципальных районов (МО), в % к базовому периоду, 2019-2022 гг.

Ценообразующие факторы

Учитывая, что объекты капитального строительства на рынке были представлены неразрывно от земельных участков, на которых эти объекты расположены, основными ценообразующими факторами для них являлись, характеризовавшие физические особенности объектов капитального строительства, а также факторы, влияющие на технологию строительства.

Основными ценообразующими факторами для Группы 2 стали:

- конструктивные характеристики;
- материал конструктивных элементов;
- функциональное назначение (коттеджи, таунхаусы, ИЖС, садовые (летние) дома);
- год постройки;
- площадь;
- класс строения;
- территориальное расположение;
- доступность объектов инфраструктуры.

Дополнительными ценообразующими факторами для Группы 2 стали коммуникации (электро-, водо-, газоснабжение, канализация, отопление (наличие и тип источника снабжения)).

Цены предложения

Для ценового анализа были выбраны предложения к продаже домов Группы 2 без наличия дополнительных пристроек, в итоговые цены предложения не включены стоимость мебели, техники. Также исключены из ценового анализа предложения с домами, находившимися в ветхом состоянии (под капитальный ремонт или снос). Цены предложений к продаже домов Группы 2 в разрезе подгрупп в Республике Дагестан в 2022 году приведены ниже (см. Таблица , Таблица , Таблица , Таблица).

Таблица 24. Цены предложений таунхаусов (Подгруппа 0201), предлагавшихся к продаже в Республике Дагестан, в зависимости от административно-территориального деления, 2022 год

Наименование административно-территориальной единицы	Минимальная удельная цена, руб./кв. м	Средневзвешенная (по площади) удельная цена, руб./кв. м	Максимальная удельная цена, руб./кв. м
Городской округ			
Буйнакск	369	369	369
Избербаш	31 690	41 574	59 375
Каспийск	15 469	31 646	50 769
Махачкала	20 833	37 988	420 000
Муниципальный район			
Буйнакский	29 545	29 545	29 545
Дербентский	27 500	28 333	29 167
Карабудахкентский	45 000	50 625	57 750
Чародинский	23 571	23 571	23 571



В 2022 году максимальная ориентировочная средневзвешенная удельная цена предложения к продаже таунхаусов составляла 50 625 руб./кв. м (Карабудахкентский район), максимальная удельная цена составила 420 000 руб./кв. м (г. Махачкала), минимальная удельная цена предложения – 369 руб./кв. м (г. Буйнакск).

Таблица 25. Цены предложений индивидуальных жилых домов (Подгруппа 0202), предлагавшихся к продаже в Республике Дагестан, в зависимости от административно-территориального деления, 2022 год

Наименование административно-территориальной единицы	Минимальная удельная цена, руб./кв. м	Средневзвешенная (по площади) удельная цена, руб./кв. м	Максимальная удельная цена, руб./кв. м
Городской округ			
Буйнакск	700	35 579	225 000
Дагестанские Огни	6 699	25 868	93 333
Дербент	7 143	67 039	276 923
Избербаш	1 350	29 044	150 000
Каспийск	6 571	52 172	300 000
Кизилюрт	3 000	25 462	101 333
Кизляр	1 667	33 264	216 667
Махачкала	475	56 773	1 250 000
Хасавюрт	800	31 170	600 000
Южно-Сухокумск	7 500	18 739	37 500
Муниципальный район			
Акушинский	1 200	11 367	37 500
Ахвахский	2 625	6 236	20 331
Ахтынский	3 750	15 654	57 398
Бабаюртовский	1 875	14 514	75 000
Ботлихский	5 357	21 336	52 500
Буйнакский	1 375	17 748	76 250
Гергебильский	5 000	8 667	10 176
Гунибский	15 000	20 942	37 500
Дахадаевский	1 875	3 818	9 000
Дербентский	255	17 749	166 667
Докузпаринский	6 757	13 417	31 250
Казбековский	438	6 669	75 000
Кайтагский	951	13 789	50 562
Карабудахкентский	1 425	17 819	81 954
Каякентский	1 408	13 578	112 500
Кизилюртовский	1 281	14 819	135 938
Кизлярский	1 094	14 168	225 000
Кумторкалинский	225	14 044	66 964
Курахский	3 900	12 470	37 500
Лакский	4 611	15 157	33 304
Левашинский	1 545	7 706	40 000
Магарамкентский	1 500	12 346	63 750
Новолакский	3 750	21 722	142 857
Ногайский	4 375	13 638	51 250
Рутульский	10 962	13 500	16 250
Сергокалинский	996	9 083	131 250
Сулейман-Стальский	105	9 013	75 000
Табасаранский	2 606	8 353	18 750
Тарумовский	717	13 449	97 222
Тляртинский	12 681	18 411	25 000
Унцукульский	8 750	26 029	60 000
Хасавюртовский	833	12 171	236 250



Хивский	6 142	9 509	22 500
Хунзахский	9 750	15 462	21 000
Цумадинский	8 012	14 676	26 351
Цунтинский	2 250	7 397	25 000
Чародинский	492	1 795	17 773
Шамильский	7 500	11 567	45 000

В 2022 году максимальная ориентировочная средневзвешенная удельная цена предложения к продаже индивидуальных жилых домов отмечена в г. Дербент (50 333 руб./кв. м), максимальная удельная цена составила 625 000 руб./кв. м (г. Махачкала), минимальная удельная цена предложения – 105 руб./кв. м (Сулейман-Стальский район).

Таблица 26. Цены предложений коттеджей (Подгруппа 0204), предлагавшихся к продаже в Республике Дагестан, в зависимости от административно-территориального деления, 2022 год

Наименование административно-территориальной единицы	Минимальная удельная цена, руб./кв. м	Средневзвешенная (по площади) удельная цена, руб./кв. м	Максимальная удельная цена, руб./кв. м
Городской округ			
Буйнакс	11 324	14 589	18 750
Дагестанские Огни	10 094	16 569	25 000
Дербент	16 176	64 698	337 500
Избербаш	15 000	56 408	360 000
Каспийск	16 607	64 125	96 429
Кизилюрт	21 429	22 500	23 571
Кизляр	16 935	30 790	38 527
Махачкала	2 778	34 680	390 000
Хасавюрт	5 648	10 575	19 841
Муниципальный район			
Дербентский	3 535	39 787	160 714
Докузпаринский	6 563	6 563	6 563
Карабудахкентский	10 001	31 865	59 536
Каякентский	10 938	61 998	120 000
Кизилюртовский	24 375	24 375	24 375
Кизлярский	11 000	18 297	30 458
Кумторкалинский	6 142	6 818	11 719
Новолакский	35 625	35 625	35 625
Тарумовский	17 857	17 857	17 857
Хасавюртовский	6 387	9 148	13 125

В 2022 году максимальная ориентировочная средневзвешенная удельная цена предложения к продаже коттеджей отмечена в г. Дербент (64 698 руб./кв. м), максимальная и минимальная удельные цены предложения составили 390 000 и 2 778 руб./кв. м. соответственно (г. Махачкала).

Таблица 27. Цены предложений садовых домов (Подгруппа 0206), предлагавшихся к продаже в Республике Дагестан, в зависимости от административно-территориального деления, 2022 год

Наименование административно-территориальной единицы	Минимальная удельная цена, руб./кв. м	Средневзвешенная (по площади) удельная цена, руб./кв. м	Максимальная удельная цена, руб./кв. м
Городской округ			
Буйнакс	2 400	10 549	31 250
Дербент	8 304	43 188	468 750
Избербаш	2 017	24 977	114 130
Каспийск	525	20 861	110 625



Кизилюрт	1 500	9 813	75 000
Кизляр	625	8 106	50 000
Махачкала	525	22 269	157 500
Хасавюрт	938	1 518	13 125
Муниципальный район			
Бабаюртовский	4 225	4 225	4 225
Буйнакский	6 818	22 805	58 500
Дербентский	6 750	57 968	195 000
Казбековский	13 125	21 635	50 000
Карабудахкентский	1 250	13 755	90 000
Каякентский	20 313	28 445	42 500
Кизилюртовский	1 890	4 962	75 000
Кизлярский	7 500	20 713	45 000
Кумторкалинский	2 250	14 743	50 625
Магарамкентский	6 000	32 727	90 000
Новолакский	15 625	23 496	30 221
Сулейман-Стальский	15 625	15 625	15 625
Табасаранский	17 143	18 426	18 836
Тарумовский	5 250	5 313	5 625
Хасавюртовский	435	3 751	40 000

В 2022 году максимальная ориентировочная средневзвешенная удельная цена предложения к продаже садовых домов отмечена в Дербентском районе (57 968 руб./кв. м), максимальная удельная цена составила 468 750 руб./кв. м (г. Дербент), минимальная удельная цена

Затраты на строительство

Общие затраты на строительство дома зависели от выбора категории проекта, типа дома, используемых строительных материалов, стоимости услуг подрядчика, требуемого объема подготовительных работ, состава проектной документации других причин (сезона, удаленности объекта строительства, сложности работ, класса применяемых материалов и т. п.).

Основные этапы строительства жилого дома:

- создание проекта дома;
- проведение подготовительных земляных работ и возведение фундамента, включая подведение к фундаменту внешних инженерных коммуникаций;
- возведение стен и межкомнатных перегородок;
- установка межэтажных перекрытий, стропильной системы крыши;
- монтаж кровли, окон, дверей;
- фасадные работы;
- монтаж внутренних инженерных систем;
- внутренние отделочные работы.

Ориентировочная структура затрат на строительство дома «коробка» дома в Республике Дагестан (фундамент, перекрытия, кровля, стены, кровля, облицовка), по видам работ⁷:

- фундамент – 15%;
- стены – 30%;
- перекрытия и лестницы – 12%;

⁷ <http://spb.ruplans.ru/services/calculater/>



- кровля – 18%;
- облицовка фасада – 25%.

Ориентировочная структура затрат на строительство дома «под ключ» дома в Республике Дагестан (строительство, ремонтно-отделочные работы и инженерные системы)⁸:

- коробка дома – 40%;
- система отопления – 9%;
- система водоснабжения и канализации – 7%;
- система электроснабжения – 6%;
- отделочные и ремонтные работы – 38%.

Суммарные затраты на строительство, ремонт и отделку зависели от множества факторов, изменение которых могло приводить как к уменьшению, так и увеличению итоговой стоимости строительства (например, сложность реализации проекта (наличие эркеров, выступающих элементов, сложная кровля и т. д.), качества инженерного оборудования и т. д.

Общая стоимость индивидуального проекта, изготовленного по эскизу и тех. заданию, составила от 450 руб./кв. м (от 45 тыс. руб.), в т. ч. стоимость на создание архитектурно-строительного проекта составила от 450 руб./кв. м (от 45 тыс. руб.)⁹.

Прогнозы

В целях реализации проекта Стратегии социально-экономического развития Республики Дагестан на период до 2030 года (Распоряжение Правительства РД от 04.05.2021 № 160-р), была утверждена государственная Программа «Развитие жилищного строительства в Республике Дагестан» (Постановление Правительства РД от 22.12.2014, с изм. и доп. от 01.06.2022 № 159)^{10,11}. Стратегия-2030 с его государственными программами и Схемой территориального планирования Республики Дагестан стала базовым документом долгосрочного развития Республики Дагестан, учитывающей современное состояние и тенденции развития экономики, в соответствии с которым ввод в действие жилых домов, в т. ч. ИЖС, в 2023 году должен составить (+14,7%) от уровня 2021 года.

Кроме того, для обеспечения граждан доступным и комфортным жильем, в целях комплексного развития территории поселений Правительством Республики Дагестана было принято Постановление от 12 октября 2021 года №277 «О порядке осуществления комплексного развития территории», одними из задач которого были определены:

подготовка территорий поселений для комплексного развития незастроенных территорий, а также территорий, на которых расположены: объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, дальнейшее развитие инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования для финансирования строительства жилья стандартного класса;

⁸ <http://mahachkala.rosproect.ru/info/stoimost-stroitelstva/>

⁹ <http://mahachkala.rosproect.ru/info/stoimost-proektirovaniya/>

¹⁰ https://www.economy.gov.ru/material/file/563d2c25ffa1821af95c8200cf275dbd/proekt_strategii.pdf

¹¹ <https://docs.cntd.ru/document/430600022>



внедрение современных технологий строительства жилья, системная деятельность по оптимизации стоимости строительства жилья, строительство доступного энергоэффективного жилья и др.¹²

Катализатором экономического роста, роста уровня доходов, влияющим на платежеспособный спрос населения, в том числе и как инструмента инвестирования, может стать современный туризм. Т. о., развитие туризма может влиять на освоение и расширение территорий для жилой застройки.

Выводы

В результате обработки и анализа рыночных данных о предложении к продаже малоэтажных жилых застроек в Республике Дагестан за 2022 год Учреждением рассчитано, что ориентировочные средние удельные цены находились в диапазонах:

- таунхаусы – от 369 до 420 000 руб./кв. м;
- индивидуальные жилые дома – от 105 до 625 000 руб./кв. м;
- коттеджи – от 2 778 до 390 000 руб./кв. м.
- садовые дома – от 435 до 468 750 руб./кв. м;

Данные диапазоны указаны без учета стоимости земельных участков. На разброс цен предложения на рынке оказывали влияние, в первую очередь, расположение объекта, наличие инфраструктуры, состояние инженерных коммуникаций, также характеристики основных конструктивных элементов, год постройки, состояние объекта и т. д. Дома предлагались к продаже с ландшафтным дизайном прилегающего земельного участка, дополнительными строениями, с готовым дизайнерским ремонтом и мебелью, стоимость которых не представлялось возможным корректно оценить и вычесть из общей цены.

На основании проведенного анализа можно сделать выводы о том, что рынок малоэтажной жилой застройки довольно разнообразен. Наибольшее количество предложений домов Группы 2 в Республике Дагестан в 2022 году отмечено в Подгруппе индивидуального жилого строительства (92,7% из общего количества предложений Группы 2). В то же время, использование имеющихся рыночных данных для построения экономико-математических моделей кадастровой стоимости зданий, относящихся к данному сегменту, был затруднен следующими обстоятельствами:

поскольку объекты располагались на территориях, сильно различавшихся по стоимости, использование средних значений стоимости могло приводить к недостоверным показателям;

в состав цены могли входить стоимость дополнительных строений, не поставленных на кадастровый учет, что не позволяло производить необходимые корректировки стоимости;

отсутствовали сведения о значимых ценообразующих факторах, например, о состоянии объектов оценки, обеспеченности инженерными системами.

Вместе с тем, количество предложений в регионе позволяло построить достаточно обоснованные экономико-математические модели в целях определения кадастровой стоимости зданий (/строений).

¹² <http://pravo.e-dag.ru/document/05002007806/>



Предложения по объектам, которые являлись уникальными по стоимости, оригинальным строительным характеристикам и носили единичный характер, не были рассмотрены в качестве аналогов при массовой государственной кадастровой оценке.

1.1.1.1.3 3.1.2.1.3 Рынок зданий капитального строительства, отнесенных к Группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая объекты многофункционального назначения»

Анализ рынка объектов коммерческого назначения, предназначенных для оказания услуг населению, включая объекты многофункционального назначения в Республике Дагестан, для целей государственной кадастровой оценки проводился Учреждением на основании группировки в соответствии с Приложением № 2 к Методическим указаниям о государственной оценке¹³. Объекты представлены следующими функциональными подгруппами (см. Таблица):

Таблица 28. Структура рыночных данных (предложения к продаже) в Республике Дагестан по объектам, отнесенным к Группе 4, в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. 2022 год

Код подгруппы	Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	Количество объектов, шт.	Доля от общего количества, %
0401	Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков	235	65,5
0402	Магазины 250 и более кв. м	62	17,3
0403	Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы	45	12,5
0404	Рынки	-	-
0405	Торговые киоски, павильоны, ларьки	-	-
0406	Автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС)	1	0,3
0407	Автомойки	4	1,1
0408	Автосалоны	-	-
0409	Рестораны	1	0,3
0410	Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни-столовые 750 кв. м (75 человек) и более	2	0,6
0411	Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)	9	2,5
0412	Летние кафе	-	-
0413	Ломбарды	-	-

За 2022 год в базе рыночных данных ГБУ РД «Дагтехкадастр» была собрана информация по 607 объектам, отнесенным к Группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая объекты многофункционального назначения», выставленным на продажу по Республике Дагестан посредством интернет-сервиса «Авито».

¹³ https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/

В итоговую выборку, в результате обработки и удаления дубликатов, было включено 360 уникальных объектов, по которым удалось сформировать достаточный для идентификации и анализа перечень характеристик.

Наибольший удельный вес в общем количестве предложений занимали магазины площадью до 250 кв. м – 65,5% и магазины площадью от 250 кв. м – 17,3%. Общая площадь объектов Группы 4 в продаже составила 93 221 кв. м.

Предложение

Предложение к продаже объектов Группы 4 в Республике Дагестан в 2022 году составило 359 шт., из них 350 (97,5%) – в городских округах региона. Наибольший удельный вес из общего количества предложений – 62,1%, приходился на г. Махачкала, наименьший на г. Буйнакс – 0,2%. Рисунок 15 иллюстрирует, что в разрезе городских округов наибольший удельный вес приходится на города Махачкала и Каспийск – соответственно 64,6 и 15,9%.

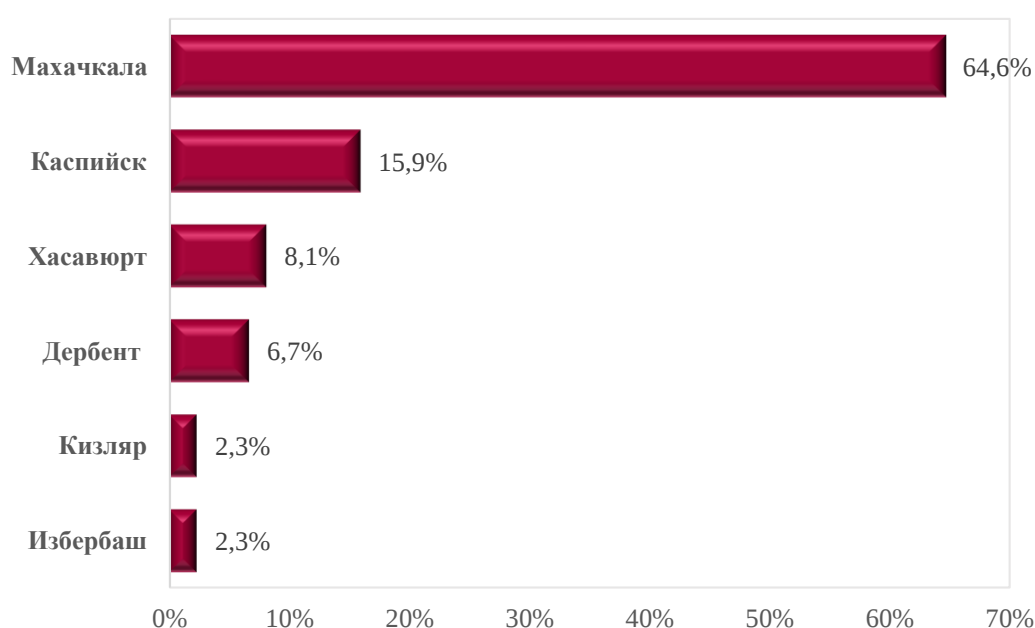


Рисунок 15. Структура рыночных данных (предложения к продаже) в Республике Дагестан по объектам, отнесенным к Группе 4, в разрезе муниципальных образований, 2022 год¹⁴

Общие площади (минимальная, максимальная,) предложения Группы 4 по категориям объектов варьировались от 3 (магазины до 250 кв. м) до 2 800 (МФК) кв. м, средняя площадь варьировалась от 102 кв. м (магазины до 250 кв. м) до 562 кв. м (МФК) (см. Рисунок 16).¹⁵

¹⁴ Примечание: для расчета использованы данные с удельным весом в общем количестве данных более 1%.

¹⁵ Примечание: для расчета использованы подгруппы с количеством предложений не менее 4 шт.

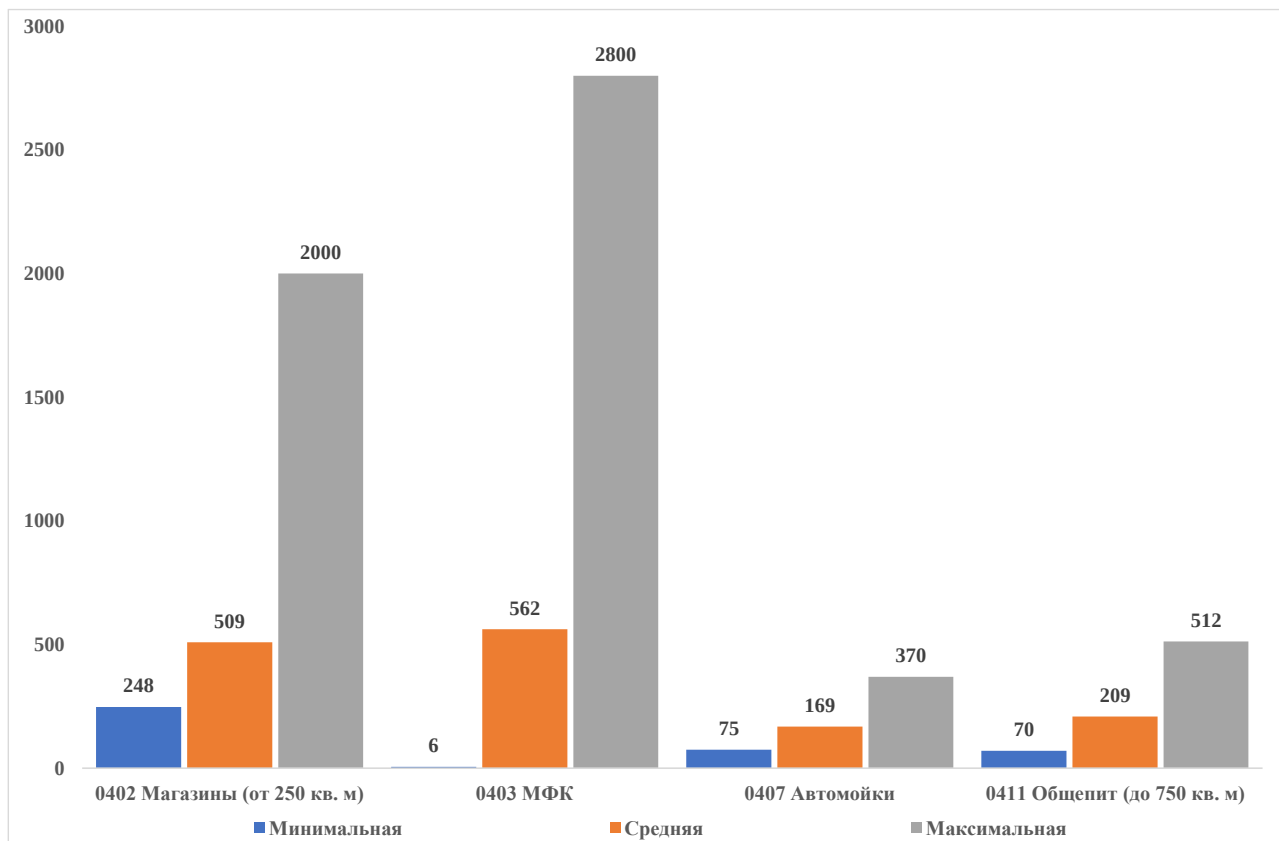


Рисунок 16. Структура предложения к продаже объектов Группы 4 в Республике Дагестан, по площадям, в зависимости от диапазонов площадей, кв. м, 2022 год

Анализ структуры предложения коммерческих объектов, в зависимости от диапазонов площадей, показал, что максимальное количество предложений к продаже в целом по Республике Дагестан в 2022 году приходилось на объекты площадью от 25 до 500 кв. м (78,6% от общего количества предложений) (см. Рисунок 17).

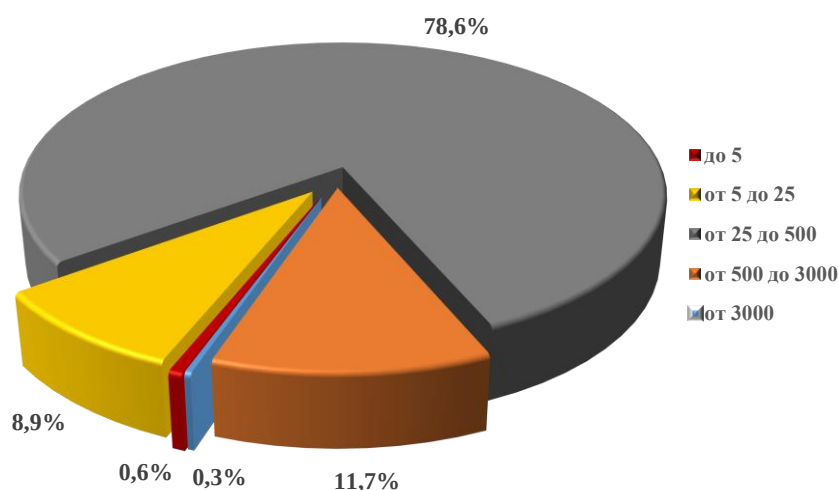


Рисунок 17. Структура предложения к продаже объектов Группы 4 в Республике Дагестан, в зависимости от диапазонов площадей, в %, 2022 год

По данным Учреждения, наименьшая доля в структуре предложения к продаже объектов Группы 4 в Республике Дагестан в 2022 году приходилась на объекты площадью до 5 и более 3 000 кв. м (соответственно 0,6 и 0,3% от общего количества предложений).



Ценообразующие факторы

Учитывая, что объекты капитального строительства на рынке были представлены неразрывно от земельных участков, на которых эти объекты расположены, основными ценообразующими факторами для них являлись, характеризовавшие физические особенности объектов капитального строительства, а также факторы, влияющие на технологию строительства.

Основными ценообразующими факторами для Группы 2 стали:

- вид деятельности;
- доходность объекта;
- конструктивные характеристики;
- материал конструктивных элементов;
- функциональное назначение;
- год постройки;
- площадь;
- класс строения;
- территориальное расположение;
- доступность объектов инфраструктуры.

Цены предложения

Для ценового анализа были выбраны предложения к продаже объектов Группы 4 с наиболее полной информацией. Цены предложений к продаже объектов в Республике Дагестан в 2022 году приведены ниже (см. Таблица).

В 2022 году максимальная ориентировочная средневзвешенная удельная цена предложения к продаже объектов Группы 4 отмечена в категории «Магазины (до 250 кв. м)» (80 065 руб./кв. м), максимальная удельная цена составила 266 538 руб./кв. м (категория «Магазины (до 250 кв. м)»), минимальная удельная цена предложения – 1 100 руб./кв. м (подгруппа «Общепит (до 750 кв. м)»).

Таблица 29. Цены предложений объектов Группы 4, предлагавшихся к продаже в Республике Дагестан, в зависимости от категории, 2022 год¹⁶

Категория	Минимальная удельная цена, руб./кв. м	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м	Максимальная удельная цена, руб./кв. м
0401 Магазины (до 250 кв. м)	4 565	80 065	266 538
0402 Магазины (от 250 кв. м)	2 555	66 299	129 500
0403 МФК	5 500	47 733	171 818
0407 Автомойки	13 222	32 296	46 667
0409 Рестораны	42 000	60 000	42 000
0410 Общепит (от 750 кв. м)	24 500	35 431	58 333
0411 Общепит (до 750 кв. м)	1 100	48 949	90 000

¹⁶ Примечание: для расчета использованы подгруппы с количеством предложений более 4 шт.



Выводы

В результате обработки и анализа предложений на рынке недвижимости о продаже зданий Группы 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая объекты многофункционального назначения» в Республике Дагестан за 2022 год Учреждением рассчитано, что ориентировочные средние удельные цены по категориям находились в диапазоне:

- «магазины (до 250 кв. м)» – от 4 565 до 266 538 руб./кв. м;
- «магазины (от 250 кв. м)» – от 2 555 до 129 500 руб./кв. м;
- «МФК» – от 5 500 до 171 818 руб./кв. м;
- «автомойки» - от 13 222 до 46 667
- «рестораны» – 42 000 руб./кв. м;
- «общепит (от 750 кв. м)» – от 24 500 до 58 333 руб./кв. м);
- «общепит (до 750 кв. м)» – от 1 100 до 90 000 руб./кв. м.

Данные диапазоны указаны без учета стоимости земельных участков. На разброс цен предложения на рынке оказывали влияние, в первую очередь, расположение объекта, вид и доходность данного вида деятельности, наличие инфраструктуры, состояние инженерных коммуникаций, также характеристики основных конструктивных элементов, год постройки, состояние объекта и т. д.

Из 13 подгрупп объектов Группы 4, на рынке коммерческой недвижимости было представлено только семь наименований, что говорит о дефиците предложения объектов в Республике Дагестан в 2022 году. Кроме того, качество предлагаемых объектов было низким.

На основании проведенного анализа можно сделать выводы о том, что наибольшее количество предложений объектов Группы 4 в Республике Дагестан в 2022 году отмечено в категории «магазины (до 250 кв. м)» (65,5% из общего количества предложений группы). В то же время, использование имеющихся рыночных данных для построения экономико-математических моделей кадастровой стоимости зданий, относящихся к данному сегменту, было затруднено следующими обстоятельствами:

поскольку объекты располагались на территориях, сильно различавшихся по стоимости, использование средних значений стоимости могло приводить к недостоверным показателям;

отсутствовали сведения о доходности коммерческих объектов;

в состав цены могли входить стоимость дополнительных строений, не поставленных на кадастровый учет, что не позволяло производить необходимые корректировки стоимости;

отсутствовали сведения о значимых ценообразующих факторах, например, о состоянии объектов оценки, обеспеченности инженерными системами и др.

Вместе с тем, количество предложений в регионе позволяло построить достаточно обоснованные экономико-математические модели в целях определения кадастровой стоимости зданий (/строений).

Предложения по объектам, которые являлись уникальными по стоимости, оригинальным строительным характеристикам и носили единичный характер, не были рассмотрены в качестве аналогов при массовой государственной кадастровой оценке.



1.1.1.1.4 Определение величины скидки на торг

По Приложению № 12 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости используются скидки на торг, приведенные ниже:

Таблица 30. Скидки на торг для других Объектов

Вид использования	Активный рынок		Неактивный рынок	
	Среднее значение	Границы диапазона	Среднее значение	Границы диапазона
Производственно-складские объекты	12%	7% - 17%	18%	11% - 26%
Торгово-офисная недвижимость	10%	5% - 15%	17%	10% - 24%
Квартиры	4%	2% - 6%	8%	4% - 14%
Индивидуальные жилые дома	6%	2% - 10%	12%	6% - 18%
Базы отдыха	10%	5% - 15%	17%	9% - 25%

Для оценки большинства объектов капитального строительства в процессе ГКО использовался затратный подход. Исключения составили жилые помещения в многоквартирных жилых домах, которые оценивались сравнительным подходом.

В Таблице 54 указаны скидки на торг для объектов, стоимость которых рассчитывалась с применением сравнительного подхода.

Таблица 31. Величина скидки на торг для жилых помещений в многоквартирных жилых домах по данным СтатРиелт

№ п/п	Функциональное использование помещения	Среднее значение по РФ
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,91

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2023

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2023 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир. По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **StatRiel**, проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91	0,93	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.



В Таблице 32 указаны скидки на торг для нежилых помещений.

Таблица 29. Величина скидки на торг для нежилых помещений по данным СтатРиелт

№ п/п	Функциональное использование помещения	Среднее значение по РФ
А. При продаже объектов		
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,81
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,88
Б. При аренде объектов		
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,96
9	Офисных, и других общественных помещений и зданий	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,96
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89

Для определения величины скидки на торг были взяты данные из исследований рынка, проведенного некоммерческой организацией «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>).

В данном случае размер скидки на торг при продаже жилых помещений зависит от общей площади, значения лежат в диапазоне 0,91 до 0,94 по среднему значению по РФ (раздел «Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2023 года»).

Выбор значения скидки на торг в границах указанного в таблицах диапазона осуществляется на основании проведенного анализа рынка недвижимости по каждому из сегментов, а также социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации. В частности, анализируется динамика цен на рынке (при отрицательной динамике или стагнации используются большие значения скидок на торг), объем предложения на рынке (низкий объем предложения свидетельствует о том, что рынок неактивный), уровень покупательской способности населения или организаций и прочее.

1.1.1.2 3.1.2.2 Анализ рынка земельных участков

За период 2022 года рынок оборота земли в Дагестане в основном характеризуется (представлен) двумя сегментами рынка: Сегмент "Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка" и сегмент "Производственная деятельность".

На рынке земельных участков усматривается рост цен, по представленным на рынке сегментам. Согласно проведенному анализу на платформе «Авито», статистика цены предложения для участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), садовое, дачное некоммерческое товарищество (СНТ, ДНТ) и промназначения, Республика Дагестан, заняла первое место среди российских регионов. По итогам первого квартала 2022 года средняя стоимость земельного участка составила здесь 1 миллион рублей, что на 53,8% больше, чем годом ранее.

Согласно сведениям, полученным на платформе «Авито недвижимость», за 2022 год было выложено 10 012 предложений. Из них 5356 приходится на города республики и 4766 на районы.

Проведенный анализ рынка земли в Республике Дагестан, показывает, что представлен на 99% процентов в двух сегментах: сегмент "Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка" и сегмент "Производственная деятельность", хотя земли сельскохозяйственного назначения занимают 4,3 миллиона гектаров - это 86 процентов территории региона, тогда как в среднем в стране данный показатель - 22 процента. Но главное, 2,5 миллиона гектаров республиканских сельхозугодий занимают пастбища.

Отсутствие на рынке сегмента, обусловлена ограничениями в обороте земель сельскохозяйственного назначения до 2053 года (закон Республики Дагестан от 29 декабря 2003 года N 46 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Республике Дагестан»).

Наибольшую долю (97,7%) рынка предложения земельных участков в Республике Дагестан в 2022 году составил сегмент «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» (см. Таблица 22).

Таблица 22. Структура предложения земельных участков в Республике Дагестан, в разрезе сегментов, 2022 год

Сегмент	Количество	Удельный вес %
13. СЕГМЕНТ "Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка"	9770	97,7%
6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность"	238	2,3%

В самом Сегменте «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная застройка» 81,7% предложений составляют земельные участки с видом разрешенного использования «под индивидуальное жилое строительство» и 18,3% -земельные участки СНТ и ДНТ (см. Рисунок 18).

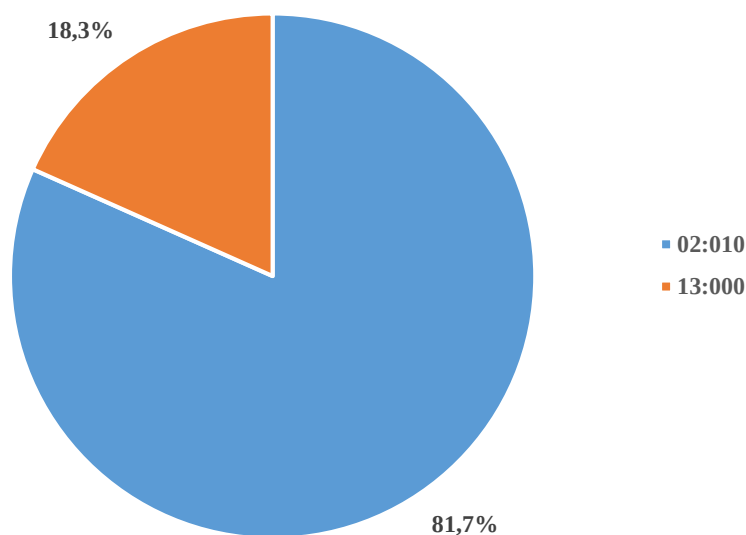


Рисунок 18. Распределение предложений по городам и районам Республики Дагестан, по сегментам земельных участков, 2022 год

Наибольшая доля предложений в республике приходится на г. Махачкала 52,8% от общего количества объявлений. С разницей 1%, Каспийск 11,5 %, Хасавюрт 10,5 %, расположились на втором и третьем месте соответственно в рейтинге по количеству

предложений. Следующую строчку занимают Избербаш с 7,2% и Дербент с 6,3%, разницей 0,9% (см. Рисунок 19.).

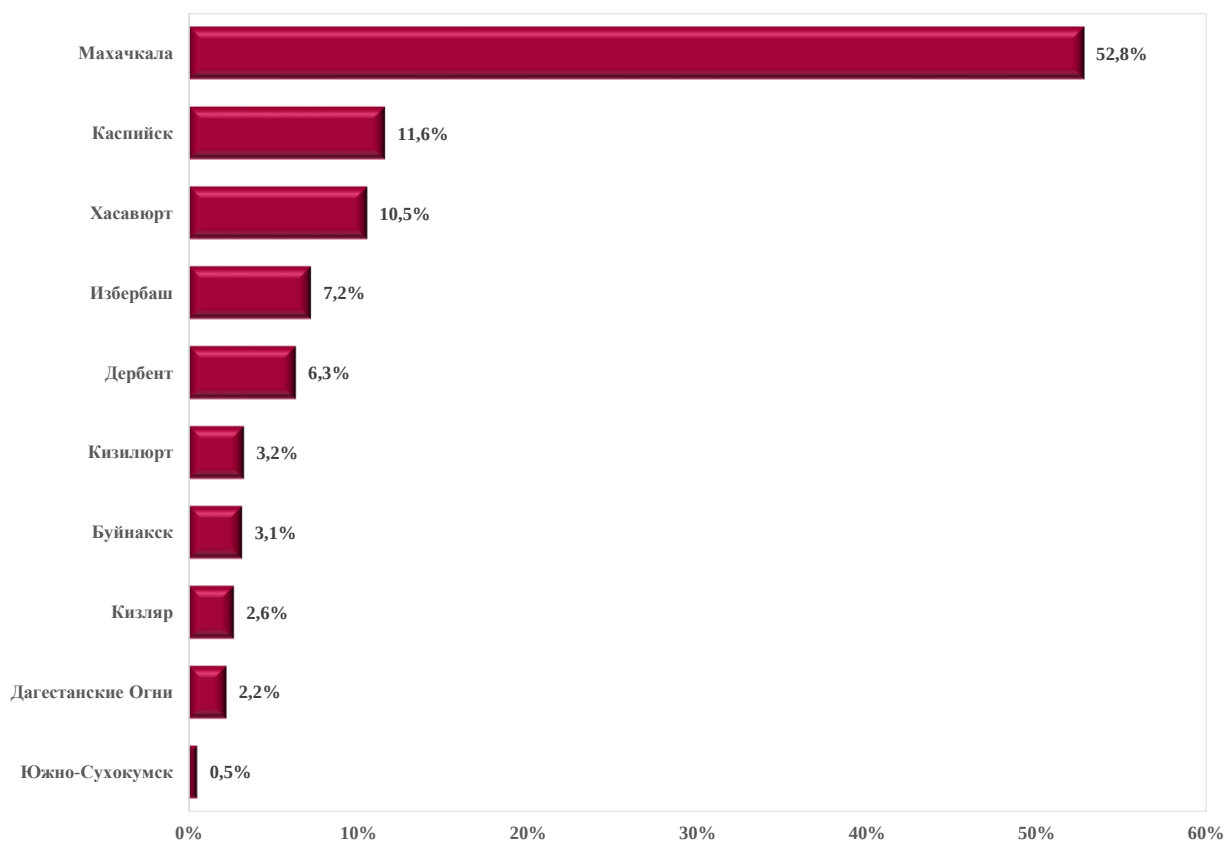


Рисунок 19. Распределение предложений по городам Республики Дагестан в Сегменте «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная застройка»

В разрезе предложений по районам республики, наибольшую доля (44,3%) приходится на муниципальные образования Дербентский 16,3%, Карабудахкетский 14,8% и Кумторкалинский 13,2%. Следующую строчку рейтинга занимают Кизлярский 7,1%, Буйнакский 6,1%, Кизилюртовский 5,8% и Хасавюртовский 5,6% (см. Рисунок 20).

