



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
«ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

665830, Россия, Иркутская обл., г. Ангарск, пр-т Карла Маркса, стр.101

ИНН/КПП 3801142789/380101001

ОГРН 1173850021586, дата присвоения: 07.06.2017

тел. 8(3955)586900, e-mail: info@cgko.ru

ОТЧЕТ № 05_ОКС_2023

ОБ ИТОГАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
ЗДАНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, МАШИНО-МЕСТ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата определения кадастровой стоимости: 01.01.2023

Дата подписания (утверждения) Отчета: 18.08.2023

Ангарск, 2023

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ	5
1.1 Основные термины и их определения	5
1.2 Используемые в отчете сокращения	10
2. ВВОДНАЯ ГЛАВА	12
2.1 Реквизиты Отчета	12
2.2 Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводится государственная кадастровая оценка	12
2.3 Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки	12
2.4 Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости	12
2.4.1 Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	12
2.4.2 Перечень нормативных правовых актов	13
2.4.3 Перечень методических и нормативно-технических документов	14
2.4.4 Перечень внешних источников информации	15
2.4.5 Информация, полученная от федеральных и региональных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, а также подведомственных им организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, ресурсоснабжающих организаций и организаций, осуществлявших до 1 января 2013 года государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости	16
2.5 Сведения о работниках ОГБУ «ЦГКО», непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, о руководителе ОГБУ «ЦГКО»	17
2.5.1 Сведения об ОГБУ «ЦГКО»	17
2.5.2 Сведения о работниках ОГБУ «ЦГКО», непосредственно осуществляющих определение кадастровой стоимости	17
2.5.3 Сведения о руководителе ОГБУ «ЦГКО»	18
2.6 Виды объектов недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка	19
2.7 Сведения об общем количестве объектов недвижимости, содержащихся в Перечне, а также о количестве объектов недвижимости, содержащихся в Перечне, в разрезе видов объектов недвижимости	19
2.8 Дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости	19
2.9 Сведения о допущениях, используемых при определении кадастровой стоимости	20
2.9.1 Основные допущения	20
2.9.2 Допущения, касающиеся информации об объектах оценки	23
2.9.3 Допущения и ограничительные условия, касающиеся количественных и качественных характеристик объектов оценки	24
2.9.4 Допущения, касающиеся группировки объектов оценки	27
2.9.5 Допущения, касающиеся объектов-аналогов	31
2.9.6 Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости	33
2.9.7 Допущения, касающиеся моделирования	34

2.9.8 Допущения, касающиеся результатов оценки	35
3. РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА	36
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)	36
3.1.1 Социально-экономическое состояние Российской Федерации	36
3.1.2 Краткое описание территории, на которой расположены объекты оценки	48
3.1.3 Социально-экономическое положение Иркутской области	57
3.1.4 Экологическая ситуация в Иркутской области	85
3.1.5 Анализ уровня цен в строительной отрасли	90
3.1.6 Характеристика районов Иркутской области	95
3.1.7 Общая информация о рынке недвижимости	144
3.1.8 Рынок недвижимости Иркутской области	151
3.1.9 Анализ рынка недвижимости	180
3.1.9.1 Сбор информации о рынке недвижимости Иркутской области	181
3.1.9.2 Характеристики рынка, используемые для подготовки рыночных данных для целей ГКО	182
3.1.9.3 Анализ рынка недвижимости объектов недвижимости жилого фонда Иркутской области	184
3.1.9.4 Анализ рынка объектов недвижимости нежилого фонда Иркутской области	215
3.1.9.4.1 Анализ сегмента «Предпринимательство»	215
3.1.9.4.2 Анализ сегмента «Общественное использование»	216
3.1.9.4.3 Анализ сегмента «Отдых (рекреация)»	217
3.1.9.4.4 Анализ сегмента «Сельскохозяйственное использование»	217
3.1.9.4.5 Анализ сегмента «Транспорт»	217
3.1.9.4.6 Анализ сегмента «Производственная деятельность»	218
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	220
3.3 Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки	225
3.3.1 Описание объектов оценки	225
3.3.2 Группировка объектов оценки	227
3.4 Информация об определении перечня ценообразующих факторов объектов недвижимости (далее-ценообразующие факторы) и источниках сведений о них, обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Росреестра от 4 августа 2021г. №П/0336 (далее-Методические указания)	264
3.5 Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями	271
3.6 Обоснование выбора подходов, методов и моделей оценки, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки	273
3.6.1 Доходный подход	285
3.6.2 Сравнительный подход	286
3.6.2.1 Метод статистического (регрессионного) моделирования	289

3.6.2.2 Метод моделирования на основе удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС)	319
3.6.3 Затратный подход	324
3.6.4 Согласование результатов оценки объектов оценки	371
3.7 Информация об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета	371
4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА	372
4.1 Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости	373
4.2 Проверка результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости	373

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ

1.1 Основные термины и их определения

В данном разделе приводятся определения, необходимые для установления или уточнения терминов, используемых при государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, за исключением земельных участков, на территории Иркутской области.

Административно-территориальное устройство Иркутской области – система административно-территориальных образований области, в том числе порядок образования, упразднения, изменения границ, преобразования административно-территориальных образований области и иные вопросы изменения указанного устройства, которая обеспечивает упорядоченное осуществление на территории области государственной власти и благоприятное социально-экономическое и культурное развитие территории области (Закон Иркутской области от 21.06.2010 № 49-оз «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области» с изменениями на 03.03.2021 г.).

Административно-территориальное образование Иркутской области - часть территории Иркутской области в определенных границах, представляющая собой населенный пункт области, либо объединение населенных пунктов области с прилегающей территорией, либо часть населенного пункта области и имеющая собственное наименование (Закон Иркутской области от 21.06.2010 № 49-оз «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области» с изменениями на 03.03.2021 г.):

- районы Иркутской области;
- города и иные городские населенные пункты;
- сельские населенные пункты;
- районы в городах Иркутской области;
- Усть-Ордынский Бурятский округ.

Район Иркутской области – административно-территориальное образование Иркутской области, имеющее административный центр и объединяющее несколько экономически и территориально взаимосвязанных населенных пунктов Иркутской области с прилегающей территорией (Закон Иркутской области от 21.06.2010 № 49-оз «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области» с изменениями на 03.03.2021 г.).

Административный центр района Иркутской области – населенный пункт, в котором расположены территориальные подразделения исполнительных органов государственной власти Иркутской области (Закон Иркутской области от 21.06.2010 № 49-оз «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области» с изменениями на 03.03.2021 г.).

Город – городской населенный пункт, выступающий одним из промышленных и культурных центров Иркутской области, с высоким уровнем развития социальной, производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры, с постоянным населением не менее 12 000 человек. Городом также является городской населенный пункт с меньшей численностью населения, если он в установленном законодательством порядке был отнесен к данной категории до вступления в силу Закона Иркутской области от 21.06.2010 № 49-оз «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области» (Закон Иркутской области от 21.06.2010 № 49-оз «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области» с изменениями на 03.03.2021 г.).

Рабочие поселки – городские населенные пункты Иркутской области, на территории которых имеются промышленные организации и их подразделения, стройки, железнодорожные

узлы, гидротехнические сооружения, организации и их подразделения, осуществляющие производство и переработку сельскохозяйственной продукции, и другие экономически важные объекты с численностью постоянного населения не менее 3 000 человек либо иные населенные пункты Иркутской области, если на их территории расположены образовательные организации высшего образования и (или) научно-исследовательские организации (Закон Иркутской области от 21.06.2010 № 49-оз «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области» с изменениями на 03.03.2021 г.).

Курортные поселки – городские населенные пункты Иркутской области, расположенные в местностях, имеющих лечебное значение, с численностью населения не менее 2 000 человек, при условии, что количество приезжающих ежегодно для лечения и отдыха в эти поселки составляет не менее 50% постоянного населения (Закон Иркутской области от 21.06.2010 № 49-оз «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области» с изменениями на 03.03.2021 г.).

Дачные поселки – городские населенные пункты Иркутской области, основным назначением которых является обслуживание населения городов в качестве санаторных пунктов или мест летнего отдыха (Закон Иркутской области от 21.06.2010 № 49-оз «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области» с изменениями на 03.03.2021 г.).

Сельские населенные пункты Иркутской области – населенные пункты, отнесенные к категориям поселков, сел, деревень. Сельскими населенными пунктами Иркутской области также являются населенные пункты, которые в установленном законодательством порядке были отнесены к категориям поселков, железнодорожных станций, заимок участков и другим категориям сельских населенных пунктов Иркутской области до вступления в силу Закон Иркутской области от 21.06.2010 № 49-оз «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области» (Закон Иркутской области от 21.06.2010 № 49-оз «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области» с изменениями на 03.03.2021 г.).

Поселок – сельский населенный пункт Иркутской области с индивидуальной и (или) малоэтажной жилой застройкой с численностью постоянного населения, как правило, не менее 1000 человек (Закон Иркутской области от 21.06.2010 № 49-оз «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области» с изменениями на 03.03.2021 г.).

Село – сельский населенный пункт Иркутской области с индивидуальной и (или) малоэтажной жилой застройкой с численностью постоянного населения, как правило, более 300 и менее 1000 человек (Закон Иркутской области от 21.06.2010 № 49-оз «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области» с изменениями на 03.03.2021 г.).

Деревня – сельский населенный пункт Иркутской области с индивидуальной жилой застройкой с численностью постоянного населения, как правило, не более 300 человек (Закон Иркутской области от 21.06.2010 № 49-оз «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области» с изменениями на 03.03.2021 г.).

Район в городе – часть территории города, имеющего численность населения, как правило, свыше 100 000 тысяч человек, выделенная в целях осуществления деятельности органов государственной власти, их территориальных подразделений и должностных лиц (Закон Иркутской области от 21.06.2010 № 49-оз «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области» с изменениями на 03.03.2021 г.).

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – 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, 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».

Единый государственный реестр недвижимости – свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о 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».

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 объекта недвижимости может выступать его законный представитель.

Государственная кадастровая оценка – совокупность процедур, направленных на определение кадастровой стоимости (ст. 3 Закона о кадастровой оценке).

Кадастровая стоимость объекта недвижимости – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с Законом о кадастровой оценке и Методическими указаниями. 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 (ст.3 Закона о кадастровой оценке).

Дата определения кадастровой стоимости – 1 января года определения кадастровой стоимости в рамках государственной кадастровой оценки, предусмотренного законодательством о государственной кадастровой оценке (п.2 Методических указаний).

Вид использования объекта недвижимости – вид разрешенного использования, назначение или наименование объекта недвижимости, определенные (установленные) в отношении такого объекта недвижимости и содержащийся в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости (п.2 Методических указаний).