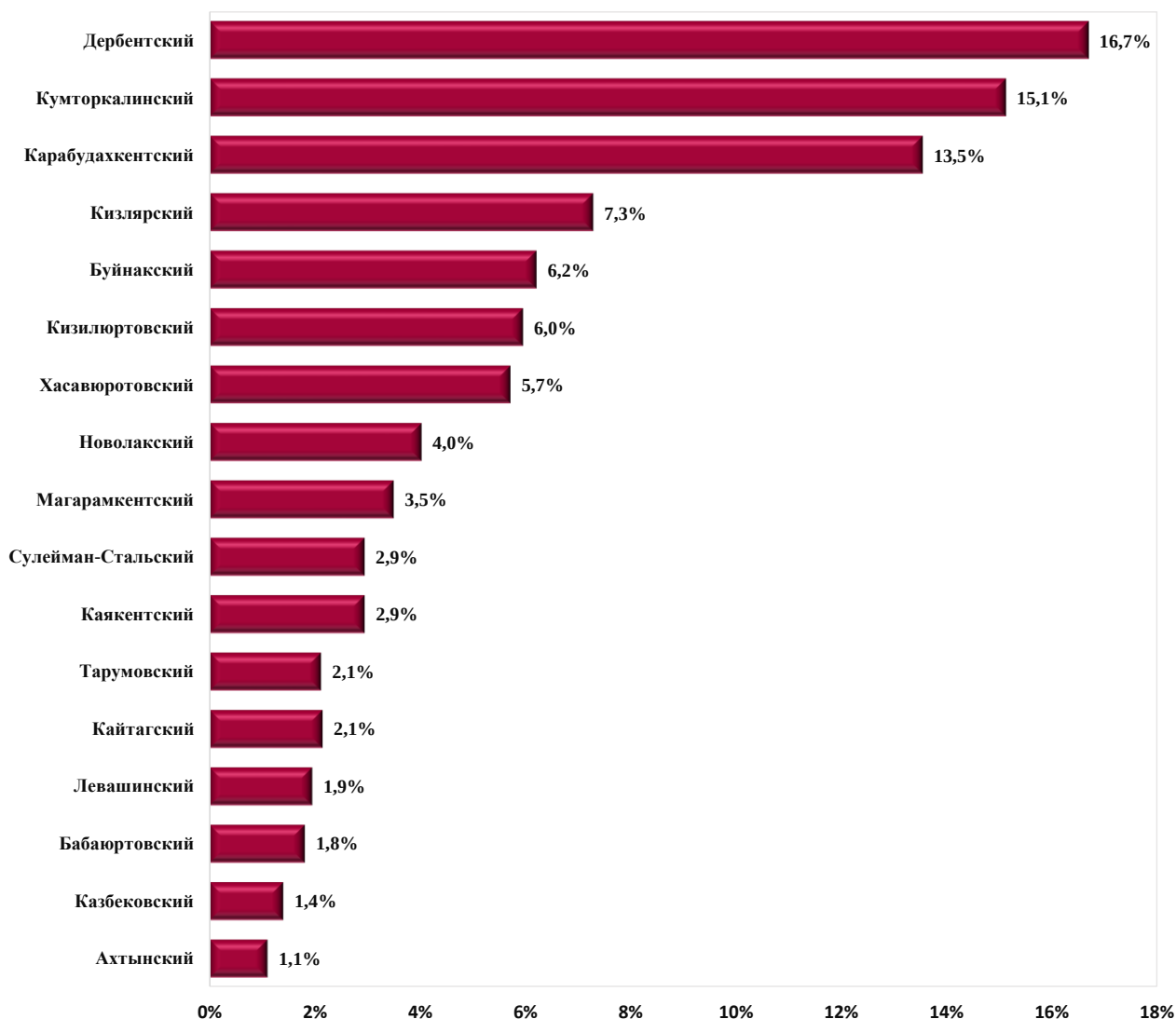


Рисунок 20. Распределение предложений по районам Республики Дагестан в Сегменте «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная застройка» (отображены районы с удельным весом более 1% от общего количества предложения)

Сведения о площади земельных участков в предложениях по Сегменту «Садоводческое, огородническое и дачное использование», в Республике Дагестан за исследуемый период выстроилась следующим образом: минимальная площадь земельного участка варьируется от 100 кв. м до 200 кв. м в городах, от 100 до 2000 кв. м в районах; средняя площадь варьируется от 762 до 15 417 кв. м в городах, от 750 до 121 000 кв. м в районах; максимальная площадь варьируется от 7 700 до 3 000 000 кв. м в городах, от 1000 до 5 000 000 кв. м в районах республики (см. Таблица 33).

Таблица 33. Сведения о площади земельных участков в предложениях по Сегменту «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная застройка»

Муниципальное образование	Количество, шт.	Минимальная площадь, кв. м.	Средняя площадь, за кв. м	Максимальная площадь, кв. м.
Городской округ				
Буйнакск	154	150	1795	75000
Дагестанские Огни	113	100	902	7700
Дербент	315	100	1080	40000
Избербаш	362	100	762	10000
Каспийск	596	100	1001	100000
Кизилюрт	163	100	1022	40000



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Кизляр	132	200	6095	650000
Махачкала	2761	100	1387	150000
Хасавюрт	560	100	1106	100000
Южно-Сухокумск	25	200	15417	300000
Муниципальный район				
Акушинский	42	100	1274	3000
Ахвахский	3	600	1267	2200
Ахтынский	49	100	1585	7000
Бабаюртовский	81	200	23033	1000000
Ботлихский	7	1000	2643	5000
Буйнакский	280	100	2935	125000
Гергебильский	3	1500	20500	50000
Гунибский	13	200	7023	60000
Дахадаевский	16	300	1243	4200
Дербентский	755	100	4824	600000
Докузпаринский	22	570	1571	3700
Казбековский	63	100	1168	9200
Кайтагский	98	100	1243	10000
Карабудахкентский	621	150	2785	200000
Каякентский	135	200	2904	50000
Кизилюртовский	275	100	16436	3730000
Кизлярский	330	300	6446	999900
Кумторкалинский	707	100	2638	150000
Курахский	11	700	1391	3000
Лакский	8	500	4525	30000
Левашинский	88	100	13414	1000000
Магарамкентский	161	100	9716	470000
Новолакский	189	200	5731	500000
Ногайский	1	2000	2000	2000
Рутульский	3	800	1133	1300
Сергокалинский	40	100	750	3000
Сулейман-Стальский	136	100	59095	5000000
Табасаранский	44	400	50381	1000000
Тарумовка	3	1500	121167	360000
Тарумовский	98	100	5455	122000
Унцукульский	3	600	2833	4300
Хасавюротовский	271	150	7055	730000
Хивский	8	800	3225	10000
Цумадинский	1	280	280	280
Чародинский	1	800	800	800

Анализ диапазонов по площади в Сегменте «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная застройка» показывает, что максимальное количество предложений приходится на земельные участки с площадью до 1500 кв. м (см. Рисунок 21)

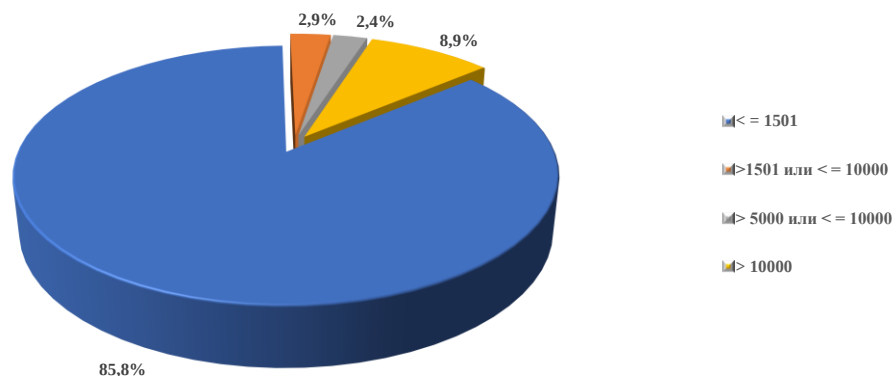


Рисунок 21. Структура предложения земельных участков по Сегменту «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажное строительство» в диапазоне площадей, 2022 год

В разрезе анализа цен на земельные участки в предложениях по Сегменту «Садоводческое, огородническое и дачное использование», в Республике Дагестан выстроился следующим образом. Минимальная удельная цена за квадратный метр в городских округах варьируется от 12 рублей до 100 рублей., средняя удельная цена от 854 до 8 888 руб. и максимальная удельная цена от 3 250 до 209 091 руб.

В муниципальных районах минимальная удельная цена варьируется от 1 до 3 214 руб., средняя удельная цена от 173 до 3 214 руб., максимальная удельная цена от 300 до 25 000 руб. (см. Таблица).

Таблица 34. Сведения о цене земельных участков в предложениях по Сегменту «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажное строительство»

Муниципальное образование	Минимальная удельная цена, руб./кв. м	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м	Максимальная удельная цена, руб./ кв. м
Городской округ			
Буйнакск	40	3 368	28 889
Дагестанские Огни	42	2 914	33 500
Дербент	50	8 212	48 750
Избербаш	100	3 381	22 000
Каспийск	90	4 757	50 000
Кизилюрт	63	2 254	15 833
Кизляр	11	1 940	22 222
Махачкала	33	8 888	209 091
Хасавюрт	50	2 757	60 000
Южно-Сухокумск	12	854	3 250
Муниципальный район			
Акушинский	275	2 054	13 889
Ахвахский	700	981	1 333
Ахтынский	100	789	7 500
Бабаюртовский	10	887	7 059
Ботлихский	380	1 260	2 000
Буйнакский	45	1 328	23 333
Гергебильский	100	173	300
Гунибский	75	1 973	7 500
Дахадаевский	267	668	2 333
Дербентский	8	1 691	25 000
Докузпаринский	100	445	1 404
Казбековский	77	1 229	5 500



Кайтагский	70	1 406	14 667
Карабудахкентский	8	1 471	21 071
Каякентский	8	1 420	6 944
Кизилюртовский	11	1 142	33 000
Кизлярский	1	738	17 143
Кумторкалинский	8	1 100	15 000
Курахский	133	761	2 875
Лакский	450	670	1 000
Левашинский	1	1 144	12 143
Магарамкентский	19	781	13 000
Новолакский	57	1 102	5 000
Ногайский	1 750	1 750	1 750
Рутульский	813	886	923
Сергокалинский	150	1 851	17 500
Сулейман-Стальский	8	656	6 750
Табасаранский	8	748	4 000
Тарумовка	50	1 833	3 450
Тарумовский	3	836	6 667
Унцукульский	106	363	750
Хасавюротовский	20	784	6 667
Хивский	148	342	1 063
Цумадинский	3 214	3 214	3 214
Чародинский	1 000	1 000	1 000
Шамильский	450	1 425	4 000

2. Анализ Сегмента «Производственная деятельность»

Сегмент «Производственная деятельность» представлен 238 предложениями по продаже земельных участков.

Доля предложений в республике по данному Сегменту приходится на г. Махачкала 67,5% от общего количества объявлений. Последующие строчки рейтинга предложений по городам Кизляр 7,1%, Каспийск 5,3%, Хасавюрт 4,7%, Избербаш 4,6% имеют разницу более 60% по сравнению с Махачкалой (см. Рисунок 22).

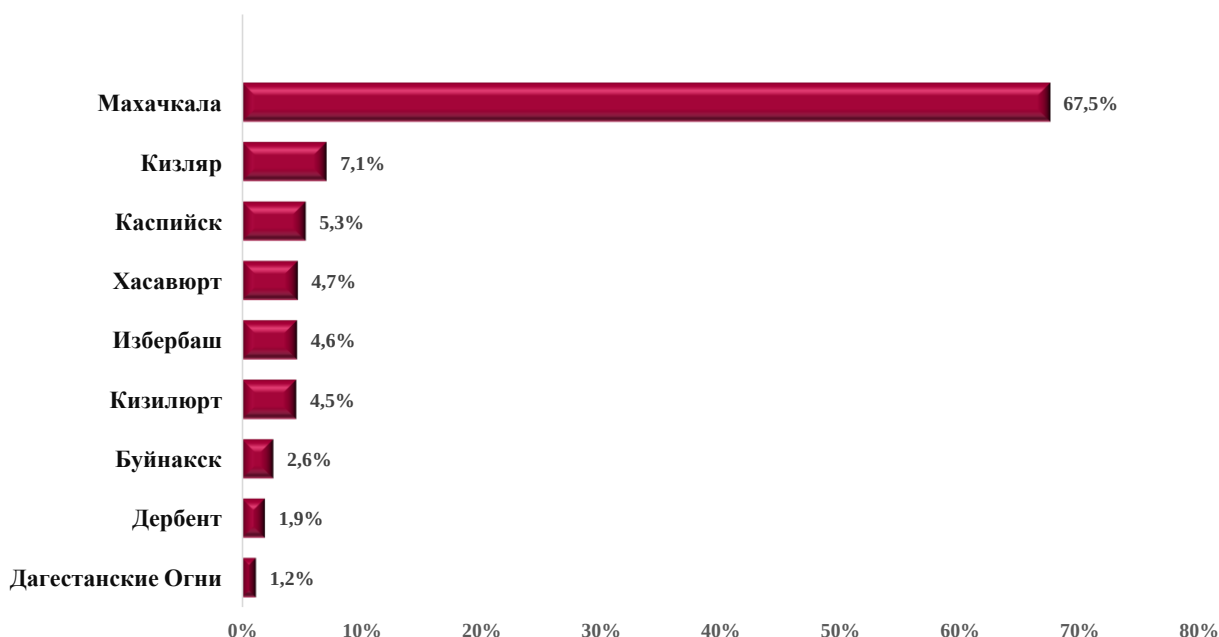


Рисунок 22. Распределение предложений в разрезе городов Республики Дагестан по сегменту «Производственная деятельность»

В разрезе предложений по районам республики, наибольшую долю представленном сегменте занимают муниципальные образования Дербентский 18,2%, Карабудахкентский 17,2%. Следующую строчку рейтинга занимают Кизилюртовский 8,2% и Кумторкалинский 7,7% (см. Рисунок 23).

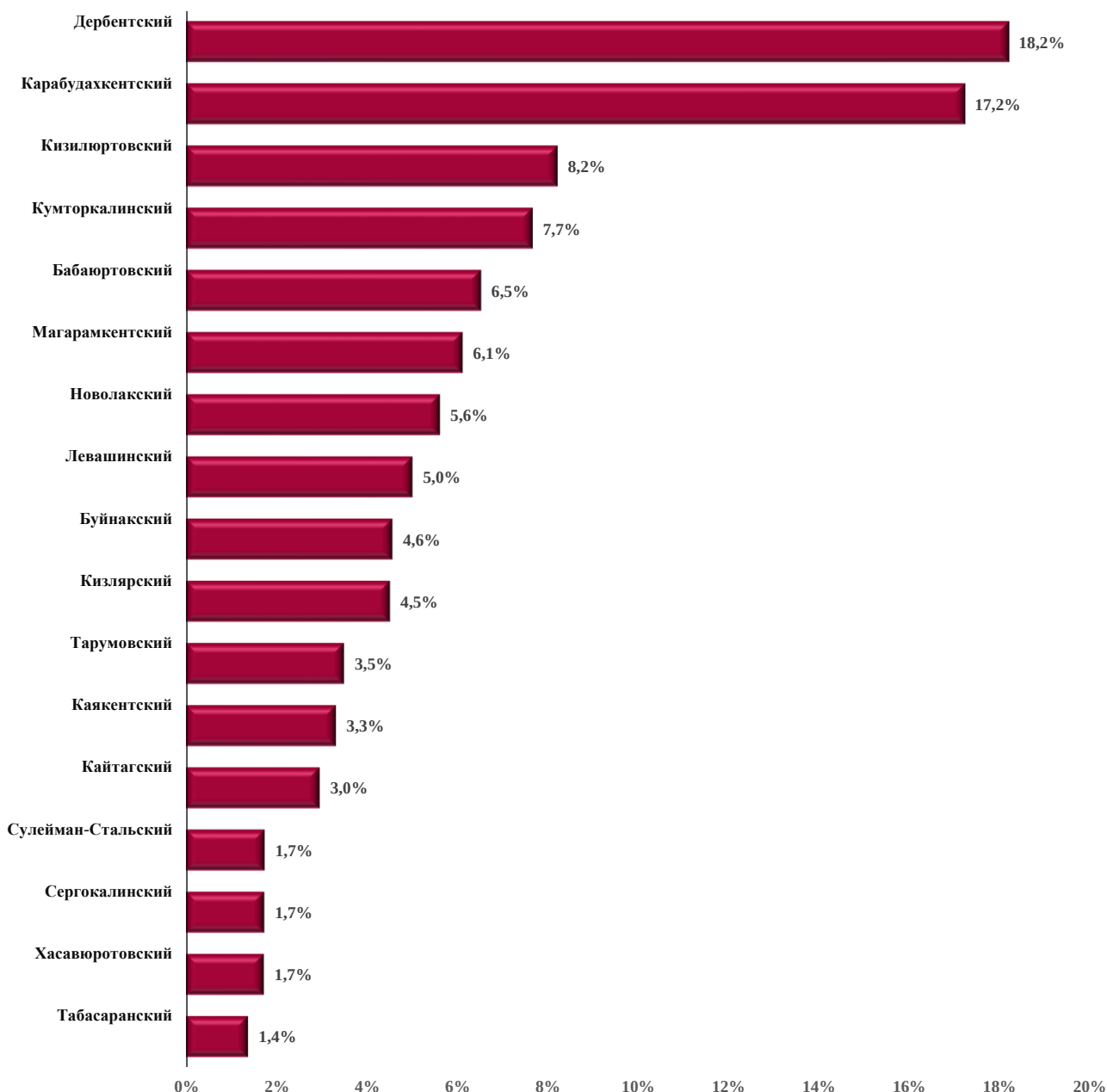


Рисунок 23. Распределение предложений в разрезе муниципальных районов Республики Дагестан по Сегменту «Производственная деятельность»

Сведения о площади земельных участков в предложениях по сегменту «Производственная деятельность», в Республике Дагестан за исследуемый период выстроилась следующим образом: минимальная площадь земельного участка варьируется от 100 до 900 кв. м в городах, от 100 до 4200 кв. м в районах; средняя площадь варьируется от 105 до 12 875 кв. м в городах, от 250 до 26 629 кв. м в районах; максимальная площадь варьируется от 110 до 600 000 кв. м в городах, от 300 до 65 400 кв. м в районах республики (см. Таблица).

**Таблица 35. Сведения о площади земельных участков в предложениях по сегменту «Производственная деятельность»**

Муниципальное образование	Количество, шт.	Минимальная площадь, кв. м.	Средняя площадь кв. м	Максимальная площадь кв. м.
Городской округ				
Буйнакск	4	900	4 250	9 000
Дагестанские Огни	2	100	105	110
Дербент	3	100	917	1 600
Избербаш	8	100	12 875	82 700
Каспийск	9	220	1 173	3 300
Кизилюрт	8	400	4 054	7 800
Кизляр	12	200	3 163	20 800
Махачкала	120	100	9 906	600 000
Хасавюрт	8	100	1 600	5 000
Муниципальный район				
Бабаюртовский	4	250	838	1 500
Буйнакский	3	2 000	7 567	11 000
Дербентский	11	100	9 869	35 000
Кайтагский	2	500	550	600
Карабудахкентский	11	600	16 950	50 000
Каякентский	2	1 000	5 500	10 000
Кизилюртовский	5	400	1 920	5 600
Кизлярский	3	150	3 583	10 000
Кумторкалинский	5	1 000	26 629	65 400
Левашинский	3	1 000	1 500	2 000
Магарамкентский	4	100	945	3 200
Новолакский	4	100	1 905	5 000
Сергокалинский	1	4 200	4 200	4 200
Сулейман-Стальский	1	300	300	300
Табасаранский	1	800	800	800
Тарумовский	2	100	250	400

В разрезе анализа цен на земельные участки в предложениях по сегменту «Производственная деятельность» в Республике Дагестан выстроился следующим образом. Минимальная удельная цена за квадратный метр в городских округах варьируется от 100 до 9 524 рубля., средняя удельная цена от 1 859 до 14 001 рублей, максимальная удельная цена от 6 250 до 136 646 рублей.

В связи с низкими показателями по предложению муниципальных районов удельный показатель цены (одинаков) минимальная удельная цена от 50 до 2 167 рублей, средняя удельная цена от 50 до 2 167 рублей, максимальная удельная цена от 50 до 2 167 руб. (см. Таблица).

Таблица 36. Сведения о цене земельных участков в предложениях по сегменту «Производственная деятельность»

Муниципальное образование	Минимальная удельная цена, руб./ кв. м.	Средневзвешанная удельная цена, руб./ кв. м	Максимальная удельная цена, руб./ кв. м
Городской округ			
Буйнакск	540	5 226	7 222
Дагестанские Огни	9 091	9 524	10 000
Дербент	9 524	11 345	17 000
Избербаш	206	1 191	18 000
Каспийск	1 250	14 001	34 722
Кизилюрт	720	1 859	6 250
Кизляр	900	5 611	17 500



Махачкала	100	3 507	136 646
Хасавюрт	2 188	11 238	20 000
Муниципальный район			
Бабаюртовский	100	100	100
Буйнакский	600	600	600
Дербентский	50	50	50
Кайтагский	567	567	567
Карабудахкентский	123	123	123
Каякентский	1 300	1 300	1 300
Кизилюртовский	1 357	1 357	1 357
Кизлярский	450	450	450
Кумторкалинский	99	99	99
Левашинский	350	350	350
Магарамкентский	1 222	1 222	1 222
Новолакский	560	560	560
Сергокалинский	714	714	714
Сулейман-Стальский	2 167	2 167	2 167
Табасаранский	750	750	750
Тарумовский	1 375	1 375	1 375
Хасавюротовский	70	70	70

Анализ диапазонов по площади в сегменте «Производственная деятельность» показывает, что максимальное количество предложений приходится на земельные участки с площадью более 30 000 кв. м (см. Рисунок 24)

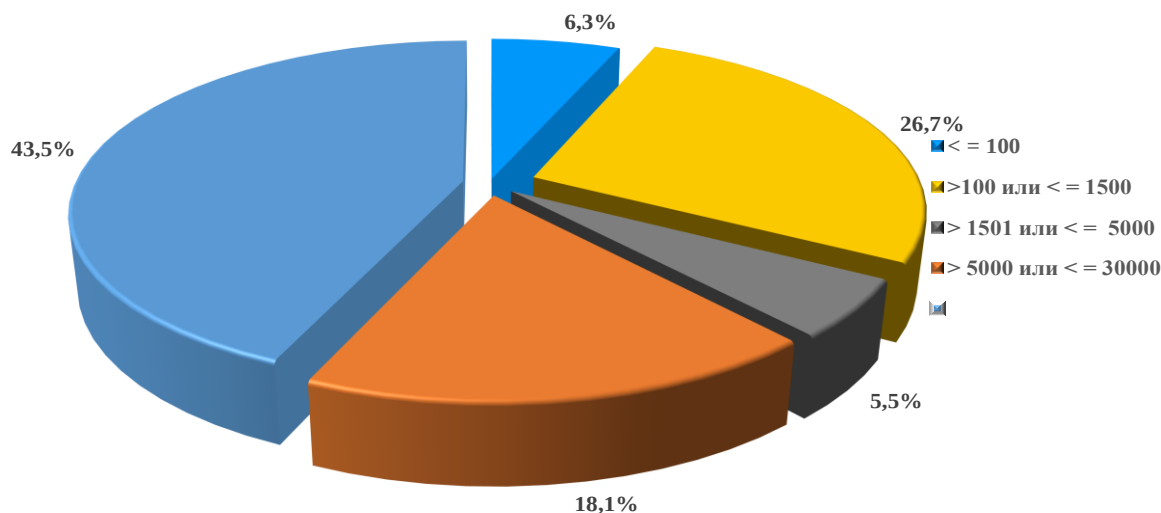


Рисунок 24. Структура предложения земельных участков по сегменту «Производственная деятельность», в диапазоне площадей, 2022 год

3.1 Заключение

Проведенный анализ рынка земельных участков в Республике Дагестан показывает, что по всем сегментам, основная активность сосредоточенно городах республики. А среди городов Махачкала, является абсолютным лидером по числу предложений и максимальной цены за квадратный метр земли. Это обусловлено не одной конкретной причиной, а включает в себя ряд обстоятельств и процессов. Так процессы большой деловой активности населения,



урбанизация основной массы населения в г. Махачкала, безусловно лежат в основе цена образования и активности предложения. Кроме этого, Махачкала, является и финансовым центром региона, где сосредоточена большая часть региональных финансовых потоков. Огромное влияние рынок земли получает от социально-экономических факторов глобального, государственного, регионального и локального масштаба. Влияет на рынок также и наличие профессиональных участников на рынке, в частности риэлторского сообщества, юристов строительных фирм, следящих за информацией о происходящими изменениями, владеющих информацией о ликвидности и перспективах развития того или иного квартала, района. Большие перемены и новые направления (пополнения, развития) рынка недвижимости в республике вносит и туристический «бум», на что моментально реагирует и бизнес центральных регионов России.

Таким образом можно сделать вывод, что рынок земли в республике закладывает новую основу для развития и имеет хорошие перспективы для этого. Ведь земля является основным и ограниченным экономическим ресурсом региона, в связи с этим спрос на нее будет увеличиваться, а цена расти вместе с ней. Все вышеперечисленные обстоятельства будут иметь прямое воздействие на объекты, субъекты и процессы по самосовершенствованию, открытости, информационному пополнению сведений о предложениях на рынке недвижимости в том числе и в земельном сегменте, что позволит более обоснованному, справедливому установлению кадастровой и рыночной стоимости земельного участка.

3.2. Описание и обоснование подходов к выбору объекта недвижимости, основные характеристики вида использования которого (в том числе физические) соответствуют спросу и предложению в соответствующем сегменте рынка, в целях проведения оценочного зонирования

На основании собранной рыночной информации, в соответствии с Методическими указаниями, в процессе определения кадастровой стоимости Учреждением проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Ценовая зона – часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости.

Согласно п. 33 Методических указаний, оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

Целью оценочного зонирования является представление в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) информации о сложившейся на дату определения кадастровой стоимости ситуации в различных сегментах рынка недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах.

По итогам оценочного зонирования устанавливаются ценовые зоны и удельные показатели средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости в расчете на единицу площади, основной характеристики объекта недвижимости в отношении объектов недвижимости, основные характеристики вида использования которых соответствуют спросу и предложению в соответствующих сегментах рынка (типовой объект), в ценовых зонах в разрезе видов использования.

По результатам оценочного зонирования составляются цифровые тематические карты (схемы) ценовых зон (Приложения 2.2).

Оценочное зонирование проводится в отношении рынка недвижимости, по которому существует достаточная рыночная информация.

Оценочное зонирование в населенных пунктах с неразвитым рынком объектов недвижимости допускается проводить путем объединения территорий одного или нескольких



населенных пунктов. При этом территории одного или нескольких населенных пунктов могут составлять одну ценовую зону.

В целях проведения оценочного зонирования в качестве типового объекта недвижимости Учреждением выбран земельный участок под индивидуальную жилую застройку, как вид объекта недвижимости, относящийся к наиболее активному и распространенному сегменту рынка. При выборе типового объекта учитывался также тот факт, что по данному виду недвижимости количество характеристик, влияющих на стоимость меньше, чем у объектов капитального строительства, что приводит к минимизации погрешности при расчетах.

Выбор физических и иных характеристик типового объекта (местоположение в границах ценовой зоны, вид использования, площадь) обоснован и описан с учетом состояния рынка на основе рыночной информации по предложениям с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

При выборе типового объекта использовался метод типового (эталонного) объекта.

Метод типового объекта заключается в определении стоимости типового объекта, в следующей последовательности:

- определяется группа характеристик объектов аналогов, на основании которых можно сгруппировать объекты по типам;
- выбираются наиболее типичные характеристики объектов аналогов по каждому типу;
- проводится типологизация объектов оценки, путем внесения корректировок по характеристике в стоимость объектов-аналогов для приведения к единому типу;
- по результатам последовательного внесения корректировок по характеристикам объектов аналогов, формируется типовой объект оценки и определяется стоимость объекта аналога с типовыми характеристиками типового объекта оценки.

По результатам анализа рыночных цен выбраны характеристики объектов оценки, на основании которых можно сгруппировать объекты оценки по типам выбран типовой объект со следующими характеристиками:

Вид объекта недвижимости – земельный участок.

Назначение – под индивидуальную жилую застройку.

Площадь - земельные участки в городах до 2000 кв.м, в сельских населенных пунктах до 5000 кв.м.

Наличие застройки - без улучшений.

Месторасположение – городское поселение, районное муниципальное образование.

Оценочное зонирование

Анализ цен рыночной информации и сложившихся исторически городских территорий определить 5 зон г. Махачкала, территории 9 городов Дагестана состоят из одной зоны. Особенностью сельских населенных пунктов региона является рельеф, который отличается на протяжении всего региона: равнинный сменяется предгорным, горным и наоборот, что принципиальным образом сказывается на ценообразовании. Сельские населенные пункты разделены на 4 районных зоны: Районы 1, Районы 2, Районы 3, Районы 4.

Ценовые зоны построены таким образом, что их границы в большинстве случаев совпадают с границами кадастровых кварталов, входящих в них. По результатам оценочного зонирования территории Республики Дагестан составлена карта ценовых зон (ГИС MapInfo).



По результатам оценочного зонирования составлены цифровые тематические схемы ценовых зон и установлены удельные показатели средневзвешенных рыночных цен в расчете на единицу площади.

Согласно Методическим указаниям, отличие удельных показателей средних рыночных цен в расчете на единицу в том числе площади, объема типовых объектов, расположенных в различных ценовых зонах, должно быть не менее 10%.

Таблица 37

Населенный пункт / Район	Наименование оценочной зоны	Минималь- ное по полю УПРС, руб./кв.м	Максималь- ное по полю УПРС, руб./кв.м	Средневзве- шенное по полю УПРС, руб./кв.м
Махачкала	Махачкала-1	190,00	74 660,00	1 285,29
	Махачкала-2	162,50	50 000,00	3 178,95
	Махачкала-3	187,50	85 000,00	7 234,28
	Махачкала-4	400,00	100 000,00	21 663,31
	Махачкала-5	360,00	156 666,67	53 342,23
Буйнакск	Буйнакск	156,25	28 888,89	2 445,14
Дагестанские Огни	Дагестанские Огни	333,33	18 181,82	2 536,20
Дербент	Дербент	500,00	48 750,00	7 507,13
Избербаш	Избербаш	22,22	22 000,00	3 399,47
Каспийск	Каспийск	700,00	30 000,00	5 011,78
Кизилюрт	Кизилюрт	500,00	15 833,33	2 051,06
Кизляр	Кизляр	133,33	9 363,64	1 490,81
Хасавюрт	Хасавюрт	208,33	60 000,00	2 805,79
Южно-Сухокумск	Южно-Сухокумск	166,67	1 416,67	453,16
Курахский Гергебильский Хивский Унцукульский Цунтинский Цумадинский Хунзахский Тляратинский Агульский Бежтинский Гумбетовский Кулинский	Районы 1	105,56	1 062,50	247,15
Дахадаевский Сулейман-Стальский Докузпаринский Шамильский Ахтынский Магарамкентский Тарумовский Ногайский Кизлярский	Районы 2	25,00	7 500,00	545,91
Левашинский Сергокалинский	Районы 3	13,16	13 600,00	836,97



Табасаранский Хасавюртовский Рутульский Кайтагский Кумторкалинский Бабаюртовский Кизилюртовский Лакский Буйнакский Чародинский Гунибский Ахвахский				
Казбековский Акушинский Каякентский Карабудахкентский Ботлихский Дербентский Новолакский	Районы 4	50,00	25 000,00	1 271,75

г. Махачкала

С учетом этого требования территория города Махачкала была разбита на 5 ценовых зон.

В графическом виде схема ценовых зон г. Махачкала представлена на рисунке 27. Границы ценовых зон на данной схеме определяются изменением цветовой окраски, отвечающей каждому ценовому диапазону, как это отражено в пояснениях к рисункам.

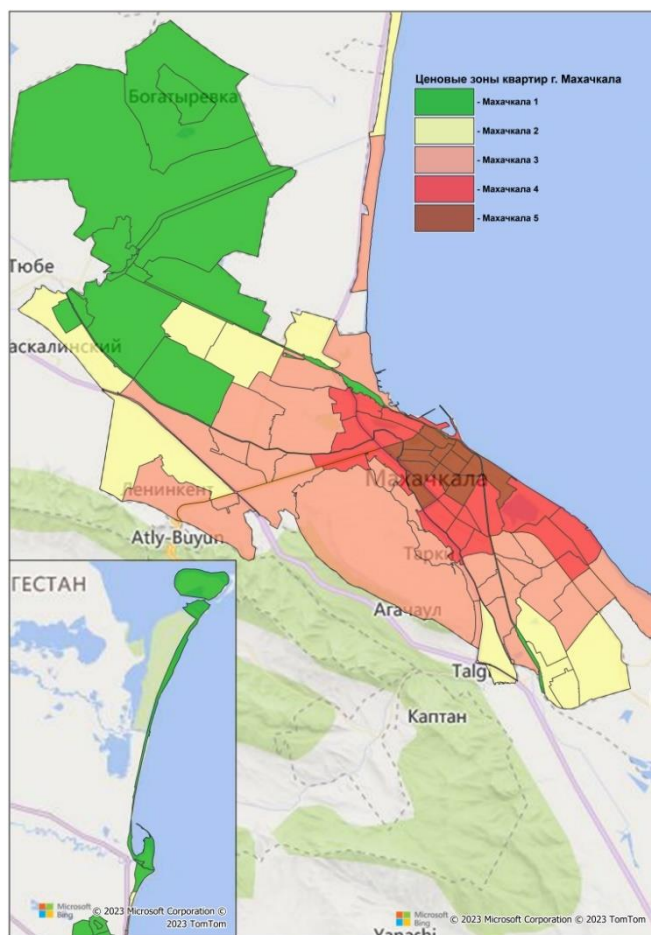


Рисунок 27 Оценочное зонирование города Махачкала

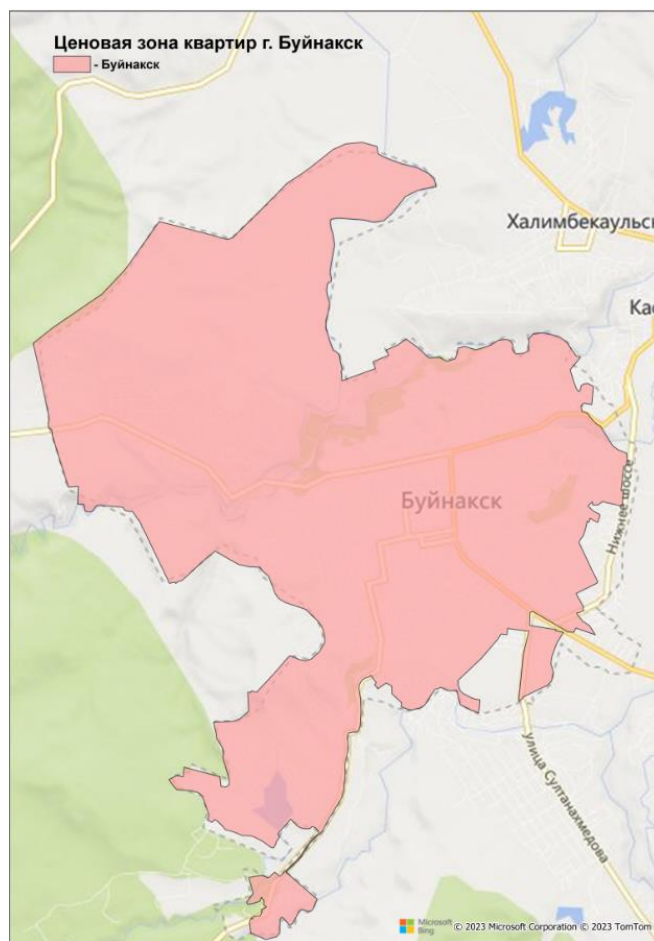


Рисунок 28 Оценочное зонирование города Буйнакс

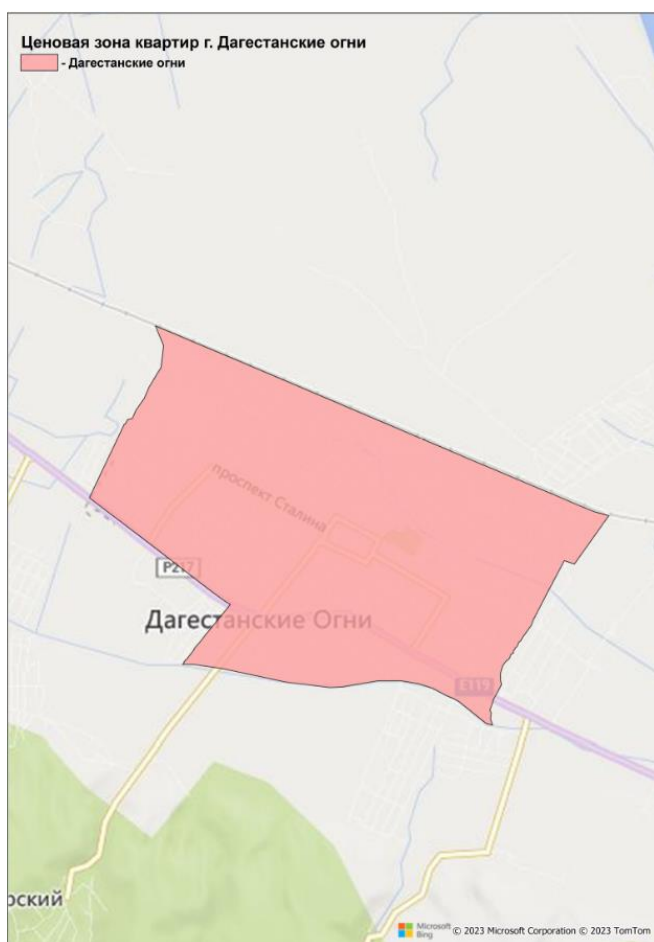


Рисунок 29 Оценочное зонирование города Дагестанские Огни

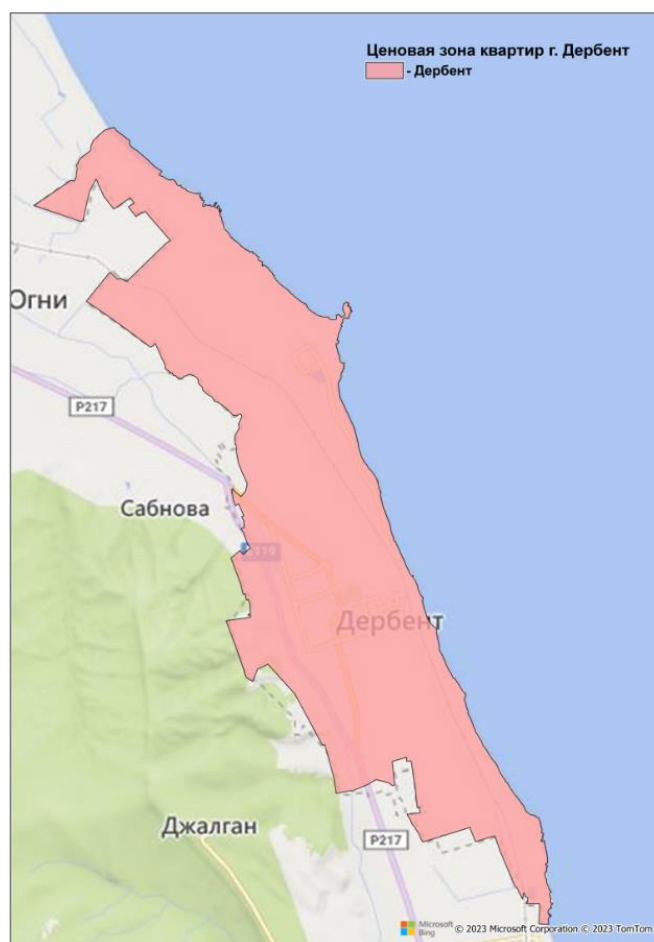


Рисунок 30 Оценочное зонирование города Дербент

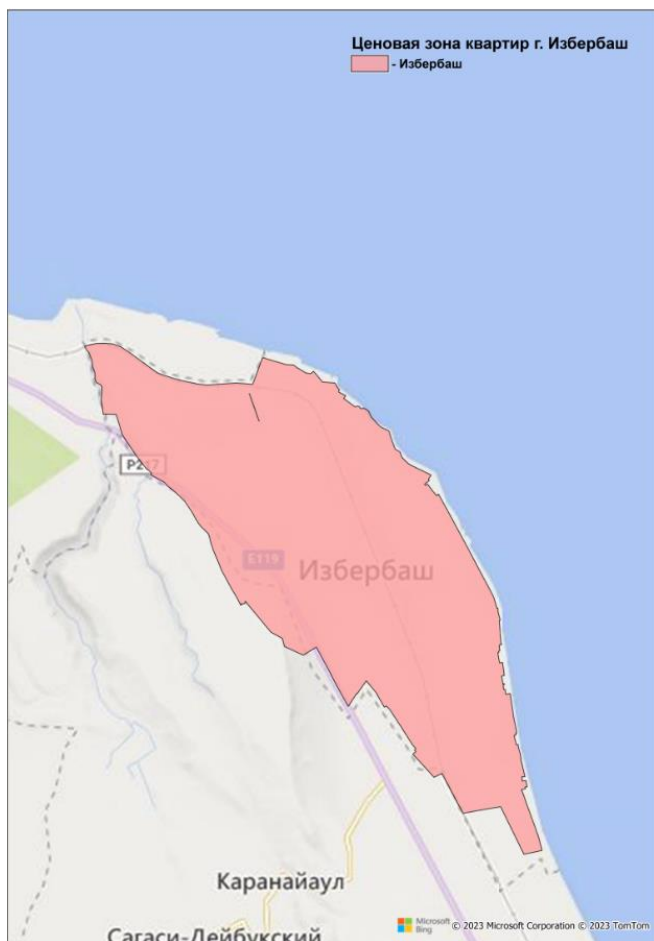


Рисунок 31 Оценочное зонирование города Избербаш

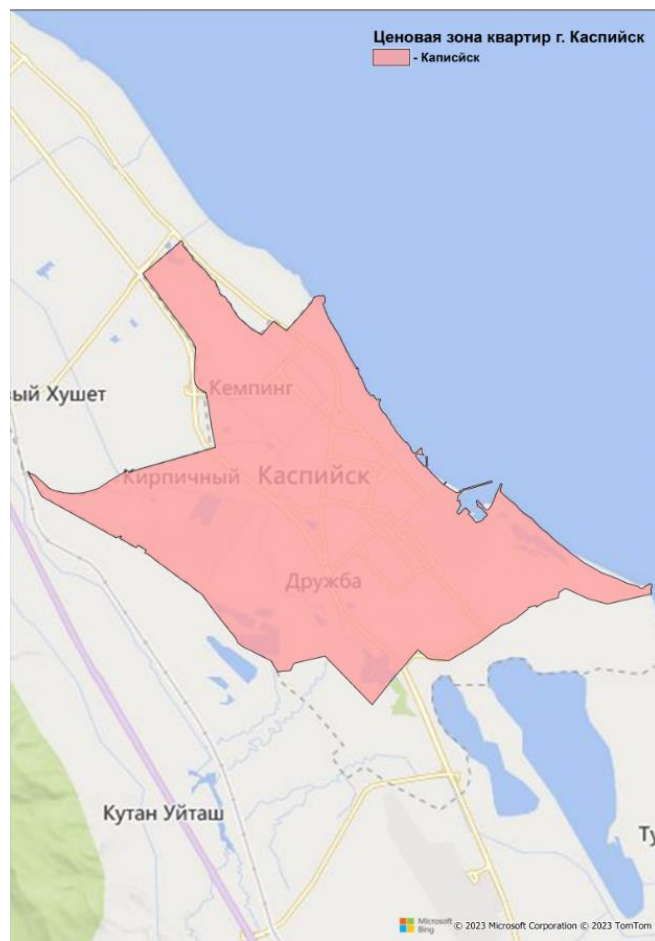


Рисунок 32 Оценочное зонирование города Каспийск

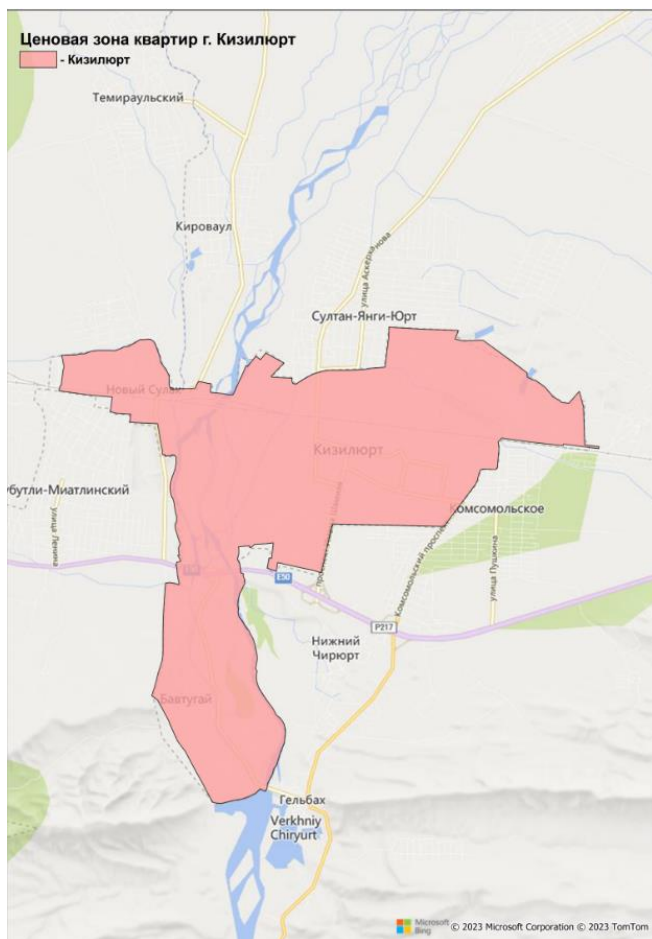


Рисунок 33 Оценочное зонирование города Кизилюрт



Рисунок 34 Оценочное зонирование города Кизляр



Рисунок 35 Оценочное зонирование города Хасавюрт

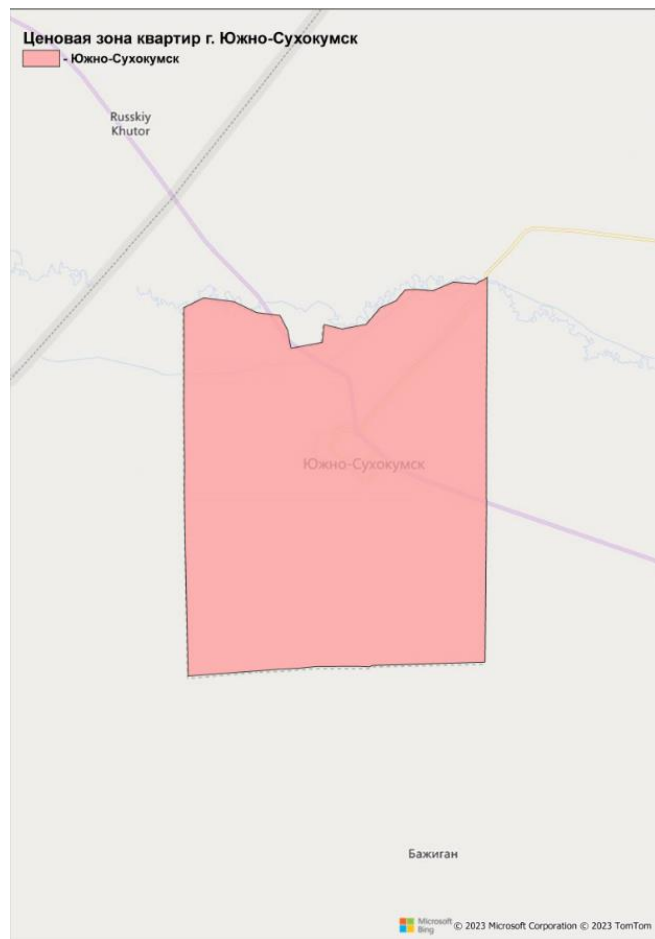


Рисунок 36 Оценочное зонирование города Южно-Сухокумск

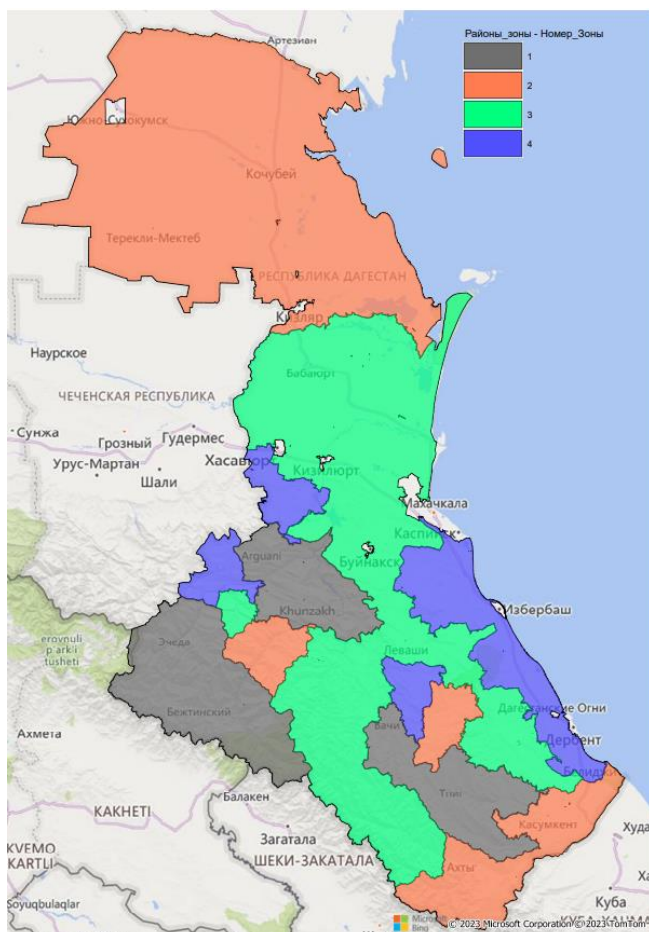


Рисунок 37. Графическое отображение оценочного зонирования сельских населенных пунктов Дагестана

Результат оценочного зонирования в виде тематической карты представлен в файле *ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>> 2.2 Результаты оценочного зонирования*

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

Согласно п. 3 Методических указаний определение кадастровой стоимости предполагает построение единых групп для объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости, т.е. проведение Учреждением группировки объектов недвижимости – объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы (при необходимости). Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в рамках каждой из групп (подгрупп) с использованием одних и тех же подходов, и методов, а также критериев взвешивания полученного результата.

Количество Объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, в разрезе муниципальных районов и городского округа по Объектам Республики Дагестан представлено в Таблице 38.

Таблица 38. Количество Объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, в разрезе муниципальных районов и городского округа по Объектам Республики Дагестан

№ п/ п	Муниципальный район	Всего					
		Здание	Помещение	Соору- жение	ОНС	Машино -место	Итого
	Города:						



№ п/ п	Муниципальный район	Всего					
		Здание	Помещение	Соору- жение	ОНС	Машино -место	Итого
1	Буйнакск	11876	10136	185	27		22224
2	Дагестанские Огни	6684	3697	203	62		10646
3	Дербент	24563	36679	942	32	2	62218
4	Избербаш	12137	13982	368	96		26583
5	Каспийск	14083	57541	545	433	82	72684
6	Кизилюрт	8018	9856	334	45		18253
7	Кизляр	13074	9752	397	113		23336
8	Махачкала	90063	174094	3990	794	521	269462
9	Хасавюрт	26245	9408	688	135	15	36491
10	Южно-Сухокумск	1224	2139	98	3		3464
	Районы:						
1	Агульский	1205	20	52			1277
2	Акушинский	3723	46	283	3		4055
3	Ахвахский	1980	48	55			2083
4	Ахтынский	4899	539	201	7		5646
5	Бабаюртовский	9027	680	688	4		10399
6	Ботлихский	4813	1039	450	4		6306
7	Буйнакский	16386	285	622	9		17302
8	Гергебильский	2964	104	258	4		3330
9	Гумбетовский	1752	12	137	1		1902
10	Гунибский	2942	199	156	1		3298
11	Дахадаевский	4943	101	263	5		5312
12	Дербентский	14264	5226	771	23		20284
13	Докузпаринский	1852	103	60			2015
14	Казбековский	5389	1736	190	5		7320
15	Кайтагский	5522	392	295	5		6214
16	Карабудахкентский	14519	1572	1182	111		17384
17	Каякентский	9155	1058	574	22		10809
18	Кизилюртовский	19163	1408	572	18		21161
19	Кизлярский	17241	2250	1126	25		20642
20	Кулинский	1173	37	31			1241
21	Кумторкалинский	6541	1002	640	17		8200
22	Курахский	1632	25	82			1739
23	Лакский	1321	91	52	1		1465
24	Левашинский	6701	133	452	18		7304
25	Магарамкентский	9947	1684	784	15		12430
26	Новолакский	4991	179	149	1		5320
27	Ногайский	5622	391	715	7		6735
28	Рутульский	1850	316	200	3		2369
29	Сергокалинский	6935	139	146	12		7232
30	Сулейман- Стальский	12150	254	428	21		12853
31	Табасаранский	8990	182	298	4		9474
32	Тарумовский	8411	1349	656	14		10430
33	Тляратинский	1548	115	83			1746
34	Унцукульский	3113	1537	125	5		4780
35	Хасавюртовский	33453	389	1219	18		35079



№ п/ п	Муниципальный район	Всего					
		Здание	Помещение	Соору- жение	ОНС	Машино -место	Итого
36	Хивский	3343	48	116	10		3517
37	Хунзахский	4032	187	241	3		4463
38	Цумадинский	2291	148	145			2584
39	Цунтинский	1713	58	218			1989
40	Чародинский	1485	112	67			1664
41	Шамильский	4191	44	89	1		4325
42	РД	1376	480	482	21		2359
Итого		482 515	353 002	23 103	2 158	620	861 398

В рамках подготовки к ГКО, работниками Учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, осуществлены сбор и обработка дополнительной информации об основных характеристиках объектов недвижимости, необходимой для проведения оценки.

Источниками дополнительной информации в рамках данной государственной кадастровой оценки стали:

данные системы реестра прав ЕГРН (ранее - ЕГРП);

данные сайта государственной корпорации - фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства www.reformagkh.ru;

интернет-сайты, такие как: <https://pkk.rosreestr.ru/>, <https://rosreestr.gov.ru/>, <https://www.google.com/maps>, <https://yandex.ru/maps>.

В соответствии с Приложением № 2 к Методическим указаниям объектам недвижимости, подлежащим ГКО и входящим в сформированный по состоянию на 01.01.2023 Перечень, предоставленный Министерством по имущественным и земельным отношениям Республики Дагестан, были присвоены коды расчета, позволяющие далее разделить объекты недвижимости на основные группы (подгруппы).

Согласно Приложению № 2 к Методическим указаниям Объекты разбиваются на следующие основные группы:

- Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки);
- Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы);
- Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта;
- Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения;
- Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения;
- Группа 6. Административные и бытовые объекты;
- Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений;
- Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты;
- Группа 9. Прочие объекты;
- Группа 10. Сооружения.



Представленная группировка позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно с одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости. Каждому объекту оценки был присвоен код подгруппы вида использования.

Ниже представлена таблица с кодами для Объектов, позволяющая разделить объекты на основные группы (подгруппы).

Таблица 39. Коды для Объектов, позволяющие разделить объекты на основные группы (подгруппы)

№п/п	Функциональная группа	Группа (подгруппа)	Количество ОН
1	Дома жилые экономичного класса (с преобладанием малогабаритных квартир)	0101	8 196
2	Дома жилые со встроенными нежилыми помещениями	0102	73
3	Нежилые помещения в МКД (1 этаж или этаж отсутствует)	0102-1	8 971
4	Нежилые помещения в МКД (2 этаж)	0102-2	1 203
5	Нежилые помещения в МКД (3 этаж и выше)	0102-3	6 004
6	Нежилые помещения в МКД (подвал)	0102-П	2 917
7	Нежилые помещения в МКД (цоколь)	0102-Ц	5 334
8	Квартиры	0107	318 687
9	Жилые помещения, квартира, комната (подвал)	0107-П	115
10	Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы)	0201	90
11	Дома индивидуальные	0202	180 240
12	Дома индивидуальные с бытовыми пристройками	0203	2 118
13	Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах)	0204	176
14	Домики садовые (летние домики), огородные объединения	0206	6 907
15	Туалеты, летние душевые	0207	333
16	Летние кухни	0208	942
17	Дома жилые, индивидуальные до 2000г	0210	223 081
18	Открытые автостоянки автомобилей (покрытые площадки и проезды)	0301	151
19	Гаражи индивидуальные отдельностоящие	0302	5 586
20	Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)	0303	24
21	Паркинги	0304	836
22	Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей	0305	928
23	Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов	0306	24
24	Гаражи производственные, ведомственные для спецтехники, включая гаражи, депо пожарных машин	0307	79
25	Открытые стоянки водного транспорта	0308	1
26	Гаражи индивидуальные водного транспорта (эллинги)	0309	1
27	Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	0400	1



28	Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков	0401	14 024
29	Магазины 250 и более кв. м	0402	4 652
30	Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы	0403	796
31	Торгово - развлекательные, торгово-сервисные объекты	0403-1	103
32	Торгово-административные, торгово-офисные	0403-2	57
33	Торгово-складские базы, объекты, торговые базы	0403-3	26
34	Рынки	0404	131
35	Торговые киоски, павильоны, ларьки	0405	499
36	Автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС)	0406	1 337
37	Автомойки	0407	167
38	Автосалоны	0408	3
39	Рестораны	0409	227
40	Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни - столовые 750 кв. м (75 человек) и более	0410	91
41	Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)	0411	1 674
42	Летние кафе	0412	8
43	Гостиницы: класс 2* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы	0501	28
44	Гостиницы: класс 3*	0502	5
45	Гостиницы: класс 4* и выше	0503	193
46	Апарт-отели	0504	66
47	Гостиницы; объекты коттеджного типа	0505	700
48	Общежития	0507	434
49	Пансионаты	0508	37
50	Базы отдыха	0509	618
51	Пионерские лагеря	0510	80
52	Санатории	0511	124
53	Здания барачного типа, летние домики пансионатов и санаториев	0512	120
54	Главные корпуса пансионатов	0513	1
55	Спальные корпуса пансионатов	0514	23
56	Главные корпуса санаториев	0515	15
57	Спальные корпуса санаториев	0516	71
58	Кемпинги	0517	3
59	Банки	0601	56
60	Бизнес-центры	0602	191
61	Бытовые, административно-бытовые здания	0603	4 902
62	Административные корпуса заводов	0604	18
63	Лабораторные корпуса	0605	253
64	Отделения полиции	0606	145
65	Контрольно-пропускные пункты, проходные 100 кв. м и более	0607	93



66	Отделения связи, почта	0608	549
67	Таможни	0609	21
68	Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью до 100 кв. м	0701	699
69	Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте)	0702	257
70	Контрольно-пропускные пункты, проходные менее 100 кв. м	0703	1 192
71	Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв. м	0704	2 954
72	Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства	0705	3 022
73	Трансформаторные подстанции	0706	3 304
74	Электроподстанции	0707	306
75	Энергоблоки	0708	9
76	Центральная тепловая станция (ЦТП), теплоэлектроцентраль (ТЭЦ)	0709	27
77	Котельные	0710	1 338
78	Здания тепловых пунктов	0711	8
79	Сушиллки, мельницы, вспомогательные объекты	0712	120
80	Станции газораспределительные и газорегуляторные	0713	35
81	Пункты газораспределительные и газорегуляторные	0714	68
82	Насосные станции	0715	607
83	Водопроводные станции	0716	13
84	Водозаборные узлы и сооружения	0717	127
85	Водомерные узлы	0718	5
86	Павильоны над скважинами	0719	2
87	Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры	0720	4
88	Автоматические телефонные станции (АТС)	0721	12
89	Мастерские	0722	1 241
90	Складские здания, кроме ангаров	0723	4 030
91	Здания очистных сооружений	0724	181
92	Весовые автомобильные	0725	121
93	Весовые железнодорожные	0726	4
94	Здания ангарного типа	0727	156
95	Холодильники	0728	34
96	Здания гидросооружений	0729	19
97	Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы	0730	659
98	Ангары для самолетов, вертолетов и других летательных аппаратов	0731	1
99	Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные	0732	9
100	Ветеринарные объекты	0801	93
101	Питомники, гостиницы для животных	0802	36
102	Зоопарк (вольеры, строения для содержания животных)	0803	71
103	Музеи	0804	46
104	Памятники архитектурные, монументы	0805	106



105	Спортивные комплексы	0806	165
106	Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы	0807	366
107	Стадионы, трибуны	0808	72
108	Теннисные корты	0809	3
109	Тир	0810	47
110	Фитнес-центры	0811	5
111	Бассейны для плавания	0813	45
112	Архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки	0815	137
113	Костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни	0816	364
114	Оранжереи (не относящиеся к сельскохозяйственному производству)	0817	4
115	Кинотеатры	0818	34
116	Киностудии	0819	1
117	Выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно-досуговые центры, мюзик-холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки	0820	463
118	Детские сады, ясли, ясли-сады	0821	1 168
119	Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ-интернатов	0822	3 499
120	Колледжи, училища профессионально-технические и ремесленные, техникумы, училища	0823	42
121	Академии, институты образовательные, подготовительные отделения высших учебных заведений, университеты	0824	71
122	Больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты	0825	2 824
123	Объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни	0829	994
124	Бани общественные от 150 кв. м, до 1000 кв. м (до 100 чел.), душевые и раздевалки, банные комплексы 1000 кв. м (на 100 чел.) и более	0830	338
125	Туалеты общественные	0831	218
126	Морги	0832	5
127	Интернаты	0833	9
128	Изоляторы	0834	65
129	Исправительные заведения	0835	17
130	Казармы	0836	195
131	Проектные институты, конструкторские бюро	0838	1
132	Научно-исследовательские институты	0839	2
133	Административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, министерств, судов, прокуратуры	0841	659
134	Дома инвалидов	0843	4
135	Автовокзалы	0844	42
136	Аэропорты (аэровокзалы), аэродромы	0845	22
137	Порты (вокзалы)	0846	2



138	Вокзалы железнодорожные	0847	44
139	Станции железнодорожные	0848	35
140	Станции автобусные, троллейбусные, трамвайные, лодочные	0851	7
141	Прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживания пассажиров, обработки их багажа	0852	55
142	Объекты гражданской обороны	0901	170
143	Погреба	0902	76
144	Подвалы	0903	222
145	Сараи	0904	1 403
146	Санитарные пропускники	0905	11
147	Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы	0906	7
148	Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно	0907	459
149	Аттракционные сооружения	1001	2
150	Башни	1002	71
151	Мачтовые сооружения, опоры, вышки	1003	191
152	Беседки	1004	50
153	Гидротехнические сооружения: набережные	1005	103
154	Эстакады	1006	17
155	Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны	1007	453
156	Бункеры	1008	8
157	Навесы	1009	539
158	Линии электропередач кабельные	1010	148
159	Линии электропередач воздушные	1011	9 891
160	Сети газораспределительные	1012	3 877
161	Гидротехнические сооружения: за исключением мостов, пирсов, причалов, набережных	1013	369
162	Сети канализационные тоннельные коллекторы	1014	50
163	Сети тепловые	1015	195
164	Сети водопроводные	1016	568
165	Сети канализационные, без коллекторов	1017	458
166	Фонтаны	1018	7
167	Градирни	1019	8
168	Сети инженерные технологические	1020	35
169	Сети тепловые: камеры теплосети подземные	1021	2
170	Железнодорожные пути	1022	259
171	Подкрановые пути	1023	25
172	Тоннели	1024	6
173	Мосты	1025	166
174	Сооружения связи линейно-кабельные	1026	675
175	Сети трубопроводов магистральные	1027	116
176	Переходы надземные	1028	21
177	Переходы подземные	1029	6
178	Прочие сооружения и сооружения вспомогательного назначения, отнесение которых к другим подгруппам невозможно	1030	618
179	Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия	1031	879
180	Силосная траншея, яма	1032	31
181	Скважина артезианская	1033	233



182	Колодец	1034	25
183	Водоемы и пруды	1035	98
184	Ограждение	1036	346
185	Отстойник канализационный	1037	5
	итого	Общий	861 398

Код объекта присваивается согласно следующему правилу:

XX:УУУ:ZZZZ...ТТ, где:

XX:УУУ - сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) - обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Методических указаний в соответствии с Приложением № 1 к Методическим указаниям;

ZZZZ - обязательный номер подгруппы, назначаемый для целей Методических указаний в соответствии с Приложением № 2 к Методическим указаниям;

ТТ - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

Основную часть от общего количества объектов оценки составляют объекты недвижимости жилой застройки: группа 2 «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)» - 48,05 %, группа 1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» - 40,81 %. Объекты, предназначенные для хранения транспорта и сооружения, составляют 0,89 % и 2,39 % соответственно. Сооружения и объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений, составляют 2,39 %. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения и Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты составляют 2,76% и 1,44% соответственно. Объекты недвижимости в составе каждой из нерассмотренных групп составляют менее 1 % от общего количества объектов оценки. Следует отметить, что при группировке объектов оценки, относящихся к типу «Здания» части оцениваемых объектов, были присвоены коды 10 группы, характерные для сооружений. И наоборот, в группе «Сооружения» присутствуют объекты с кодами характерными для группы «Здания» (1-9 функциональная группа).

Результаты выполненной группировки Объектов можно представить в табличном виде:

Таблица 40. Распределение Объектов по группам

№ группы	Функциональные группы	Количество объектов, ед.						
		Здание	Помещение	ОНС	Сооружение	Машино-место	Итого	Удельный вес, %
Группа 1.	Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	8 708	342 726	2	64		351 500	40,81%
Группа 2.	Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ	409 437	3 178	187	1 085		413 887	48,05%
Группа 3.	Объекты, предназначенные для хранения транспорта	5 983	988	32	7	620	7 630	0,89%
Группа 4.	Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая	19 298	3 692	79	727		23 796	2,76%



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

№ группы	Функциональные группы	Количество объектов, ед.						
		Здание	Помещение	ОНС	Сооружение	Машино-место	Итого	Удельный вес, %
	многофункционального назначения							
Группа 5.	Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	2 196	297	5	20		2 518	0,29%
Группа 6.	Административные и бытовые объекты	5 764	433	16	15		6 228	0,72%
Группа 7.	Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	17 001	662	2 806	95		20 564	2,39%
Группа 8.	Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	11 337	746	237	56		12 376	1,44%
Группа 9.	Прочие объекты	2 016	245	80	7		2 348	0,27%
Группа 10.	Сооружения	775	35	19 659	82		20 551	2,39%
	Общий итог	482 515	353 002	23 103	2 158	620	861 398	100,00%

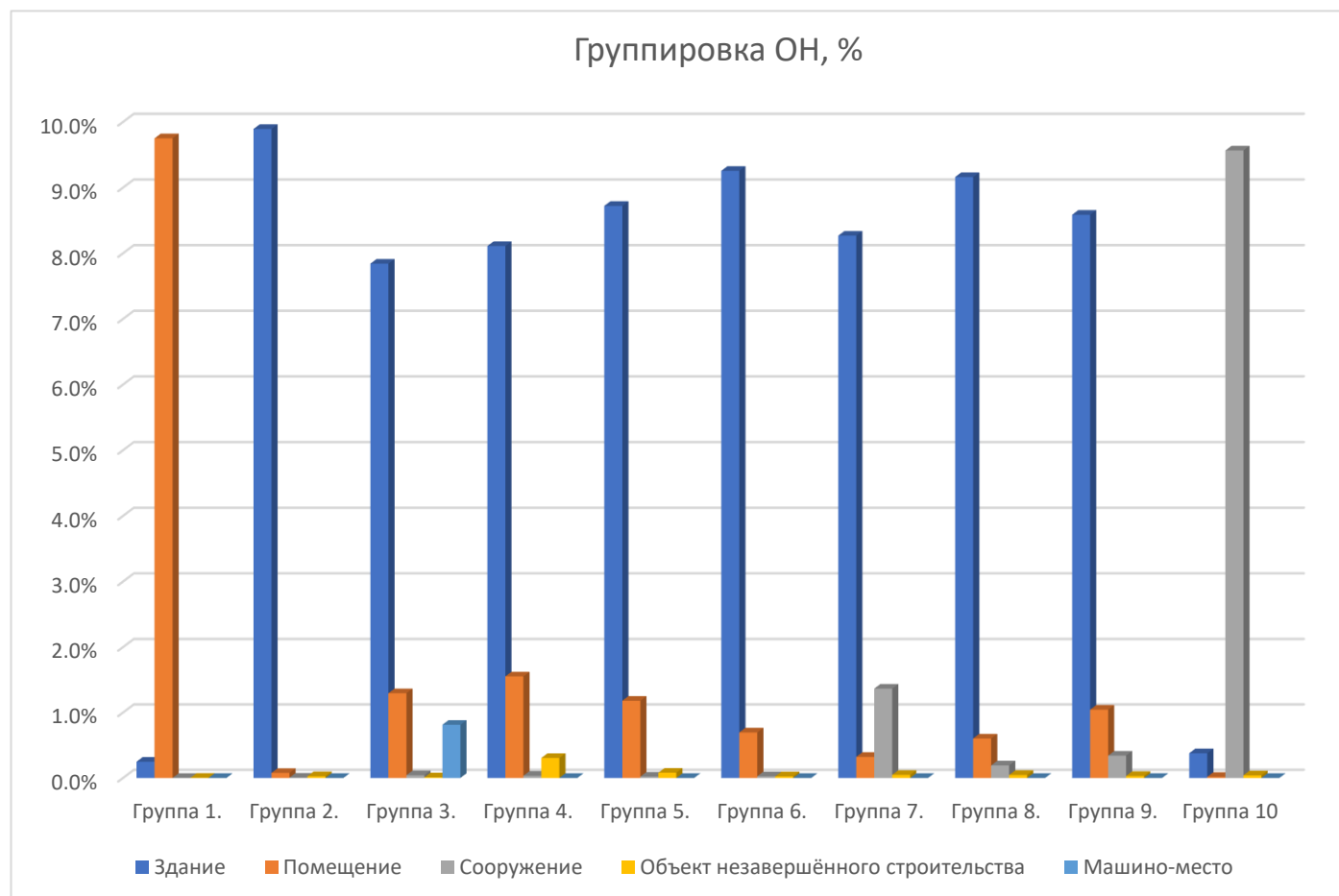
Итоговый результат группировки Объектов оценки по группам/подгруппам представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Определение КС>>> 2.3. Результаты группировки ОН

Таблица 40. Распределение Объектов по группам (продолжение)

№ группы	Функциональные группы	Удельный вес количества ОН по видам объектов недвижимости и функциональным группам				
		Здание	Помещение	ОНС	Сооружение	Машино-место
Группа 1.	Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	1,80%	97,09%	0,01%	2,97%	0,00%
Группа 2.	Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ	84,85%	0,90%	0,81%	50,28%	0,00%
Группа 3.	Объекты, предназначенные для хранения транспорта	1,24%	0,28%	0,14%	0,32%	100,00%
Группа 4.	Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	4,00%	1,05%	0,34%	33,69%	0,00%
Группа 5.	Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	0,46%	0,08%	0,02%	0,93%	0,00%
Группа 6.	Административные и бытовые объекты	1,19%	0,12%	0,07%	0,70%	0,00%
Группа 7.	Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	3,52%	0,19%	12,15%	4,40%	0,00%
Группа 8.	Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	2,35%	0,21%	1,03%	2,59%	0,00%
Группа 9.	Прочие объекты	0,42%	0,07%	0,35%	0,32%	0,00%
Группа 10.	Сооружения	0,16%	0,01%	85,09%	3,80%	0,00%

№ группы	Функциональные группы	Удельный вес количества ОН по видам объектов недвижимости и функциональным группам				
		Здание	Помещение	ОНС	Сооружение	Машино-место
	Общий итог	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Рисунок 40



3.4. Информация об определении ценообразующих и источниках сведений о них, обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке

На основании сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости и примерного перечня ценообразующих факторов, приведенных в Приложении 3 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, составлен перечень ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов капитального строительства Республики Дагестан.

Приведенный в Методических указаниях перечень ценообразующих факторов был откорректирован и дополнен. Обоснование включения дополнительных факторов приведено в Разделе 3.2.2 настоящего Отчета. Отказ от использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями, приведен в настоящем разделе ниже.

В Приложении №3 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 г. №П/0336, приведен примерный перечень ценообразующих факторов, включающий в себя всего 56 факторов, однако не все из этих факторов применимы для объектов оценки.

Объектами оценки в рамках настоящего отчета являются объекты капитального строительства. Факторы №№ 1-19 относятся только к земельным участкам. Поскольку все объекты оценки представляют собой объекты капитального строительства, эти факторы к ним не применимы и их рассмотрение нецелесообразно.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Рассмотрению подлежат факторы №№ 20-56. Описание этих ценообразующих факторов, а также данные об источниках сведений о них приведены далее по тексту отчета.