Группировка объектов оценки – объединение объектов оценки в группы и подгруппы в соответствии с Методическими указаниями для определения кадастровой стоимости методами массовой оценки, с использованием в рамках одной группы (подгруппы) одних и тех же подходов и методов, а также критериев взвешивания полученного результата (п.44 Методических указаний).

Объекты недвижимости – 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).

Вид объекта недвижимости – 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»).

Объекты, подлежащие государственной кадастровой оценке, Объекты оценки – объекты недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200).

Методы массовой оценки недвижимости – процесс определения кадастровой стоимости Объектов оценки, при котором осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке (совокупности 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 (п.3 Методических указаний).

Индивидуальный расчет кадастровой стоимости – процесс определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке) (п.3 Методических указаний).

Моделирование – построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости (Методические указания).

Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости – определение кадастровой стоимости объекта недвижимости путем умножения среднего значения удельных показателей кадастровой стоимости 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 его площадь, объем, иные характеристики (Методические указания).

Статистическая модель оценки – математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости) (Методические указания).

Отчет об итогах государственной кадастровой оценки – итоговый документ, составленный по результатам определения кадастровой стоимости в соответствии с Требованиями к отчету. Отчет составляется на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа (Закон о кадастровой оценке).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200).

- **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости. Применим при наличии

надежных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования (Методические указания).

- Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Применим при наличии актуальных и достоверных данных о соответствующих затратах (Методические указания).

- Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости, используемый при развитом рынке объектов недвижимости и при достаточной и репрезентативной информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости (Методические указания).

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 оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Стоимость объекта оценки – мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200).

Удельный показатель кадастровой стоимости – величина кадастровой стоимости в расчете за единицу площади объекта недвижимости (Методические указания).

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200).

Ценообразующий фактор – качественная или количественная характеристика, влияющая на стоимость объекта недвижимости.

Цель оценки – предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200). 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 (Закон о кадастровой оценке).

Ставка (коэффициент) дисконтирования – приведение (дисконтирование) относящихся к разным периодам времени всех обычных на данном сегменте рынка денежных потоков (доходов), в том числе от возможной их продажи в будущем, то есть прогнозирование изменения во времени и определение текущей стоимости объекта недвижимости, соответствующей доходности инвестиций (Методические указания).

Родительский объект – объект недвижимости, в составе которого или на котором располагаются объекты другого вида (для здания – земельный участок, для помещения – здание или сооружение, в котором это помещение располагается).

Регрессионный анализ – совокупность формальных (математических) процедур, предназначенных для измерения тесноты, направления и аналитического выражения влияния ценообразующих факторов на стоимостной показатель.

1.2 Используемые в отчете сокращения

Закон о кадастровой оценке – Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Приказ от 06.08.2020 № П/0283 – Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0283 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости».

Закон о регистрации недвижимости – Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Методические указания – Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336.

Отчет – отчет об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области.

Требования к Отчету – Требования к отчету об итогах государственной кадастровой оценки, утвержденные приказом Росреестра от 14.06.2022 № П/0225.

Постановление от 09.10.2017 № 642-пп – Постановление Правительства Иркутской области от 09.10.2017 № 642-пп «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области» (в редакции постановления Правительства Иркутской области от 24.11.2021 № 882-пп).

ОГБУ «ЦГКО» – Областное государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости».

ГКО – государственная кадастровая оценка.

Перечень – перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Декларация – Декларация о характеристиках объектов недвижимости.

Правообладатель - Правообладатель объекта недвижимости.

АСОН – специализированное программное обеспечение «Автоматизированная система оценки недвижимости».

ВРИ – вид разрешенного использования.

ГСК – гаражно-строительные кооперативы.

ДНП – дачные некоммерческие партнерства.

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости.

ИЖС – индивидуальное жилищное строительство.

КЛАДР – классификатор адресов Российской Федерации

КС – кадастровая стоимость.

ЛПХ – личное подсобное хозяйство.

МО – муниципальное образование.

МР – муниципальный район.

НП/ГНП/СНП – населенный пункт, городской населенный пункт, сельский населенный пункт, земли населенных пунктов.

НПА – нормативный правовой акт.

ОГРН – основной государственный регистрационный номер.

ОКС – объекты капитального строительства (здание, помещение, сооружение, машино-место, объект незавершенного строительства).

ОКТМО – Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований.

ОН – объект недвижимости.

ОО – объект оценки.

ОА – объект-аналог.

ЦФ – ценообразующий фактор.

ОНТ – огороднические некоммерческие товарищества.

РС – рыночная стоимость.

СанПиН – санитарные правила и нормы.

СК – система координат.

СНТ – садоводческие некоммерческие товарищества.

СОД – садоводческие, огороднические и дачные объединения.

СХИ – сельскохозяйственное использование.

УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости.

ЦТК – цифровые тематические карты.

XML-файл – текстовый файл, написанный с помощью языка программирования ExtensibleMarkupLanguage и использующий для обозначения объектов или атрибутов так называемые теги. Перечень, 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.

ОМС – органы местного самоуправления.

ИОГВ – исполнительные органы государственной власти.

Росреестр – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Управление Росреестра по Иркутской области – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области – филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Иркутской области.

2. ВВОДНАЯ ГЛАВА

2.1 Реквизиты Отчета

Наименование Отчета: Отчет об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории Иркутской области.

Дата подписания (утверждения) Отчета: 18.08.2023

Номер Отчета: 05_ОКС_2023

2.2 Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводится государственная кадастровая оценка

Государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест проводится на территории Иркутской области.

2.3 Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки

Согласно ч. 1. ст. 6 Закона о кадастровой оценке государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Основанием для проведения на территории Иркутской области в 2023 г. работ по государственной кадастровой оценке является постановление Правительства Иркутской области от 09.10.2017 № 642-пп «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области» (в редакции постановления Правительства Иркутской области от 24.11.2021 № 882-пп).

Копии постановлений представлены в Приложении 1.1. Отчета (П1. Исходные данные\1.1. Копия решения о проведении ГКО).

2.4 Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости

2.4.1 Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

В соответствии с ч. 7 ст. 13 Закона о кадастровой оценке ОГБУ «ЦГКО» предоставлен перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, по состоянию на 01.01.2023:

1. Письмо филиала ППК «Роскадастр» по Иркутской области от 03.02.2023 № 23-исх/0304-ст о направлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2023 году, а также перечня объектов реестра границ Единого государственного реестра недвижимости и перечня сделок с объектами недвижимости.

2. Письмо Министерства имущественных отношений Иркутской области от 22.02.2023 №02-51-2314/23 о направлении дополнений к перечню объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2023 году, переданному письмом филиала ППК «Роскадастр» по Иркутской области от 03.02.2023 № 23-исх/0304-ст.

Копии писем представлены в Приложении 1.3.1 Отчета (П1. Исходные данные\1.3. Сведения об ОН, содержащихся в перечне\1.3.1 Перечень ОО).

2.4.2 Перечень нормативных правовых актов

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ.
8. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
9. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».
10. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
11. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
12. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
13. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
14. Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».
15. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
16. Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».
17. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200.
18. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200.
19. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
20. Приказ Росреестра от 14.06.2022 № П/0225 «Об установлении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки».
21. Приказ Росреестра от 24.05.2021 № П/0216 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы».
22. Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0283 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости».
23. Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0280 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений».
24. Приказ Росреестра от 14.06.2022 № П/0226 «Об установлении критериев соответствия методическим указаниям о государственной кадастровой оценке проекта отчета, обновленной версии проекта отчета, подготовленных бюджетным учреждением, созданным субъектом

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

25. Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0286 «Об утверждении формы заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, требований к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости».

26. Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0281 «Об утверждении Порядка расчета и размещения индексов рынка недвижимости».

27. Закон Иркутской области от 23.07.2008 № 59-оз «О градостроительной деятельности в Иркутской области».

28. Распоряжение Правительства Иркутской области от 30.05.2017 № 294-рп «О создании областного государственного бюджетного учреждения «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости».

Тексты нормативных правовых актов размещены в открытых источниках (правовые информационные системы «Консультант Плюс» и «Гарант», информационно-телекоммуникационная сеть «Интернет») и поэтому в Отчете не приведены.

2.4.3 Перечень методических и нормативно-технических документов

1. Методические указания по государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 г. № П/0336.

2. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 490 с.

3. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 170 с.

4. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 744 с.

5. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 674 с.

6. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 434 с.

7. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 710 с.

8. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЪЕКТЫ АРХИТЕКТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. Укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ. В уровне цен на

01.01.2015 г., для условий выполнения работ в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2015. — 160 с.

9. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 1236 с.

10. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 438 с.

11. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 494 с.

12. Стоимостные коэффициенты по элементам зданий. Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2021 года серии «Справочник Оценщика», для условий строительства в Иркутской области, Россия. — 20 с.

13. С.А. Табакова. Индексы цен в строительстве. Выпуск 90, январь 2015. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. ООО КО-ИНВЕСТ. — 180 с.

14. С.А. Табакова. Индексы цен в строительстве. Выпуск 114, январь 2021. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. ООО КО-ИНВЕСТ. — 207 с.

15. Е.С. Озеров Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Изд-во «МКС», 2007.