Таблица 41 Ценообразующие факторы

п/п	Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения, идентификатор	Комментарий
Земельные участки			
	Общие сведения		
1	Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования	-	-
2	Площадь земельного участка	кв. м	-
3	Вид использования	-	-
4	Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС)	пог. м	Величина $k = \frac{P/4}{\sqrt{S}} > 1.2$, где k - коэффициент; P - периметр; S - площадь, свидетельствует о сильно вытянутой форме ($> 1/3,5$) участка
5	Наличие обременений (ограничений) земельного участка	-	Указывается вид обременений (ограничений) и площадь, попадающая под обременение. В случае наличия нескольких обременений (ограничений) требуется самостоятельное указание каждого (например, водоохранная зона, зона ограничения застройки, отнесение участка к историко-культурным или иным охраняемым объектам)
6	Характеристики застройки земельного участка	-	Отношение площади застройки всех зданий, сооружений к площади земельного участка, отношение общей площади всех зданий, сооружений к площади земельного участка
	Дополнительные характеристики сегмента "Сельскохозяйственное использование"		



7	Вид угодий	-	Пашня; сенокосы; пастбища; залежь; многолетние насаждения; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для ведения птицеводства, животноводства; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для хранения и обслуживания техники, прочими вспомогательными объектами; земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы
8	Нормативная урожайность	ц/га	Указывается для сельскохозяйственных угодий на основе почвенной и агроэкологической информации. При выращивании разных культур указывается нормативная урожайность по каждой культуре
9	Гранулометрический состав почв (механический состав)	-	Относительное содержание в почве частиц различных размеров. По крупности: пески; супеси, суглинок легкий, суглинок средний, суглинок тяжелый, глина
10	Каменистость почв	-	Содержание твердых частиц размером более 3 мм
11	Засоление почв	-	Накопления в почве более 0,25% от ее массы солей, вредных для растений (хлориды, карбонаты натрия, сульфаты)
12	Солонцеватость почв		Содержание обменного натрия более 5% от емкости обмена почвы
13	Солонцы по мощности надсолонцового горизонта		Корковые (< 5 см), мелкие (5 - 10 см), средние (10 - 18 см), глубокие (> 18 см)
14	Карбонатность почв		Наличие (отсутствие) сильно окарбоначенных (более 30% CaCO ₃) пород
15	Уплотнение почв		Наличие (отсутствие) изменения сложения почвы под воздействием высоких механических нагрузок (тяжелой техникой, перевыпасом скота)



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

16	Переувлажнение	-	Наличие (отсутствие) подъема уровня грунтовых вод, связанного с хозяйственной деятельностью человека
17	Наличие неудобий (степень изрезанности рельефом)	-	Сильно изрезанная, умеренно изрезанная, слабо изрезанная
18	Пестрота почвенного покрова	-	Наличие разных почв на одном земельном участке, пятен засоления, заболачивания, выходов скальных пород, загрязнения почв в результате техногенных катастроф
19	Удаленность от рынков сбыта	км	Указывается относительно геометрического центра участка расстояние до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции
Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения, машино-места			
	Общие сведения		
20	Назначение		
21	Наименование		
22	Вид использования	-	-
23	Площадь, основная характеристика (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота)	м, кв. м, куб. м	-
24	Плотность застройки земельного участка	-	Отношение площади застройки всех зданий, сооружений к площади земельного участка
25	Плотность застроенности земельного участка	-	Отношение общей площади всех зданий, сооружений к площади земельного участка
26	Количество надземных этажей	-	-
27	Количество подземных этажей	-	-
28	Этажность	-	-
29	Этаж расположения	-	Указывается для помещений, машино-мест
30	Материал основных несущих конструкций	-	
31	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство)	-	-
32	Дата проведения капитального ремонта (реконструкции)	-	-



33	Дата проведения осмотра	-	
34	Капитальность объекта	-	Указывается одна из 5 групп: I - капитальный или особо капитальный объект с повышенным запасом надежности, прочности, долговечности (гидроэлектростанции, крупные производственные здания, крупные общественные, в том числе административные и торговые комплексы, высотные объекты); II - капитальный объект, выполненный из каменных (кирпичных, бетонных) материалов. Многоэтажные жилые здания, большая часть общественных и производственных зданий; III - объект, выполненный из облегченных каменных материалов и (или) специально обработанной древесины (клееный брус); IV - объект, выполненный из легких каменных блоков и (или) древесины, включая рубленые брусовые и утепленные каркасно-щитовые дома; V - легкие дощатые, каркасно-обшивные объекты (садовые дома, бани, гаражи); другие объекты - временные объекты строительства (беседки, бытовки, сараи, навесы)
35	Планировка	-	Указывается один из 4 видов: анфиладная (проходные комнаты); коридорная; зальная; другая (с обязательным указанием вида)
36	Наличие обременений (ограничений) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест	-	-
	Сведения о местоположении		
37	Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе	км, м	-



	асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия)		
38	Линия застройки зданий, сооружений	первая (не первая)	-
39	Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (в том числе море, река, озеро, пруд, затопленный карьер)	км, м	Пожарные водоемы, прочие мелкие водные объекты не подлежат учету
40	Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (в том числе лесной массив, парковая зона, заповедная зона)	км, м	Санитарно-защитные полосы не подлежат учету
41	Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (в том числе грузовая, пассажирская, смешанного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая)	км, м	
	Сведения об инженерной инфраструктуре		
42	Категория, проектная мощность линейного объекта	-	Указывается при оценке линейных объектов в соответствии с нормативно-технической документацией и (или) паспортом
43	Класс линейного объекта	-	Подземный, наземный, надземный
44	Расположение земельного участка относительно линий электропередач	км	-
45	Протяженность земельных участков под линейными объектами	км	Протяженность земельных участков под линиями электропередач, трубопроводным транспортом, автомобильными и железными дорогами, мостами и другими объектами. Протяженность считается по обоим продольным сторонам линейного объекта
46	Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов	км	-
47	Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение,	-	-



	теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка		
	Прочие сведения		
48	Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам)	руб./чел.	-
49	Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам)	руб./чел.	-
50	Наличие в сельском населенном пункте магазина		Наличие либо отсутствие
51	Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы		Наличие либо отсутствие
52	Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых	км	Указывается расстояние от границ земельных участков до границы участка разработки полезных ископаемых
53	Зоны особого режима использования в границах земельных участков		Указывается расстояние от границ земельных участков до границ свалок, объектов Минобороны России (военных полигонов), кладбищ и аналогичных объектов
54	Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне	км	Указывается расстояние от границ земельных участков до границы ближайшей организованной промышленной зоны
55	Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости	км	К положительно влияющим факторам могут быть отнесены места, не связанные напрямую с вышеперечисленными факторами, но положительно влияющие на стоимость объектов недвижимости
56	Наименование и расстояние от объекта до локального центра(-ов), отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости	км	К отрицательно влияющим факторам могут быть отнесены места, не связанные напрямую с вышеперечисленными факторами, но отрицательно влияющие на стоимость объектов недвижимости, в том числе наличие неорганизованных (хаотичных) свалок, заболоченность или экологическое загрязнение территории. В случае наличия нескольких факторов информация по каждому фактору указывается индивидуально



В рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с Законом и Методическими указаниями Учреждением были направлены запросы о предоставлении недостающей информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в органы местного самоуправления, федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, в организации, подведомственные федеральным органам исполнительной власти. Копии запросов о предоставлении информации, а также копии ответов на указанные запросы представлены в *ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Исходные данные*>>> 1.2 Результаты сбора и обработки информации

Анализ рынка недвижимости выявил значительное влияние на стоимость объектов капитального строительства следующих ценообразующих факторов:

Таблица 42

№	Название фактора	Тип фактора	Вид Объекта оценки					
			Здания	Сооружения	ОНС	Жилые помещения	Нежилые помещения	Машино-места
1	Значение основного параметра: для зданий - площадь в кв. метрах, для сооружений и ОНС – один (или несколько) типов в соответствии с классификатором Росреестра	количественный	+	+	+	+	+	+
2	Этаж расположения помещения	качественный				+	+	
3	Тип дома (материал стен)	качественный	+	+	+	+	+	+
4	Коэффициент, учитывающий вид функционального использования помещения	качественный					+	
5	Оценочная зона	качественный	+	+	+	+	+	+
6	Уровень обеспеченности инженерной инфраструктурой территории населенного пункта, в котором расположен Объект оценки	количественный	+	+	+		+	+
7	Характеристика оснащённости населенного пункта объектами социальной инфраструктуры	количественный	+	+	+		+	+
8	Характеристика оснащённости района окружения населенного пункта объектами торгово-бытового обслуживания	количественный	+	+	+		+	+
9	Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность населенного пункта	количественный	+	+	+		+	+
10	Влияние административного центра района и города	количественный	+	+	+		+	+
11	Влияние локальных центров (станций ж/д и т.п.)	количественный	+	+	+		+	+
12	Влияние транспортных магистралей	количественный	+	+	+		+	+
13	Затраты на строительство объекта с аналогичной или сопоставимой	количественный	+	+	+		+	+



№	Название фактора	Тип фактора	Вид Объекта оценки					
			Здания	Сооружения	ОНС	Жилые помещения	Нежилые помещения	Машино-места
	полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время (без учета износа и устареваний Объекта оценки). Рассчитываются на основе материала конструкций, качества объекта (класс качества), площади, строительного объема и высоты							
14	Вознаграждение предпринимателя за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости	количественный	+	+	+		+	+
15	Уменьшение стоимости или полезности оцениваемого объекта вследствие использования или истечения его срока полезной службы, вызванного изнашиванием, порчей и воздействием физического напряжения и иных факторов	количественный	+	+			+	+
16	Влияние площади на стоимость	качественный	+	+	+	+	+	+

Расчет значений факторов стоимости вычисляется:

- расстояние – в метрах;
- площадь – в квадратных метрах;
- наличие фактора на расчетном слое – да/нет
- принадлежность к территориальной зоне – наименование ценовой зоны.

Расстояния до населенных пунктов определены по существующим автодорогам. Результат определения факторов стоимости земель населенных пунктов представлен в файле: *ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>> 2.1 Сведений о ЦОФ, использованных при определении КС*

3.4.1. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями

В соответствии с приказом Росреестра от 04.08.2021 года №П/0336 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» в приложении №3 к Указаниям приведен примерный перечень ценообразующих факторов. Отказ от рассмотрения указанных факторов должен быть обоснован.

Таблица 43 - Обоснование использования / отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора согласно Приложению № 3 МУ	Ед. измерения	Комментарий Приложения № 3 МУ	Использование либо обоснование отказа	Источник информации (при наличии)
ОКС					
	Общие сведения				
20	Назначение		Для всех ОН	Использовался	Перечень ОН, подлежащих ГКО, по состоянию на 01.01.2023
21	Наименование		Для всех ОН	Использовался	Перечень ОН, подлежащих ГКО, по состоянию на 01.01.2023
22	Вид использования		Для всех ОН	Использовался	Перечень ОН, подлежащих ГКО, по состоянию на 01.01.2023
23	Площадь, основная характеристика (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота)	кв. м и иное	-	Использовалась, как Площадь ОКС	Перечень ОН, подлежащих ГКО, по состоянию на 01.01.2023
24	Плотность застройки земельного участка		Отношение площади застройки всех зданий, сооружений к площади земельного участка	Не использовался, так как данные ЕГРН, предоставленные Учреждению не по всем ОКС содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен ОКС, поэтому определить плотность застройки земельного участка всех ОКС невозможно	-
25	Плотность застроенности земельного участка		Отношение общей площади всех зданий, сооружений к площади земельного участка	Не использовался, так как данные ЕГРН, предоставленные Учреждению не по всем ОКС содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен ОКС, поэтому определить плотность застройки	-



				земельного участка всех ОКС невозможно	
26	Количество надземных этажей	-	-	Не использовался ввиду недостаточности данных	-
27	Количество подземных этажей	-	-	Не использовался ввиду недостаточности данных	-
28	Этажность	-	-	Использовался при выборе объекта-аналога	Перечень ОН, подлежащих ГКО, по состоянию на 01.01.2023
29	Этаж расположения	-	Указывается для помещений, машино-мест	Использовался фактор «этаж расположения» в оценке помещений	Перечень ОН, подлежащих ГКО, по состоянию на 01.01.2023
30	Материал основных несущих конструкций	-	-	Использовался для установления параметра «Класс конструктивной системы». Использовался для расчета величины физического износа ОКС	Перечень ОН, подлежащих ГКО, по состоянию на 01.01.2023
31	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство)	-	-	Использовался для расчета величины физического износа ОКС, а также в целях подбора аналогов в рамках затратного подхода для Группы 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ	Перечень ОН, подлежащих ГКО, по состоянию на 01.01.2023
32	Дата проведения капитального ремонта (реконструкции)	-	-	Не использовался, поскольку сведения о капитальных ремонтах по большому количеству объектов отсутствуют	-



33	Дата проведения осмотра	-	-	Не использовался ввиду отсутствия подтвержденной информации	-
34	Капитальность объекта	-	Указывается одна из 5 групп: I - капитальный или особо капитальный объект с повышенным запасом надежности, прочности, долговечности (гидроэлектростанции, крупные производственные здания, крупные общественные, в том числе административные и торговые комплексы, высотные объекты); II - капитальный объект, выполненный из каменных (кирпичных, бетонных) материалов. Многоэтажные жилые здания, большая часть общественных и производственных зданий; III - объект, выполненный из облегченных каменных материалов и (или) специально обработанной древесины (клееный брус); IV - объект, выполненный из легких каменных блоков и (или) древесины, включая рубленые брусовые и утепленные каркасно-щитовые дома; V - легкие дощатые, каркасно-обшивные объекты (садовые дома, бани, гаражи); другие объекты - временные объекты строительства (беседки, бытовки, сараи, навесы)	Использовался для установления параметра «Класс конструктивной системы».	Перечень ОН, подлежащих ГКО, по состоянию на 01.01.2023
35	Планировка	-	Указывается один из 4 видов: анфиладная (проходные комнаты); коридорная; зальная;	Не использовался. ценообразующем факторе по объектам оценки. Рыночная информация по данному фактору для объектов-аналогов преимущественно	-



			другая (с обязательным указанием вида)	отсутствует. Получение сведений из иных источников в массовом порядке невозможно	
36	Наличие обременений (ограничений) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест	-	-	Не использовался в соответствии с п.11 МУ	-
	Сведения о местоположении				
37	Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия)	-	-	Не использовался, так как относится к ценообразующим факторам земельного участка	-
38	Линия застройки зданий, сооружений	первая (не первая)	-	Не использовался. Данные ЕГРН, предоставленные Исполнителю, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки	-
39	Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (в том числе море, река, озеро, пруд, затопленный карьер)	км, м	Пожарные водоемы, прочие мелкие водные объекты не подлежат учету	Не использовался, так как относится к ценообразующим факторам земельного участка	-



40	Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (в том числе лесной массив, парковая зона, заповедная зона)	км, м	Санитарно-защитные полосы не подлежат учету	Не использовался, так как относится к ценообразующим факторам земельного участка	-
41	Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (в том числе грузовая, пассажирская, смешанного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая)	км, м	-	Не использовался, так как относится к ценообразующим факторам земельного участка	-
	Сведения об инженерной инфраструктуре				
42	Категория, проектная мощность линейного объекта	-	Указывается при оценке линейных объектов в соответствии с нормативно-технической документации и (или) паспортом	Не использовался. Данные ЕГРН, предоставленные Исполнителю, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки	-
43	Класс линейного объекта	-	Подземный, наземный, надземный	Не использовался. Данные ЕГРН, предоставленные Исполнителю, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки	-
44	Расположение земельного участка относительно линий электропередач	км	-	Не использовался. Данные ЕГРН, предоставленные Исполнителю, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки	-



45	Протяженность земельных участков под линейными объектами	км	Протяженность земельных участков под линиями электропередач, трубопроводным транспортом, автомобильными и железными дорогами, мостами и другими объектами. Протяженность считается по обеим продольным сторонам линейного объекта	Не использовался. Данные ЕГРН, предоставленные Исполнителю, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки	-
46	Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов	км	-	Не использовался. Данные ЕГРН, предоставленные Исполнителю, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки	-
47	Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка	-	-	Не использовался. Данные ЕГРН, предоставленные Исполнителю, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки	-
	Прочие сведения				
48	Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам)	руб./чел .	-	Не применялся. Анализ рынка не показал зависимости между уровнем цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам) и рыночной ценой объектов капитального строительства	-
49	Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам)	руб./чел .	-	Не применялся. Анализ рынка не показал зависимости фактором и рыночной ценой объектов капитального строительства	-



50	Наличие в сельском населенном пункте магазина		Наличие либо отсутствие	Не применялся. Анализ рынка не показал зависимости фактором и рыночной ценой объектов капитального строительства	-
51	Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы		Наличие либо отсутствие	Применялся. Наличие объектов образования является фактором, положительно влияющим на стоимость объектов недвижимости	Письмо Минюста РД о Едином реестре административных территориальных единиц Республики Дагестан от 21.06.2023г. №19-02.3-60855/23
52	Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых	км	Указывается расстояние от границ земельных участков до границы участка разработки полезных ископаемых	Не применялся. Анализ рынка не показал зависимости между расстоянием до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых и рыночной ценой объектов капитального строительства	-
53	Зоны особого режима использования в границах земельных участков		Указывается расстояние от границ земельных участков до границ свалок, объектов Минобороны России (военных полигонов), кладбищ и аналогичных объектов	Не применялся. На стоимость ОКС влияния не оказывает, так как относится к ценообразующим факторам земельного участка	-
54	Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне	км	Указывается расстояние от границ земельных участков до границы ближайшей организованной промышленной зоны	Не применялся. На стоимость ОКС влияния не оказывает, так как относится к ценообразующим факторам земельного участка	-
55	Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на	км	К положительно влияющим факторам могут быть отнесены места, не связанные напрямую с вышеперечисленными факторами, но положительно влияющие на стоимость объектов недвижимости	Применялся фактор «Расстояние до станции железнодорожной». Фактор близости станций ж/д сообщений положительно влияет	Письмо Минюста РД о Едином реестре административных территориальных единиц Республики Дагестан от



	стоимость объектов недвижимости			на стоимость объектов недвижимости	21.06.2023г. №19-02.3-60855/23
56	Наименование и расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости	км	К отрицательно влияющим факторам могут быть отнесены места, не связанные напрямую с вышеперечисленными факторами, но отрицательно влияющие на стоимость объектов недвижимости, в том числе наличие неорганизованных (хаотичных) свалок, заболоченность или экологическое загрязнение территории и прочее. В случае наличия нескольких факторов информация по каждому фактору указывается индивидуально	Не применялся. Анализ рынка не показал зависимости фактором и рыночной ценой объектов капитального строительства	-

3.5. 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 Приложения 3 к Методическим указаниям, оказывающие влияние на стоимость Объектов.

Данные факторы содержат информацию о количественных, качественных характеристиках объектов оценки, факторах местоположения и физических характеристиках, влияющих на стоимость объектов недвижимости. Степень влияния каждого фактора определяется в процессе моделирования для каждой группы объектов недвижимости на основе собранной рыночной информации. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями, приведено в Таблице 44.

Таблица 44 - Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных МУ



№ п/п	Наименование ценообразующего фактора не предусмотренного МУ	Ед. измерения	Обоснование использования	Источник информации (при наличии)
1	Скидка на торг	коэф.	Скидка на торг, отражает тот факт, что при определении рыночной стоимости объектов, выставленных на рынке, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Так как при расчете кадастровой стоимости в качестве аналогов использовались и предложения о продаже объектов недвижимости, и зарегистрированные сделки, применение данного ценообразующего фактора является необходимым для того, чтобы сгладить различие между объектами оценки и объектами-аналогами	Данные аналитического портала Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»
2	Ценовая зона	-	Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется с территории, которая по своим характеристикам аналогична территории расположения объекта оценки. Именно местоположение изначально определяет степень коммерческой привлекательности объекта недвижимости.	Оценочное зонирование согласно данным о местоположении из Перечня ОН, подлежащих ГКО, по состоянию на 01.01.2023
3	Дата определения / установления рыночной стоимости	-	Учитывая то, что дата определения кадастровой стоимости судом или установления кадастровой стоимости в размере рыночной Учреждением может отличаться по данному ценообразующему фактору от даты определения кадастровой стоимости объектов оценки, использование его в дальнейших расчетах необходимо для того, чтобы сгладить временные различия	Данные сайта «Инфляция в России»
4	Юридически передаваемые права	-	Цена объекта всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Передача прав собственности происходит по ценам выше, чем передача прочих прав на объекты недвижимости. Это происходит из правомочий собственника, которому принадлежат все три правомочия, а именно: право владения, пользования и распоряжения собственным имуществом. В отношении других передаваемых прав имеются некоторые ограничения в отношении трех вещных прав, которые и влияют на понижение стоимости объекта недвижимости	Данные аналитического портала Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»



5	Качество отделки	-	Качество отделки внутренних помещений объекта в значительной степени влияет на его стоимость. Объекты недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов	Данные аналитического портала Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»
6	Наличие мебели, техники		Наличие мебели влияет на стоимость предлагаемых к продаже объектов в зависимости от состояния. Объекты недвижимости с мебелью и техникой в хорошем и новом состоянии стоят дороже, чем те объекты, которые предлагаются без них.	Данные аналитического портала Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»
7	Численность населения	чел. в населенном пункте	Фактор относится к социальной группе факторов, влияющих на стоимость недвижимости, и имеет прямое влияние на ценообразование на рынке недвижимости: чем больше численность населения, тем выше спрос на недвижимость.	Письмо Минюста РД о Едином реестре административно-территориальных единиц Республики Дагестан от 21.06.2023г. №19-02.3-60855/23
8	Расстояние до центра районного/городского МО	км	Выявлена обратная зависимость цен на недвижимость от фактора: чем дальше расположение ОН от административно-деловых центров, тем дешевле стоимость.	Яндекс-карта
9	Расстояние до ФАД (Федеральная автодорога)	км	Выявлена обратная зависимость цен на недвижимость от фактора: чем дальше расположение ОН от транспортных магистралей, тем дешевле стоимость.	Яндекс-карта
10	Степень готовности ОКС	коэф.	Данный фактор используется для определения кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства.	- Перечень ОН, подлежащих ГКО, по состоянию на 01.01.2023 - Допущения ГБУ
11	Год постройки квартир	-	Использовался для расчета подгруппы 1.2 «Жилые помещения» как фактор, влияющий на стоимость объекта недвижимости	- Перечень ОН, подлежащих ГКО, по состоянию на 01.01.2023 - https://www.avito.ru/ - Допущения ГБУ
12	Наличие автотранспортного сообщения	-	Использовался для расчета внешнего износа как фактор, влияющий на стоимость объекта недвижимости	Яндекс-карта



13	Уровень цен на недвижимость по населенным пунктам (стоимость земельных участков под ИЖС по результатам мониторинга рынка региона)	руб./к в.м	Анализ рынка показал зависимость между уровнем цен земельных участков и рыночной ценой объектов капитального строительства	Мониторинг рынка недвижимости
----	---	---------------	--	-------------------------------



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

При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется в рамках индивидуального расчета в отношении объектов недвижимости.

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке (совокупность методов (последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке), объединенных общей методологией): затратного, сравнительного или доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения или наименования объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которые определяются по итогам анализа рынка недвижимости. Выбор подходов и методов, используемых для определения кадастровой стоимости, должен быть обоснован.

Применение методов массовой оценки предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости. При проведении массовой оценки используются сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке.

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

Согласно главе VII Методических указаний при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки используются затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

Сравнительный подход широко используется в регионах с развитым рынком. Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости.

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

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

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

В качестве статистической модели оценки принимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы).

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

1) определение перечня ценообразующих факторов, описывающих влияние местоположения объектов недвижимости как составного фактора;



- 2) определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения объектов недвижимости;
- 3) определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;
- 4) определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;
- 5) анализ показателей качества статистической модели.

Определение кадастровой стоимости осуществляется с применением статистических моделей, в том числе:

- 1) линейной;
- 2) мультипликативной степенной (без выделения двоичных факторов);
- 3) экспоненциальной.

Выбранная для определения кадастровой стоимости статистическая модель должна быть объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования, а также обладать свойством статистической устойчивости (сбалансированности), то есть не изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов недвижимости.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости определяет стоимость объекта недвижимости в группе (подгруппе) объектов недвижимости, включенных в такую группу (подгруппу) исходя из определенной характеристики (типовой (эталонный) объект недвижимости).

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости применяется при отсутствии достаточной для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночной информации для группы (подгруппы) объектов недвижимости.

В стоимость типового (эталонного) объекта вносятся корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод заключается в следующем:

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

Метод моделирования на основе УПКС применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуального расчета вследствие недостатка информации о точном месте нахождения (адресе) объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, то есть когда, в частности, отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического



(регрессионного) моделирования или применения метода типового (эталонного) объекта недвижимости. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Метод заключается в следующем:

1) определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);

2) определяется среднее значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале - в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на величину его площади, основной характеристики.

В рамках данного метода средние значения УПКС определяются с учетом известных характеристик объекта недвижимости (материала стен, номера этажа, количества этажей, вида разрешенного использования, местоположения).

Метод индексации прошлых результатов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

Метод применяется в случае невозможности применения иных методов сравнительного подхода для зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, по которым полностью отсутствуют характеристики, а также в случаях, предусмотренных п. 54 Методических указаний.

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

Проведенный сбор и анализ рыночной информации показал, что рынок жилых помещений (квартир) развит достаточно хорошо.

Изучив ценовую ситуацию на рынке жилых помещений принято решение при проведении государственной кадастровой оценки в рамках сравнительного подхода использовать метод статистического (регрессионного) моделирования для определения кадастровой стоимости Группы 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки).

В связи с тем, что значительная часть нежилых помещений расположена в многоквартирных домах, принято решение также применить метод сравнительного подхода с использованием предложений по продаже квартир для определения кадастровой стоимости нежилых помещений в многоквартирных домах с учетом этажа расположения.

Кадастровая стоимость нежилых помещений без определенного родительского объекта была определена методом УПКС как группа (подгруппа) объектов недвижимости схожих с группами (подгруппами) объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена на основе построения статистических моделей (нежилые помещения в МКД) с отсутствующей точной информацией о характеристиках объекта недвижимости, в том числе о его местоположении.

Полное описание расчетов, а также результаты проведенных расчетов представлены в **Приложении 2** к настоящему Отчету.



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

Использование доходного подхода возможно для определения стоимости типовых (эталонных) объектов недвижимости с последующим моделированием результатов расчета по однотипным объектам недвижимости, отличающимся единым набором основных ценообразующих факторов, а также для моделирования стоимости отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости.

В рамках доходного подхода кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется методом прямой капитализации либо методом дисконтирования денежных потоков.

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

Реализация техник доходного подхода осуществляется путем капитализации или дисконтирования чистого операционного дохода, связанного с использованием объектов недвижимости. При этом не учитываются налог на прибыль организаций и налог на доходы физических лиц.

Доходный подход реализуется в следующей последовательности:

- определяется потенциальный валовой доход, который может приносить объект недвижимости, при этом в качестве величины арендной платы учитываются сведения о величине вероятных затрат, необходимых для аренды объекта недвижимости;

- определяется степень недозагрузки объекта и неплатежей за пользование объектом недвижимости;

- определяется действительный валовой доход как разница потенциального валового дохода и неплатежей, недозагрузки;

- определяется величина операционных расходов, связанных с функционированием объекта недвижимости;

- определяется чистый операционный доход как разница действительного валового дохода и операционных расходов;

- полученный результат дисконтируется или капитализируется в зависимости от выбранного метода.

Использование доходного подхода возможно при наличии информации, позволяющей определить ожидаемые доходы и расходы при функционировании объекта недвижимости.

В Республике Дагестан рынок аренды объектов капитального строительства достаточно развит, но в данном случае объектами оценки выступают объекты без учета прав на земельные участки, на которых они расположены (объект капитального строительства не может генерировать доход самостоятельно в отрыве от земельного участка).

Отсутствие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, не позволяет специалистам Учреждения применить для целей настоящей оценки методы доходного подхода.

Методы доходного подхода в рамках настоящего отчета не применялись для расчета кадастровой стоимости объектов 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.

В соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" затратный подход используется при определении кадастровой стоимости ОКС.

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

Группы (подгруппы) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, 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, количеству этажей. При отсутствии доступной информации по какому-либо параметру данный параметр определяется на основе допущений либо не участвует в группировке.

При определении кадастровой стоимости в качестве базы расчета используются затраты на замещение. При индивидуальном расчете кадастровой стоимости допускается 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 аналогичного объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Источником затрат на финансирование создания объекта недвижимости в период строительства считаются собственные средства, если это соответствует обычным условиям строительства объекта недвижимости на соответствующем сегменте рынка объектов недвижимости.

В рамках затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется суммированием рыночной стоимости земельного участка, затрат на строительство улучшений на этом участке с учетом прибыли предпринимателя за минусом накопленного износа и устареваний.

В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства, в рамках определения кадастровой стоимости этих объектов не проводится определение стоимости прав на земельные участки, на которых они расположены, и, соответственно, не производится определение стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя объект капитального строительства и земельный участок.

Использование методов затратного подхода регламентировано Методическими указаниями для групп с ограниченной рыночной информацией.

В распоряжении специалистов Учреждения имеется достоверная и достаточная информация для реализации затратного подхода для всех групп объектов оценки, которые не имеют развитого вторичного рынка (для которых невозможно применить сравнительный подход). Затратный подход при определении рыночной стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии точности определения размера затрат на замещение либо воспроизводство и точности учета износа и устаревания.

Исходя из качества и объема полученной информации, на основании исходных данных, был осуществлен расчет стоимости методом сравнительной единицы.

Полное описание, а также результаты расчетов представлены в **Приложении 2** к настоящему Отчету.



Для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты объединены в группы и подгруппы. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определялась в рамках каждой из групп (подгрупп).

В связи с тем, что для каждой группы был применен только один подход, дальнейшее взвешивание результатов не требуется. В таблице ниже представлен перечень функциональных групп, использованных подходов с соответствующим обоснованием:

Методические указания дают рекомендации по применимости подходов оценки для целей определения кадастровой стоимости. В Таблице 90 определено, что 1, 2, 3 – ранговые показатели приемлемости подходов. Ранг 1 – наиболее весомый подход, ранг 3 – наименее весомый подход.

Таблица 45. Рекомендации по применимости подходов

№ п/п	Группа	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Объекты капитального строительства				
1	Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	1	2,3	2,3
2	Дома малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей, включительно), в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), садовые дома	1	2,3	2,3
3	Объекты транспорта, за исключением линейных объектов и сооружений	1	2,3	2,3
4	Торговые, торгово-сервисные и торгово-развлекательные объекты, объекты общепита, заправочные станции	1	2,3	2,3
5	Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	1	2,3	2,3
6	Административные и бытовые объекты	1	2,3	2,3
7	Объекты производственного, производственно-складского и складского назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	1	2,3	2,3
8	Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные объекты	1	2,3	2,3
9	Прочие объекты	1	2,3	2,3
10	Сооружения	1	2,3	2,3

1, 2, 3 - ранговые показатели приемлемости подходов. Ранг 1 - наиболее весомый подход, ранг 3 - наименее весомый подход.

В Таблице 46 приведен вид, назначение объекта недвижимости и используемый подход для определения кадастровой стоимости.



Таблица 46. Выбор подхода для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Вид объекта недвижимости	Подход / метод	Применение	Способ определения	Обоснование выбора (подхода, метода)
Здания	Затратный / Метод сравнительной единицы	Применялся	Массовый	В соответствии с п.44.2 и приложением 6 Указаний оценка зданий осуществляется затратным подходом.
	Сравнительный	Не применялся	-	Рынок зданий для каждого функционала недвижимости ограничен и разнороден. Детали состоявшихся сделок – закрытая информации. В цену предложения включена стоимость прав на земельный участок, что вносит существенную погрешность в итоговые расчеты.
	Доходный	Не применялся	-	Отсутствует информация о структуре и объемно-планировочных решениях помещений внутри объектов для целей определения потенциально валового дохода и затрат на содержание, а также надежных показателей для расчета ставки капитализации (дисконтирования). Сложно выделить бизнес составляющую.
Помещения	Затратный / Метод сравнительной единицы. (Нежилые помещения с определенным функциональным назначением по родительскому объекту	Применялся	Массовый	Указания не содержат прямого указания о применяемых подходах для оценки помещений. В соответствии с п. 46.1 Указаний помещения могут быть рассчитаны затратным подходом.
	Сравнительный подход /Метод статистического (регрессионного) моделирования.	Применялся	Массовый	Рынок квартир (комнат) достаточно развит, что позволяет использовать метод статистического (регрессионного) моделирования в рамках сравнительного подхода. В



	(-Жилые помещения в многоквартирных домах. -Нежилые помещения в МКД)			соответствии с п.44.1 Указаний сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами.
	Сравнительный подход / Метод моделирования по УПКС) (Нежилые помещения с неопределенным функциональным назначением родительского объекта).	Применялся	Массовый	Группа (подгруппа) объектов недвижимости схожих с группами (подгруппами) объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена на основе построения статистических моделей (жилые помещения) с отсутствующей точной информацией о характеристиках объекта недвижимости, в том числе о его местоположении
	Доходный	Не применялся	-	Отсутствует информация о назначении, структуре и объемно-планировочных решениях помещений для целей определения потенциально валового дохода потенциально валового дохода и затрат на содержание, а также надежных показателей для расчета ставки капитализации (дисконтирования).
Сооружения	Затратный / Метод сравнительной единицы	Применялся	Массовый	В соответствии с п.44.2 и приложением 6 Указаний оценка сооружений осуществляется затратным подходом.
	Сравнительный	Не применялся	-	Рынок сооружений отсутствует
	Доходный	Не применялся	-	Не относятся к классу доход приносящих объектов
Объекты незавершенного строительства	Затратный / Метод сравнительной единицы	Применялся	Массовый	В соответствии с п.44.2 и приложением 6 Указаний оценка объектов незавершенного строительства осуществляется затратным подходом.
	Сравнительный	Не применялся	-	Рынок объектов незавершенного строительства отсутствует



	Доходный	Не применялся	-	Не относятся к классу доход приносящих объектов
Машино-места	Затратный / Метод сравнительной единицы	Применялся	Массовый	В соответствии с п.44.2 и приложением 6 Указаний оценка машино-мест осуществляется затратным подходом
	Сравнительный	Не применялся	-	Рынок машино-мест не развит, что не позволяет использовать сравнительный подход
	Доходный	Не применялся	-	Недостаточно информации для целей определения потенциально валового дохода потенциально валового дохода и затрат на содержание, а также надежных показателей для расчета ставки капитализации (дисконтирования)



Для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости вида помещения жилого и нежилого назначения, расположенных в многоквартирных домах, а также нежилых помещений с неопределенным функциональным назначением родительского объекта применялся сравнительный подход (Таблица 47). Для нежилых помещений с определенным функциональным назначением по родительскому объекту и машино-мест, расположенных вне многоквартирных домов, использовался затратный подход.

Таблица 47. Выбор подхода для определения кадастровой стоимости помещений

Вид и назначение объекта недвижимости	Используемый подход при определении кадастровой стоимости
Жилые помещения	Сравнительный
Нежилые помещения в МКД	Сравнительный
Нежилые помещения с неопределенным функциональным назначением родительского объекта	Сравнительный
Нежилые помещения с определенным функциональным назначением по родительскому объекту	Затратный

Сведения о способе определения кадастровой стоимости с указанием модели для каждой расчетной подгруппы, использованной при определении кадастровой стоимости, представлены в Приложении 2.4.

В таблице 48 представлен перечень функциональных групп и использованных подходов и методов.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Таблица 48. Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости

Наименование группы	Код подгруппы	Описание типа объекта	Подход / Способ определения	Количество	Метод оценки	Обоснование выбора (подхода, метода)
1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	0101; 0102	Объекты завершённого строительства	Затратный / Массовый	8 269	Моделирование на основе затрат на замещение (метод сравнительной единицы)	В соответствии с п.44.2 и приложением 6 Указаний оценка зданий осуществляется затратным подходом.
		Объекты незавершённого строительства				
	0107; 0107-П	Жилые помещения	Сравнительный / Массовый	327 279	Метод статистического (регрессионного) анализа	Рынок квартир (комнат) достаточно развит, что позволяет использовать метод статистического (регрессионного) моделирования в рамках сравнительного подхода. В соответствии с п.44.1 Указаний сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами.
	0102-1; 0102-2; 0102-3; 0102-П; 0102-Ц	Нежилые помещения в МКД				
	0102-1; 0102-2; 0102-3; 0102-П; 0102-Ц	Нежилые помещения с неопределённым функциональным назначением родительского объекта		15 952	Моделирование на основе УПКС	Группа (подгруппа) объектов недвижимости схожих с группами (подгруппами) объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена на основе построения статистических моделей (жи-



						лые помещения) с отсутствующей точной информацией о характеристиках объекта недвижимости, в том числе о его местоположении
2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)	0201; 0202; 0203; 0204; 0206; 0207; 0208; 0210	Объекты завершённого строительства	Затратный / Массовый	413 887	Моделирование на основе затрат на замещение (метод сравнительной единицы)	В соответствии с п.44.2 и приложением 6 Указаний оценка зданий осуществляется затратным подходом.
		Объекты незавершённого строительства				
3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	0301; 0302; 0303; 0304; 0305; 0306; 0307; 0308; 0309	Объекты завершённого строительства	Затратный / Массовый	7 630	Моделирование на основе затрат на замещение (метод сравнительной единицы)	В соответствии с п.44.2 и приложением 6 Указаний оценка зданий осуществляется затратным подходом.
		Объекты незавершённого строительства				
4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая	0400; 0401; 0402; 0403; 0403-1; 0403-2; 0403-3; 0404; 0405; 0406; 0407; 0408; 0409; 0410; 0411; 0412	Объекты завершённого строительства	Затратный / Массовый	23 796	Моделирование на основе затрат на замещение (метод сравнительной единицы)	В соответствии с п.44.2 и приложением 6 Указаний оценка зданий осуществляется затратным подходом.
		Объекты незавершённого строительства				



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

многофункционального назначения						
5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного назначения	0500; 0501; 0502; 0503; 0504; 0505; 0507; 0508; 0509; 0510; 0511; 0512; 0513; 0514; 0515; 0516; 0517	Объекты завершённого строительства	Затратный / Массовый	2 518	Моделирование на основе затрат на замещение (метод сравнительной единицы)	В соответствии с п.44.2 и приложением 6 Указаний оценка зданий осуществляется затратным подходом.
		Объекты незавершённого строительства				
6. Административные и бытовые объекты	0600; 0601; 0602; 0603; 0604; 0605; 0606; 0607; 0608; 0609	Объекты завершённого строительства	Затратный / Массовый	6 228	Моделирование на основе затрат на замещение (метод сравнительной единицы)	В соответствии с п.44.2 и приложением 6 Указаний оценка зданий осуществляется затратным подходом.
		Объекты незавершённого строительства				
7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	0701; 0702; 0703; 0704; 0705; 0706; 0707; 0708; 0709; 0710; 0711; 0712; 0713; 0714; 0715; 0716; 0717; 0718; 0719; 0720; 0721; 0722; 0723; 0724; 0725; 0726; 0727; 0728; 0729; 0730; 0731; 0732	Объекты завершённого строительства	Затратный / Массовый	20 564	Моделирование на основе затрат на замещение (метод сравнительной единицы)	В соответствии с п.44.2 и приложением 6 Указаний оценка зданий осуществляется затратным подходом.
		Объекты незавершённого строительства				



8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	0800; 0801; 0802; 0803; 0804; 0805; 0806; 0807; 0808; 0809; 0810; 0811; 0813; 0815; 0816; 0817; 0818; 0819; 0820; 0821; 0822; 0823; 0824; 0825; 0829; 0830; 0831; 0832; 0833; 0834; 0835; 0836; 0838; 0839; 0841; 0843; 0844; 0845; 0846; 0847; 0848; 0850; 0851; 0852	Объекты завершённого строительства	Затратный / Массовый	12 376	Моделирование на основе затрат на замещение (метод сравнительной единицы)	В соответствии с п.44.2 и приложением 6 Указаний оценка зданий осуществляется затратным подходом.
		Объекты незавершённого строительства				
9. Прочие объекты	0901; 0902; 0903; 0904; 0905; 0906; 0907	Объекты завершённого строительства	Затратный / Массовый	2 348	Моделирование на основе затрат на замещение (метод сравнительной единицы)	В соответствии с п.44.2 и приложением 6 Указаний оценка зданий осуществляется затратным подходом.
		Объекты незавершённого строительства				
10. Сооружения	1000; 1001; 1002; 1003; 1004; 1005; 1006; 1007; 1008; 1009; 1010; 1011; 1012; 1013; 1014; 1015; 1016; 1017; 1018; 1019; 1020;	Объекты завершённого строительства	Затратный / Массовый	20 551	Моделирование на основе затрат на замещение (метод сравнительной единицы)	В соответствии с п.44.2 и приложением 6 Указаний оценка зданий осуществляется затратным подходом.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

	1021; 1022; 1023; 1024; 1025; 1026; 1027; 1028; 1029; 1030; 1031; 1032; 1033; 1034; 1035; 1036; 1037	Объекты незавер- шённого строи- тельства			
--	---	--	--	--	--



3.6.1. Моделирование в рамках затратного подхода

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.

В соответствии с п. 44.2. Методических указаний затратный подход используется при определении кадастровой стоимости зданий, сооружений, ОНС.

Затратный подход применяется в тех случаях, когда существует информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Рассматриваемый подход к оценке стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом износа и устареваний объекта оценки.

Применение затратного подхода возможно, а для части объектов, не представленных на открытом рынке недвижимости, затратный подход является единственным методом, позволяющим определить их кадастровую стоимость.

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

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

Группы (подгруппы) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, 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, количеству этажей.

При отсутствии доступной информации по какому-либо параметру данный параметр определяется на основе допущений либо не участвует в группировке.

Существует **четыре основных метода оценки при затратном подходе:**

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений.

Метод стоимости укрупненных элементов (поэлементный способ расчета) основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов, то есть составных частей здания или сооружения – поэлементные затраты.

Метод стоимости сравнительной единицы. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления.



Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м., 1 кв. м. и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта.

Индексный метод заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки.

В соответствии с Методическими указаниями при определении кадастровой стоимости в качестве базы расчета рекомендуется использовать затраты на замещение. Исходя из качества и объема полученной информации, на основании исходных данных, был осуществлен расчет стоимости методом сравнительной единицы.

Стоимость строительства в данном методе определяется выражением:

$$C_{\text{ОКС}} = 3 \times (1 + \text{ПП}) \times (1 - \text{И}_\text{Ф}) \times (1 - \text{У}_\text{Ф}) \times (1 - \text{У}_\text{Э}), \text{ где:}$$

Сокс – стоимость объекта капитального строительства, руб.;

З – затраты на создание (воспроизводство или замещение) ОКС, руб.;

ПП – прибыль предпринимателя, в долях от затрат на создание ОКС;

Иф – физический износ, в долях от затрат на создание ОКС;

Уф – функциональное устаревание, в долях от затрат на создание ОКС;

Уэ – экономическое устаревание, в долях от затрат на создание ОКС.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников. 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.

В соответствии с Методическими указаниями при проведении расчетов возможно использовать государственные справочники сметной стоимости строительства, в том числе:

- укрупненных нормативов цен строительства (НЦС);
- укрупненных показателей сметной стоимости (УПСС);
- укрупненных показателей сметной стоимости реставрационно-восстановительных работ по памятникам истории и культуры (СУПСС-87).

Допускается использование справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства (УПВС) при условии введения поправочных коэффициентов.

В рамках проведения расчетов затратным подходом использованы справочники укрупненных показателей стоимости строительства серии Справочник оценщика ООО «КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН».

Принимая решение о выборе справочников специалистами Учреждения приняты во внимание особенности проведения оценки в части количества и качества имеющейся в распоряжении информации об объектах оценки.



В соответствии с п. 46.2 Методических указаний, при определении кадастровой стоимости рекомендуется в качестве базы расчета использовать затраты на замещение.

Расчет затрат на замещение

Для определения затрат на замещение оцениваемых объектов использован метод сравнительной единицы. Данной техникой предполагается использование данных о затратах на строительство какой-либо единицы измерения, например, 1 кв. м общей площади квартир, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади помещений и др.

Для проведения расчетов использовались Справочники Укрупненных показателей стоимости строительства (КО-ИНВЕСТ) для условий строительства в Республике Дагестан, Россия.

1. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости для условий строительства в Республике Дагестан, Россия, в уровне цен на 01.01.2019. Серия «Справочник оценщика». ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019. – 726 с.
2. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ. Укрупненные показатели стоимости для условий строительства в Республике Дагестан, Россия, в уровне цен на 01.01.2019. Серия «Справочник оценщика». ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019. – 156 с.
3. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости для условий строительства в Республике Дагестан, Россия, в уровне цен на 01.01.2019. Серия «Справочник оценщика». ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019. – 694 с.
4. МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ. Укрупненные показатели стоимости для условий строительства в Республике Дагестан, Россия, в уровне цен на 01.01.2019. Серия «Справочник оценщика». ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019. – 422 с.
5. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости для условий строительства в Республике Дагестан, Россия, в уровне цен на 01.01.2019. Серия «Справочник оценщика». ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019. – 1228 с.
6. СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Укрупненные показатели стоимости для условий строительства в Республике Дагестан, Россия, в уровне цен на 01.01.2019. Серия «Справочник оценщика». ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019. – 480 с.
7. СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости для условий строительства в Республике Дагестан, Россия, в уровне цен на 01.01.2019. Серия «Справочник оценщика». ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019. – 476 с.
8. ПРОМЫШЛЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости для условий строительства в Республике Дагестан, Россия, в уровне цен на 01.01.2019. Серия «Справочник оценщика». ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019. – 420 с.
9. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА. Укрупненные показатели стоимости для условий строительства в Республике Дагестан, Россия, в уровне цен на 01.01.2019. Серия «Справочник оценщика». ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019. – 732 с.
10. Укрупненные показатели стоимости строительства, УПВС (сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений) для переоценки сб.26 том II отдел I табл.22, сб.26 том II отдел I табл.1, сб.26 том II отдел I табл.11, сб.26 том II отдел I табл.15, сб.26 том II отдел I табл.6.

При подготовке справочников использовалась проектно-сметная документация, укрупненные показатели стоимости, а также результаты расчетов индексов цен в строительстве. Табличная информация в основных разделах справочников содержит как



технические описания, так и стоимостные показатели, дифференцированные по элементам зданий для нескольких уровней качества проектных решений.

Стоимостные показатели для определения стоимости зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве. Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г.

В справочных показателях стоимости учтены следующие затраты:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 3-7;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочников, величина затрат на замещение объекта оценки определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

Определение строительного объема объектов

В связи с отсутствием информации о строительном объеме объектов оценки, данная величина определялась на основании общей площади.

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ± 0.00 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть). Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов,



объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями, проектируемыми для строительства на вечномёрзлых грунтах¹⁷.

Общий строительный объём здания рассчитывается по формуле:

$$V = S_3 \times h_3 + S_{\text{п}} \times h_{\text{п}}, \text{ где}$$

S_3 – площадь застройки здания;

Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания по цоколю, включая выступающие части (входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвал). Площадь под зданием, расположенным на столбах, проезды под зданием, а также выступающие части здания, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м включаются в площадь застройки¹⁸;

$S_{\text{п}}$ – площадь подвала;

h_3 – высота здания (для двускатных крыш за высоту чердака принимается половина высоты чердака от уровня пола чердака до конька, для плоских крыш - на уровне парапетов, считая возможным пренебречь всеми выступающими частями крыши, нивелировав их);

$h_{\text{п}}$ – заглубление отметки пола подвала относительно уровня земли.

В строительном объёме не учитываются толщина стен и пола подвала, доля объёма которых несоразмерно мала в общем объёме здания. Чем больше здание, тем меньше доля, приходящаяся на объём ограждающих конструкций подвала (для малоэтажных зданий эта доля приблизительно равна 5%, для среднеэтажных и выше не превышает 1%). Расчёт сделан из допущения, что площадь части здания ниже отметки поверхности земли равна площади застройки надземной части. Это же утверждение можно отнести и к учёту проездов под зданием, не включённых в строительный объём.

Для перехода от общей площади, приведённой в исходной информации, к площади по наружным обмерам, применялся коэффициент ООО «КО-ИНВЕСТ» согласно применяемому аналогу.

Таким образом, формула для расчёта строительного объёма принимает вид:

$$V = S_0 \times k_{\text{ки}} \times \frac{h_3 + h_{\text{п}}}{n}, \text{ где}$$

S_0 – сумма площадей надземной и подземной частей здания;

$k_{\text{тс}}$ – коэффициент перехода согласно аналогу из справочника ООО «КО-ИНВЕСТ»;

n – количество этажей с учётом подвала.

Резюмируя вышесказанное, для вычисления затрат на создание объектов достаточно информации об общей площади. Пренебрежение погрешностью от учёта толщины стен в заглублённой ниже уровня земли части, а также использование минимально допустимой приведённой высоты этажа позволяет с высокой степенью достоверности получить строительный объём здания, а, соответственно, и затрат на создание этого объёма.

Определение группы капитальности

Капитальность зданий – важнейший технический и экономический фактор, влияющий на стоимость объекта. Группа капитальности здания или сооружения определяется исходя из

¹⁷ Свод правил «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009.

¹⁸ Свод правил «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

их признаков долговечности и огнестойкости. В нормативных документах ГОСТ, СП, СНиП нет четкого определений групп капитальности зданий и сооружений.

В справочниках КО-ИНВЕСТ классы конструктивных систем распределены на 15 групп в зависимости от основного материала ограждающих и несущих конструкций.

Таблица 49. Распределение объектов по классам конструктивной системы.

Здания		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1А
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6А
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		Класс конструктивной системы
нерудных и бетона		КС-8
монолитного железобетона		КС-9
сборного железобетона		КС-10
конструкционной стали		КС-11
стальных труб		КС-12
древесины		КС-13
кабелей и проводов		КС-14
благоустройство прилегающей территории (озеленение)		КС-15

В соответствии с Приложением 3 Методических указаний, каждому оцениваемому объекту был назначен класс конструктивной системы в соответствии с его материалом стен.

При проведении расчетов были выделены подгруппы оцениваемых объектов по группам капитальности и классы конструктивных систем в зависимости от материала ограждающих конструкций (материала стен).

Таблица 50. Группировка объектов по классам конструктивной системы и группам капитальности.

Материал (по данным перечня)	стен	Класс конструктивной системы	Группа капитальности
Каменные		КС-1	I и (или) II
Кирпичные		КС-1	I
Кирпичные облегченные		КС-1	III
Из природного камня		КС-1	I
Деревянные		КС-7	IV



Материал (по данным перечня)	стен	Класс конструктивной системы	Группа капитальности
Рубленые		КС-7	IV
Каркасно-засыпные		КС-7	V
Каркасно-обшивные		КС-7	V
Сборно-щитовые		КС-7	V
Дошчатые		КС-7	V
Деревянный каркас без обшивки		КС-7	IV
Смешанные		КС-3	II, III
Каменные и деревянные		КС-1	II, III
Каменные и бетонные		КС-1	I и (или) II
Легкие из местных материалов		КС-3	III
Из прочих материалов		КС-3	III и (или) IV
Бетонные		КС-3	I и (или) II
Монолитные		КС-3	I и (или) II
Из мелких бетонных блоков		КС-3	I и (или) II
Из легкобетонных панелей		КС-3	II
Железобетонные		КС-3	I и (или) II
Крупнопанельные		КС-3	I и (или) II
Каркасно-панельные		КС-3	II и (или) III
Монолитные		КС-3	I и (или) II
Крупноблочные		КС-3	I и (или) II
Из унифицированных железобетонных элементов		КС-3	I и (или) II
Из железобетонных сегментов		КС-3	I и (или) II
Шлакобетонные		КС-3	III
Металлические		КС-6	III, IV, V

Определение класса качества

Для сборника УПВС определение класса качества не предусмотрено, для данных справочников определение удельного показателя кадастровой стоимости определялось в соответствии с группой капитальности (определением конструктивных особенностей объекта), функциональным назначением и техническими характеристиками.

Для сборников КО-ИНВЕСТ качественные параметры здания соответствующего типа определены в соответствии с классами качества:

- MINIMUM (M) (малобюджетный);
- ECONOM (E) (экономичный);
- STANDARD (S) (средний);
- PREMIUM (P) (улучшенный);
- DE LUXE (L) (люкс).

Группировка зданий в зависимости от класса качества производится по классификатору наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем. Классификаторы приведены в справочнике отдельно для зданий разного функционального назначения. Авторы Справочника не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, поскольку их применение обусловлено инженерно-геологическими условиями строительства. Материал, используемых в каркасах



перекрытий, также является признаком конструктивной схемы здания и не относится к качественному параметру.

Выбор объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичным оцениваемым объектом функциональным назначением.

Ввиду того, что по оцениваемым объектам предоставлена неполная информация, затраты на строительство принимались наиболее вероятными с точки зрения анализа имеющихся аналогов в случае, если справочник содержит несколько равнозначных к применению расценок. При отсутствии равнозначных к применению двух и более расценок справочника, расчет затрат на создание проводился по ближайшему объекту-аналогу без проведения дополнительных корректировок.

В связи с отсутствием в ЕГРН информации о уровне отделки объектов недвижимости, в рамках настоящей оценки подбирались в основном аналоги класса качества ECONOM (E) (экономичный) или STANDARD (S) (средний).

Расчет корректировок на различие в конструктивных элементах

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_s \times \Phi_o / \Phi_s,$$

Где:

C_o и C_s - стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания;

Φ_o и Φ_s - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания.

Стоимостные коэффициенты, публикуемые отдельным унифицированным Приложением «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», представлены в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединённых по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т.д.). В случае отсутствия в разделе удельных показателей описания конструктивного элемента в справочном здании, описание элемента принимается по таблице стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентом 1.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведённых в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

При этом следует иметь в виду, что пересчет базисной стоимости зимних удорожаний, затрат на временные здания и сооружения, на транспортировку работников строительства, других видов прочих работ и затрат, учет затрат на содержание и развитие объектов инфраструктуры подрядчика, дорожного и транспортного налога, непредвиденных затрат, налога на добавленную стоимость производится дополнительно.

Решение об объеме корректировок на отличие объекта-аналога от оцениваемых объектов принималось путем сопоставления параметров объектов оценки с параметрами объектов-аналогов.



Корректировки рассчитаны на основании стоимостных коэффициентов, публикуемых в отдельном унифицированном Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» (Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика», Россия).

В случае использования в расчетах объекта-аналога, отличающегося от того или иного объекта оценки по классу конструктивной системы, в расчетах применяется дополнительный корректирующий коэффициент к справочной стоимости строительства, позволяющий перейти к стоимости данного объекта-аналога с соответствующей объекту оценки конструктивной системой. Расчет рассматриваемого коэффициента производится на основе соотношений по стоимостям строительства из сборника объектов с абсолютно идентичными характеристиками и назначением, отличающимся исключительно конструктивной системой. Дополнительные корректирующие коэффициенты не применялись.

Далее представлены корректирующие индексы на различия в конструктивных элементах.

Расчет корректировки на изменение цен в строительстве после даты издания справочника

В связи с тем, что в используемых для проведения расчетов справочниках **Ко-Инвест** стоимость строительства объектов определена по состоянию на 01.01.2019 в расчетах должна дополнительно применяться корректировка перехода от цен, определенных в справочниках, к ценам по состоянию на дату оценки на 01.01.2023.

Корректирующие индексы для перехода от цен, определенных в справочниках 2019 года к ценам по состоянию на дату оценки 01.01.2023. рассчитаны на основании статистических данных, размещенных на официальном сайте Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС)¹⁹, дающих представление об индексах цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по отрасли строительства, на территории Республики Дагестан.

¹⁹[ЕМИСС \(fedstat.ru\)](http://fedorstat.ru)



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Таблица 51. Индексы пересчета цен на дату оценки (для корректировки стоимости удельных показателей стоимости строительства согласно данным справочников Ко-Инвест).

№№	Функциональная группа	Под-группа	Индекс изменения стоимости СМР (01.01.2019-01.01.2023), без НДС	
1	Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	0100	131,65	Строительство жилых и нежилых зданий
2	Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)	0200		
3	Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	0300		
4	Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	0400		
5	Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	0500		
6	Группа 6. Административные и бытовые объекты	0600		
7	Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	0700		
8	Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	0800		
9	Группа 9. Прочие объекты	0900		
10	Группа 10. Сооружения	1000	129,98	Строительство инженерных коммуникаций
10.1	Железнодорожные пути	1022	147,08	Строительство автомобильных и железных дорог
10.2	Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия	1031	147,08	Строительство автомобильных и железных дорог



https://www.fedstat.ru

Е М И С С
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТАТИСТИКА

Показатели Ведомства Войти

Официальные статистические показатели

Поиск...

Расширенный поиск

8146
показателей

64
ведомства

Посетителей в день
4855

Посетителей в неделю
24474

Популярные показатели

За неделю ▾

- 44 Введено в действие общей площади жилых домов (оперативные данные)
- 20 Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2017 г.
- 19 Индексы потребительских цен на товары и услуги
- 17 Средние потребительские цены (тарифы) на товары и услуги

Е М И С С
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТАТИСТИКА

Информация о сайте

- Нормативные документы
- Сообщить об ошибке
- Статистика сайта
- О сервисе
- Открытые данные

Электронная почта

- ✉ info@fedstat.ru
- ✉ emiss@digital.gov.ru

CC BY Все материалы сайта доступны по лицензии Creative Common Attribution 3.0
Официальный интернет-ресурс.

Минцифры
России

РОССТАТ



https://www.fedstat.ru/indicator/57795

ЕМИСС
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТАТИСТИКА

Показатели Ведомства Войти

Индексы цен на продукцию (затраты, услуги)
инвестиционного назначения с 2017 г.

(планируемое обновление 09.02.24)

Спросить эксперта
Методика расчета

ДАННЫЕ ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ ОПУБЛИКОВАН: в открытых данных.

Фильтры Инструменты Скачать Построить график Настройки

Отменить настройку

Перетащите сюда заголовок колонки, чтобы сгруппировать записи из этой колонки

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2017 г.
		2019
		январь февраль март апрель
Республика Дагестан	СТРОИТЕЛЬСТВО	100.67 101.66 101.28

[ЕМИСС \(fedstat.ru\)](https://fedstat.ru)

Для расчета стоимости замещения индивидуальных жилых домов построенных в 2000 году и ранее Учреждение использовало сборники укрупнённых показателей стоимости строительства с актуализацией на 01.01.2023 (п. 46.10 Методических указаний).

Пересчет из цен справочников УПВС осуществляется по формуле:

$$C_{69\text{стр}} = C_{69\text{уд}} * V_{\text{стр}} * K_{\text{выс}} * K_i * I_{84/69} * \\ * \text{ИД.О./84} * (1 + \text{ДКЗ}), \text{ где}$$

$C_{69\text{стр}}$ - показатель затрат на создание (стоимость строительства) объекта недвижимости;

$C_{69\text{уд}}$ - удельный показатель восстановительной стоимости в ценах 1969 г., руб./куб.м:



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

гбпу-онлайн.ru/cvps-sborniki-skrupnyy-pokazatel/sbornik-26-zdaniya-i-sooruzheniya-i-konstruktsii-konstruktsii-mezhkolhoznyh-i-druykh-selskokhozyaystvennyh-predpriyatiy

УПВС
Сборники онлайн

УПВС Онлайн — Электронная версия

Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переделки с

Сборники УПВС Покупное Подрядочная работа

УПВС Онлайн — Электронная версия — Сборник 26. Здания и сооружения в сельском, лесном, животноводческом и других сельскохозяйственных предприятиях и административно-хозяйственных зданиях — Страница 1. Жилые дома

Таблица 22. Жилые дома трехэтажные кирпичные

Характеристика
Фундаменты бутовые, бутовые или из сборных железобетонных блоков. Стены кирпичные. Перегородки деревянные, перегородки. Перегородки железобетонные. Полы деревянные или паркетные. Крыши деревянные или деревянные стропилами. Здания оборудованы центральной отоплением, водопроводом холодной и горячей воды, канализацией, ваннами, электроосвещением, радио и телефонами. Группа капитальности I.

Таблица 22

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Техническая характеристика	Фундаменты бутовые		Объем зданий до 10000 куб. м				Фундаменты из сборных железобетонных блоков	
	под внутренней отделкой		под внутренней отделкой		под внутренней отделкой		под внутренней отделкой	
	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная
этаж.	а	б	а	б	а	б	а	б
1	21,8	25,1	22,1	25,7	23,1	26,8	23,1	26,8
2	22,2	25,5	22,5	27,2	24,5	28,4	24,5	28,4
3	22,2	25,5	22,5	27,2	24,5	28,4	24,5	28,4
4	25,5	28,9	26,1	30,3	27,3	31,7	27,3	31,7
5	27	31,3	27,8	32	28,9	33,6	28,9	33,6
6	41,2	46,2	41,2	46,2	41,2	46,2	41,2	46,2
7	52,8	59	54,1	60	55,8	62	55,8	62
8	58,2	65	57,8	64	59	66	59	66
9	60	70	62	72	65	75	65	75

гбпу-онлайн.ru/cvps-sborniki-skrupnyy-pokazatel/sbornik-26-zdaniya-i-sooruzheniya-i-konstruktsii-konstruktsii-mezhkolhoznyh-i-druykh-selskokhozyaystvennyh-predpriyatiy

УПВС
Сборники онлайн

УПВС Онлайн — Электронная версия

Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переделки со

Сборники УПВС Покупное Подрядочная работа

УПВС Онлайн — Электронная версия — Сборник 26. Здания и сооружения в сельском, лесном, животноводческом и других сельскохозяйственных предприятиях и административно-хозяйственных зданиях — Страница 1. Жилые дома

Таблица 1. Жилые дома одноэтажные кирпичные

Характеристика

Фундаменты бутовые ленточные. Стены кирпичные с наружной штукатуркой. Перегородки деревянные, перегородки. Перегородки железобетонные. Полы деревянные или паркетные. Здания оборудованы центральной отоплением, водопроводом, канализацией, электроосвещением, радио и телефонами, телевидением. Группа капитальности III.

Таблица 1

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Техническая характеристика	500		1000				2000			
	под внутренней отделкой		под внутренней отделкой		под внутренней отделкой		под внутренней отделкой		под внутренней отделкой	
	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная
этаж.	а	б	а	б	а	б	а	б	а	б
1	24,5	28,9	23,7	25,7	24,4	25,9	25	26,5	25	26,5
2	26,5	30,9	25,1	27,2	22,7	25,4	22,3	25	22,3	25
3	27,4	31,1	26,5	28,7	24	26,8	23,5	26,8	23,5	26,8
4	28,9	34,7	28	30,4	25,3	28,3	24,6	27,6	24,6	27,6
5	30,8	35,8	30	32,5	26,7	29,8	26,2	29,8	26,2	29,8
6	40	45,8	47,4	54,4	42,8	47,8	42	47	42	47
7	60	68	55,1	63	52,4	58,5	51,4	57,5	51,4	57,5
8	64	70	62	67	55,8	62	54,8	61	54,8	61
9	68	75	66	72	58,9	67	58,9	66	58,9	66



upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukрупnykh-pokazatel/sbornik-26-zdaniya-i-sooruzheniya-v-sovhozh-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskokhoziajstvennyh-predpriyatiyah-i



УПВС Онлайн — Электронная версия

Сборники УПВС

УПВС Онлайн — Электронная версия
Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переписки по

Таблица 11. Жилые дома одноэтажные из саманного кирпича

Характеристика
Фундаменты бутовые ленточные. Стены из саманного кирпича. Перегородки деревянные, стеновые. Крыши по деревянным стропилам. Полы дощатые. Перегородки дощатые полулаги. Здания оборудованы печным отоплением, водопроводом, канализацией и электроснабжением. Группа капитальности V.

Таблица 11

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в руб.

Полнотелые	Объем зданий в м ³ до				
	150	200	300	500	1200
полка	а	б	в	г	д
1	а	20,3	20	18,5	16,9
2	б	21,7	21,3	18,7	17,9
3	в	23,1	23	20,4	18,9
4	г	24,7	24,2	23,8	21,9
5	д	26,5	26,6	25	23,1
6	е	28	41	40	33,5
7	ж	64	102,2	49	45,4
8	з	66	103,3	52	46,4
9	и	73	107,4	58	47,5

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukрупnykh-pokazatel/sbornik-26-zdaniya-i-sooruzheniya-v-sovhozh-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskokhoziajstvennyh-predpriyatiyah-i



УПВС Онлайн — Электронная версия

Сборники УПВС

УПВС Онлайн — Электронная версия
Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переписки по

Таблица 6. Жилые здания одноэтажные деревянные, брусчатые, с мансардами

Характеристика
Фундаменты — бутовые столбы с деревянными столбами на забирочных основаниях. Стены брусчатые без обшивки и штукатурки. Перегородки дощатые полулаги. Перегородки деревянные, стеновые. Полы дощатые или паркетные. Крыши по деревянным стропилам. Здания оборудованы центральным отоплением, водопроводом холодной и горячей воды, канализацией, электроснабжением, радио и телефоном. Группа капитальности IV.

Таблица 6

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Полнотелые	с холодной мансардой				Объем зданий до 300 м ³ и с теплой мансардой			
	простая		повышенная		простая		повышенная	
полка	а	б	в	г	а	б	в	г
1	а	25,6	29,3	27,1	а	25,6	29,3	27,1
2	б	26,3	31	28,7	б	26,3	31	28,7
3	в	28,1	33,1	30,9	в	28,1	33,1	30,9
4	г	31,7	34,9	32,3	г	31,7	34,9	32,3
5	д	33,2	36,8	33,9	д	33,2	36,8	33,9
6	е	33,2	36,8	34,2	е	33,2	36,8	34,2
7	ж	69	72	66	ж	69	72	66
8	з	69	76	70	з	69	76	70
9	и	74	82	76	и	74	82	76

Устр - объем, основная характеристика;

Квыс — коэффициент перехода объема к площади (высота, 3,0 м)

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukрупnykh-pokazatel/sbornik-26-zdaniya-i-sooruzheniya-v-sovhozh-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskokhoziajstvennyh-predpriyatiyah-i



УПВС Онлайн — Электронная версия

Сборники УПВС

УПВС Онлайн — Электронная версия

Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переписки по

Техническая часть

- Сборник (том II) содержит укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для жилых, коммунально-бытовых, административно-хозяйственных, культурно-просветительных и торговых учреждений и предназначается для переписки основных фондов, принадлежащих колхозам, коопхозам, межколхозным и другим сельскохозяйственным предприятиям и организациям.
- Настоящий сборник (том II) составлен в нормах, ценах и тарифах, введенных с 1 января 1969 г., и состоит из следующих отделов:

Отдел I — Жилые дома.

Отдел II — Гостиные и общины.

Отдел III — Административные и коммунально-бытовые здания.

Отдел IV — Лечебно-профилактические здания, дома отдыха и санатории.

Отдел V — Детские сады и ясли.

Отдел VI — Культурно-просветительные здания.

Отдел VII — Предприятия торговли и общественного питания.

Отдел VIII — Прочие здания и сооружения.

- Показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений производственного назначения сельской электрификации и связи принимать по I и III томам сборника № 26, для других зданий и сооружений, входящих в состав предприятий сельского хозяйства и отсутствующих в настоящем сборнике, принимать по соответствующим сборникам, предназначенным для переписки основных фондов.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukрупnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdaniya-i-sooruzheniya-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskhozjajstvennyh-predpriyatij

- 11 Показатели восстановительной стоимости жилых зданий разработаны при средней полезной высоте комнат 3 м. В тех случаях, когда полезная высота комнат имеет значительные отклонения, к стоимости, предусмотренной в соответствующей таблице, надлежит вводить следующие поправочные коэффициенты.

Наименование	Полезная высота в м						
	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3-1 3,1	3,2
Жилые здания	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1	0,99

Продолжение

Наименование	Полезная высота в м						
	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9
Жилые здания	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91

K_i - поправочные коэффициенты, учитывающие отклонения характеристик объекта недвижимости от аналогичного объекта в справочнике УПВС:

- Коэффициент климатического района (Республика Дагестан относится к III району)

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukрупnennyh-pokazatel/obshhaja-chast-instrukcija-po-perecenke-i-opredeleniju-iznosa-konsultacii-po-voprosam-ocenki-nedvizhimosti/obshhaja



УПВС Онлайн — Электронная версия

Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки ос

Сборники УПВС Полезное Поддержать проект

УПВС Онлайн - Электронная версия — Общая часть, инструкция по переоценке и определению износа, консультации по вопросам оценки недвижимости — О восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов — Приложение 2. Распределение отдельных частей территории СССР для переоценки основных фондов

Приложение 2. Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов

Наименование	Территори- альный пояс	Климатиче- ский район
Дагестанская АССР	V	III

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukрупnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdaniya-i-sooruzheniya-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskhozjajstvennyh-predpriyatijah-i-

Физический износ конструкций зданий и сооружений определяется местной инвентаризационной комиссией, которая руководствуется инструкцией ЦСУ СССР

10. Восстановительная стоимость определена для II климатического района; для других климатических районов к показателям единичной стоимости следует применять поправочные коэффициенты, приведенные в следующей таблице.

Климатические районы	Коэффициент к общей стоимости номера отделов сборника	
	I-III, V, VI	IV, VII, VIII
I	1,09	1,12
III	0,95	0,95
IV	0,93	0,93

- Коэффициент сейсмичности (Республика Дагестан — 9 баллов)



При отсутствии в жилых зданиях одного или нескольких видов благоустройства их восстановительную стоимость надлежит уменьшать в соответствии с указанными в сборниках размерами.

Имея в виду, что здания производственного и служебного назначения, как правило, оборудованы в полном соответствии с санитарными требованиями, в сборниках не предусматривается каких-либо поправок на отклонения в степени благоустройства их.

28. Восстановительные стоимости не учитывают удорожания строительства в сейсмических районах. Для оценки зданий и сооружений, расположенных в сейсмических районах, к укрупненным показателям их стоимости необходимо применять следующие поправочные коэффициенты:

Здания и сооружения	Сейсмичность в баллах		
	7	8	9
Жилые и гражданские здания (кроме деревянных)	1,03	1,04	1,06
Здания производственного назначения (кроме деревянных)	1,04	1,05	1,06
Сооружения надземные (дымовые трубы, водонапорные башни, мосты, эстакады и т.п.)	1,03	1,04	1,06

И1984/1969 - индекс пересчета стоимости 1969 г. в цены 1984 г.:

- Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г. «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО — МОНТАЖНЫХ РАБОТ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ К НИМ ДЛЯ ПЕРЕСЧЕТА СВОДНЫХ СМЕТНЫХ РАСЧЕТОВ (СВОДНЫХ СМЕТ) СТРОЕК»

Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ СССР ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 11 мая 1983 г. N 94

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО — МОНТАЖНЫХ РАБОТ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ К НИМ ДЛЯ ПЕРЕСЧЕТА СВОДНЫХ СМЕТНЫХ РАСЧЕТОВ (СВОДНЫХ СМЕТ) СТРОЕК

- Приложение N 1 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N 94 «ИНДЕКСЫ

ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО — МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ»:



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

upvs-online.ru/indeksy/postanovlenie-gosstroja-sssr-94-ot-11-05-1983-g/

Приложение N 1 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N 94

ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО — МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ

Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и направлений в составе отраслей	Индексы для условий базисного района	Индексы с учетом территориальных коэффициентов
---	--------------------------------------	--

upvs-online.ru/indeksy/postanovlenie-gosstroja-sssr-94-ot-11-05-1983-g/

высшие и средние медицинские учебные заведения	1,18	
ПРОЧИЕ ОТРАСЛИ ХОЗЯЙСТВА СОЮЗНЫХ РЕСПУБЛИК	1,17	1,19
ДРУГИЕ МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА, НЕ ВХОДЯЩИЕ В СОСТАВ ОТРАСЛИ	1,18	1,20

Примечания.

1. Для пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ по «Прочим направлениям и предприятиям» в составе отрасли должен приниматься индекс, приведенный в целом для соответствующей отрасли промышленности (отрасли народного хозяйства).

2. При пересчете сметной стоимости строительно — монтажных работ следует применять индексы, приведенные в графе 2 Приложения 1, и территориальные коэффициенты к индексам, приведенные в Приложении 2.

Индексы, приведенные в графе 3 Приложения 1, предназначены для пересчета министерствами и ведомствами плана капитальных вложений.

3. Для пересчета сметной стоимости строительно — монтажных работ по стройкам, осуществляемым организациями Министерства СССР, индексы, приведенные в графе 2 Приложения 1 по отраслям «Сельское хозяйство», «Жилищное строительство», «Народное образование» и «Культура», должны повышаться на 3 пункта.

Пример 1. Для птицефабрик и птицеводческих помещений в совхозах установлен индекс 1,18. При пересчете сметной стоимости строительства птицефабрик и птицеводческих помещений в совхозах, осуществляемого организациями Министерства СССР, следует принять индекс 1,21.

Пример 2. Для сельского жилищного строительства в РСФСР установлен индекс для панельных домов 1,20. При пересчете сметной стоимости строительства этих домов, осуществляемого организациями Министерства СССР, следует применять индекс 1,23.

При пересчете плана капитальных вложений в новые сметные нормы и цены по отраслям «Сельское хозяйство», «Жилищное строительство», «Народное образование» и «Культура» необходимо применять следующие индексы:

	Для строек, осуществляемых организациями Министерства СССР	По всем другим стройкам
Сельское хозяйство	1,23	1,25
Жилищное строительство	1,24	1,21
Народное образование	1,22	1,19
Культура	1,22	1,19

- Приложение N 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N 94 «ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ К ИНДЕКСАМ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ, УЧИТЫВАЮЩИЕ ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО — МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОБЛАСТЯМ, КРАЯМ, АВТОНОМНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, СОЮЗНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, НЕ ИМЕЮЩИМ ОБЛАСТНОГО ДЕЛЕНИЯ»

upvs-online.ru/indeksy/postanovlenie-gosstroja-sssr-94-ot-11-05-1983-g/

Приложение N 2
к Постановлению Госстроя СССР
от 11 мая 1983 г. N 94

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ К ИНДЕКСАМ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ
ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ, УЧИТЫВАЮЩИЕ ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ
СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО — МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОБЛАСТЯМ, КРАЯМ, АВТОНОМНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, СОЮЗНЫМ
РЕСПУБЛИКАМ, НЕ ИМЕЮЩИМ ОБЛАСТНОГО ДЕЛЕНИЯ

I. Области, края, автономные республики, союзные республики, не имеющие областного деления, в границах ЕРЕР-84

Северный экономический район

upvs-online.ru/indeksy/postanovlenie-gosstroja-sssr-94-ot-11-05-1983-g/

Северо — Кавказский экономический район	
Дагестанская АССР	1,07
Кабардино — Балкарская АССР	1,02
Северо — Осетинская АССР	1,02
Чечено — Ингушская АССР	1,02
Краснодарский край	1,04
Ставропольский край	1,03
Ростовская область	1,02



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

ИД.2019/1984 - индекс пересчета стоимости 1984 г. в цены на дату определения кадастровой стоимости:

- КО-ИНВЕСТ, 2019. Вып. 106:

- Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) ([ЕМИСС \(fedstat.ru\)](http://fedstat.ru)).

№№	Функциональная группа	Под-группа	Индекс (01.01.2019- 01.01.2023)	
1	Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)	0200	131,65	Строительство жилых и нежилых зданий

ДКЗ - дополнительные косвенные затраты, не учтенные в УПВС, но необходимые в современных рыночных условиях строительства.

Справочники УПВС не применяются для объектов недвижимости, построенных после 2000 г.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Источник значений индекса пересчета стоимости СМР из цен 1984 г. в цены по состоянию на 01.01.2019 регионально-климатический индекс пересчета стоимости (КО-ИНВЕСТ, 2019. Вып. 106).

Рисунок 41



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

57

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	легких стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных материа- лов
				в бескар- касных системах	в каркас- ных си- стемах					
	Класс конструктивных систем									
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	141,022	124,710	173,753	143,213	159,168	159,272	155,016	140,173	160,948	142,590
Республика Дагестан	97,919	97,914	114,972	113,425	121,092	123,442	119,626	117,849	131,279	108,996

2

Строительно-
монтажные
работы

Таблица 52. Индексы пересчета цен на дату оценки (для корректировки стоимости удельных показателей стоимости строительства согласно данным справочника УПВС).



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Наименование объекта оценки	Стоимость измерителя, руб./куб.м	Сборник / таблица	группа капитальности	КС	Переводной коэффициент (из объема в площадь)	Стоимость измерителя с учетом переводного коэффициента, руб./кв.м	Ксейсм - поправочный коэффициент, учитывающий сейсмичность	Ккап - поправочный коэффициент, используемый для приведения к группе капитальности	Ксэу - поправочный коэффициент, учитывающий наличие/отсутствие санитарно-электротехнических устройств	Коб - поправочный коэффициент, учитывающий отклонение строительного объема	Кклим - климатический коэффициент	Отраслевой коэффициент по Дагестанской АССР за 1984г.-1969г.	Территориальный коэффициент 1984г.-1969г.	Индекс пересчета стоимости СМР из цен 1984 г. в цены по состоянию на 01.01.2019	Индекс пересчета стоимости СМР из цен 01.01.2019 г. в цены по состоянию на 01.01.2023	Общий коэффициент пересчета на дату оценки без НДС
Жилые дома трехэтажные кирпичные	22,90	сб.26 том II отдел I табл.22	I	КС-1	3	68,70	1,06	1,0	1,0	1,0	0,95	1,20	1,07	97,92	1,3165	166,68
Жилые дома одноэтажные кирпичные	26,00	сб.26 том II отдел I табл.1	III	КС-3	3	78,00	1,06	1,0	1,0	1,0	0,95	1,20	1,07	113,43	1,3165	193,08
Жилые дома одноэтажные из саманного кирпича	27,60	сб.26 том II отдел I табл.11	V	КС-7	3	82,80	1,06	1,0	1,0	1,0	0,95	1,20	1,07	109,00	1,3165	185,54
Жилые дома одноэтажные из местных материалов	12,40	сб.26 том II отдел I табл.15	VI	КС-6	3	37,20	1,06	1,0	1,0	1,0	0,95	1,20	1,07	119,63	1,3165	203,63
Жилые здания одноэтажные деревянные, брусчатые, с мансардами	28,20	сб.26 том II отдел I табл.6	VII	КС-7	3	84,60	1,00	1,0	1,0	1,0	0,95	1,20	1,07	109,00	1,3165	175,04

**Определение прибыли предпринимателя.**

Прибыль предпринимателя – определение производится на основании статистических данных о распределении прибыли между правообладателем и предпринимателем по отрасли в соответствующем субъекте.

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2023 г.

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство, отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

В рамках настоящего отчета приняты значения аналитических материалов Ассоциации развития рынка недвижимости [Statrielt](#) на 01.01.2023.

Таблица 53

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,04	0,07	0,06
2	Торговые помещения и здания	0,01	0,04	0,03
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,04	0,02
4	Складские помещения и здания	0,03	0,06	0,04
5	Производственные помещения и здания	0,01	0,06	0,03
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,10	0,05

01.01.2023

Таблица 54 Значения коэффициента прибыли предпринимателя в соответствии с группой

Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	1,06
Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ	1,06
Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	1,04
Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	1,03
Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	1,06
Группа 6. Административные и бытовые объекты	1,02
Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	1,03
Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	1,02
Группа 9. Прочие объекты	1,03
Группа 10. Сооружения	1,03

**Определение накопленного износа и устаревания**

Износ и устаревания определяются снижением стоимости объекта недвижимости из-за воздействия различных факторов. Накопленный износ принято делить на три группы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Определение физического износа

Физический износ - утрата полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости.

Физический износ может быть рассчитан на основании метода эффективного возраста.

Эффективный возраст объекта – возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. Таким образом, величина эффективного возраста принимается на основании информации о дате ввода в эксплуатацию объекта (конструктивного элемента), т.е. срока его хронологической жизни (действительного возраста), а также данных о проведении капитального ремонта, заменах и пр.

Экономическая жизнь – это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

В качестве срока экономической жизни принимается нормативный срок службы зданий в соответствии с группой капитальности и классом конструктивной системы, в соответствии с информацией, отраженной в таблице ниже, на основании Приложения 9 Методических указаний:

Таблица 55. Таблица сроков экономической жизни объектов.

Группа капитальности	Краткое описание объектов группы	Срок экономической жизни в нормальных условиях эксплуатации, лет
I	Капитальные или особо капитальные объекты с повышенным запасом надежности, прочности, долговечности - гидроэлектростанции, крупные основные производственные здания, крупные общественные, в том числе, административные и торговые комплексы, здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального искусства, стадионы, большие театры, высотные здания и сооружения (высотой более 75 м), большепролетные сооружения	150
II	Многэтажные жилые здания, большая часть общественных и производственных зданий - объекты, выполненные из каменных (кирпичных, бетонных) материалов.	100
III	Жилые, общественные и производственные здания и сооружения, выполненные с применением металлических каркасов, облегченных каменных материалов и (или) специально обработанной древесины (клееный брус), здания жилищно-гражданского и производственного массового строительства	80



IV	Жилые, общественные и производственные здания и сооружения, выполненные из легких каменных блоков и (или) древесины, включая рубленые брусковые и утепленные каркасно-щитовые дома с деревянными или легкими металлическими каркасами, включая большепролетные ангары	50
V	Жилые, общественные и производственные здания и сооружения - легкие дощатые, каркасно-обшивные объекты (дачные домики, бани, здания ангарного типа, за исключением большепролетных ангаров, теплицы)	30
Прочие	Временные здания и сооружения (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны, беседки)	10

В качестве срока экономической жизни принимается нормативный срок службы зданий в соответствии с группой капитальности и классом конструктивной системы, в соответствии с информацией, отраженной в таблице ниже, на основании Приложения 9 Методических указаний.

Таблица 56. Таблица сроков службы объектов.