2.4.4 Перечень внешних источников информации

Перечень внешних источников, которые использовались при определении кадастровой стоимости, приведен ниже:

1. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии www.rosreestr.ru;

2. Фонд данных государственной кадастровой оценки https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO;

3. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru;

4. Сайт Министерства экономического развития РФ www.economy.gov.ru;

5. Сайт Федеральной службы государственной статистики <http://www.gks.ru>;

6. Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области www.irkutskstat.gks.ru;

7. Официальный портал Иркутской области <https://irkobl.ru/>;

8. Официальный сайт службы по тарифам Иркутской области <https://irkobl.ru/sites/sti/>;

9. Сайт «Яндекс.Карты» www.maps.yandex.ru;

10. Сайт «Google Карты» www.google.ru/maps;

11. Сайт «2 ГИС - электронный справочник» www.2gis.ru;

12. Публичная кадастровая карта www.pkk5.rosreestr.ru;

13. Сайт «Википедия - свободная энциклопедия» www.ru.wikipedia.org;

14. Официальный портал города Иркутска <https://admirk.ru>;

15. Официальный сайт Министерства природных ресурсов и экологии Иркутской области <https://irkobl.ru/sites/ecology/>;
16. Промышленный портал Метапром <https://www.metaprom.ru>;
17. Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия http://irkipedia.ru/content/razvitie_nauki_v_baykalskom_regione_atlas_2009_g;
18. Сайт «Транспорт России» <https://rutransavto.ru/irkutsk.html>;
19. Официальный сайт Министерства строительства, дорожного хозяйства Иркутской области <https://irkobl.ru/sites/irkstroy/itogi/>;
20. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Иркутской области https://irkobl.ru/sites/agroline/Deyatelnost_ministerstva/Otchet_ministerstva/;
21. Интерактивный портал Министерства труда и занятости Иркутской области <https://irkzan.ru/>;
22. Газета «Новости Иркутска» <http://irkutskinform.ru/>;
23. Сайт Иркутского районного муниципального образования <http://www.irkraion.ru/>;
24. Сайт «Дом.минжкх» <http://dom.mingkh.ru/>;
25. Сайт Циан <https://irkutsk.cian.ru/>;
26. Сайт Министерства имущественных отношений Иркутской области <https://irkobl.ru/sites/mio/>;
27. Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Иркутской области <http://rosreestr38.ru/>;
28. Сайт Министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области <https://irkobl.ru/sites/gkh/transport/>;
29. Сайт «Оценщик.РУ» <http://www.ocenchik.ru/>;
30. Сайт «RealtyMag.ru» <https://www.realtymag.ru/>;
31. Сайт «Банк России» https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/;
32. Официальный сайт Минстроя России <https://minstroyrf.gov.ru>.

2.4.5 Информация, полученная от федеральных и региональных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, а также подведомственных им организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, ресурсоснабжающих организаций и организаций, осуществлявших до 1 января 2013 года государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости

В соответствии с ч. 1 и 2 ст. 12 Закона о кадастровой оценке, п. 16 Методических указаний подготовка к проведению государственной кадастровой оценки включает в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

В целях сбора, систематизации и накопления информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, ОГБУ «ЦГКО» направлены запросы о предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления. Запросы и ответы, направленные в вышеуказанные организации, а также запросы и ответы об актуализации полученной ранее информации представлены в Приложении 1.2. Отчета (П1. Исходные данные\1.2. Результаты сбора и обработки информации).

2.5 Сведения о работниках ОГБУ «ЦГКО», непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, о руководителе ОГБУ «ЦГКО»

Постановлением Правительства Иркутской области от 09.10.2017 № 642-пп «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области» (в редакции постановления Правительства Иркутской области от 24.11.2021 № 882-пп) ОГБУ «ЦГКО» наделено полномочиями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области.

2.5.1 Сведения об ОГБУ «ЦГКО»

Полное наименование юридического лица: Областное государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости»

ОГРН: 1173850021586 дата присвоения 07.06.2017

Юридический адрес: 665830, Россия, Иркутская область, г. Ангарск, проспект Карла Маркса, строение 101

Почтовый адрес: 665830, Россия, Иркутская область, г. Ангарск, проспект Карла Маркса, строение 101, а/я 7155

Телефон: 8(3955)586900

e-mail: info@cgko.ru

ИНН/КПП: 3801142789/380101001

Банковские реквизиты	Минфин Иркутской области (Центр государственной кадастровой оценки, л/с 81302030009)
ИНН/КПП	3801142789/380101001
ОГРН	1173850021586 07.06.2017
Лицевой счёт	81302030009
Расчётный счёт	03224643250000003400
Корреспондентский счёт	40102810145370000026
БИК банка	012520101
Банк	Отделение Иркутск//УФК по Иркутской области, г. Иркутск

2.5.2 Сведения о работниках ОГБУ «ЦГКО», непосредственно осуществляющих определение кадастровой стоимости

1. Севостьянова Валентина Викторовна – начальник отдела оценки

Реквизиты трудового договора, заключенного с ОГБУ «ЦГКО»: Трудовой договор от 19.06.2017 № 4

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний: Диплом Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Иркутский государственный технический университет» регистрационный номер В-6043 от 01.07.2013, присуждена квалификация – инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью».

Диплом о профессиональной переподготовке Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Иркутский национальный исследовательский технический университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» регистрационный номер 0087-19 от 27.05.2019.

Диплом о профессиональной переподготовке Негосударственного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования» по программе «Государственная кадастровая оценка» регистрационный номер 178 от 31.03.2020.

Свидетельство торгово-промышленной палаты Российской Федерации о подтверждении квалификации «Руководитель организации (подразделения) по проведению государственной кадастровой оценки (7 уровень квалификации)» регистрационный номер 10.01200.08.00000019.26, дата выдачи 02.06.2023.

Опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости: с июня 2017 года

Почтовый адрес: 665830, Россия, Иркутская область, г. Ангарск, проспект Карла Маркса, строение 101

Телефон: 8(3955)586444

e-mail: sevostjanova.vv@cgko.ru

2. Хошакова Евгения Александровна – ведущий оценщик отдела оценки

Реквизиты трудового договора, заключенного с ОГБУ «ЦГКО»: Трудовой договор от 28.01.2020 № 02

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний: Диплом Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Иркутский государственный технический университет» регистрационный номер С-6340 от 19.06.2008, присуждена квалификация – инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью».

Диплом о профессиональной переподготовке в Негосударственном образовательном учреждении дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования» по программе «Государственная кадастровая оценка» регистрационный номер 252 от 31.03.2021.

Свидетельство торгово-промышленной палаты Российской Федерации о подтверждении квалификации «Эксперт по кадастровой оценке (7 уровень квалификации)» регистрационный номер 10.01200.07.00000019.26, дата выдачи 02.06.2023.

Опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости: с января 2020 года

Почтовый адрес: 665830, Россия, Иркутская область, г. Ангарск, проспект Карла Маркса, строение 101

Телефон: 8(3955)586444

e-mail: hoshakova.ea@cgko.ru

2.5.3 Сведения о руководителе ОГБУ «ЦГКО»

Раковская Анастасия Александровна – директор ОГБУ «ЦГКО»

Реквизиты трудового договора, заключенного с Министерством имущественных отношений Иркутской области: Трудовой договор от 25.05.2018 № 268

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний: Диплом Иркутского Восточно-Сибирского института экономики и права регистрационный номер ИЭП-1693 от 08.06.2003, присуждена квалификация – юрист по специальности «Юриспруденция».

Диплом о профессиональной переподготовке Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический

университет имени Г.В. Плеханова» по программе «Государственная кадастровая оценка» регистрационный номер 15.16.И/ПП-101 от 26.11.2019.

Почтовый адрес: 665830, Россия, Иркутская область, г. Ангарск, проспект Карла Маркса, стр. 101

Телефон: 8(3955)586900

e-mail: rakovskaia.aa@cgko.ru

2.6 Виды объектов недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка

Согласно п. 1. ст. 6 Закона о кадастровой оценке государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Основанием для проведения на территории Иркутской области в 2022 г. работ по государственной кадастровой оценке является Постановление Правительства Иркутской области от 09.10.2017 № 642-пп «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области» (в редакции постановления Правительства Иркутской области от 24.11.2021 № 882-пп).

В соответствии с указанным постановлением в рамках данного отчета проводится государственная кадастровая оценка следующих объектов недвижимости:

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

2.7 Сведения об общем количестве объектов недвижимости, содержащихся в Перечне, а также о количестве объектов недвижимости, содержащихся в Перечне, в разрезе видов объектов недвижимости

Количество объектов недвижимости, содержащихся в Перечне и подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2023 на территории Иркутской области, составило 1 613 507 объектов недвижимости, из них:

здания – 534 073;

помещения – 998 062;

сооружения – 74 121;

объекты незавершенного строительства – 2 818;

машино-места – 4 433.

2.8 Дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости

Согласно п. 2 Методических указаний датой, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость, является 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, предусмотренного законодательством Российской Федерации о государственной кадастровой оценке (далее - дата определения кадастровой стоимости), а именно 1 января 2023г.

2.9 Сведения о допущениях, используемых при определении кадастровой стоимости

В данном разделе приводятся сведения обо всех допущениях и ограничительных условиях, использованных при проведении работ по определению кадастровой стоимости зданий помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории Иркутской области

Отчет составлен в соответствии с Законом о кадастровой оценке, Методическими указаниями и Требованиями к Отчету.

2.9.1 Основные допущения

1. Работники ОГБУ «ЦГКО», привлекаемые к определению кадастровой стоимости, соответствуют основным требованиям ч. 1 ст. 10 Закона о кадастровой оценке.

2. Работники ОГБУ «ЦГКО» не отвечают за результаты ранее действовавших результатов определения кадастровой оценки, результаты кадастровых работ и инвентаризации объектов, ранее выполненных оценок и экспертиз, направленных на установление инвентаризационной, нормативной, рыночной, ликвидационной, инвестиционной и иных видов стоимости. Возможные существенные отклонения результата настоящей кадастровой оценки от результата предыдущей кадастровой оценки или иной стоимости не являются следствием некорректно выполненных расчетов. При этом работниками ОГБУ «ЦГКО» проводился анализ оспоренной в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости ранее действовавшей кадастровой стоимости объектов недвижимости, поступивших в ОГБУ «ЦГКО» деклараций о характеристиках объектов недвижимости и иной информации, предоставленной Правообладателями. Результаты указанного анализа использовались при установлении ценообразующих факторов.

3. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность качественной и количественной информации, содержащейся в ЕГРН и отраженной в предоставленном Перечне. Работники ОГБУ «ЦГКО» исходят из допущения, что предоставленная информация соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках объектов недвижимости, используемых при проведении оценки, определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

4. Исполнитель при проведении ГКО руководствовался информацией, полученной из официальных источников.

5. Вся информация, полученная от ИОГВ, ОМС и Управления Росреестра по Иркутской области в письменном, устном или электронном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом специалистов ОГБУ «ЦГКО», рассматривалась как достоверная. В случае получения взаимоисключающих, неполных или недостоверных сведений, направлялись повторные либо уточняющие запросы на предоставление дополнительных сведений.

6. Информация, полученная от ИОГВ, а также подведомственных им учреждений и организаций, ОМС, Управления Росреестра по Иркутской области и иных источников, содержащих сведения доказательного значения, после даты оценки, но отражающая информацию по состоянию на дату оценки в отношении количественных или качественных характеристик Объектов оценки, считается достаточной и достоверной для целей проведения ГКО и возможной к использованию при проведении оценки.

7. Неиспользование копий правоустанавливающих документов, копий технических паспортов, экспликаций, документов органов технической инвентаризации и иных документов

не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки Объектов оценки, для установления кадастровой стоимости для целей налогообложения и не может служить причиной признания результатов недоверенными.

8. ГКО проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН и представленных к определению кадастровой стоимости в Перечне. Объекты, не представленные в Перечне, не оцениваются, что не является ошибкой настоящего Отчета.

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

10. Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными действующим законодательством Российской Федерации) (п. 1.11 Методических указаний).

11. Рассчитанная, в рамках данного Отчета кадастровая стоимость объектов недвижимости, определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объектов недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данные объекты.

12. При определении кадастровой стоимости произведен расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

13. При определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из предположения о возможности его добровольного отчуждения (передачи права собственности) на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а также с учетом того, что покупатель получает возможность полного и незамедлительного его использования в состоянии, в котором он был приобретен (передан) на дату определения кадастровой стоимости независимо от того, ограничен ли такой объект недвижимости в обороте, существует ли рынок такого рода объектов недвижимости и может ли он быть фактически отчужден.

14. Материалы, формируемые в ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, актуализируются после 1 января года определения кадастровой стоимости.

15. Мнение ОГБУ «ЦГКО» относительно кадастровой стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. ОГБУ «ЦГКО» не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на кадастровую стоимость объекта.

16. Настоящий Отчет подготовлен с использованием программных продуктов Microsoft® Word 2016 и Microsoft® Excel® 2016 программного комплекса MSO (16.0.9126.2116), 32-разрядная версия. С помощью указанных программ были сформированы текстовые файлы с расширением *.docx и табличные файлы с расширением *.xlsx. В соответствии с п. 4 Требований к Отчету текстовые части, таблицы приложений к Отчету должны быть сформированы в формате OpenDocument для офисных приложений в версии, актуальной на дату составления Отчета. В связи с чем, с помощью указанных программных продуктов компании Microsoft® все имеющиеся текстовые и табличные файлы в Отчете были преобразованы в формат OpenDocument с разрешением для текстовых документов *.odt и табличных документов *.ods. При сохранении исходных файлов в формат OpenDocument появлялось предупреждение о содержании в

исходных файлах возможностей, несовместимых с данным форматом. В связи с чем, в Отчете представлены файлы как в форматах *.docx, *.xlsx, так и в форматах *.odt, *.ods. По причине возможности некорректного отображения некоторой информации в формате OpenDocument приоритетной необходимо считать файлы в формате *.docx, *.xlsx;

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

- движимое имущество;

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

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

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

- прочие объекты, влияющие на стоимость зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, но не относящиеся к неотделимым улучшениям зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест (п. 1.14 Методических указаний).

18. Так как уполномоченный орган субъекта Российской Федерации настоящей оценки не является правообладателем объекта оценки, то в целях проведения оценки ОГБУ «ЦГКО» реализует предусмотренное в ст. 12 Закона о кадастровой оценке право «в целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить ОГБУ «ЦГКО» декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости». В рамках подготовки к определению кадастровой стоимости ОГБУ «ЦГКО» осуществляются в том числе сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в установленном порядке, а также направляются 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. В случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, ОГБУ «ЦГКО» указывает это в Отчете.

19. Исходные данные, которые получены ОГБУ «ЦГКО» для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются в Отчете полностью, в неискаженном виде, в не редактируемом формате, и считаются достоверными.

20. Публичная кадастровая карта (<https://pkk5.rosreestr.ru/>), использовалась как источник дополнительной информации.

21. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в целях решения указанной в настоящем Отчете задачи проведения оценки, приведенные результаты в настоящем Отчете действительны только для использования уполномоченным органом субъекта Российской Федерации в вышеуказанной цели и не могут использоваться для целей отчуждения объектов оценки.

22. Отчет содержит профессиональное мнение ОГБУ «ЦГКО» относительно кадастровой стоимости объектов оценки.

23. Чертежи, фотографии и схемы, представленные в рамках настоящего отчета, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.

24. От ОГБУ «ЦГКО» не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.

2.9.2 Допущения, касающиеся информации об объектах оценки

1. В соответствии с п. 9 Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 06.08.2020 Приказа № П/0283, в Перечень включены сведения ЕГРН о зданиях, помещениях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, машино-местах актуальные по состоянию на 1 января 2023 г.

2. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность качественной и количественной информации, содержащейся в ЕГРН и отраженной в предоставленном Перечне. Работники ОГБУ «ЦГКО» исходят из допущения, что предоставленная информация соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках объектов недвижимости, используемых при проведении оценки, определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на кадастровую стоимость объектов оценки. На ОГБУ «ЦГКО» не лежит обязанность и ответственность по обнаружению подобных факторов.

4. ОГБУ «ЦГКО» не проводит экспертизы параметров оцениваемых объектов. Кадастровый номер Объекта оценки, наименование, местоположение, вид, назначение, материал стен, общая этажность, подземная этажность, год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, площадь, площадь застройки, протяженность, глубина, глубина залегания, объем, высота, степень готовности, взяты из Перечня, предоставленного Министерством имущественных отношений Иркутской области.

5. ОГБУ «ЦГКО» был осуществлен сбор дополнительной, а также уточняющей информации о характеристиках объектов оценки, содержащейся в архивах учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации.

6. При проведении государственной кадастровой оценки специалисты ОГБУ «ЦГКО» исходят из допущения, что Объекты оценки являются типичными и схожими с объектами-аналогами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволяет провести группировку. При определении кадастровой стоимости не учитываются уникальные характеристики каждого конкретного Объекта оценки, кроме случаев предоставления данных характеристик в Перечне Объектов оценки, в декларациях или обращениях Правообладателей объектов недвижимости, информации, поступившей от ИОГВ и ОМС. В рамках настоящей оценки осмотр объектов, подлежащих оценке, не проводится ввиду проведения массовой оценки.

7. Исполнитель не производит обмеры объектов оценки, полагаясь на верность исходной информации.

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

9. При отсутствии доступной информации по какому-либо параметру данный параметр определяется на основе допущений, либо не участвует в группировке.

10. ОГБУ «ЦГКО» не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки и юридически законное использование оцениваемого недвижимого имущества, достоверность которых подтверждается. Права собственности или иные права на оцениваемое имущество, предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

11. ОГБУ «ЦГКО» были предприняты меры по установлению наличия сервитутов, установленных законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, нормативными правовыми актами местного самоуправления.

12. При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости Учреждение исходит из того, что использование такого объекта недвижимости в соответствии с его разрешенным использованием и назначением может быть продолжено без нарушения требований законодательства.

13. ОГБУ «ЦГКО» не проводило как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую и технологическую экспертизу объектов недвижимости, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

2.9.3 Допущения и ограничительные условия, касающиеся количественных и качественных характеристик объектов оценки

1. Информация, устанавливающая характеристики объектов оценки, принималась для анализа в том виде, в котором была предоставлена ОГБУ «ЦГКО», и считалась достоверной, если иные данные не были предоставлены Росреестром.

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

3. При отсутствии документально подтвержденных сведений о фактическом использовании объектов недвижимости, или наличии информации, противоречащей сведениям ЕГРН, при определении вида использования за основу принимался вид использования объекта недвижимости, содержащийся в Перечне.

4. При наличии ошибок и опечаток в качественных и количественных характеристиках в исходном Перечне, в рамках данной работы, с учётом большого количества Объектов оценки, а также предполагаемого назначения результатов оценки, по причине отсутствия прав у ОГБУ «ЦГКО» на внесение изменений в ЕГРН, данные опечатки и ошибки не исправлялись.

5. Для объектов незавершенного строительства, у которых по данным ЕГРН и МО отсутствовала информация о степени готовности в процентах, в расчетах использовалась степень готовности равная 50%.

6. Для объектов, у которых по данным ЕГРН отсутствовала информация о площади или другой основной характеристике, в расчетах использовалась площадь равная 1 кв. м., длина, протяженность, высота, глубина равная 1 м, объем равный 1 куб. м. и пр.

7. Для объектов, у которых указана переменная этажность (например, 15-16, 6-8 и т.п.), при проведении расчетов принималась максимальная этажность.

8. В случае если количество этажей здания (сооружения) и номер этажа, на котором расположено помещение в данном здании (сооружении), не совпадают, то за количество этажей здания (сооружения) принято решение брать максимальный номер этажа, на котором расположено помещение.

9. В случае если по данным ЕГРН помещение расположено на нескольких этажах (например: 1-3), то при проведении расчетов, принято решение считать, что данный объект расположен на среднем этаже.

10. В случае если у объекта оценки отсутствуют сведения о годе завершения строительства, то в расчет принимается год ввода в эксплуатацию, и наоборот.

Для объектов, у которых в данных ЕГРН содержатся противоречивые сведения о годе завершения строительства и годе ввода в эксплуатацию (указан год ввода в эксплуатацию раньше года завершения строительства), в расчетах использовалась год завершения строительства.

11. В случае отсутствия информации о физических характеристиках объекта (таких как материал стен, год завершения строительства/ввода в эксплуатацию, количество надземных этажей и т.п.), применяемых при определении значений ценообразующих факторов, используемых при построении статистической (регрессионной) модели, определение кадастровой стоимости таких объектов осуществлялось методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости.

12. В сведениях ЕГРН отсутствуют сведения о физическом износе объектов капитального строительства, в связи с этим физический износ рассчитывается на основании метода эффективного возраста.

При отсутствии информации о годе постройки/ ввода в эксплуатации Исполнитель исходит из допущения об удовлетворительном/ограниченно работоспособном состоянии объекта (физический износ для таких объектов принимается равным 40 %).

13. В целях распределения объектов недвижимости по населенным пунктам для обеспечения расчета средних значений УПКС для населенных пунктов, районов и области, для каждого объекта недвижимости осуществляется определение местоположения на основе кодов КЛАДР. Для целей настоящего Отчета принято допущение, что код КЛАДР является необходимым и достаточным с точностью до уровня «Населенный пункт» (коды, которые имеют третий или четвертый уровни классификации)¹.

14. Если объект оценки не имеет адресной характеристики, позволяющей определить населенный пункт, в котором он расположен, в таком случае код КЛАДР определялся исходя из кадастрового квартала, в котором находится объект оценки.

¹Третий уровень классификации включает:

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

Четвертый уровень классификации включает:

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

15. В случае если местоположение объекта оценки противоречит кадастровому кварталу, в котором он располагается, код КЛАДР определяется исходя из местоположения объекта оценки.

16. В соответствии с частью 2 статьи 12 Закона о кадастровой оценке подготовка к проведению государственной кадастровой оценки осуществляются ОГБУ «ЦГКО» в соответствии с Методическими указаниями.

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

Информация о ценообразующих факторах собиралась в графическом или семантическом видах. Информация о ценообразующих факторах, имеющих одно значение на населенный пункт (муниципальное образование), собиралась в семантическом виде.