Код поля	Основной материал	Класс конструктивной системы	Группа капитальности	Срок службы здания, лет	Допущение
61001000000	Стены	КС-1	-	100	медиана между 150, 100 и 80
61001999000	Иное	КС-1	-	100	медиана между 150, 100 и 80
61001001001	Кирпичные	КС-1	I	100	медиана между 150, 100 и 80
61001001003	Из природного камня	КС-1	I	100	медиана между 150, 100 и 80
61001001000	Каменные	КС-1	I и(или) II	100	медиана между 150, 100 и 80
61001003002	Каменные и бетонные	КС-1	I и(или) II	100	медиана между 150, 100 и 80
61001006000	Бетонные	КС-3	I и(или) II	100	медиана между 150, 100 и 80
61001006001	Монолитные	КС-3	I и(или) II	100	медиана между 150, 100 и 80
61001006002	Из мелких бетонных блоков	КС-3	I и(или) II	100	медиана между 150, 100 и 80
61001007000	Железобетонные	КС-3	I и(или) II	100	медиана между 150, 100 и 80
61001007001	Крупнопанельные	КС-3	I и(или) II	100	медиана между 150, 100 и 80
61001007003	Монолитные	КС-3	I и(или) II	100	медиана между 150, 100 и 80
61001007004	Крупноблочные	КС-3	I и(или) II	100	медиана между 150, 100 и 80
61001007005	Из унифицированных железобетонных элементов	КС-3	I и(или) II	100	медиана между 150, 100 и 80
61001007006	Из железобетонных сегментов	КС-3	I и(или) II	100	медиана между 150, 100 и 80
61001006003	Из легкобетонных панелей	КС-3	II	100	медиана между 150, 100 и 80
61001007002	Каркасно-панельные	КС-3	II и(или) III	100	медиана между 150, 100 и 80
61001003000	Смешанные	КС-3	II, III	100	медиана между 150, 100 и 80
61001003001	Каменные и деревянные	КС-1	II, III	100	медиана между 150, 100 и 80
61001001002	Кирпичные облегченные	КС-1	III	100	медиана между 150, 100 и 80
61001004000	Легкие из местных материалов	КС-3	III	100	медиана между 150, 100 и 80
61001008000	Шлакобетонные	КС-3	III	100	медиана между 150, 100 и 80
61001005000	Из прочих материалов	КС-3	III и(или) IV	100	медиана между 150, 100 и 80
61001009000	Металлические	КС-6	III, IV, V	50	(медиана между 80, 50 и 30)
61001002000	Деревянные	КС-7	IV	40	медиана между 50 и 30
61001002001	Рубленые	КС-7	IV	40	медиана между 50 и 30
61001002006	Деревянный каркас без обшивки	КС-7	IV	40	медиана между 50 и 30



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

61001002002	Каркасно-засыпные	КС-7	V	40	медиана между 50 и 30
61001002003	Каркасно-обшивные	КС-7	V	40	медиана между 50 и 30
61001002004	Сборно-щитовые	КС-7	V	40	медиана между 50 и 30
61001002005	Дощатые	КС-7	V	40	медиана между 50 и 30

Таким образом, для классов конструктивных систем определены следующие нормативные сроки службы:

- КС-1 – I, II и III группы капитальности – 100 лет (медиана между 150, 100 и 80).
- КС-3 – I, II и III группы капитальности – 100 лет (медиана между 150, 100 и 80).
- КС-6 – III, IV и V группы капитальности – 50 лет (медиана между 80, 50 и 30).
- КС-7 – IV и V группы капитальности – 40 лет (медиана между 50 и 30).

Для объектов строительства срок экономический жизни можно приравнять к нормативному сроку службы – периоду времени, на протяжении которого здание может беспрепятственно эксплуатироваться.

В соответствии с п. 46.4 Методических указаний, при расчете физического износа принимается 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.

Далее представлена классификация состояний зданий и сооружений в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий.

Таблица 57. Таблица классификации состояния зданий.

Для взаимосвязи качественного и количественного состояний объектов может быть применена «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.		СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.	
Состояние	Описание	Состояние	Описание
I – хорошее (< 20%)	Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия	Исправное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и
II удовлетворительное (21% - 40%)	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.	Работоспособное	Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается



Для взаимосвязи качественного и количественного состояний объектов может быть применена «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.		СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.	
Состояние	Описание	Состояние	Описание
III неудовлетворительное (41% - 60%)	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.	Ограниченно работоспособное	Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации
IV – ветхое (61% - 80%)	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуются неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов.	Недопустимое	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)
V - негодное (81%-100%)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)

Определение функционального устаревания

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.



В разные исторические периоды действовали разные нормы и правила строительства, технологии строительного производства, исповедовалась различная эстетика, дизайн, менялись вкусы, взгляды, архитектурный стиль и т.п. В связи с этим, в настоящее время существующие объекты недвижимости, в большинстве своем, имеют явное функциональное (моральное) устаревание. Функциональное устаревание объекта по экономическому смыслу занимает промежуточное положение между физическим износом и внешним устареванием. Поскольку этот вид устаревания вызывается недостатками проекта, технологий строительства, применяемых материалов, также, как и физический износ, его можно отнести к факторам стоимости, воздействующим непосредственно на объект оценки. Если в основе расчета лежит стоимость замещения, то функциональное устаревание равно затратам на установку отсутствующего элемента в оцениваемом здании. Для массовой оценки применение такого метода нецелесообразно ввиду невозможности обработки большого объема информации по каждой группе объектов.

В соответствии с п. 46.5 Методических указаний, при расчете кадастровой стоимости объектов с использованием затрат на замещение расчет величины функционального устаревания допускается не производить. В связи с этим, величина функционального устаревания для объектов оценки не рассчитывалась.

Определение внешнего (экономического) устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание 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.

Как правило, воздействие внешнего характера оцениваются через сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях; а также капитализациями потерь в доходе, связанных с изменением внешних условий. Применение первого метода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению. Второй метод производится через сравнение доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается негативному воздействию. При применении этого подхода сначала определяется величина потерь для недвижимости в целом, а затем из нее выделяется доля потерь, приходящаяся на здание, которая капитализируется исходя из сложившейся нормы капитализации для зданий. Для массовой оценки применение данных методов нецелесообразно ввиду невозможности обработки большого объема информации по каждой группе объектов. В связи с этим, расчет величины внешнего (экономического) устаревания произведен путем анализа тенденций в социально-экономическом положении Республики Дагестан.

Изменение спроса и предложения на рынке недвижимости в значительной степени зависит от состояния региональной экономики. Другими словами, состояние, тенденции, степень развития рынка недвижимости напрямую зависят от степени социально-экономического развития населенных пунктов региона. Рынок недвижимости в городских населенных пунктах отличается от рынка недвижимости в сельских населенных пунктах существенным образом. В соответствии с различиями в уровне социально-экономического развития населенных пунктов региона может различаться и степень развитости локальных рынков недвижимости. Для выявления показателей, которые отражают уровень социально-экономического развития населенных пунктов Республики Дагестан, проведен анализ социально-экономических показателей 2022 года.

На основании данных оценочного зонирования в границах населенных пунктов, были определены значения внешнего износа. Коэффициент внешнего (экономического) устаревания в рамках настоящего отчета рассчитан с учетом следующих социально-экономических показателей и факторов ценообразования:



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

- Уровень цен на недвижимость по населенным пунктам (стоимость земельных участков под ИЖС по результатам мониторинга рынка региона);
- Численность населения (в административно-территориальной единице);
- Расстояние до ФАД (Федеральная автодорога);
- Расстояние до центра районного/городского МО;
- Наличие автотранспортного сообщения;
- Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы;
- Расстояние до станции железнодорожной.

С целью одновременного учета показателей при определении экономического устаревания был рассчитан интегральный показатель, комплексно характеризующий социально-экономическое развитие населенных пунктов. Расчет производился методом иерархий. Интегральный показатель был определен как среднее геометрическое числовых значений вышеуказанных показателей, ранжированных по степени значимости.

Таким образом, экономическое устаревание равно $((1 - \text{коэффициент интегрального показателя}) * 100\%)$

Расчет величины внешнего (экономического) устаревания представлен в приложении:
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. >>> 1.6 Исходные данные, использованные для определения значений ЦОФ

3.6.2. Моделирование в рамках затратного подхода для расчетной группы 4 «Объекты незавершенного строительства»

ОНС представляют собой объекты недвижимости, находящиеся в разной степени готовности и не введенные в эксплуатацию. В соответствии с Методическими указаниями оценка ОНС проводилась как для объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию, поэтому, для определения кадастровой стоимости использовались данные о стоимости строительства объектов (УПСС), полученные в процессе определения кадастровой стоимости. При анализе местоположения Объектов оценки вида ОНС на городской территории выявлено, что применение среднего, по кадастровому кварталу, значения УПСС объектов недвижимости, соответствующей по виду использования подгруппы, невозможно, так как в пределах кадастрового квартала, в большинстве случаев, отсутствуют объекты данной подгруппы. В связи с этим, для всех ОНС использованы средние значения УПСС соответствующей подгруппы ОКС (зданий, сооружений) по Республике Дагестан в целом.

В общем виде формула определения кадастровой стоимости ОНС выглядит следующим образом:

$$Y = \text{Удельный показатель стоимости замещения} * (1 + \text{ПП}) * (1 - \text{ФИ}) * (1 - \text{ВИ}) * (\text{СГ}/100) * \text{ОХ}$$

где:

Y – рассчитанная стоимость (рублей);

ПП – прибыль предпринимателя;

ФИ – физический износ;

ВИ – внешний износ;

СГ – степень готовности;

ОХ – основная характеристика (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота).

В случае отсутствия основных характеристик для определения кадастровой стоимости используются следующие допущения:

1) Расчёт кадастровой стоимости производится на основании средних удельных показателей стоимости замещения типовых объектов по подгруппе зданий и сооружений на дату оценки;



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

2) Значение основного параметра (площадь, объём, протяжённость и т.д.), а также прибыль предпринимателя принимались как средние значения типовых объектов по подгруппе зданий и сооружений;

3) Степень готовности объектов незавершенного строительства, у которых отсутствовала данная характеристика, принималось среднее значение степени готовности по объектам ОНС (50%).

**3.6.3. Моделирование в рамках сравнительного подхода**

Объекты оценки, включенные в Перечень, включают в себя помещения.

Помещение – это всегда составная часть здания. Здание может существовать без зарегистрированных в нем помещений, но помещение не может иметь место быть без здания, в котором оно расположено. Как правило, помещения привязаны к «родительскому» объекту по кадастровому номеру «родительского» объекта. Исключения составляют кадастровые ошибки и ошибки в сведениях ЕГРН.

Таблица 58. Методы определения кадастровой стоимости помещений на примере г. Махачкала

Расчетная группы	Подход и метод оценки
1.2 «Жилые помещения»	Статистический (регрессионный) анализ
1.3 «Нежилые помещения»	
1.3.1 «Нежилые помещения в МКД»	Статистический (регрессионный) анализ
1.3.2 «Нежилые помещения в ОКСах с неопределенным функциональным назначением»	Метод моделирования по УПКС

Расчет кадастровой стоимости объектов, отнесенных к расчетной подгруппе 1.2 «Жилые помещения»

Оценка объектов, включенных в расчетную подгруппу 1.2 «Жилые помещения», производилась сравнительным подходом, методом моделирования на основе УПКС с использованием регрессионного анализа (т.е. с использованием математической модели, полученной методом регрессионного анализа).

Статистическое (регрессионное) моделирование основано на построении статистической модели оценки. Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости).

Определение кадастровой стоимости может осуществляться с применением следующих статистических моделей:

1) *Линейной:*

$$Y = \alpha_0 + \alpha_1 X_1 + \dots + \alpha_n X_n;$$

2) *Мультипликативной степенной (без выделения двоичных факторов):*

$$Y = \alpha_0 X_1^{\alpha_1} \dots X_n^{\alpha_n};$$

2) *Экспоненциальной:*

$$Y = \alpha_0 e^{\alpha_1 X_1 + \dots + \alpha_n X_n},$$

где:

Y – модельное значение зависимой переменной;

X₁, ..., X_n – ценообразующие факторы объектов недвижимости;

$\alpha_0, \alpha_1, \dots, \alpha_n$ – коэффициенты модели.

Для проведения расчетов была выбрана линейная математическая модель, как модель с наиболее высокими показателями точности и достоверности.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Для построения модели определения кадастровой стоимости жилых помещений (квартир) была использована информация из открытых источников о ценах предложений по продаже квартир на вторичном рынке.

В ходе анализа рынка недвижимости Республики Дагестан и выбора ценообразующих факторов были выделены следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости:

- Скидка на торг;
- Корректировка на дату сделки/предложения;
- Качество отделки;
- Наличие мебели, техники;
- Ценовая зона;
- Год постройки квартир;
- Площадь ОКС;
- Аварийность.

Для целей расчета стоимости для включения в модель вся ценовая информация об объектах недвижимости выборки должна быть сопоставима по своим условиям (например, торг, отделка, наличие мебели). Для приведения данных к сопоставимому виду требуется проведение корректировок по следующим элементам сравнения:

- Скидка на торг;
- Корректировка на дату сделки/предложения;
- Качество отделки;
- Наличие мебели, техники.

Скидка на торг

В соответствии с п. 26.3 Методических указаний, рыночные данные должны быть скорректированы на величину торга. Значение корректировки на торг принято в размере 6%.



Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2023

Категория: **Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2023 г.)**



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **Statrielt**, проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам *		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,88	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,82	0,96	0,91	0,93	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные.

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2995-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2023>

Корректировка на дату сделки/предложения

При проведении государственной кадастровой оценки объекты-аналоги не корректировались на дату сделки/предложения. Аналоги для проведения оценки отбирались за период с 01.01.2022 года по 31.12.2022 года, т.е. за период 12 месяцев.

Корректировка на качество отделки

Корректировка на качество отделки применялась к стоимости предложений объектов аналогов до приведения в соответствие с уровнем отделки «простая отделка на основании данных аналитического портала Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в зависимости от уровня отделки предлагаемых к продаже объектов-аналогов.



на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2023 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,15	1,10
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпательная покраска. Обои - ламинат, влагостойкая фанера. Оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,85	0,92	0,89

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от уровня качества отделочных материалов.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3011-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Корректировка на наличие мебели, техники

Корректировка на мебели, техники применялась к стоимости предложений объектов аналогов на основании данных аналитического портала Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в зависимости от имеющейся информации в размере среднего значения.



на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью ее вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,03	1,02

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2989-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

В рамках построения статистической модели возможно учесть следующие ценообразующие факторы:

Таблица 60. Учтенные в модели факторы.

№ п/п	Наименование фактора
1	Год постройки квартир
2	Площадь ОКС

Фактор «Аварийность» учитывает фактическое физическое состояние жилого здания на момент оценки, а именно – понижает стоимость зданий, признанных аварийными. В связи с тем, что на рынке недвижимости Республики Дагестан не представлено в достаточном количестве предложений о продажах жилых помещений в аварийных домах, включение этого фактора в данные для моделирования невозможно. Фактор был учтен посредством учета корректировки на аварийность после расчета стоимости по статистической модели для соответствующих объектов.

Для объектов оценки, имеющих характеристику состояния «Аварийное», значение физического износа в рамках сравнительного подхода составляет: $KA = 80\%$.

Определение общего и конкретного вида функций с расчетом коэффициентов статистической модели и анализом показателей качества статистической модели для каждой подгруппы был произведен с применением модуля расчета кадастровой стоимости объектов капитального строительства Региональная автоматизированная система кадастровой оценки (РАСКО) с использованием статистического моделирования и метода УПКС.

Модель определения кадастровой стоимости

В процессе статистического анализа была получена следующая спецификация модели:

Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки).

Подгруппа 1.2 Квартиры.



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Код 0107 Квартиры

Группа: Махачкала

Подгруппа: Махачкала 5

Ценообразующий фактор: Площадь ОКС и Год постройки квартир

Применение встроенного в Региональную автоматизированную систему кадастровой оценки (РАСКО) модуля построения и анализа статистических моделей были построены три типа статистических моделей. Результат построения моделей приведен на рисунке ниже:

Рисунок 45

- ☐ Линейный: $y = -437187.5892853775 + (-105.44364822947317 \times F_1 + 261.5255790366657 \times F_2)$
- ☐ Мультипликативный: $y = 5.589966534035882e-20 \times (F_1^{-0.13407682353760209} \times F_2^{7.387726306779388})$
- ☒ Экспоненциальный: $y = 51.75861289728937 \times e^{-0.0014731267192176342 \times F_1 + 0.0037078396125504193 \times F_2}$

Анализ качества статистической модели производится в соответствии с п. 45.1.2. Методических указаний по 4 параметрам:

- 1) Рассмотрение и учет потенциально влияющих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости.
- 2) Обоснованности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов.
- 3) Соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости.
- 4) Анализ качества статистической модели по t-критерию Стьюдента, средней ошибке аппроксимации, коэффициенту детерминации R², расчетному значению F-критерия Фишера.

Определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения объектов недвижимости происходит исходя из логических рассуждений возможности влияния и взаимной корреляции тех или иных факторов, а также теснотой связи УПКС и значений факторов стоимости.

На графиках ниже представлено влияние факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости:

Рис.46 Результат построения статистических моделей

Рисунок 46



Как видно из графика, влияние представленных факторов является логичным и интерпретируемым. Фактор «Год постройки квартир» имеет положительную корреляцию, что объясняется тем, что чем новее объект оценки, тем его удельная стоимость становится выше, фактор «Площадь ОКС» имеет отрицательную корреляцию, что объясняется тем, что чем больше площадь объекта оценки, тем его удельная стоимость становится ниже.

Анализ качества построенных статистических моделей произведен встроенными средствами СПО. Результат анализа качества всех трех моделей приведен в виде таблицы:

Рисунок 47. Параметры качества модели

- ☐ Линейный: $y = -437187.5892853775 + (-105.44364822947317 \times F_1 + 261.5255790366657 \times F_2)$
- ☐ Мультипликативный: $y = 5.589966534035882e-20 \times (F_1^{-0.13407682353760209} \times F_2^{7.387726306779388})$
- ☒ Экспоненциальный: $y = 51.75861289728937 \times e^{-0.0014731267192176342 \times F_1 + 0.0037078396125504193 \times F_2}$

Расширение числового диапазона ЦФ ☒ 0 %

	Фактор	Значение числовых ЦФ аналогов с учетом % расширения		Модель	УПКС	
		Минимальное	Максимальное		Минимальное	Максимальное
F1	Площадь ОКС	30.00	200.00	Линейная	51437.03	88453.82
F2	Год постройки квартир	1949.00	2022.00	Мультипликативная	53350.80	93662.96
				Экспоненциальная	53026.39	89290.35



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Название	Значение
Множественный R	0.3085452554080521
R-квадрат	0.09520017463482011
Нормированный R-квадрат	0.08756473307055712
Стандартная ошибка	0.1805913204080058
Наблюдения	240

Дисперсионный анализ

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	2	0.8132561004918974	0.4066280502459487	12.468195039353647	0.00000710349712784719
Остаток	237	7.7293343265895595	0.032613225006707006		
Итого	239	8.542590427081457			

	Стандартная ошибка	t-статистика	p-значение	Нижние 95%	Верхние 95%
Y-пересечение	2.04681971806678	1.9281575295856987	0.05503027589956222	-0.08569311716985073	7.978874819359729
F1	0.00038467780036252527	3.8295080137958073	0.00016441791417731721	-0.0022309512181990176	-0.0007153022202362507
F2	0.0010341896099300939	3.5852609395302775	0.00040883793389268064	0.001670461260437496	0.005745217964663343

Тип	90%	95%	99%
f табличное	2.325102	3.03392	4.695824
t табличное	1.651308	1.970024	2.596732

Наилучшим качеством, соответствующим всем критериям обладает Экспоненциальная модель.

Таким образом, в качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:

● Экспоненциальный: $y = 51.75861289728937 \times e^{-0.0014731267192176342 \times F_1 + 0.0037078396125504193 \times F_2}$

, где

F1 – Год постройки квартир;

F2 – Площадь ОКС.

Перечень всех отобранных для расчетов аналогов представлен в файле ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ>>> 1.7 Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости.

Результат расчета показателей качества построенной модели представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>>2.4 Обоснование использованных КС\Группа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\Махачкала\Махачкала 5

Подгруппа «Махачкала 4»

Алгоритм построения статистической модели идентичен описанному выше. Итоговый результат построения и анализа качества построенной модели представлен ниже:

Рисунок 18. Результат построения статистических моделей



Рисунок 48



Рисунок 49. Параметры качества модели

- ☐ Линейный: $y = 427959.3620987697 + (-101.82955276466153 \times F_1 + -171.50413927605194 \times F_2)$
- ☐ Мультипликативный: $y = 667508273721595900 \times (F_1^{-0.14598265786718972} \times F_2^{-3.842132332528485})$
- ☒ Экспоненциальный: $y = 5512068.447817014 \times e^{-0.0016444679458329853 \times F_1 + -0.0020902361698287597 \times F_2}$

Расширение числового диапазона ЦФ ☒ 0 %

	Фактор	Значение числовых ЦФ аналогов с учетом % расширения		Модель	УПКС	
		Минимальное	Максимальное		Минимальное	Максимальное
F1	Площадь ОКС	20.00	350.00	Линейная	56342.41	79141.40
F2	Год постройки квартир	1959.00	2022.00	Мультипликативная	63772.71	85759.10
				Экспоненциальная	51643.21	77893.95

Вывод итогов

Название	Значение
Множественный R	0.2083259895222924
R-квадрат	0.04339971791044228
Нормированный R-квадат	0.04212764306723815
Стандартная ошибка	0.28533562871902635
Наблюдения	1507



Таким образом, в качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:

● Экспоненциальный: $y = 51.75861289728937 \times e^{-0.0014731267192176342 \times F_1 + 0.0037078396125504193 \times F_2}$

, где

F1 – Год постройки квартир;

F2 – Площадь ОКС.

Перечень всех отобранных для расчетов аналогов представлен в файле ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ>>> 1.7 Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости.

Результат расчета показателей качества построенной модели представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>>2.4 Обоснование использованных КСГруппа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\Махачкала\Махачкала 4

Подгруппа «Махачкала 3»

Алгоритм построения статистической модели идентичен описанному выше. Итоговый результат построения и анализа качества построенной модели представлен ниже:

Рисунок 50. Результат построения статистических моделей



Рисунок 51. Параметры качества модели



☐ Линейный: $y = -2341799.9126241542 + (-43.80957168995002 \times F_1 + 1202.2343427159508 \times F_2)$

☐ Мультипликативный: $y = 5.915895945906353e-144 \times (F_1^{-0.07324831651005612} \times F_2^{44.863871240854465})$

☒ Экспоненциальный: $y = 2.7339867982650514e-15 \times e^{-0.0006394229889753253 \times F_1 + 0.022240399711551603 \times F_2}$

Расширение числового диапазона ЦФ ☒ 0 %

	Фактор	Значение числовых ЦФ аналогов с учетом % расширения		Модель	УПКС	
		Минимальное	Максимальное		Минимальное	Максимальное
F1	Площадь ОКС	27.00	250.00	Линейная	27671.69	87935.07
F2	Год постройки квартир	1980.00	2022.00	Мультипликативная	31444.02	94910.76
				Экспоненциальная	31042.74	91108.68

Вывод итогов

Название	Значение
Множественный R	0.36413541501518526
R-квадрат	0.1325946004682812
Нормированный R-квадрат	0.13121228110647765
Стандартная ошибка	0.3640881363543743
Наблюдения	1258

Таким образом, в качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:

☒ Экспоненциальный: $y = 2.7339867982650514e-15 \times e^{-0.0006394229889753253 \times F_1 + 0.022240399711551603 \times F_2}$

, где

F1 – Год постройки квартир;

F2 – Площадь ОКС.

Перечень всех отобранных для расчетов аналогов представлен в файле ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ>>> 1.7 Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости.

Результат расчета показателей качества построенной модели представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>> 2.4 Обоснование использованных КС\Группа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\Махачкала\Махачкала 3»

Подгруппа «Махачкала 2»

Алгоритм построения статистической модели идентичен описанному выше. Итоговый результат построения и анализа качества построенной модели представлен ниже:

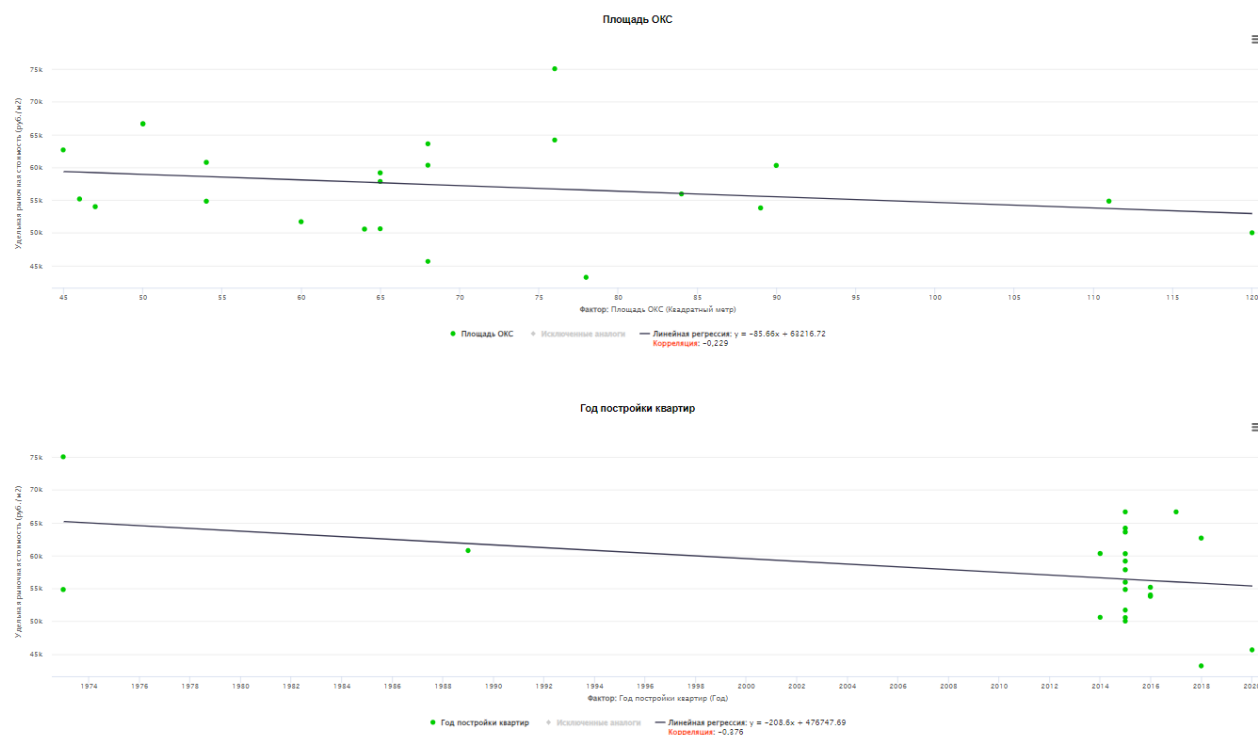


Рисунок 53. Параметры качества модели

- ☐ Линейный: $y = -211175.74969696297 + (-83.57865355004893 \times F_1 + 135.86298226688592 \times F_2)$
- ☐ Мультипликативный: $y = 1.0085889658367155e-13 \times (F_1^{-0.0982798754016021} \times F_2^{5.425663141147088})$
- ☒ Экспоненциальный: $y = 373.4682489098385 \times e^{-0.0015462044277250635 \times F_1 + 0.002544234926222911 \times F_2}$

Расширение числового диапазона ЦФ ☒ 0 %

	Фактор	Значение числовых ЦФ аналогов с учетом % расширения		Модель	УПКС	
		Минимальное	Максимальное		Минимальное	Максимальное
F1	Площадь ОКС	23.00	158.00	Линейная	44355.80	61481.03
F2	Год постройки квартир	1978.00	2021.00	Мультипликативная	46972.53	63793.01
				Экспоненциальная	44847.78	61646.34

Вывод итогов

Название	Значение
Множественный R	0.3973664376528521
R-квадрат	0.15790008577291803
Нормированный R-квадрат	0.15237811912224875
Стандартная ошибка	0.10342360266425962
Наблюдения	308



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Таким образом, в качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:

● Экспоненциальный: $y = 373.4682489098385 \times e^{-0.0015462044277250635 \times F_1 + 0.002544234926222911 \times F_2}$

, где

F1 – Год постройки квартир;

F2 – Площадь ОКС.

Перечень всех отобранных для расчетов аналогов представлен в файле ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ>>> 1.7 Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости.

Результат расчета показателей качества построенной модели представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>> 2.4 Обоснование использованных КС\Группа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\Махачкала\Махачкала 2»

Подгруппа «Махачкала 1»

Метод расчета: УПКС/УПКС ОКС.

Описание

Для каждого объекта, в выбранных подгруппах происходит последовательное нахождение УПКС каждым из перечисленных подметодов в порядке приоритета. Подметоды 1-6 применяются только для дочерних объектов (помещения, парковочные места) и их родителей. Найденная УПКС умножается на размерность объекта расчета и на коэффициент законченности.

1. Родительские объекты от дочерних в выбранных группах основного контейнера
2. Дочерние объекты от родительских в выбранных группах основного контейнера
3. Дочерние объекты от дочерних в выбранных группах основного контейнера
4. Родительские объекты от дочерних в выбранных группах включая дочерние контейнеры
5. Дочерние объекты от родительских в выбранных группах включая дочерние контейнеры
6. Дочерние объекты от дочерних в выбранных группах включая дочерние контейнеры
7. КК + Класс КС + Код ОКС
8. КЛАДР Населенный пункт + Класс КС + Код ОКС
9. ОКТМО + Класс КС + Код ОКС
10. Класс КС + Код ОКС
11. Все объекты выбранных групп

Рисунок 54



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Описание

Для каждого объекта, в выбранных подгруппах происходит последовательное нахождение УТКС каждым из перечисленных подметодов в порядке приоритета. Подметоды 1-6 применяются только для дочерних объектов (помещения, парковочные места) и их родителей. Найденная УТКС умножается на размерность объекта расчета и на коэффициент законченности.

1. Родительские объекты от дочерних в выбранных группах основного контейнера
2. Дочерние объекты от родительских в выбранных группах основного контейнера
3. Дочерние объекты от дочерних в выбранных группах основного контейнера
4. Родительские объекты от дочерних в выбранных группах включая дочерние контейнеры
5. Дочерние объекты от родительских в выбранных группах включая дочерние контейнеры
6. Дочерние объекты от дочерних в выбранных группах включая дочерние контейнеры
7. КК + Класс КС + Код ОКС
8. КПАДР Населенный пункт + Класс КС + Код ОКС
9. ОКТМО + Класс КС + Код ОКС
10. Класс КС + Код ОКС
11. Все объекты выбранных групп

* Соседние подгруппы

Поиск подгруппы

- 1 Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоквартирной жилой застройки)
 - 1.1 Многоквартирные дома
 - 1.2 Квартиры
 - 1.2.1 Махачкала
 - 1.2.1.1 Махачкала Центр 1
 - 1.2.1.2 Махачкала Центр 2
 - 1.2.1.3 Махачкала Редукторный
 - 1.2.1.4 Махачкала Охрана
 - 1.2.1.5 Махачкала ПГТ
 - 1.2.2 ГНП
 - 1.2.3 СНП
 - 1.2.4 РД
 - 2 Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ
 - 3 Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта
 - 4 Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая multifunctional назначения
- 5 Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного назначения
- 6 Группа 6. Административные и бытовые объекты
- 7 Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений
- 8 Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты
- 9 Группа 9. Прочие объекты
- 10 Группа 10. Сооружения

* Метод нахождения УТКС

Среднее арифметическое

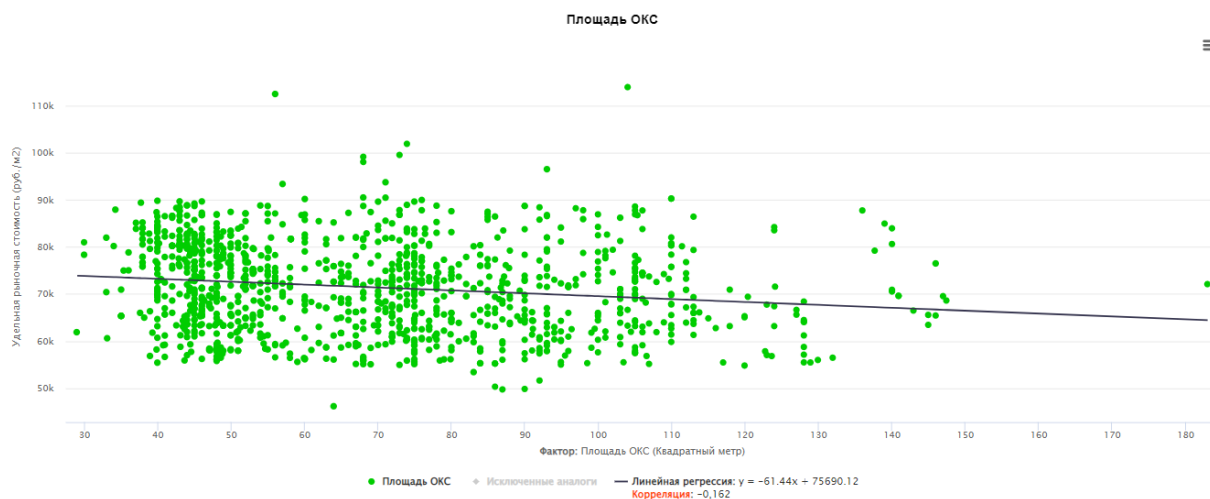
УТКС до корректировки

Группа «Каспийск»

Ценообразующий фактор: Площадь ОКС и Год постройки квартир

Алгоритм построения статистической модели идентичен описанному выше. Итоговый результат построения и анализа качества построенной модели представлен ниже:

Рисунок 55. Результат построения статистических моделей



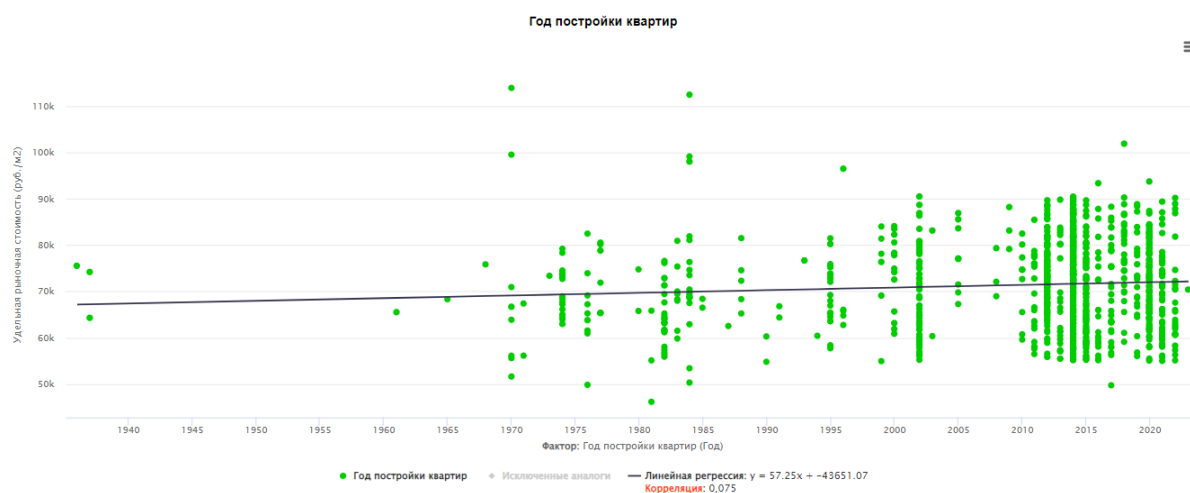


Рисунок 56. Параметры качества модели

- ☐ Линейный: $y = -84905.87796586749 + (-61.89533221430818 \times F_1 + 79.82670141877274 \times F_2)$
- ☐ Мультипликативный: $y = 0.007512063358376372 \times (F_1^{-0.06799642682610847} \times F_2^{2.1485289370363794})$
- ☒ Экспоненциальный: $y = 9088.20012359773 \times e^{-0.0008707557113430554 \times F_1 + 0.001050686768077191 \times F_2}$

Расширение числового диапазона ЦФ ☒ 0 %

	Фактор	Значение числовых ЦФ аналогов с учетом % расширения		Модель	УПКС	
		Минимальное	Максимальное		Минимальное	Максимальное
F1	Площадь ОКС	29.00	183.00	Линейная	58311.77	74788.57
F2	Год постройки квартир	1936.00	2023.00	Мультипликативная	60803.97	75744.17
				Экспоненциальная	59249.55	74237.12

Вывод итогов

Название	Значение
Множественный R	0.1926959771205442
R-квадрат	0.03713173959844129
Нормированный R-квадрат	0.0354528062760322
Стандартная ошибка	0.12321916522411894
Наблюдения	1150

Таким образом, в качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:



где

F1 – Год постройки квартир;

F2 – Площадь ОКС.

Перечень всех отобранных для расчетов аналогов представлен в файле ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ>>> 1.7 Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости.