Для определения значений ценообразующих факторов для объектов оценки, исходя из местоположения объекта оценки, работники ОГБУ «ЦГКО», осуществляющие определение кадастровой стоимости, руководствовались следующим.

На территории городских населенных пунктов принято:

- местоположение объектов оценки, координаты которых содержатся в графической части перечня объектов оценки;

- в случае отсутствия информации о координатах в графической части перечня объектов оценки, привязка объектов осуществлялась к земельному участку, на котором расположен объект оценки;

- в случае отсутствия информации о координатах в графической части перечня объектов оценки и сведений о земельном участке, на котором расположен объект оценки, привязка объектов осуществлялась к центру кадастрового квартала, в котором расположен объект оценки.

Для сельских населенных пунктов ввиду однородности социально-экономических параметров и компактности населенных пунктов, значения ценообразующих факторов принимались едиными для всех объектов, расположенных на территории сельского населенного пункта, за исключением случаев, когда значения ценообразующих факторов уточнены для конкретного объекта.

17. При расчете значений ценообразующих факторов Объектов оценки, были использованы геоинформационные слои с предыдущих туров ГКО, данные предоставленные ОМС.

18. Графические образы Объектов оценки, для унификации и удобства работы по определению характеристик ценообразующих факторов, были преобразованы в центры – «центры масс» геометрических фигур, точный географический центр некоторой области (полигона) или центр распределения точек (для треугольника – точка пересечения медиан, для прямоугольника – точка пересечения средних линий и т.д.).

19. Для ряда объектов оценки, имеющих противоречивые и (или) недостаточные данные о местоположении, местоположение уточняется на основании данных о кадастровом номере с использованием публичной кадастровой карты (<https://pkk5.rosreestr.ru>).

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

21. Предполагаемое использование результатов оценки – установление кадастровой стоимости для целей налогообложения. В связи с этим, кадастровая стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из его текущего использования. Анализ наиболее эффективного использования, позволяющий определить преимущественное доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, – то использование, которому соответствует

максимальная стоимость объекта, - в рамках данной оценки не проводится. Оценка объектов оценки проводится из допущения, что наиболее эффективное использование объектов оценки совпадает с текущим использованием.

22. В процессе подготовки Отчета ОГБУ «ЦГКО» исходит из достоверности информации, предоставленной администрациями муниципальных образований по ценообразующим параметрам (Приложение 1.2. Отчета «Результаты сбора и обработки информации»).

23. Информация о ценообразующих факторах для сельских населенных пунктов собиралась только в семантическом виде, где есть достаточное количество информации.

24. Поскольку сооружения, находящиеся на территории Иркутской области, в основном, являются функционирующими, то согласно Методике определения физического износа гражданских зданий, утверждённой приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404, и «СП 13-102-2003» (Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений), Исполнителем было принято допущение об удовлетворительном/ограниченно работоспособном состоянии объекта, что соответствует величине накопленного физического износа равной 40%. Также Исполнитель делает допущение, что объекты оценки не имеют функционального устаревания.

2.9.4 Допущения, касающиеся группировки объектов оценки

Согласно п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости.

Согласно п.56 Методических указаний объекты недвижимости, строительство которых не завершено, не могут быть отнесены к одной группе с объектами недвижимости, строительство которых завершено.

Не допускается отнесение одного объекта недвижимости к двум и более группам (подгруппам).

Рекомендуемые коды для зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, позволяющие разбить объекты на основные группы (подгруппы), приведены в Приложении № 2 к Методическим указаниям.

Функциональные группы в соответствии с Приложением № 2 к Методическим указаниям:

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

Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы);

Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта;

Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения;

Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения;

Группа 6. Административные и бытовые объекты;

Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений;

Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты;

Группа 9. Прочие объекты;

Группа 10. Сооружения.

В соответствии с п.56.1 Методических указаний объекту недвижимости присваивается код объекта согласно следующему правилу:

XX:УУУ:ZZZZ...ТТ, где:

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

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

ТТ - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

Сегментирование и группировка первого и второго уровней (XX:УУУ) обязательна к указанию для всех зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест.

Для исполнения данного требования Методических указаний ОГБУ «ЦГКО» исходило из следующих допущений:

1) в случае наличия в Перечне сведений о кадастровых номерах земельных участков, на территории которых расположены объекты оценки, таким объектам оценки сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) присваивались исходя из вида разрешенного (фактического) использования указанных земельных участков, в том числе код расчета видов использования, определенный в турах государственной кадастровой оценки земельных участков;

2) в случае отсутствия в Перечне сведений о кадастровых номерах земельных участков, на территории которых расположены объекты оценки, таким объектам оценки сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) определялись исходя из использования самих объектов оценки;

3) для помещений, машино-мест сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) устанавливались такими же, что и для зданий или сооружений, в которых расположены такие помещения;

4) в случае отсутствия в Перечне сведений о зданиях и сооружениях, в которых расположены помещения, машино-места, таким объектам оценки сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) определялись исходя из использования самих объектов оценки;

5) анализ результатов сегментации показал наличие большой вариативности кодов расчета видов использования для одних и тех же функциональных подгрупп. В связи с чем для обозначения оценочных групп и подгрупп коды расчетов видов использования не применялись.

При обработке Перечня обнаружены здания с некорректным сочетанием назначения и наименования:

- назначение «нежилое», наименование «жилой дом» или аналогичный;
- назначение «жилое», наименование «магазин», «детский сад», «свинарник» и другие.

В Перечне содержатся сведения о помещениях с назначением «жилое» и «нежилое», сведения о жилых помещениях с типами «квартира» и «комната», при этом для ряда помещений также наблюдается некорректное сочетание назначения и наименования:

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

Поскольку наименование объекта определяет конкретное использование такого объекта, то те из указанных зданий и помещений, на которые у Учреждения отсутствует уточнение характеристик «назначение» и «наименование», для целей настоящей оценки принято относить к подгруппам согласно наименованию.

При определении использования объектов оценки принимались во внимание адресные характеристики, в том числе «тип» и «значение» квартиры, «неформализованное описание», «иное», а также основной тип застройки на территории расположения объектов оценки.

В связи с установленным Методическими указаниями принципом недопустимости отнесения одного объекта недвижимости к двум и более группам (подгруппам) нежилые здания с жилыми помещениями сопоставлялись с функциональной подгруппой как нежилые здания, жилые здания с нежилыми помещениями – с функциональной подгруппой как жилые здания.

Установлено также наличие в Перечне объектов, имеющих назначение «нежилое» и не имеющих сведений о наименовании, либо имеющих наименование «Нежилое здание», «помещение» и т.п. В связи с обширным толкованием понятий «нежилое здание» и «нежилое помещение» определение кадастровой стоимости Учреждение осуществляло на основе следующих допущений:

1) зданиям, сооружениям, объектам незавершенного строительства с назначением «нежилое» и без наименования, либо с наименованием «нежилое здание», «сооружение», «ОНС» подгруппа из Приложения № 2 к Методическим указаниям устанавливалась в соответствии с кодом расчета видов использования земельных участков, в границах которых расположены такие объекты;

2) в случае отсутствия в Перечне сведений о виде разрешенного использования земельных участков, на которых расположены объекты оценки, такие объекты относились к подгруппе 0907 «Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно»;

3) помещениям с назначением «нежилое» и без наименования, либо с наименованием «нежилое помещение», «помещение» и т.п. присваивалась та же подгруппа из Приложения № 2 к Методическим указаниям, что и зданию с назначением «нежилое» или сооружению, в которых расположены такие помещения;

4) помещениям с назначением «нежилое» и без наименования, расположенные в нежилых зданиях, сведения о виде использования которых отсутствуют, присваивалась подгруппа 0907 «Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно»;

5) помещения с назначением «нежилое» и без наименования, расположенные в зданиях с назначением «жилое», «многоквартирный дом», а также с назначением «нежилое», но по наименованию отнесенных к жилым или многоквартирным домам:

- находящиеся на 1-ом этаже, относились к подгруппе 0110, 0210 «Помещениям коммерческого назначения, расположенным в многоквартирных жилых домах»;

- находящиеся на этажах выше 1-го (кроме чердачного), относились к подгруппе 0109, 0209 «Помещениям, которые по своему наименованию или при его отсутствии относятся к общему имуществу жилого дома»;

- находящиеся в подвале, тех.этаже, цокольном и чердачном этажах, относились к подгруппе 0907 «Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно»;

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

При группировке объектов оценки, в случае многозначности наименований, определение кода группы (подгруппы) производилось с использованием следующих источников: (<http://pkk5.rosreestr.ru>), выписка из ЕГРН, сведений из сети интернет. Если же не удавалось с

помощью вышеуказанных источников определить код группы (подгруппы), то он присваивался по первому значению наименования.

К функциональной группе 1 «Многokвартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» отнесены объекты оценки, которые представляют собой многоквартирные жилые дома высотой от 4 этажей и выше, а также помещения многоквартирного дома.

Многokвартирным жилым домам и жилым помещениям, расположенным в этих домах, присвоена подгруппа 0101.

Помещениям, которые по своему наименованию или при его отсутствии относятся к общему имуществу жилого дома, присвоена подгруппа 0109.

Помещениям коммерческого назначения, расположенным в многоквартирных жилых домах, присвоена подгруппа 0110.

К функциональной группе 2 «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)» отнесены объекты оценки, которые в наибольшей степени представляют собой индивидуальные жилые дома, многоквартирные жилые дома высотой от 1 до 3 этажей включительно, помещения многоквартирных домов, бани, летние душевые и туалеты, а также дачи и садовые дома.

К подгруппе 0201 отнесены многоквартирные жилые дома высотой от 1 до 3 этажей включительно, помещения, расположенные в этих многоквартирных домах, а также жилые дома, в адресе которых указан номер квартиры.

Для бань с площадью в большей степени до 150 кв.м., расположенных на земельных участках, предназначенных для строительства индивидуальных жилых домов, садовых и дачных домов и т.п. была создана подгруппа 0208.

Помещениям, которые по своему наименованию или при его отсутствии относятся к общему имуществу многоквартирного жилого дома, присвоена подгруппа 0209.

Помещениям коммерческого назначения, расположенным в многоквартирных малоэтажных жилых домах, присвоена подгруппа 0210.

К подгруппе 0302 отнесены объекты оценки с наименованием: «Индивидуальный гараж», «нежилое помещение индивидуального гаража из железобетонных свай с техническим этажом и подвалом», «Индивидуальный гараж № 186» и т.п., в большей степени расположенные на земельных участках, предназначенных для строительства индивидуальных жилых домов, садовых и дачных домов и т.п., и в большей степени площадь которых меньше 100 кв.м.

К подгруппе 0303 отнесены объекты оценки, расположенные в гаражных кооперативах, в наименовании или в адресе которых присутствует слово «бoкс», либо сблокированные индивидуальные гаражи.

К подгруппе 0304 отнесены объекты оценки с наименованием: «Машино-место», «Стояночное место», «Закрытая/теплая стоянка», «Подземный гараж», «Нежилое помещение автостоянки» и т.п., а также объекты, в адресе которых указан номер машино-места, парковочного места.

К подгруппе 0305 отнесены помещения и здания гаражей для легковых автомобилей, гаражи, которые невозможно идентифицировать (в большей степени площадью более 100 кв.м.).

К подгруппе 0306 отнесены помещения и здания гаражей для грузовых автомобилей и автобусов.

Гаражам, машино-местам, расположенным в многоквартирных жилых домах, присвоена подгруппа 0312.

К подгруппе 0401 отнесены магазины (за исключением киосков, павильонов, ларьков) площадью до 250 кв.м.

К подгруппе 0402 отнесены магазины площадью от 250 кв.м. до 5000 кв.м.

К подгруппе 0403 отнесены магазины, крупные торговые центры, торгово-развлекательные объекты и т.п., площадь которых больше 5000 кв.м.

К подгруппе 0501 отнесены все гостиницы кроме гостиниц, расположенных в городе Иркутске.

К подгруппе 0502 отнесены гостиницы, расположенные в городе Иркутске.

К подгруппе 0601 отнесены банки, инкассации, сберкассы и т.п.

К подгруппе 0603 отнесены бытовые, административно-бытовые здания, помещения, ОНС; офисы; конторы; служебные, хозяйственные здания, помещения и т.п.

К подгруппе 0825 отнесены больницы, поликлиники, станции медицинской помощи, фельдшерские медицинские пункты, реабилитационные центры, аптеки и т.п.

К подгруппе 0830 отнесены общественные бани и сауны различных площадей, душевые и раздевалки, банные комплексы различных площадей и т.п.

К подгруппе 0904 отнесены сараи, летние кухни, веранды, террасы, предбанники и т.п.

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках/неполноты данных объектов оценки были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://rosreestr.ru/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/городских округов, интернет источники (Яндекс карты – <http://yandex.ru>, 2ГИС) и др., Исполнитель руководствовался комплексной информацией и в каждом конкретном случае принимал решение по группировке объектов в зависимости от объема и характера имеющейся информации.

2.9.5 Допущения, касающиеся объектов-аналогов

1. Рыночная информация об объектах-аналогах, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, интернет-сайты), а также полученная от администраций муниципальных районов (городских округов), управления Росреестра, считается достоверной, достаточной и репрезентативной, при отсутствии доказательств обратного.

2. В качестве исходной рыночной информации используется:

- информация от правообладателей о характеристиках объектов недвижимости (декларации согласно приказу);
- информация от Управления Росреестра по Иркутской области о ценах сделок с объектами недвижимости на территории Иркутской области;
- информация, размещенная на портале Управления Росреестра по Иркутской области по адресу (<https://portal.rosreestr.ru>);
- информация от администраций муниципальных образований о рыночных ценах сделок (ценах предложений), используемых при проведении аукционов (торгов), а также при выкупе объектов недвижимости в собственность;
- информация из средств массовой информации, в том числе из сети интернет, о рынке недвижимости на территории муниципальных образований Иркутской области.

3. Собранная для проведения оценки информация, отражается в Отчете полностью, в неискаженном виде. В случае уточнения информации, полученной из открытых источников в отношении сделок с объектами-аналогами и др., дополненные данные приводятся в Отчете.

4. Учреждение не гарантирует неизменность сведений, использованных при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

5. При сборе рыночной информации предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объектов недвижимости. На работников ОГБУ «ЦГКО» не лежит ответственность по не обнаружению подобных факторов.

6. В случае уточнения характеристик объектов-аналогов по телефону у продавца объекта недвижимости, работники ОГБУ «ЦГКО», определявшие кадастровую стоимость, считают данную информацию достоверной и используют ее при проведении оценки.

7. Документы, удостоверяющие подлинность информации, представлены в виде файлов в формате PDF или ином не редактируемом формате, обеспечивающем возможность ознакомления с информацией, содержащейся в документе, при помощи общедоступных программных продуктов.

8. При расчёте значений ценообразующих факторов объектов-аналогов использованы значения, представленные в объявлениях о продаже, в случае отсутствия сведений о значениях ценообразующих факторов, для объектов-аналогов производилось наследование характеристик объектов оценки.

9. 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, полная цена (в рублях), краткая характеристика (описание).

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

11. При расчете значений ценообразующих факторов объектов-аналогов ОГБУ «ЦГКО» для определения их местоположения использовало данные из открытых источников, в том числе публичные карты.

12. Значения ценообразующих факторов, полученных в период подготовки к проведению государственной кадастровой оценки до 1 января года определения кадастровой стоимости, считаются достоверными на дату оценки.

13. ОГБУ «ЦГКО» отдает отчет факту разновеликости цен предложений и, в отдельных случаях, существенного отклонения цен предложений объектов от среднего, медианного уровня цен, что может объясняться завышенными ожиданиями продавца либо нерыночными условиями. Цены предложений, существенно отличающиеся от средних, медианных значений, в расчет не принимались.

14. При отсутствии наблюдаемых рыночных цен при определении кадастровой стоимости принимается допущение о том, что переход права на объект недвижимости рассматривается с точки зрения владельца такого объекта недвижимости.

15. Все расстояния до ценообразующих факторов определены с точностью до метра. Несовпадение расстояний, приводимых в офертах объектов-аналогов, расстояний, которые оцениваются Правообладателями объектов, не является ошибкой – для целей расчета все расстояния, как для Объектов оценки, так и для объектов-аналогов, рассчитывались по одному алгоритму.

16. Среди объектов-аналогов имеются данные о предложении объектов. Данные о ценах предложения скорректированы на величину скидки на торг согласно Приложению № 12 к Методическим указаниям.

17. В случае если по объектам - аналогам отсутствуют основные характеристики, такие как вид, назначение, материал стен, общая этажность, подземная этажность, год ввода в

эксплуатацию, год завершения строительства, площадь, площадь застройки, протяженность, глубина, глубина залегания, объем, высота, степень готовности, адрес, данные характеристики определяются на основании сведений из Перечня, так как объекты-аналоги фактически являются в этом случае объектами оценки, по которым такие характеристики предоставлены в составе Перечня, а также характеристики по объектам-аналогам были уточнены в результате опроса лица, опубликовавшего объявление о продаже объекта недвижимости.

18. Вся собранная информация по объектам-аналогам была проанализирована ОГБУ «ЦГКО» на предмет полноты и репрезентативности. В результате был сделан вывод, что полученная исходная информация представлена в полном объеме, является актуальной и полностью пригодной для проведения работ по государственной кадастровой оценке.

19. При расчёте значений ценообразующих факторов объектов-аналогов ОГБУ «ЦГКО» для определения местоположения использует геоинформационные системы, а также данные из открытых источников, в том числе публичные карты.

20. Вид передаваемого имущественного права для объектов – аналогов принимался как «право собственности» если в объявлении не указано иное.

2.9.6 Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости

1. В соответствии с п. 3 Методических указаний при определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости.

2. В рамках данного Отчета для построения модели оценки была использована методология затратного и сравнительного подходов. Ввиду наличия достаточной рыночной информации в отношении объектов группы 1 «Многokвартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)» (подгруппы 1.1.1.1.2.1.1, 1.1.1.1.2.2.1, 1.1.1.1.2.3.1, 1.1.1.1.2.4.1, 1.1.1.1.2.5.1, 1.1.1.1.2.6.1, 1.1.1.1.2.7.1, 1.1.1.1.2.8.1, 1.1.1.1.2.9.1, 1.1.1.1.2.10.1, 1.1.1.1.2.11.1, 1.1.1.1.2.12.1, 1.1.1.1.2.13.1, 1.1.1.1.2.14.1, 1.1.1.1.2.15.1, 1.1.1.1.2.16.1, 1.1.1.1.2.17.1, 1.1.1.1.2.18.1, 1.1.1.1.2.19.1, 1.1.1.1.2.20.1, 1.1.1.1.2.21.1, 1.1.1.1.2.22.1, 1.1.1.1.2.23.1, 1.1.1.1.2.24.1) и объектов группы 2 «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)» (подгруппы: Дома малоэтажной жилой застройки) (подгруппы 2.2.1.1.1.1.1, 2.2.1.1.1.1.2.1, 2.2.1.1.1.1.3.1, 2.2.1.1.1.1.4.1, 2.2.1.1.1.1.5.1, 2.2.1.1.1.1.6.1, 2.2.1.1.1.1.7.1, 2.2.1.1.1.1.8.1, 2.2.1.1.1.1.9.1, 2.2.1.1.1.1.10.1, 2.2.1.1.1.1.11.1, 2.2.1.1.1.1.12.1, 2.2.1.1.1.1.13.1, 2.2.1.1.1.1.14.1, 2.2.1.1.1.1.15.1, 2.2.1.1.1.1.16.1, 2.2.1.1.1.1.17.1, 2.2.1.1.1.1.18.1, 2.2.1.1.1.1.19.1, 2.2.1.1.1.1.20.1, 2.2.1.1.1.1.21.1, 2.2.1.1.1.1.22.1, 2.2.1.1.1.1.23.1, 2.2.1.1.1.1.24.1) для построения модели оценки использовалась методология сравнительного подхода. При определении кадастровой стоимости объектов, относящихся к 2.1.1.1.1, 3.1.1.1, 4.1.1.1, 5.1.1.1, 6.1.1.1, 7.1.1.1, 8.1.1.1, 9.1.1.1, 10.1.1, 10.1.2, использовалась методология затратного подхода. При определении кадастровой стоимости объектов подгрупп 1.1.1.1.2.1.2, 1.1.1.1.2.2.2, 1.1.1.1.2.3.2, 1.1.1.1.2.4.2, 1.1.1.1.2.5.2, 1.1.1.1.2.6.2, 1.1.1.1.2.7.2, 1.1.1.1.2.8.2, 1.1.1.1.2.9.2, 1.1.1.1.2.10.2, 1.1.1.1.2.11.2, 1.1.1.1.2.12.2, 1.1.1.1.2.13.2, 1.1.1.1.2.14.2, 1.1.1.1.2.15.2, 1.1.1.1.2.16.2, 1.1.1.1.2.18.2, 1.1.1.1.2.19.2, 1.1.1.1.2.20.2, 1.1.1.1.2.21.2, 1.1.1.1.2.22.2, 1.1.1.1.2.23.2, 1.1.1.1.2.24.2, 1.1.1.1.1, 1.1.2, 1.2, 1.1.1.2, 2.2.1.1.1.1.1.2, 2.2.1.1.1.1.2.2, 2.2.1.1.1.1.3.2, 2.2.1.1.1.1.4.2, 2.2.1.1.1.1.5.2, 2.2.1.1.1.1.6.2, 2.2.1.1.1.1.7.2, 2.2.1.1.1.1.8.2, 2.2.1.1.1.1.9.2, 2.2.1.1.1.1.10.2, 2.2.1.1.1.1.11.2, 2.2.1.1.1.1.12.2, 2.2.1.1.1.1.13.2, 2.2.1.1.1.1.14.2, 2.2.1.1.1.1.15.2, 2.2.1.1.1.1.16.2, 2.2.1.1.1.1.17.2,