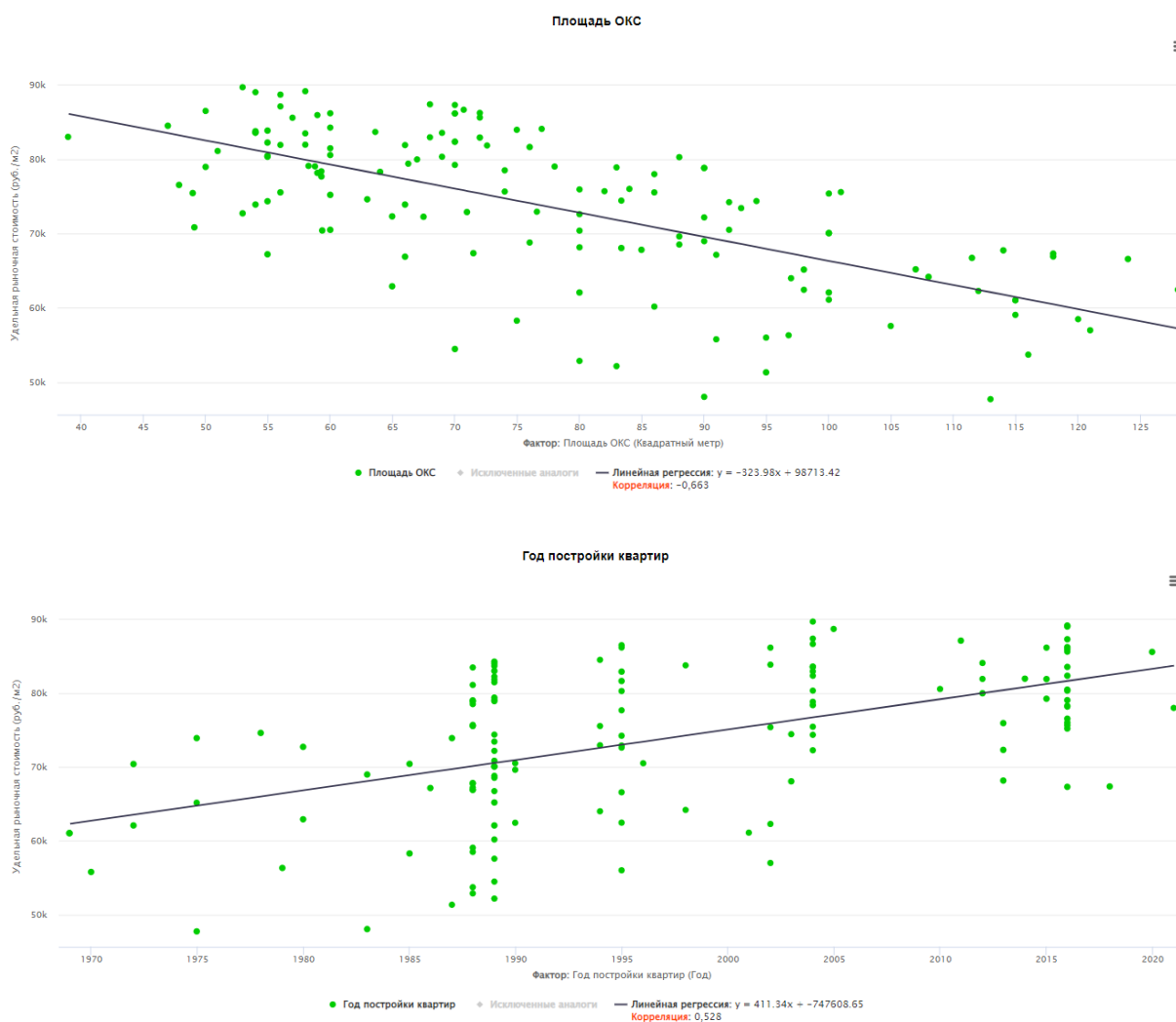
Результат расчета показателей качества построенной модели представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>> 2.4 Обоснование использованных КСГруппа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\ГНП\Каспийск»

Группа «Дербент»

Ценообразующий фактор: Площадь ОКС и Год постройки квартир

Алгоритм построения статистической модели идентичен описанному выше. Итоговый результат построения и анализа качества построенной модели представлен ниже:

Рисунок 57. Результат построения статистических моделей





- ☐ Линейный: $y = -442299.37217998685 + (-267.76158248797014 \times F_1 + 268.7718885045057 \times F_2)$
- ☐ Мультипликативный: $y = 3.292456488852062e-21 \times (F_1^{-0.29104380427710783} \times F_2^{7.844939817254193})$
- ☒ Экспоненциальный: $y = 47.84008547441279 \times e^{-0.0037881334407993718 \times F_1 + 0.0038174584193417273 \times F_2}$

Расширение числового диапазона ЦФ ☒ 0 %

	Фактор	Значение числовых ЦФ аналогов с учетом % расширения		Модель	УПКС	
		Минимальное	Максимальное		Минимальное	Максимальное
F1	Площадь ОКС	39.00	128.00	Линейная	52638.99	90445.91
F2	Год постройки квартир	1969.00	2021.00	Мультипликативная	55897.07	96921.32
				Экспоненциальная	54152.45	92522.78

Вывод итогов

Название	Значение
Множественный R	0.7271473329459381
R-квадрат	0.528743243810391
Нормированный R-квадрат	0.5218129973958379
Стандартная ошибка	0.09918927314922907
Наблюдения	139

Таким образом, в качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:

☒ Экспоненциальный: $y = 47.84008547441279 \times e^{-0.0037881334407993718 \times F_1 + 0.0038174584193417273 \times F_2}$

, где

F1 – Год постройки квартир;

F2 – Площадь ОКС.

Перечень всех отобранных для расчетов аналогов представлен в файле ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ>>> 1.7 Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости.

Результат расчета показателей качества построенной модели представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>> 2.4 Обоснование использованных КС\Группа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\ГНП\«Дербент»

Группа «Хасавюрт»

Ценообразующий фактор: Площадь ОКС и Год постройки квартир

Алгоритм построения статистической модели идентичен описанному выше. Итоговый результат построения и анализа качества построенной модели представлен ниже:



Рисунок 59. Результат построения статистических моделей



Рисунок 60. Параметры качества модели

- ☐ Линейный: $y = -118997.26405465722 + (-82.76369914402486 \times F_1 + 80.84704463841892 \times F_2)$
- ☐ Мультипликативный: $y = 1.931313679261637e-11 \times (F_1^{-0.18879102281233195} \times F_2^{4.7317286498429825})$
- ☒ Экспоненциальный: $y = 437.79804703773976 \times e^{-0.0024632802968543348 \times F_1 + 0.002297745145558539 \times F_2}$

Расширение числового диапазона ЦФ ☒ 0 %

	Фактор	Значение числовых ЦФ аналогов с учетом % расширения		Модель	УПКС	
		Минимальное	Максимальное		Минимальное	Максимальное
F1	Площадь ОКС	33.50	235.00	Линейная	20417.71	41702.88
F2	Год постройки квартир	1965.00	2022.00	Мультипликативная	26394.56	43651.33
				Экспоненциальная	22425.55	41993.85



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Вывод итогов

Название	Значение
Множественный R	0.5118960109851777
R-квадрат	0.26203752606253716
Нормированный R-квадрат	0.2514193609699119
Стандартная ошибка	0.13849683806382768
Наблюдения	142

Таким образом, в качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:

● Экспоненциальный: $y = 437.79804703773976 \times e^{-0.0024632802988543348 \times F_1 + 0.002297745145558539 \times F_2}$

, где

F1 – Год постройки квартир;

F2 – Площадь ОКС.

Перечень всех отобранных для расчетов аналогов представлен в файле ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ>>> 1.7 Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости.

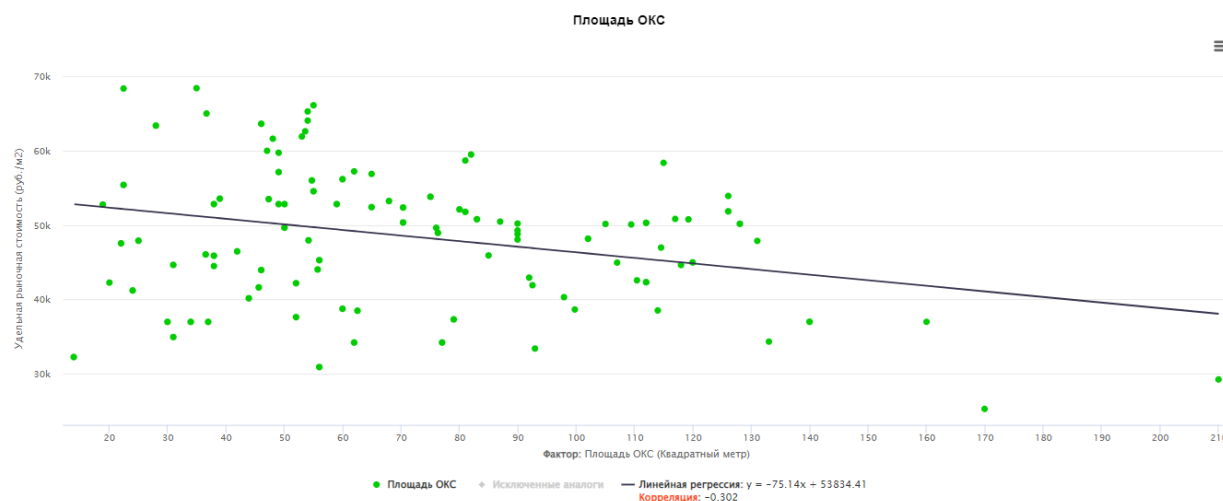
Результат расчета показателей качества построенной модели представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>>2.4 Обоснование использованных КС\Группа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\ГНП\«Хасавюрт»

Группа «Избербаш»

Ценообразующий фактор: Площадь ОКС и Год постройки квартир

Алгоритм построения статистической модели идентичен описанному выше. Итоговый результат построения и анализа качества построенной модели представлен ниже:

Рисунок 61. Результат построения статистических моделей



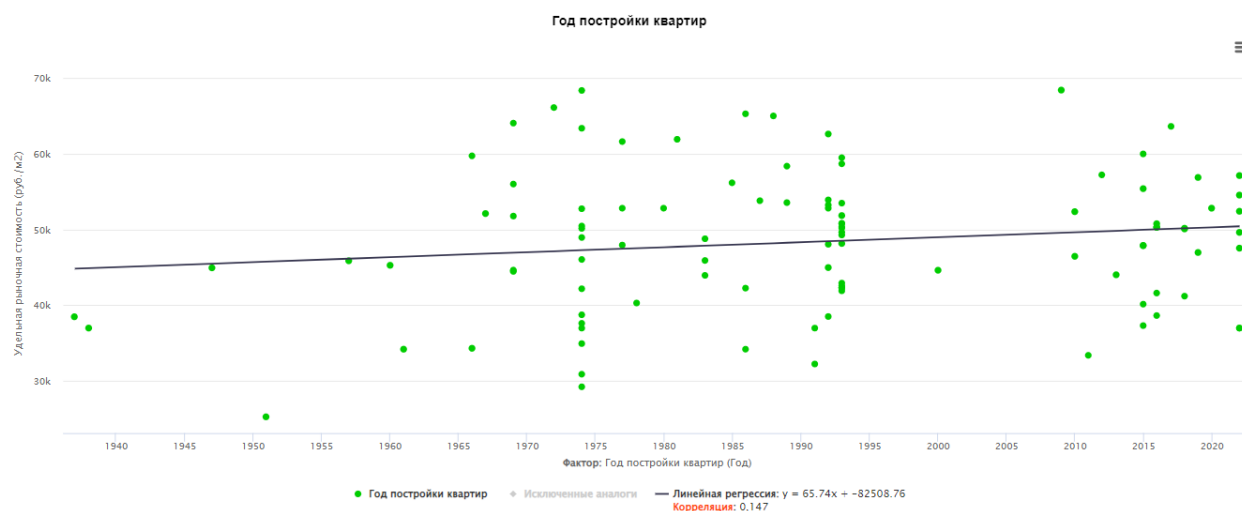


Рисунок 62. Параметры качества модели

- ☐ Линейный: $y = -59759.6458482357 + (-73.03330707754068 \times F_1 + 56.98071311076198 \times F_2)$
- ☐ Мультипликативный: $y = 0.0000016849006973701998 \times (F_1^{-0.08853940286888498} \times F_2^{3.205017691130176})$
- ☒ Экспоненциальный: $y = 2647.666751417209 \times e^{-0.0015840381394531854 \times F_1 + 0.00150768884190478581 \times F_2}$

Расширение числового диапазона ЦФ ☒ 0 %

	Фактор	Значение числовых ЦФ аналогов с учетом % расширения		Модель	УПКС	
		Минимальное	Максимальное		Минимальное	Максимальное
F1	Площадь ОКС	14.00	210.00	Линейная	35275.00	54432.89
F2	Год постройки квартир	1937.00	2022.00	Мультипликативная	40060.78	55348.58
				Экспоненциальная	35213.28	54600.78

Вывод итогов

Название	Значение
Множественный R	0.3432772214083561
R-квадрат	0.11783925073784152
Нормированный R-квадрат	0.10037072104948197
Стандартная ошибка	0.1879197276560766
Наблюдения	104

Таким образом, в качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:

☒ Экспоненциальный: $y = 2647.666751417209 \times e^{-0.0015840381394531854 \times F_1 + 0.00150768884190478581 \times F_2}$

где

F1 – Год постройки квартир;



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

F2 – Площадь ОКС.

Перечень всех отобранных для расчетов аналогов представлен в файле ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ>>> 1.7 Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости.

Результат расчета показателей качества построенной модели представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>> 2.4 Обоснование использованных КС\Группа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\ГНП\«Избербаш»

Группа Кизилюрт

Ценообразующий фактор: Площадь ОКС и Год постройки квартир

Алгоритм построения статистической модели идентичен описанному выше. Итоговый результат построения и анализа качества построенной модели представлен ниже:

Рисунок 63. Результат построения статистических моделей



Рисунок 64. Параметры качества модели



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

- ☐ Линейный: $y = 451698.0476222776 + (-194.64940934076176 \times F_1 + -198.65448841983988 \times F_2)$
- ☐ Мультипликативный: $y = 2.6811803904187947e+39 \times (F_1^{-0.35500187580894105} \times F_2^{-10.354308337208103})$
- ☒ Экспоненциальный: $y = 2066061944.0743709 \times e^{-0.004845965888949182 \times F_1 + -0.005260473436254746 \times F_2}$

Расширение числового диапазона ЦФ ☒ 0 %

	Фактор	Значение числовых ЦФ аналогов с учетом % расширения		Модель	УПКС	
		Минимальное	Максимальное		Минимальное	Максимальное
F1	Площадь ОКС	33.00	137.00	Линейная	23749.01	56110.47
F2	Год постройки квартир	1959.00	2020.00	Мультипликативная	27871.41	63461.62
				Экспоненциальная	25818.76	58907.63

Вывод итогов

Название	Значение
Множественный R	0.5542341288347524
R-квадрат	0.3071754695652169
Нормированный R-квадрат	0.29553135981001055
Стандартная ошибка	0.17216751856471013
Наблюдения	122

Таким образом, в качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:

☒ Экспоненциальный: $y = 2066061944.0743709 \times e^{-0.004845965888949182 \times F_1 + -0.005260473436254746 \times F_2}$

, где

F1 – Год постройки объекта

F2 – Площадь ОКС

Перечень всех отобранных для расчетов аналогов представлен в файле ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ>>> 1.7 Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости.

Результат расчета показателей качества построенной модели представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>> 2.4 Обоснование использованных КС\Группа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\ГНП\Кизилюрт»

Группа Буйнакск

Ценообразующий фактор: Площадь ОКС и Год постройки квартир

Алгоритм построения статистической модели идентичен описанному выше. Итоговый результат построения и анализа качества построенной модели представлен ниже:



Рисунок 65. Результат построения статистических моделей



Рисунок 66. Параметры качества модели

- ☐ Линейный: $y = -88001.78241307623 + (-176.57843118610177 \times F_1 + 76.47243100279994 \times F_2)$
- ☐ Мультипликативный: $y = 2.2444252895858044e-8 \times (F_1^{-0.20972285981213928} \times F_2^{3.858802368202188})$
- ☒ Экспоненциальный: $y = 1339.914411776567 \times e^{-0.0034013444689836914 \times F_1 + 0.0019380838993340076 \times F_2}$

Расширение числового диапазона ЦФ ☒ 0 %

	Фактор	Значение числовых ЦФ аналогов с учетом % расширения		Модель	УПКС	
		Минимальное	Максимальное		Минимальное	Максимальное
F1	Площадь ОКС	30.00	152.20	Линейная	34473.64	61328.12
F2	Год постройки квартир	1953.00	2022.00	Мультипликативная	39045.64	62758.88
				Экспоненциальная	35163.16	60908.40



Вывод итогов

Название	Значение
Множественный R	0.29065240235092477
R-квадрат	0.08447881899236387
Нормированный R-квадрат	0.07899665623183916
Стандартная ошибка	0.2807195703368904
Наблюдения	337

Таким образом, в качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:

Экспоненциальный: $y = 1339.914411776567 \times e^{-0.0034013444889838914 \times F_1 + 0.0019380838993340076 \times F_2}$

, где

F1 – Год постройки квартир;

F2 – Площадь ОКС.

Перечень всех отобранных для расчетов аналогов представлен в файле ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ>>> 1.7 Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости.

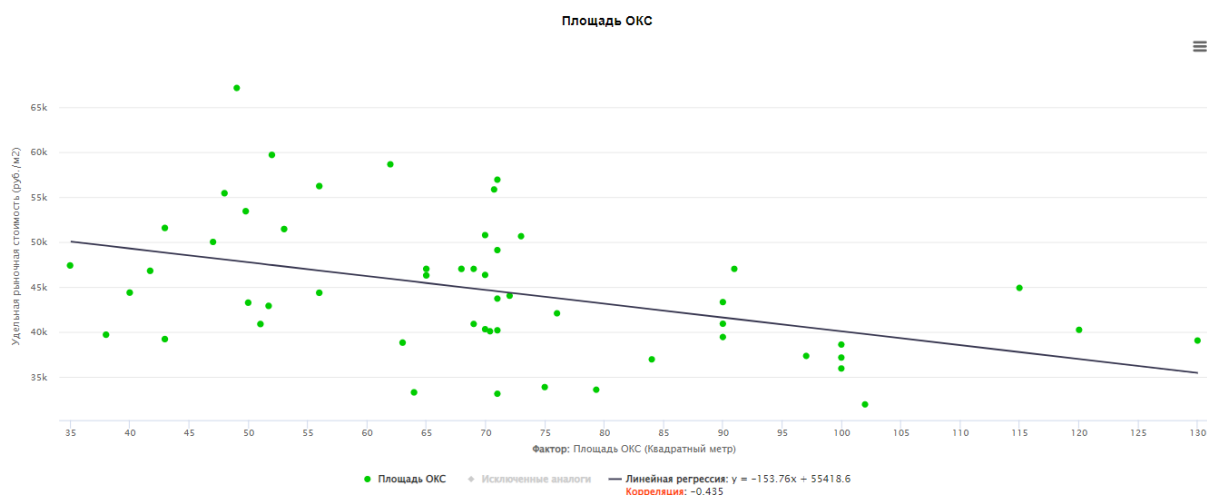
Результат расчета показателей качества построенной модели представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>> 2.4 Обоснование использованных КСГруппа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\ГНП\«Буйнакск»

Группа Дагестанские Огни

Ценообразующий фактор: Площадь ОКС и Год постройки квартир

Алгоритм построения статистической модели идентичен описанному выше. Итоговый результат построения и анализа качества построенной модели представлен ниже:

Рисунок 67. Результат построения статистических моделей



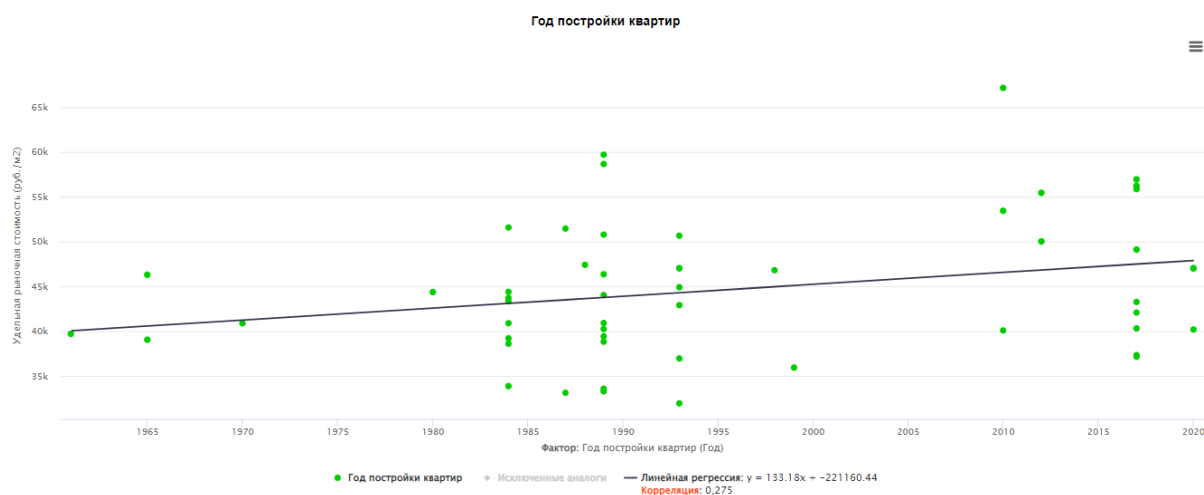


Рисунок 68. Параметры качества модели

- ☐ Линейный: $y = -208010.1910953058 + (-153.21239240097265 \times F_1 + 131.98268190896232 \times F_2)$
- ☐ Мультипликативный: $y = 7.647263481308445e-16 \times (F_1^{-0.24303959985439083} \times F_2^{6.122295297379285})$
- ☒ Экспоненциальный: $y = 205.24414132180286 \times e^{-0.0034007130085508784 \times F_1 + 0.002809492012141613 \times F_2}$

Расширение числового диапазона ЦФ ☒ 0 %

	Фактор	Значение числовых ЦФ аналогов с учетом % расширения		Модель	УПКС	
		Минимальное	Максимальное		Минимальное	Максимальное
F1	Площадь ОКС	35.00	130.00	Линейная	30890.24	53232.39
F2	Год постройки квартир	1961.00	2020.00	Мультипликативная	33670.86	55535.86
				Экспоненциальная	32582.20	53122.14

Вывод итогов

Название	Значение
Множественный R	0.5141240692196866
R-квадрат	0.2643235585510091
Нормированный R-квадрат	0.23489650089304948
Стандартная ошибка	0.14597491810781882
Наблюдения	53

Таким образом, в качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:

☒ Экспоненциальный: $y = 205.24414132180286 \times e^{-0.0034007130085508784 \times F_1 + 0.002809492012141613 \times F_2}$

, где

F1 – Год постройки квартир;



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

F2 – Площадь ОКС.

Перечень всех отобранных для расчетов аналогов представлен в файле ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ>>> 1.7 Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости.

Результат расчета показателей качества построенной модели представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>>2.4 Обоснование использованных КС\Группа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\ГНП\ «Дагестанские Огни»

Группа Кизляр

Ценообразующий фактор: Площадь ОКС и Год постройки квартир

Алгоритм построения статистической модели идентичен описанному выше. Итоговый результат построения и анализа качества построенной модели представлен ниже:

Рисунок 69. Результат построения статистических моделей

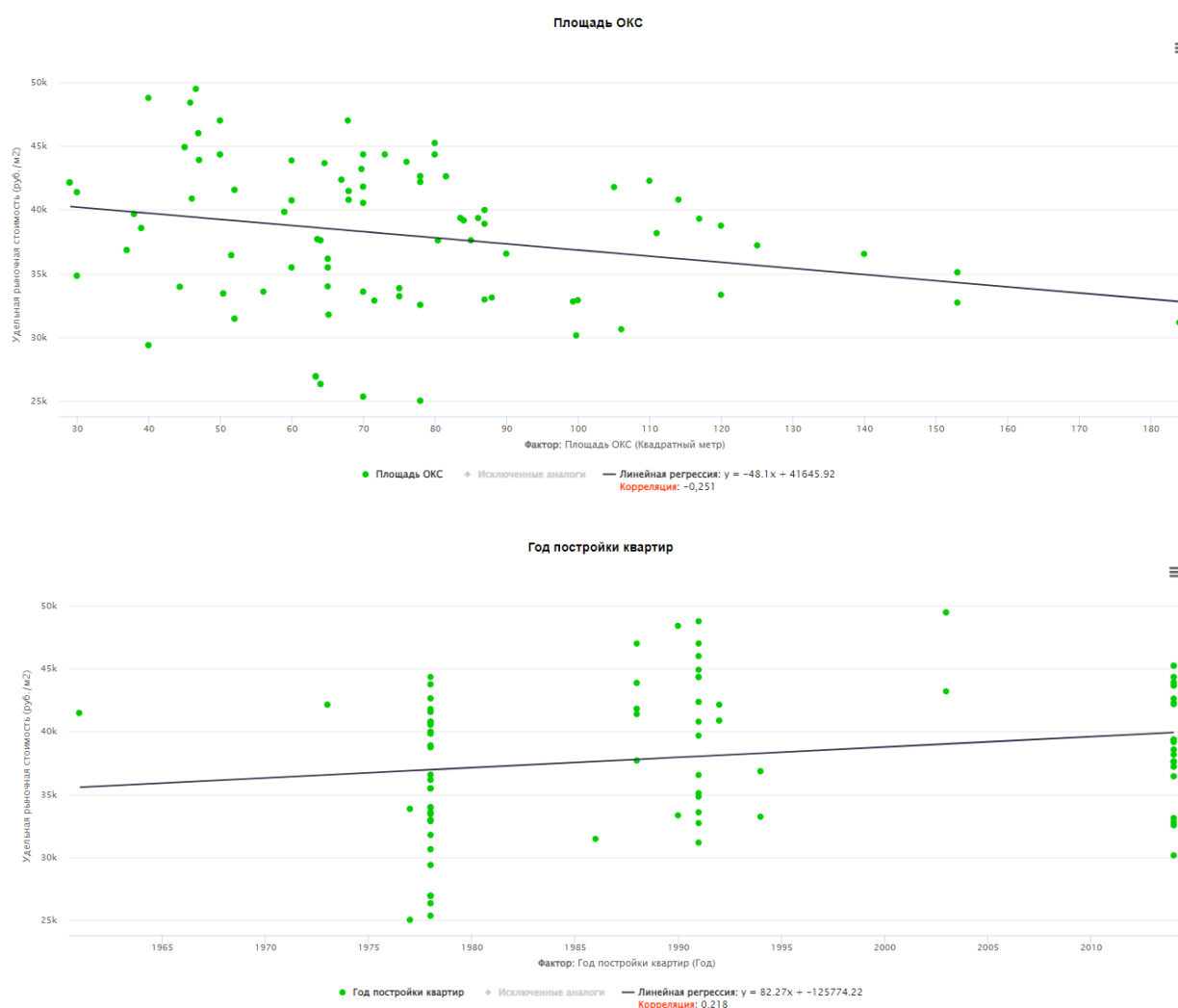


Рисунок 70. Параметры качества модели



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

☐ Линейный: $y = -155946.49381204505 + (-55.97629812047592 \times F_1 + 99.5069484888637 \times F_2)$

☐ Мультипликативный: $y = 9.157726471642872e-15 \times (F_1^{-0.11073679317278151} \times F_2^{5.703680057216524})$

☒ Экспоненциальный: $y = 150.89361052061474 \times e^{-0.0014273500109758218 \times F_1 + 0.0028245053341231924 \times F_2}$

Расширение числового диапазона ЦФ ☒ 0 %

	Фактор	Значение числовых ЦФ аналогов с учетом % расширения		Модель	УПКС	
		Минимальное	Максимальное		Минимальное	Максимальное
F1	Площадь ОКС	29.00	184.00	Линейная	28886.99	42837.19
F2	Год постройки квартир	1961.00	2014.00	Мультипликативная	30919.17	44171.74
				Экспоненциальная	29519.24	42776.13

Вывод итогов

Название	Значение
Множественный R	0.35331234079959367
R-квадрат	0.12482961016128824
Нормированный R-квадрат	0.10348399089692939
Стандартная ошибка	0.14638602115063715
Наблюдения	85

Таким образом, в качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:

☒ Экспоненциальный: $y = 150.89361052061474 \times e^{-0.0014273500109758218 \times F_1 + 0.0028245053341231924 \times F_2}$

, где

F1 – Год постройки квартир;

F2 – Площадь ОКС.

Перечень всех отобранных для расчетов аналогов представлен в файле ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ>>> 1.7 Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости.

Результат расчета показателей качества построенной модели представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>>2.4 Обоснование использованных КС\Группа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\ГНП\Кизляр»

Группа Южно-Сухокумск

Ценообразующий фактор: Площадь ОКС и Год постройки квартир

Алгоритм построения статистической модели идентичен описанному выше. Итоговый результат построения и анализа качества построенной модели представлен ниже:

Рисунок 42. Результат построения статистических моделей

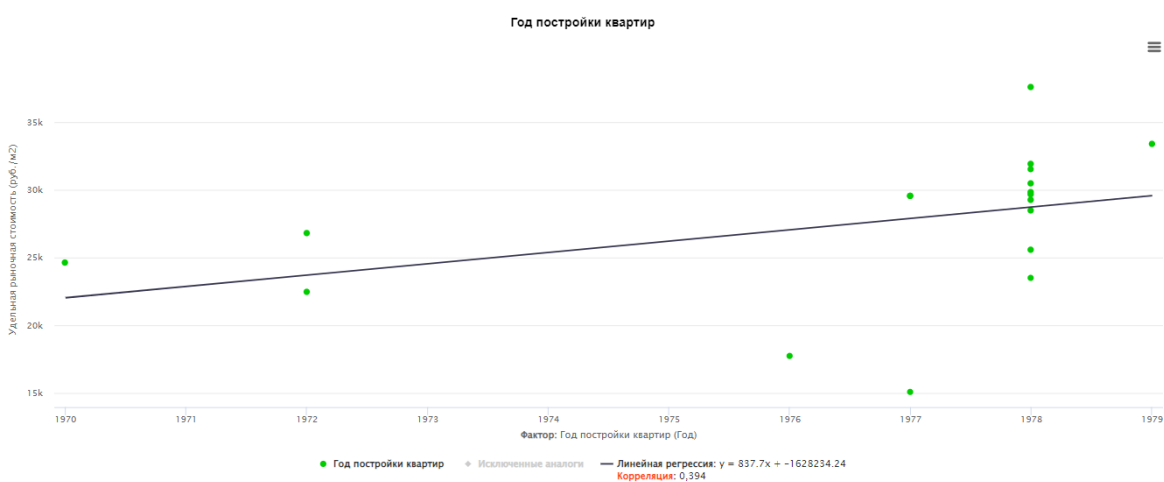
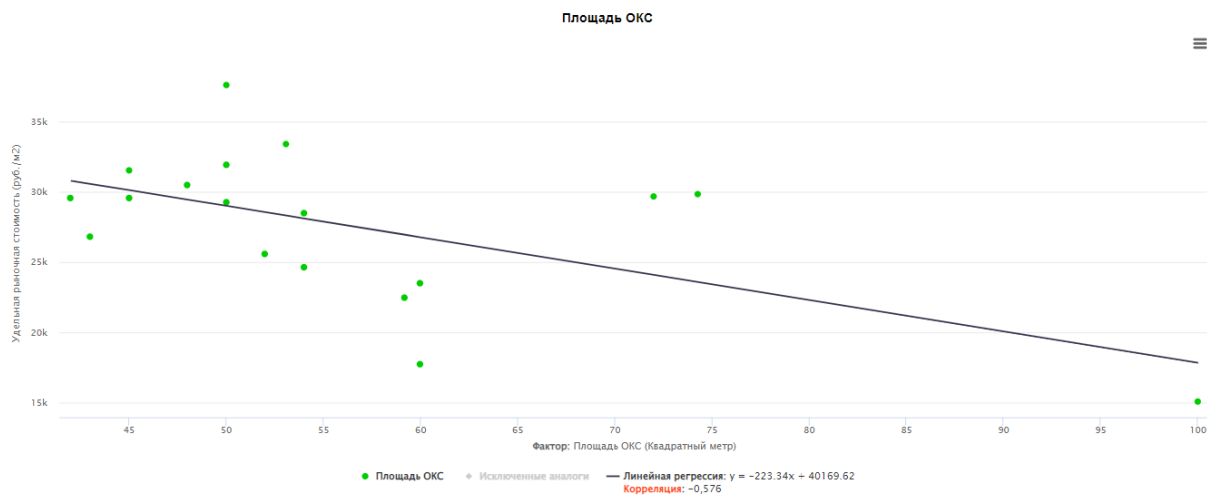


Рисунок 71. Параметры качества модели

- ☐ Линейный: $y = -1822966.195186281 + (-237.20631621096894 \times F_1 + 942.9587254866028 \times F_2)$
- ☐ Мультипликативный: $y = 7.187138945543078e-220 \times (F_1^{-0.6571337157631936} \times F_2^{68.18041966397564})$
- ☒ Экспоненциальный: $y = 8.76456380729025e-26 \times e^{-0.010504268784368546 \times F_1 + 0.034649994055683114 \times F_2}$

Расширение числового диапазона ЦФ ☒ 0 %

	Фактор	Значение числовых ЦФ аналогов с учетом % расширения		Модель	УПКС	
		Минимальное	Максимальное		Минимальное	Максимальное
F1	Площадь ОКС	42.00	100.00	Линейная	10941.86	33186.46
F2	Год постройки квартир	1970.00	1979.00	Мультипликативная	14467.00	34907.75
				Экспоненциальная	13542.20	34018.62

Вывод итогов



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Вывод итогов

Название	Значение
Множественный R	0.7458611972247015
R-квадрат	0.5563089255254651
Нормированный R-квадрат	0.49715011559552713
Стандартная ошибка	0.15828803438389252
Наблюдения	18

Таким образом, в качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:

● Экспоненциальный: $y = 8.76456380729025e-26 \times e^{-0.010504268784368546 \times F_1 + 0.034849994055683114 \times F_2}$

, где

F1 – Год постройки квартир;

F2 – Площадь ОКС.

Перечень всех отобранных для расчетов аналогов представлен в файле ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ>>> 1.7 Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости.

Результат расчета показателей качества построенной модели представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>>2.4 Обоснование использованных КС\Группа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\ГНП\ «Южно-Сухокумск»

Группа Районы 1-2

Ценообразующий фактор: Площадь ОКС и Год постройки квартир

Алгоритм построения статистической модели идентичен описанному выше. Итоговый результат построения и анализа качества построенной модели представлен ниже:

Рисунок 44. Результат построения статистических моделей





- ☐ Линейный: $y = -474961.0054602498 + (-264.63802122731636 \times F_1 + 273.0430398574029 \times F_2)$
- ☐ Мультипликативный: $y = 7.452932767152994e-56 \times (F_1^{-0.3435815532147719} \times F_2^{18.32090892383798})$
- ☒ Экспоненциальный: $y = 0.0007309754421331074 \times e^{-0.005242548134364125 \times F_1 + 0.009235530094594331 \times F_2}$

Расширение числового диапазона ЦФ ☒ 0 %

	Фактор	Значение числовых ЦФ аналогов с учетом % расширения		Модель	УПКС	
		Минимальное	Максимальное		Минимальное	Максимальное
F1	Площадь ОКС	31.60	130.00	Линейная	24162.15	65765.99
F2	Год постройки квартир	1954.00	2011.00	Мультипликативная	27462.36	75607.95
				Экспоненциальная	25426.93	72103.36

Вывод итогов

Название	Значение
Множественный R	0.4422421902232133
R-квадрат	0.19557815481342478
Нормированный R-квадрат	0.18170881265503558
Стандартная ошибка	0.2771422461538759
Наблюдения	119

Таким образом, в качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:

☒ Экспоненциальный: $y = 0.0007309754421331074 \times e^{-0.005242548134364125 \times F_1 + 0.009235530094594331 \times F_2}$

, где

F1 – Год постройки квартир;

F2 – Площадь ОКС.

Перечень всех отобранных для расчетов аналогов представлен в файле ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ>>> 1.7 Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости.

Результат расчета показателей качества построенной модели представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>>2.4 Обоснование использованных КС\Группа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\СНП\ «Районы 1-2»

Группа Районы 3-4

Ценообразующий фактор: Площадь ОКС и Год постройки квартир

Алгоритм построения статистической модели идентичен описанному выше. Итоговый результат построения и анализа качества построенной модели представлен ниже:

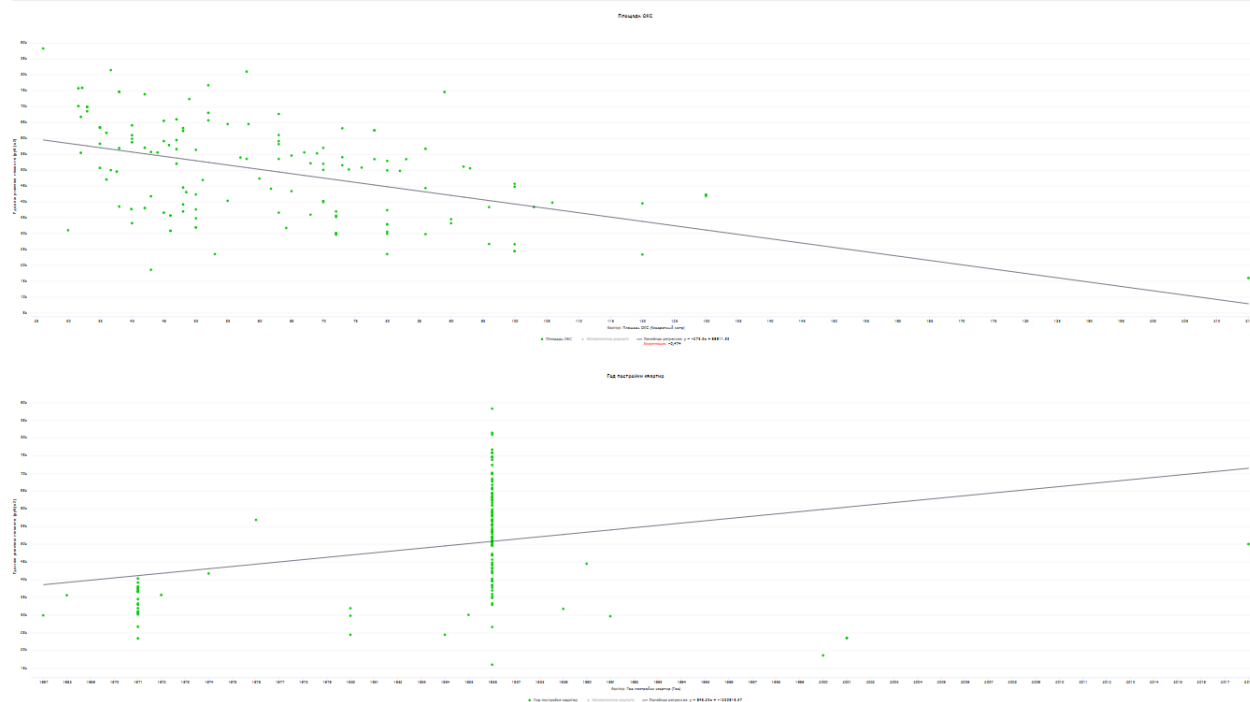


Рисунок 74. Параметры качества модели

- ☐ Линейный: $y = -403640.6463080838 + (-130.16888818520536 \times F_1 + 226.03307246386197 \times F_2)$
- ☐ Мультипликативный: $y = 8.862012935594778e-34 \times (F_1^{-0.23940267225899083} \times F_2^{11.534281187552324})$
- ☒ Экспоненциальный: $y = 0.8895891700971893 \times e^{-0.004089854504942072 \times F_1 + 0.005475850108322439 \times F_2}$

Расширение числового диапазона ЦФ ☒ 0 %

	Фактор	Значение числовых ЦФ аналогов с учетом % расширения		Модель	УПКС	
		Минимальное	Максимальное		Минимальное	Максимальное
F1	Площадь ОКС	30.00	120.00	Линейная	25346.14	48589.03
F2	Год постройки квартир	1967.00	2018.00	Мультипликативная	27633.54	51736.33
				Экспоненциальная	25931.64	49541.91

Вывод итогов

Название	Значение
Множественный R	0.6472828572386223
R-квадрат	0.4189750972749947
Нормированный R-квадрат	0.3742808739884559
Стандартная ошибка	0.12422284441996619
Наблюдения	29



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Таким образом, в качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:

● Экспоненциальный: $y = 0.8895891700971893 \times e^{-0.004089854504942072 \times F_1 + 0.005475850108322439 \times F_2}$

, где

F1 – Год постройки квартир;

F2 – Площадь ОКС.

Перечень всех отобранных для расчетов аналогов представлен в файле ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ>>> 1.7 Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости.

Результат расчета показателей качества построенной модели представлен: ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>>2.4 Обоснование использованных КС\Группа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\СНП\«Районы 3-4»

Группа РД

Метод расчета: УПКС/ УПКС ОКС

Описание

Для каждого объекта, в выбранных подгруппах происходит последовательное нахождение УПКС каждым из перечисленных подметодов в порядке приоритета. Подметоды 1-6 применяются только для дочерних объектов (помещения, парковочные места) и их родителей. Найденная УПКС умножается на размерность объекта расчета и на коэффициент законченности.