2.2.1.1.1.18.2, 2.2.1.1.1.19.2, 2.2.1.1.1.20.2, 2.2.1.1.1.21.2, 2.2.1.1.1.22.2, 2.2.1.1.1.23.2, 2.2.1.1.1.24.2, 2.1.2, 2.1.2, 2.1.1.2, 2.1.1.1.2, 2.2.2, 2.2.1.2., 2.2.1.1.2, 2.2.1.1.1.2., 3.1.1.2, 3.1.2, 3.2, 4.1.1.2, 4.1.2, 4.2, 5.1.1.2, 5.1.2, 5.2, 6.1.1.2, 6.2, 7.1.1.2, 7.1.2, 7.2, 8.1.1.2, 8.1.2, 8.2, 9.1.1.2, 9.1.2, 9.2, 10.2 использовался метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости, базирующийся на сравнительном подходе (определение кадастровой стоимости осуществлено методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС), алгоритм расчета методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) представлен в п. 3.6.2.2. Отчета).

2.9.7 Допущения, касающиеся моделирования

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

Обучающая и контрольная выборка формируются СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости» следующим образом:

- объекты исходной выборки упорядочиваются по возрастанию их зависимой переменной;
- из упорядоченной подобным образом выборки объекты поочередно относятся к обучающей и к контрольной выборкам.

Для построения модели необходимо, чтобы всем значениям качественных ценообразующих факторов были приспаны числовые значения, в связи с чем используется преобразование с помощью введения меток. Значение меток качественных факторов при построении модели рассчитывается как среднее медианное значение по объектам обучающей выборки имеющейся рыночной информации (данные критерии рассчитываются СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости»).

Модель обладает приемлемым качеством, если её показатели качества находятся в пределах, указанных в нижеследующей таблице (данные критерии рассчитываются СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости»).

Таблица 2.1 – Параметры качества модели

№ п/п	Критерии качества	Обучающая выборка	Контрольная выборка
1	Средняя относительная погрешность оценки	Не более 0,4	Увеличение в 1,5 раза, но не более 0,5
2	Коэффициент детерминации	Не менее 0,65	Не менее 0,60
3	Среднеквадратичная ошибка оценки	Не более 0,25	Не более 0,30

2.9.8 Допущения, касающиеся результатов оценки

1. В рамках настоящего Отчета расчеты проведены с использованием специального программного обеспечения «Автоматизированная система оценки недвижимости» (СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости»), программного комплекса Microsoft Office Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

2. В настоящем Отчете значения кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки округлялись до двух знаков после запятой, поскольку кадастровая стоимость и УПКС выражаются денежными единицами, максимальная дифференциация которых отображается в копейках (т.е. в двух знаках после запятой).

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

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)

3.1.1 Социально-экономическое состояние Российской Федерации

Объем валового внутреннего продукта (далее – ВВП) России за 2022 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 151455,6 млрд рублей. Индекс физического объема ВВП относительно 2021 г. составил 97,9%. Индекс-дефлятор ВВП за 2022 г. по отношению к ценам 2021 г. составил 114,3%.¹

Таблица 3.1 – Основные экономические и социальные показатели

	2022 г.	Справочно 2021 г.
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	97,9	105,6
в том числе:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	106,6	99,2
добыча полезных ископаемых	100,4	103,7
обрабатывающие производства	97,6	105,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	100,1	106,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	93,2	115,1
строительство	105,0	105,4
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	87,3	105,9
транспортировка и хранение	98,2	107,6
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	104,3	123,7
деятельность в области информации и связи	100,6	109,1
деятельность финансовая и страховая	102,8	114,5
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	100,4	105,3
деятельность профессиональная, научная и техническая	94,9	104,3
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	102,4	110,2

¹ Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики (https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/22_20-02-2023.html)

	2022 г.	Справочно 2021 г.
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	104,1	103,3
образование	100,1	100,1
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	96,8	114,9
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	101,7	115,4
предоставление прочих видов услуг	97,9	107,8
деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	94,0	94,5
Чистые налоги на продукты	90,7	100,8

Структура использования ВВП

в текущих рыночных ценах

	2022 г.		Справочно 2021 г.	
	млрд рублей	в % к итогу ¹	млрд рублей	в % к итогу ¹
Валовой внутренний продукт	151455,6	100	135295,0	100
в том числе:				
расходы на конечное потребление	100922,0	65,0	90044,3	67,3
домашних хозяйств	72966,1	46,9	65812,1	49,2
государственного управления	27104,4	17,6	23445,8	17,5
некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	851,5	0,5	786,4	0,6
валовое накопление	34427,8	22,2	31395,7	23,4
валовое накопление основного капитала ²	31968,7	20,6	26623,4	19,8
изменение запасов материальных оборотных средств	2459,1	1,6	4772,3	3,6
чистый экспорт (экспорт минус импорт)	19762,4	12,8	12489,3	9,3
статистическое расхождение	-3656,6	-	1365,7	-
<p>1) В % к ВВП, рассчитанному методом использования доходов (без учета статистического расхождения).</p> <p>2) Включая приобретение за вычетом выбытия ценностей.</p>				

Динамика элементов использования ВВП

в постоянных ценах, в % к предыдущему году

	2022 г.	Справочно 2021 г.
Валовой внутренний продукт	97,9	105,6
в том числе:		
расходы на конечное потребление	99,4	108,0
домашних хозяйств	98,2	110,0
государственного управления	102,8	102,9
некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	95,8	106,8
валовое накопление	96,8	114,2
валовое накопление основного капитала ¹	105,2	109,1
экспорт	-	103,3
импорт	-	119,1
<i>1) Включая приобретение за вычетом выбытия ценностей.</i>		

Структура ВВП по источникам доходов

в текущих рыночных ценах

	2022 г.		Справочно 2021 г.	
	млрд рублей	в % к итогу	млрд рублей	в % к итогу
Валовой внутренний продукт	151455,6	100	135295,0	100
в том числе:				
оплата труда наемных работников (включая оплату труда и смешанные доходы, не наблюдаемые прямыми статистическими методами)	59914,5	39,6	54210,4	40,1
чистые налоги на производство и импорт	12435,3	8,2	13510,8	10,0
валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы	79105,8	52,2	67573,8	49,9

В начале года в российской экономике сохранялись позитивные тенденции второй половины 2021 года. Рост ВВП в первые два месяца текущего года, по оценке Минэкономразвития России, сохранился на уровне 4 кв. 2021 г. (5,0% г/г). Промышленное производство в январе - феврале увеличилось на 7,5% г/г за счет роста как добывающих, так и обрабатывающих отраслей. Сохранение уровня безработицы на исторических минимумах (в среднем 4,3% за 2 месяца, как и в 4 кв. 2021 г.) и устойчивый рост реальных заработных плат (1,9% в январе после 2,8% г/г в 4 кв. 2021 г.) оказывали поддержку потребительскому спросу (так, оборот розничной торговли увеличился в январе - феврале на 4,4% г/г после роста на 4,7% г/г в 4 кв. 2021 года).

Вместе с тем с конца февраля 2022 г. внешние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные

ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора.¹

Рост ВВП по итогам I квартала 2022 года министерство оценило на уровне 3,7% в годовом сравнении после роста на 5,0% в IV квартале 2021 года.

"Из базовых отраслей экономики основной вклад в замедление роста ВВП внесло промышленное производство, темпы роста которого в марте снизились до 3,0% после 6,3% в феврале. В то время как годовые темпы роста добычи полезных ископаемых сохранялись на высоких уровнях (7,8% в марте), в обрабатывающей промышленности в марте выпуск сократился на 0,3% за счет снижения производства в машиностроении и нефтепереработке. В пищевой промышленности, химическом комплексе, металлургии темпы роста выпуска снизились, но сохранились в положительной области", - говорится в докладе Минэкономразвития.

"Вместе с тем, в строительной и транспортной отраслях наблюдалось улучшение годовой динамики. Объем строительных работ в марте вырос на 5,9% после роста на 5,0% в феврале. Рост грузооборота транспорта в марте ускорился до 3,5% после 1,1% в феврале, несмотря на значимый спад грузоперевозок воздушным транспортом на фоне введенных зарубежными странами ограничений", - отмечают в министерстве.²

¹ <Информация> Минэкономразвития России "Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов"

² Информационная группа Интерфакс (<https://www.interfax.ru/business/838336>)