1. Родительские объекты от дочерних в выбранных группах основного контейнера
2. Дочерние объекты от родительских в выбранных группах основного контейнера
3. Дочерние объекты от дочерних в выбранных группах основного контейнера
4. Родительские объекты от дочерних в выбранных группах включая дочерние контейнеры
5. Дочерние объекты от родительских в выбранных группах включая дочерние контейнеры
6. Дочерние объекты от дочерних в выбранных группах включая дочерние контейнеры
7. КК + Класс КС + Код ОКС
8. КЛАДР Населенный пункт + Класс КС + Код ОКС
9. ОКТМО + Класс КС + Код ОКС
10. Класс КС + Код ОКС
11. Все объекты выбранных групп



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Описание

Для каждого объекта, в выбранных подгруппах происходит последовательное нахождение УПКС каждым из перечисленных подметодов в порядке приоритета. Подметоды 1-6 применяются только для дочерних объектов (помещения, парковочные места) и их родителей. Найдены УПКС умножаются на размерность объекта расчета и на коэффициент законченности.

1. Родительские объекты от дочерних в выбранных группах основного контейнера
2. Дочерние объекты от родительских в выбранных группах основного контейнера
3. Дочерние объекты от дочерних в выбранных группах основного контейнера
4. Родительские объекты от дочерних в выбранных группах включая дочерние контейнеры
5. Дочерние объекты от родительских в выбранных группах включая дочерние контейнеры
6. Дочерние объекты от дочерних в выбранных группах включая дочерние контейнеры
7. КК + Класс КС + Код ОКС
8. КЛАДР Населенный пункт + Класс КС + Код ОКС
9. ОКТМО + Класс КС + Код ОКС
10. Класс КС + Код ОКС
11. Все объекты выбранных групп

* Соседние подгруппы

Поиск подгруппы

- ☐ 1 Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)
- ☐ 2 Группа 2. Дома малозэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малозэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ
- ☐ 3 Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта
- ☐ 4 Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения
- ☐ 5 Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного назначения
- ☐ 6 Группа 6. Административные и бытовые объекты
- ☐ 7 Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений
 - ☐ 7.1 Группа 7
- ☐ 8 Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты
- ☐ 9 Группа 9. Прочие объекты
- ☐ 10 Группа 10. Сооружения

* Метод нахождения УПКС

Выбрать

☐ УПКС до корректировки

Результат расчета показателей качества построенной модели представлен:
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС>>>2.4 Обоснование использованных КС\Группа 1. Многоквартирные дома\Квартиры\«РД»

Расчет кадастровой стоимости объектов, отнесенных к расчетной группе 1.3 «Нежилые помещения»

Расчет кадастровой стоимости объектов, отнесенных к расчетной подгруппе 1.3.1 «Нежилые помещения в МКД»

Цены предложений по продаже нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, отличаются от цен предложений жилых помещений на рынке недвижимости за счет расположения на различных этажах. Таким образом, оценка объектов, включенных в расчетную подгруппу 1.3.1 «Нежилые помещения в МКД», производилась методом моделирования с использованием регрессионного анализа (т.е. с использованием математической модели, полученной методом регрессионного анализа) аналогично расчетной подгруппе 1.2 «Жилые помещения» с учетом корректировки на этаж расположения, принятых на основании аналитических данных Стат-Риэлт:

- для помещений, расположенных на первых и цокольных этажах, коэффициент этажа принят равным 1.073;

- для помещений, расположенных на вторых и выше этажах, коэффициент этажа принят равным 0,0624;

- для помещений, расположенных в подвалах, коэффициент этажа принят равным 0,3883.



на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2023 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,92	1,04	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,90	1,03	0,95
на крайних этажах:				
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,96	0,92
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,94	1,06	0,99
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)*	0,89	1,01	0,94
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,2%	10,3%	7,3%

Планировка:

statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3044-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-01-2023-goda

на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)



корректировки рыночной стоимости на назначение (использование*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площадь, класс качества, период постройки, техническое состояние, без учета площ. стоимости земельного участка).

Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складских зданий (п. 2 таблицы).

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировок рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) из соотношений приведенных коэффициентов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,04	1,18	1,10
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 4 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, Бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент, листы. Электроосвещение)	0,13	0,31	0,22
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,20	0,49	0,33
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,88	1,02	0,93
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колонкам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,14	1,34	1,23
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания, электроосвещение, ограждение, коммуникации, все коммуникации)	0,99	1,48	1,20
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,57	3,54	3,01
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,38	1,88	1,60
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,90	2,42	2,14
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,22	2,82	2,49
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,99	1,28	1,11
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	2,01	2,58	2,26
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,94	1,19	1,05
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,30	3,93	3,04
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,43	4,17	3,22
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,39	3,30	2,81

Рисунок 75

Результат расчета показателей качества построенной модели представлен:
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС >>> 2.5 Определение КС



Расчет кадастровой стоимости объектов, отнесенных к расчетной подгруппе 1.3.2 «Нежилые помещения с неопределенным функциональным назначением родительского объекта»

Нежилые помещения без привязки к родительскому объекту или с привязкой к родительскому объекту с неопределенным функциональным назначением объединялись в группу 1.3.2 «Нежилые помещения с неопределенным функциональным назначением родительского объекта». Оценка объектов, включенных в расчетную подгруппу 1.3.2 «Нежилые помещения в ОКСах с неопределенным функциональным назначением», производилась сравнительным подходом, методом моделирования по УПКС от группы 1.3.1 «Нежилые помещения в МКД».

Кадастровая стоимость нежилых помещений, отнесенных к данной группе, рассчитывается по среднему значению удельного показателя стоимости значений, полученных по группе 2.2.1 «Нежилые помещения в МКД» в соответствии с этажом расположения на уровне кадастрового квартала, населенного пункта, муниципального образования, региона, по формуле:

$$КС \text{ помещения} = \text{среднее значение УПКС помещения подгруппы 1.3.1 «Нежилые помещения в МКД»} * \text{Площадь помещения, где}$$

Среднее значение УПКС помещения 1.3.1 «Нежилые помещения в МКД» – удельный показатель стоимости нежилого помещения в МКД в соответствии с этажом расположения.

Площадь помещения – площадь помещения в квадратных метрах.

Алгоритм построения статистической модели в данной и всех остальных подгруппах идентичен описанному выше. Перечень использованных в расчетах аналогов, результат расчета показателей качества построенной модели представлен: *ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Результаты определения КС*>>> 2.5 Сведения о способе определения КС

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

В соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (п. 49 Методических указаний), индивидуальный расчет применяется при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

- необходимости определения стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости с заданными характеристиками, относительно которого будет моделироваться стоимость объектов недвижимости;
- необходимости определения стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточной информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, в силу недостаточности информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- необходимости определения кадастровой стоимости нетиповых объектов недвижимости.

В ходе проведения работ по государственной кадастровой оценке зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Республики Дагестан в 2023 году определение кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости проводилось методом индексации прошлых результатов.



Метод индексации прошлых результатов

В целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости в соответствии с ч. 5 ст. 12 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки бюджетным учреждением осуществляются в том числе сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости.

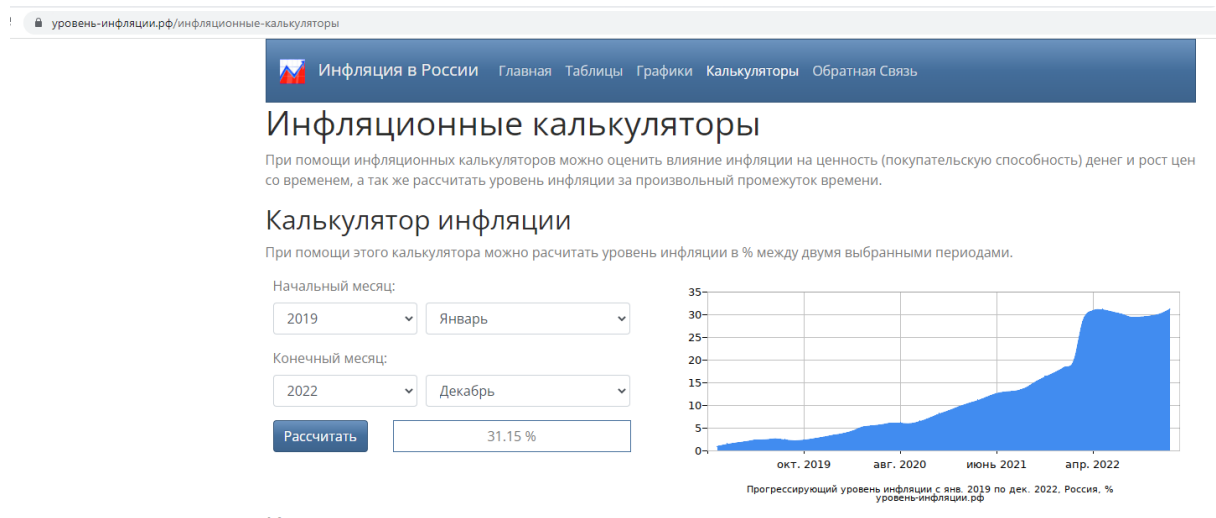
В соответствии с п. 54 Методических указаний в качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости допускается использовать результаты иных оценок - отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов недвижимости), а также заключений экспертов, подготовленных в ходе судопроизводства, в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости, с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости.

Согласно п. 45.4. Методических указаний кадастровая стоимость объектов недвижимости в случаях, предусмотренных п. 54 Методических указаний применяется метод индексации прошлых результатов.

Метод индексации прошлых результатов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

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

В рамках настоящего отчета индексы для пересчета результатов определения стоимости рассчитаны на основании данных сайта «Инфляция в России» <https://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B>





4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА

В соответствии с п.12 Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки (Приказ Росреестра от 06.08.2020г. №П/0284), в заключительной главе основной части Отчета должна быть представлена информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости.

В соответствии с п. 63 гл. XI Методических указаний Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включает ряд процедур, осуществляемых с участием уполномоченного органа:

- 1) проверку исходных данных об объектах недвижимости, организацию их сверки и уточнения;
- 2) анализ рынка, сбор и верификацию данных о сделках и предложениях.

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включает проверку исходных данных об объектах недвижимости, их сверку и уточнение, анализ рынка, сбор и верификацию данных о сделках и предложениях, а также проверку результатов определения кадастровой стоимости, включая сопоставление результатов с данными ценового зонирования в отношении тех видов использования объектов, рынок которых развит.

Проверка исходных данных об объектах недвижимости, их сверка и уточнение заключаются в: выявлении объектов недвижимости с неполными или отсутствующими характеристиками. Списки Объектов, подлежащих ГКО, со сведениями недостаточными для определения кода расчета вида использования направлены на уточнение в Филиал ППК «Роскадастр» по Республике Дагестан. Копии запросов и ответов приводятся в Приложении 1.2 к настоящему Отчету.

Для определения значений ценообразующих факторов по объектам с неточным местоположением уточняется местоположение на основе дополнительного анализа адресных сведений Перечня Объектов, подлежащих ГКО, и «Публичная кадастровая карта» Росреестра (см. соответствующее допущение).

В соответствии с пунктом 66 Указаний при проверке 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.

Вся исходная информация, поступившие уточняющие данные и самостоятельно собранные работниками ГБУ РД «Дагтехкадастр» сведения учтены в моделях оценки. В свою очередь модели оценки проверены на соответствие влияния факторов данным рынка, соответствие получаемой по моделям оценки кадастровой стоимости логике ценообразования и результатам оценочного зонирования.

Для каждого вида использования Объектов, подлежащих ГКО, проведен анализ качества полученных результатов:

- в отношении объектов, представленных на рынке, сравнением полученной кадастровой стоимости с уровнем рыночных цен;
- в отношении всех Объектов, подлежащих ГКО, сравнением полученной кадастровой стоимости с действующими результатами определения кадастровой стоимости;
- сравнением результатов определения кадастровой стоимости с результатами ценового зонирования;



• анализом результата определения кадастровой стоимости, установленной по результатам оспаривания в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и судах в размере рыночной стоимости этих объектов.

В случаях использования регрессионного анализа качество полученных моделей оценивалось с использованием статистических критериев: коэффициент детерминации (R^2), критерий Фишера (F-статистика), среднеквадратичное отклонение (СКО%), средняя ошибка аппроксимации (А%) и др.

6.1. Анализ рынка, сбор и верификация данных о сделках и предложениях.

В соответствии с Методическими указаниями Учреждением проведен сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости по следующим критериям:

- обзор состояния рынка недвижимости (в целом);
- обзор сегмента рынка объектов недвижимости.

Анализ проводился в отношении следующих групп объектов недвижимости:

- «Дома малоэтажной жилой застройки»;
- «Жилые помещения»
- «Объекты коммерческого назначения»;
- «Объекты производственно-складского назначения».

При анализе информации осуществлялась проверка информации по следующим критериям:

- правильность собранной рыночной информации;
- достоверность собранной рыночной информации;
- полнота собранной рыночной информации.

Анализ рынка, сбор и верификация данных о сделках и предложениях приведены в Приложении 1.7 и 5.2 к Отчету.

Для целей анализа рынка, сбора и верификации данных о сделках и предложениях был проведен анализ рынка всех Объектов, подлежащих ГКО, а также иных объектов и факторов, информация о которых может отразиться на результатах расчета кадастровой стоимости. По сегментам рынка, группам и подгруппам Объектов оценки собран соответствующий массив рыночной информации. В целом, для проведения ГКО была собрана информация в отношении цен предложений 27 744 объектов. Прошли проверку и верифицированы данные в отношении 27 744 объектов. В Таблице 59 приведены сводные данные сбора и первичной обработки собранной информации в отношении объектов-аналогов.

Таблица 59. Сводные результаты сбора и первичной обработки информации

№ п/п	Наименование	Общее кол-во собранных сведений (без учета повторяющихся ofert)	Кол-во сведений, прошедших проверку
1	Всего сведений	159 491	159 491
2	Сбор данных из открытых источников (оферты)	27 744	27 744
3	Результаты торгов (сделки)	131 747	131 747

При сборе рыночной информации особое внимание уделялось проверке на предмет соответствия характеристик объектов, заявленных в оферте, характеристикам объектов, содержащимся в ЕГРН. При верификации исключались дублирующие записи – проводилась проверка каждого аналога путем установления его конкретного месторасположения. Для использования в расчетных моделях собранные рыночные данные проходили дополнительную проверку, в том числе по причине значительного количества ofert объектов, цена предложений которых выходит за рамки сложившихся диапазонов рыночных цен, полученных в рамках анализа рынка.

**Выводы:**

Сбор информации о рынке объектов недвижимости производился Учреждением из открытых источников общероссийских интернет-порталов, а также из официальных источников ТУ Росреестра и исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления Республики Дагестан.

6.2. Контроль качества результатов расчетов

В соответствии с пунктом 65 Указаний проверка результатов определения кадастровой стоимости включает:

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

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

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

Результаты сравнения предоставляются в виде табличных значений, а также диаграмм. Проверка проводится на предмет непротиворечивости данных с точки зрения логики ценообразования;

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

**УПКС по группам объектов недвижимости в разрезе муниципальных районов
Республики Дагестан**

Таблица 60. УПКС по группам объектов недвижимости/города

№ п/п	Муниципальный район	Группа 1. Многоквартирные дома (дома среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки)			Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)		
		Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС	Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС
1	Буйнакск	3178	51553.38	78598	1246	9495.55	49663
2	Дагестанские Огни	6813	45241.28	77894	2091	12291.80	50970
3	Дербент	4809	73681.03	98522	864	14073.50	48409
4	Избербаш	3608	47814.09	79392	348	13535.93	51422
5	Каспийск	2099	70151.61	82706	364	16957.99	51422
6	Кизилюрт	3234	44760.26	78598	321	10434.12	49238
7	Кизляр	3380	38343.01	78598	607	7027.44	51422
8	Махачкала	2729	71499.78	96842	312	14488.23	374268
9	Хасавюрт	1253	36945.55	77894	747	13797.05	51422
10	Южно-Сухокумск	2015	28428.88	71698	1470	7930.26	54837

Таблица 61. УПКС по группам объектов недвижимости/города

№ п/п	Муниципальный район	Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения
----------	---------------------	--	---



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

		Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС	Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС
1	Буйнакск	2114	5095.48	16942	5627	16425.12	52970
2	Дагестанские Огни	2151	4560.11	14513	3710	16626.31	35616
3	Дербент	2059	5622.43	8178	4418	21415.19	51206
4	Избербаш	2258	5369.56	19023	4739	18298.59	38653
5	Каспийск	2364	5105.82	21855	199	18826.73	54889
6	Кизилюрт	1576	4688.78	17536	877	16435.20	44494
7	Кизляр	918	4077.92	12769	773	14389.91	38658
8	Махачкала	1444	6743.90	30162	274	23008.78	70433
9	Хасавюрт	2374	5503.13	15322	370	21828.69	52123
10	Южно-Сухокумск	1458	2343.20	4270	3685	9441.72	51155

Таблица 62. УПКС по группам объектов недвижимости/города

№ п/п	Муниципальный район	Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения			Группа 6. Административные и бытовые объекты		
		Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС	Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС
1	Буйнакск	7077	16334.68	30320	5399	11419.58	34620
2	Дагестанские Огни	10923	14995.00	19999	5493	13919.96	34885
3	Дербент	6664	21853.99	41090	2042	14128.59	49970
4	Избербаш	7684	26757.29	36155	6062	17586.51	46437
5	Каспийск	6239	23234.92	38513	6346	16862.94	46178
6	Кизилюрт	7325	19171.92	30412	4339	16037.19	49328
7	Кизляр	2996	13814.64	26182	985	11481.70	60074
8	Махачкала	6597	25729.52	54972	4032	18452.21	71118
9	Хасавюрт	7946	20707.82	35538	4546	15132.94	40226
10	Южно-Сухокумск	10244	10820.00	11284	2936	6804.77	32897

Таблица 63. УПКС по группам объектов недвижимости/города

№ п/п	Муниципальный район	Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений			Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения		
		Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС	Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС
1	Буйнакск	929	9777.72	43712	1131	21164.06	92141
2	Дагестанские Огни	946	7730.26	59816	5725	21851.69	51342
3	Дербент	1206	11717.71	85376	575	20581.91	114607
4	Избербаш	1043	9491.38	57556	974	16953.48	57761
5	Каспийск	1092	12538.18	74443	890	19774.52	89909
6	Кизилюрт	962	6936.79	58265	1874	20300.79	89396
7	Кизляр	292	8544.60	68239	791	15712.96	69113
8	Махачкала	93	11726.41	323261	874	26009.35	119452
9	Хасавюрт	15	8463.65	72170	730	21216.19	69442
10	Южно-Сухокумск	372	5299.60	15745	472	9026.47	24434

Таблица 64. УПКС по группам объектов недвижимости/города

№ п/п	Муниципальный район	Группа 9. Прочие объекты			Группа 10. Сооружения		
		Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС	Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС
1	Буйнакск	900	7271.28	25226	161	1713080.97	299229208
2	Дагестанские Огни	1701	5012.87	8679	1	1255147.03	243090147
3	Дербент	1168	6121.99	32372	37	7093.42	1331083



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

4	Избербаш	758	6975.16	30013	107	15266.24	4273056
5	Каспийск	1254	8870.32	26696	13	646047.13	245571193
6	Кизилюрт	1415	6923.22	21559	3	101017.11	30585594
7	Кизляр	1247	5661.03	18144	36	50025.56	8413593
8	Махачкала	1032	8290.54	54076	1	38433.91	29734091
9	Хасавюрт	758	5777.51	13198	179	2223.96	51635
10	Южно-Сухокумск	1817	3348.40	5718	88	1591352.32	71840829

Таблица 65. УПКС по группам объектов недвижимости/Районы

№ п/п	Муниципальный район	Группа 1. Многоквартирные дома (дома среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки)			Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)		
		Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС	Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС
1	Агульский	4219	50808.84	71121	649	3161.21	14931
2	Акушинский	11765	42847.49	78598	769	5608.42	50970
3	Ахвахский	31059	41725.93	44764	865	4372.68	16694
4	Ахтынский	4073	58617.62	75075	385	4929.24	46445
5	Бабаюртовский	2990	36069.47	75075	806	8666.54	50970
6	Ботлихский	5168	40291.73	75075	636	5600.51	46445
7	Буйнакский	5625	42958.93	75075	559	6799.57	52593
8	Гергебильский	4542	49969.98	78746	537	5814.94	50093
9	Гумбетовский	46800	63203.10	75075	542	5797.62	49663
10	Гунибский	5819	37746.90	74026	350	4625.29	48005
11	Дахадаевский	5625	50931.56	80410	542	4956.81	48409
12	Дербентский	2925	40026.81	85035	703	10425.00	51422
13	Докузпаринский	36100	59284.91	75075	549	5414.72	48409
14	Казбековский	3801	38521.01	75075	937	7972.09	48409
15	Кайтагский	6401	37426.15	75075	514	8106.43	59600
16	Карабудахкентский	6529	39780.40	77894	973	11043.90	61974
17	Каякентский	6265	40343.16	75075	350	9891.84	50529
18	Кизилюртовский	3835	37566.50	72696	1334	10825.03	57045
19	Кизлярский	4073	50024.52	75075	338	7333.61	61974
20	Кулинский	28816	43389.98	76564	315	4546.08	43329
21	Кумторкалинский	5180	32807.06	69423	266	11775.55	51422
22	Курахский	31104	50495.09	75075	757	4141.71	20594
23	Лакский	9977	29859.85	75075	559	4721.43	15312
24	Левашинский	4510	39268.16	75874	355	6035.17	49663
25	Магарамкентский	5638	59431.57	80410	876	5574.53	50093
26	Новолакский	13749	41883.55	52184	1278	11160.02	51422
27	Ногайский	1365	49073.45	78746	634	5861.48	59151
28	Рутульский	7268	35304.13	75075	711	3418.76	43329
29	Сергокалинский	6256	32478.65	75075	613	6870.90	50970
30	Сулейман-Стальский	5528	42801.02	73552	444	4950.96	50529
31	Табасаранский	7371	41297.05	80454	751	6606.94	51422
32	Тарумовский	8081	49625.34	80410	1138	9961.27	51422
33	Тляратинский	4461	60098.70	78746	451	4737.04	26541
34	Унцукульский	2556	50845.17	75075	1090	9116.04	59151
35	Хасавюртовский	4655	36643.88	75075	610	8160.23	50529
36	Хивский	1885	46274.31	75075	769	4529.77	48409
37	Хунзахский	10814	59502.28	77641	492	5955.67	51422
38	Цумадинский	7060	50569.57	75075	571	6990.19	44308
39	Цунтинский	3693	49368.70	73552	913	4245.28	26477
40	Чародинский	12313	39061.31	75075	973	6074.98	43017
41	Шамильский	9314	41329.00	75075	901	7056.47	50970



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Таблица 66. УПКС по группам объектов недвижимости/Районы

№ п/п	Муниципальный район	Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта			Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения		
		Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС	Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС
1	Агульский	1023	2100.13	2845	2421	5729.80	31664
2	Акушинский	1895	3211.10	9749	3052	8904.60	21146
3	Ахвахский	1505	4458.71	9749	2526	6385.07	16125
4	Ахтынский	1552	3488.03	9809	2444	9660.39	31412
5	Бабаюртовский	2531	3860.75	9973	3508	14098.63	59456
6	Ботлихский	1224	2527.75	3455	2221	8732.91	31165
7	Буйнакский	1743	3769.29	9337	3473	11037.25	31165
8	Гергебильский	807	2413.94	7559	2459	8182.75	28707
9	Гумбетовский	2584	2584.00	2584	3789	10249.67	26318
10	Гунибский	1001	1569.71	2615	2258	7930.34	29145
11	Дахадаевский	1844	2450.55	2953	1629	8012.17	18954
12	Дербентский	1196	3565.76	8097	1681	14716.87	40323
13	Докузпаринский	1364	2241.00	3188	3052	9519.58	24164
14	Казбековский	1788	2432.29	4022	3910	12583.57	32172
15	Кайтагский	1632	3859.62	13078	3120	13761.09	35029
16	Карабудахкентский	1246	3889.42	4666	1486	14186.68	35595
17	Каякентский	1905	3576.00	7736	4936	16208.82	59044
18	Кизилюртовский	2188	4232.71	8354	1229	15770.73	35173
19	Кизлярский	853	3084.45	9130	1555	11323.38	58382
20	Кулинский	1001	2051.27	2520	2842	6935.93	13131
21	Кумторкалинский	1317	3599.55	4896	3368	14563.09	33167
22	Курахский	3389	3582.67	3873	2988	6778.00	25399
23	Лакский	1113	1987.83	2503	3169	6930.25	10430
24	Левашинский	1364	2309.04	3207	2968	8941.46	20212
25	Магарамкентский	822	3178.20	10700	2147	10665.75	29996
26	Новолакский	1882	2968.44	4142	5475	13807.82	29208
27	Ногайский	964	1810.64	2311	829	9542.81	32182
28	Рутульский	1628	2291.88	3319	2369	8162.84	21442
29	Сергокалинский	1089	2510.82	6908	4000	14540.85	48835
30	Сулейман-Стальский	1595	3435.58	12288	3263	11081.55	31165
31	Табасаранский	3048	5069.75	10736	3368	10284.39	23194
32	Тарумовский	1458	3410.07	9214	1278	11916.64	34765
33	Тляртинский	1641	1729.00	1817	4070	7648.10	11640
34	Унцукульский	1212	3459.15	10106	3228	9302.90	19968
35	Хасавюртовский	1146	2841.93	5768	3408	13403.94	48830
36	Хивский	2148	2349.00	2550	2737	6950.13	15823
37	Хунзахский	1001	2774.50	8620	2842	10070.11	33269
38	Цумадинский	1485	2095.58	2461	3026	8349.86	15239
39	Цунтинский	527	1761.17	2163	2297	6794.23	16294
40	Чародинский	2138	2390.50	2643	4782	8847.72	26318
41	Шамильский	1129	1742.00	2567	2631	8820.71	55927

Таблица 67. УПКС по группам объектов недвижимости/Районы

№ п/п	Муниципальный район	Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения		
		Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС
1	Акушинский	3602	9443.67	10612
2	Ахвахский	12790	12790.00	12790
3	Ахтынский	4931	8468.94	14049
4	Бабаюртовский	8958	15063.33	20119
5	Ботлихский	6427	9764.64	12127
6	Буйнакский	5572	18704.36	42401



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

7	Гергебильский	3476	9179.56	13762
8	Гумбетовский	6003	6003.00	6003
9	Гунибский	6130	9550.90	15222
10	Дахадаевский	3601	8393.11	14205
11	Дербентский	4221	19359.50	42536
12	Докузпаринский	7758	10307.00	12856
13	Казбековский	3602	10012.29	19018
14	Кайтагский	8396	12402.27	18938
15	Карабудахкентский	1128	16102.50	28996
16	Каякентский	5279	19717.34	31040
17	Кизилюртовский	8412	13027.60	16444
18	Кизлярский	2761	9516.86	16479
19	Кулинский	6707	9259.00	11434
20	Кумторкалинский	5960	16548.84	27681
21	Курахский	7006	8809.50	10613
22	Левашинский	4221	7428.50	12271
23	Магарамкентский	6398	10452.00	17638
24	Новолакский	8925	15638.13	37055
25	Ногайский	3849	6878.27	13407
26	Рутульский	11192	11540.00	11888
27	Сергокалинский	5339	14656.50	32506
28	Сулейман-стальский	5868	10818.86	16178
29	Табасаранский	6632	12343.00	15844
30	Тарумовский	3849	11904.50	17949
31	Тляратинский	6898	6898.00	6898
32	Унцукульский	3722	7553.00	13518
33	Хасавюртовский	5215	15062.00	22748
34	Хивский	8609	8609.00	8609
35	Хунзахский	3329	8473.63	13819
36	Цумадинский	4519	6716.00	10407
37	Цунтинский	5709	8175.00	10641
38	Чародинский	8482	8482.00	8482
39	Шамильский	5101	8422.20	10599

Таблица 68. УПКС по группам объектов недвижимости/Районы

№ п/п	Муниципальный район	Группа 6. Административные и бытовые объекты			Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений		
		Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС	Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС
1	Агульский	2469	4772.53	10102	857	5312.55	12613
2	Акушинский	2273	6523.37	13037	916	2781.21	6833
3	Ахвахский	2652	6096.86	13037	899	2683.10	6112
4	Ахтынский	2344	6489.40	18132	182	3829.38	19067
5	Бабаюртовский	2239	10134.68	28022	750	6050.91	52666
6	Ботлихский	2202	6922.39	21397	505	5195.71	20744
7	Буйнакский	3694	10195.54	19609	577	5163.23	25642
8	Гергебильский	2747	7155.29	14906	456	193343.59	23261661
9	Гумбетовский	2463	7294.51	12793	790	5087.16	14055
10	Гунибский	1989	5537.37	21926	367	4145.42	21235
11	Дахадаевский	2634	7332.98	19583	748	4484.53	19302
12	Дербентский	3978	9964.76	36514	554	7529.07	339621
13	Докузпаринский	2747	8077.21	22211	814	2745.55	6629
14	Казбековский	4346	8616.98	34921	766	5121.78	20897
15	Кайтагский	2841	7792.85	19189	652	3947.39	11753
16	Карабудахкентский	3917	11927.41	34138	831	11278.35	50444
17	Каякентский	3789	11957.19	50887	489	6757.60	30375
18	Кизилюртовский	3978	11508.69	33578	49	6768.07	50444
19	Кизлярский	2765	12240.29	34940	359	287881.43	58712180



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

20	Кулинский	2557	5193.82	9754	831	3183.06	6060
21	Кумторкалинский	1652	14595.45	37945	648	6036.02	24609
22	Курахский	3161	8533.75	22784	646	5443.31	22369
23	Лакский	2131	6878.95	13083	937	3977.46	15174
24	Левашинский	2202	7652.43	22987	568	4277.37	19244
25	Магарамкентский	2344	7520.98	26756	505	16828.50	5288818
26	Новолакский	4357	12196.23	31354	1165	6850.23	32654
27	Ногайский	2202	6355.89	17130	372	5595.81	23661
28	Рутульский	2833	7733.70	12754	619	8630.03	299802
29	Сергокалинский	2747	7915.17	40925	701	4210.59	19319
30	Сулейман-Стальский	2699	9398.83	25401	620	5051.28	23589
31	Табасаранский	2841	6765.79	22776	843	4444.58	18354
32	Тарумовский	3599	9719.89	35684	614	5583.89	37445
33	Тляртинский	2747	5723.32	11436	687	2884.13	6805
34	Унцукульский	2272	6350.79	16466	375	53066.05	5463047
35	Хасавюртовский	3883	11246.37	34520	851	8356.95	58745
36	Хивский	2667	5777.78	21276	424	2285.40	7482
37	Хунзахский	1877	6536.19	34628	440	4084.53	21808
38	Цумадинский	2370	5357.24	11093	825	5594.34	17752
39	Цунтинский	2502	5641.53	9884	720	8964.53	18592
40	Чародинский	3161	7692.33	20233	949	5077.00	13999
41	Шамильский	2841	6339.58	13083	781	3813.36	13556

Таблица 69. УПКС по группам объектов недвижимости/Районы

№ п/п	Муниципальный район	Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты			Группа 9. Прочие объекты		
		Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС	Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС
1	Агульский	978	7401.49	18235	3195	5671.40	9599
2	Акушинский	760	9251.61	27647	821	2753.63	6701
3	Ахвахский	958	7729.57	19673	2889	4145.14	5000
4	Ахтынский	256	8440.38	31212	1720	4165.17	10961
5	Бабаюртовский	700	17435.45	37525	1795	5112.33	15819
6	Ботлихский	1967	10778.62	38947	2048	4722.25	10923
7	Буйнакский	1623	14041.79	44319	1379	4611.56	10639
8	Гергебильский	958	9743.69	31432	1421	2524.38	4985
9	Гумбетовский	638	8492.01	23427	733	1993.90	3236
10	Гунибский	456	8428.52	27822	1800	3307.40	5606
11	Дахадаевский	217	8491.98	23185	1006	3951.82	9599
12	Дербентский	241	12963.00	41227	497	4107.06	7227
13	Докузпаринский	3035	8223.94	25635	2594	8172.67	10856
14	Казбековский	1318	12939.50	34755	1350	5844.76	24146
15	Кайтагский	1842	14795.35	33193	874	3176.08	7571
16	Карабудахкентский	834	15711.47	55370	946	5613.67	17195
17	Каякентский	1704	14392.03	50271	1862	6685.84	19308
18	Кизилюртовский	1619	19685.36	60864	348	4971.36	15759
19	Кизлярский	760	13487.86	80761	851	4416.16	15621
20	Кулинский	619	8608.95	22841	792	2196.91	4155
21	Кумторкалинский	1510	17905.94	42516	1437	6035.06	26855
22	Курахский	1381	8028.73	21333	1614	6375.00	15224
23	Лакский	342	9725.57	17416	922	2210.80	3169
24	Левашинский	925	11081.75	39410	1656	3065.30	9443
25	Магарамкентский	548	11456.30	50239	909	7212.28	18830
26	Новолакский	815	15317.10	35880	2069	6459.33	18273
27	Ногайский	1144	7908.45	20705	792	2930.16	8896
28	Рутульский	1311	7471.18	14810	1862	7491.50	11285
29	Сергокалинский	654	14590.99	56945	1347	3342.06	7175



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

30	Сулейман-Стальский	578	11864.66	32137	2110	3878.31	6794
31	Табасаранский	434	12374.81	56341	1366	3307.75	6507
32	Тарумовский	1111	14217.05	46222	1133	3689.79	15966
33	Тляртинский	1739	9089.72	18473	1172	3495.20	8847
34	Унцукульский	352	9730.64	24928	2637	3128.90	5141
35	Хасавюртовский	913	11535.31	40768	1183	5311.50	22885
36	Хивский	1330	8398.71	42638	2878	7008.00	9599
37	Хунзахский	210	8590.54	40653	648	3068.33	8535
38	Цумадинский	1145	10027.29	23054	2115	2450.50	3175
39	Цунтинский	469	7275.16	21461	1364	4604.00	8911
40	Чародинский	1057	12223.40	25893	1595	5762.27	12927
41	Шамильский	331	7926.24	21721	1418	2257.00	3092

Таблица 70. УПКС по группам объектов недвижимости/Районы

№ п/п	Муниципальный район	Группа 10. Сооружения		
		Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС
1	Агульский	69	3698.58	14933
2	Акушинский	91	550.73	13177
3	Ахвахский	98	496.77	2904
4	Ахтынский	85	4859.37	221981
5	Бабаюртовский	2	140913.52	28251654
6	Ботлихский	52	537949.73	157861282
7	Буйнакский	21	113066.60	35906625
8	Гергебильский	35	1402.57	37186
9	Гумбетовский	32	964134.76	60928142
10	Гунибский	26	918.03	17243
11	Дахадаевский	49	2400.62	156350
12	Дербентский	62	66855.70	31836126
13	Докузпаринский	70	7563.03	376581
14	Казбековский	86	4717.60	605091
15	Кайтагский	74	1303.16	34915
16	Карабудахкентский	66	524622.13	184890986
17	Каякентский	67	4747.24	1503223
18	Кизилюртовский	27	14700.12	4571677
19	Кизлярский	32	371479.44	279831523
20	Кулинский	44	373.30	1383
21	Кумторкалинский	6	71230.88	12236980
22	Курахский	7	1428.23	14188
23	Лакский	50	1073.00	10658
24	Левашинский	30	818.30	12980
25	Магарамкентский	36	4645.18	1050451
26	Новолакский	0	45694.83	7357037
27	Ногайский	13	10115.89	1826171
28	Рутульский	19	12509.82	305378
29	Сергокалинский	68	133668.95	20444853
30	Сулейман-Стальский	13	302809.28	32715192
31	Табасаранский	117	986.74	26720
32	Тарумовский	3	3173.07	1129342
33	Тляртинский	56	886.58	16653
34	Унцукульский	26	9701.01	375496
35	Хасавюртовский	43	15330.69	7923140
36	Хивский	51	6495.54	793104
37	Хунзахский	98	1111.46	39906
38	Цумадинский	30	723.95	13531
39	Цунтинский	25	3487.34	10104
40	Чародинский	90	1286.11	14979
41	Шамильский	7	1009.96	14186



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

В соответствии с пунктом 66 Указаний при проверке 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 проверки качества процессов определения кадастровой стоимости проводится выборочная проверка моделей определения кадастровой стоимости.

В соответствии с пунктом 66 Указаний при проверке 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 проверки качества процессов определения кадастровой стоимости проводится выборочная проверка моделей определения кадастровой стоимости.

Проверка расчета, модель «Нежилые помещения в МКД»

Для выборочной проверки статистических моделей определения кадастровой стоимости определен объект оценки с кадастровым номером 05:40:000055:1557 в составе группы «Нежилые помещения в МКД». Информация по данному объекту:

Таблица 71

Кадастровый номер объекта	05:40:000055:1557
НП_назв	Махачкала
площадь_кв_м	87,6
Тип_помещ_для_рассч	нежилое в мкд
YearBuilt_из_Здан	2012
Материал_из_Здан	Кирпичные
Адрес	Республика Дагестан, г Махачкала, ул И.Казака, в р-не Дагестанглавснаб, пом. 2, 1-этаж
Тип дома	МКД
Этаж расчетный	1
Оценочная зона	Махачкала 4
КС род. Объекта	КС-1
Этажность род. Объекта	10
Базовый УПКС, руб./кв.м	71 170,9454
Корректировка на этаж	1,073
Итоговый УПКС, руб./кв.м	76 366,42

В качестве статистической модели определения кадастровой стоимости выбрано экспоненциальное уравнение следующего вида:

$$y = 5512068.447817014 * \exp(-0.0016444679456329653 * F1 + -0.0020902361698287597 * F2)$$



ГБУ РД «Дагтехкадастр»

Расчет УПКС объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000055:1557 осуществлялся путем подстановки значений ценообразующих факторов в данную модель, с учетом коэффициента пересчёта удельного показателя стоимости на этаж для данной подгруппы:

УПКС базовый = $5512068.447817014 * \exp(-0.0016444679456329653 * 87,6 + -0.0020902361698287597 * 2012)$
= 71 170,9454

УПКС = $71\,170,9454 * 1,073 = 76\,366,42$ руб./кв. м.

Диапазон значений удельного показателя кадастровой стоимости для группы «Нежилые помещения в МКД» в г.Махачкала:

Таблица 103

Мин. УПКС	Средн. УПКС	Макс. УПКС
17 645,43	73 490,94	97 730,29

Кадастровая стоимость объекта определяется путем умножения УПКС объекта недвижимости на его площадь:

КС = $76\,366,42 * 87,6$ кв. м = 6 689 698,78руб.

Согласно результатам кадастровой оценки объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000055:1557 кадастровая стоимость объекта также составляет 6 689 698,78 руб.

Выводы: полученные результаты являются верными, рассчитанная стоимость получена без ошибок, связанных с ошибками алгоритмов вычисления удельного показателя кадастровой стоимости для группы «Нежилые помещения в МКД».