Динамика производства по видам экономической деятельности¹⁾
в процентах

	Добыча полезных ископаемых		Обрабатывающие производства		Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха		Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	
	к соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду	к соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду	к соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду	к соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду
2021 г.								
Январь	92,2	93,7	100,9	66,0	108,4	100,9	109,8	84,2
Февраль	90,9	93,4	99,7	105,9	108,7	94,0	106,1	100,4
Март	95,5	111,9	106,8	118,5	109,6	98,1	110,8	107,6
I квартал	92,9	96,4	102,7	81,9	108,9	111,6	108,9	90,2
Апрель	98,3	98,7	117,6	96,4	105,3	82,6	126,6	110,5
Май	112,1	101,8	113,9	97,1	107,9	83,3	122,7	99,8
Июнь	113,4	98,2	109,7	106,4	108,1	90,7	129,4	103,6
II квартал	107,5	104,5	113,6	109,7	106,9	68,9	126,2	117,4
I полугодие	99,8		108,1		108,1		117,6	
Июль	111,5	101,2	105,2	99,1	106,4	102,4	114,5	92,3
Август	106,5	100,6	104,5	101,8	106,4	101,4	109,5	100,6
Сентябрь	108,1	101,7	107,3	104,2	109,6	109,4	108,2	102,4
III квартал	108,7	101,6	105,7	104,9	107,5	93,4	110,7	95,6
Январь-сентябрь	102,7		107,2		107,9		115,1	
Октябрь	109,4	104,1	107,5	103,2	108,9	122,3	104,1	99,4
Ноябрь	108,3	97,9	108,1	101,4	104,4	109,8	107,1	101,8
Декабрь	107,9	105,8	108,1	118,9	103,0	116,2	106,8	106,8
IV квартал	108,5	106,0	107,9	114,5	105,2	146,6	106,0	104,7
Год	104,2		107,4		107,1		112,6	
2022 г.								
Январь	107,9	93,7	110,2	67,3	101,1	99,2	100,1	78,8
Февраль	107,5	93,1	106,5	102,4	95,2	88,4	105,5	105,8
Март	106,7	111,0	99,3	110,5	101,3	104,5	109,0	111,3
I квартал	107,4	95,4	104,9	79,5	99,2	105,3	105,0	89,3
Апрель	97,3	90,0	96,8	94,0	102,0	83,1	92,9	94,2
Май	98,0	102,6	96,3	96,6	104,2	85,1	96,2	103,4
Июнь	101,5	101,7	95,2	105,1	99,6	86,8	84,4	90,9
II квартал	98,9	96,3	96,1	100,5	102,0	70,8	91,1	101,9
I полугодие	103,1		100,3		100,4		97,5	
Июль	101,0	100,8	99,0	103,0	99,5	102,2	85,5	93,6
Август	101,0	100,6	99,6	102,4	101,6	103,6	91,6	107,7
Сентябрь	98,3	98,9	96,1	100,7	98,3	105,9	92,5	103,4
III квартал	100,1	102,8	98,2	107,2	99,8	91,3	89,9	94,3
Январь-сентябрь	102,0		99,5		100,2		94,9	
Октябрь	97,4	103,2	97,6	104,8	97,6	121,4	92,0	98,9
Ноябрь	97,7	98,2	98,4	102,2	101,5	114,2	89,3	98,8
Декабрь	97,4	105,5	94,3	113,9	100,0	114,5	91,8	109,7
IV квартал	97,5	103,3	96,6	112,7	99,8	146,6	91,1	106,1
Год	100,8		98,7		100,1		93,9	

1) Данные за 2021-2022 годы уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

Рисунок 3.1 - Показатели промышленного производства

Оборот розничной торговли в 2022 году составил 42 трлн 512,5 млрд рублей, или 93,3% (в сопоставимых ценах) к 2021 году, в декабре 2022 года - 4 трлн 201,1 млрд рублей, или 89,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2022 году в структуре оборота розничной торговли доля пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составила 49,5%, непродовольственных товаров – 50,5% (в 2021 году – 47% и 53% соответственно), в декабре 2022 года – 50,7% и 49,3% (в декабре 2021 года – 47,5% и 52,5% соответственно).

В декабре 2022 года объемы продаж через интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с ноябрем 2022 года на 15% (в сопоставимых ценах), с декабрем 2021 года - уменьшились на 3,6%.

Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 9,2% против 8,3% в декабре 2021 года. По данным Росстата, лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 39,4%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (14,2%), обувь (6,0%), компьютеры (4,2%), игры и игрушки (3,6%), бытовые электротовары (3,5%).¹

Оборот розничной торговли в России в декабре 2022 года снизился на 10,5% по сравнению с показателем за декабрь 2021 года, до 4 трлн 201,1 млрд рублей.

Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в декабре снизился на 3,9% в годовом выражении, до 2 трлн 131 млрд рублей (в ноябре снижение составляло 3,4%). Оборот непродовольственной розницы сократился на 16,3%, до 2 трлн 70,1 млрд рублей (-11,7% в ноябре).²



Рисунок 3.2 – Динамика оборота розничной торговли

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2022 г. в

¹ Интернет-портал NEW RETAIL (: https://new-retail.ru/novosti/retail/oborot_roznicnoy_torgovli_v_rossii_v_2022_godu_snizilsya_na_6_7/)

² Информационная группа Интерфакс (<https://www.interfax.ru/business/885281>)

действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8850,9 млрд рублей, в декабре 2022г. – 291,1 млрд рублей.

По предварительным данным Росстата, производство продукции сельского хозяйства в 2022 году выросло на 10,2% по сравнению с 2021-м. В том числе производство в сегменте растениеводства увеличилось на 15,9%, в животноводстве — на 2,4%. При этом рост в сельскохозяйственных организациях в 2022 году составил 12,8% (18,9% — растениеводство, 5,5% — животноводство), в то время как хозяйства населения показали снижение на 1,8% в целом (0,2% и 3,3% соответственно). В КФХ производство сельскохозяйственной продукции в прошлом году выросло на 20,1%, растениеводство прибавило 23,9%, а динамика в животноводстве осталось без изменений.¹

Растениеводство

Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2022 г., по предварительным данным, составил 153,8 млн тонн (в весе после доработки), что на 26,7% больше уровня предыдущего года. Производство семян подсолнечника (в весе после доработки) снизилось в 2022 г. на 7,5% за счет сокращения убранных площадей (на 17,1%). Валовой сбор сахарной свеклы увеличился на 1,2%, что обусловлено ростом урожайности (на 12,3%), при уменьшении убранных площадей

(на 10,0%). Льноволокна получено на 7,0% меньше, чем в предыдущем году, за счет сокращения

убранных площадей (на 11,7%). Валовой сбор картофеля увеличился на 4,3% вследствие роста

урожайности (на 6,2%). Сбор овощей уменьшился на 0,1% за счет уменьшения убранных площадей (на 5,3%).

Валовые сборы и урожайность основных сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий.

¹ Журнал «Агроинвестор» (<https://www.agroinvestor.ru/analytics/news/39692-proizvodstvo-selkhozproduksii-v-2022-godu-vyroslo-na-10-2/>)

	2022 г. ¹⁾	В % к		Справочно	
		2021 г.	2017-2021 гг. (в среднем за год)	2021 г.	2017-2021 гг. (в среднем за год)
Зерно (в весе после доработки)					
валовой сбор, млн тонн	153,8	126,7	123,1	121,4	125,0
урожайность, ц с 1 га уборной площади	33,2	124,2	121,4	26,7	27,3
Сахарная свекла					
валовой сбор, млн тонн	41,7	101,2	93,3	41,2	44,7
урожайность, ц с 1 га уборной площади	466	112,3	111,5	415	417
Подсолнечник (в весе после доработки)					
валовой сбор, млн тонн	14,5	92,5	107,2	15,7	13,5
урожайность, ц с 1 га уборной площади	18,1	111,9	112,1	16,2	16,2
Льноволокно					
валовой сбор, тыс. тонн	24	93,0	67,3	26	36
урожайность, ц с 1 га уборной площади	7,5	105,3	88,4	7,1	8,5
Картофель					
валовой сбор, млн тонн	18,7	104,3	90,2	18,0	20,7
урожайность, ц с 1 га уборной площади	173	106,2	102,9	163	168
Овощи					
валовой сбор, млн тонн	13,0	99,9	95,3	13,0	13,7
урожайность, ц с 1 га уборной площади	256	105,5	104,7	243	244

1) Предварительные данные могут быть уточнены (за счет получения сведений сельхозпроизводителей об уборке поздних сельскохозяйственных культур, а также осуществляющих производство продукции в закрытом грунте).

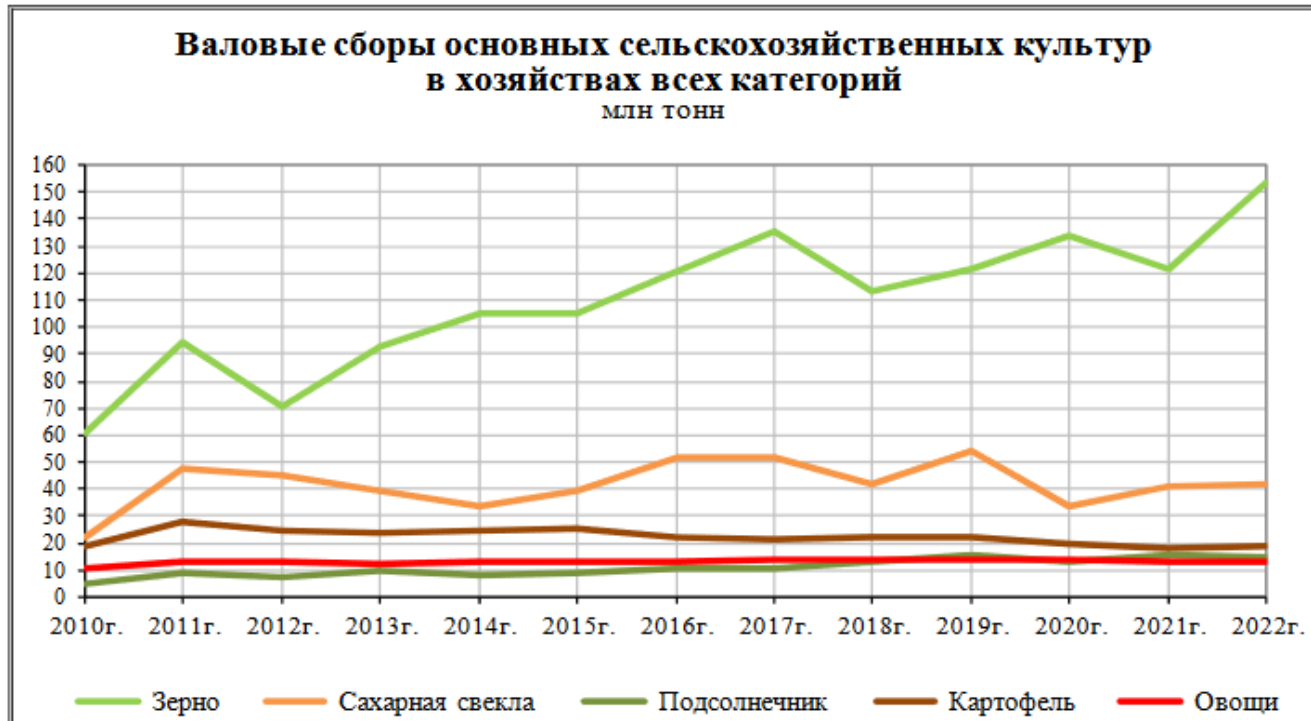


Рисунок 3.3 – Валовые сборы основных сельскохозяйственных культур

По оперативным данным Росстата, в составе зерновых и зернобобовых культур в 2022 г. по сравнению с предыдущим годом отмечался рост валовых сборов пшеницы, ржи, тритикале, ячменя, овса, гречихи, зернобобовых культур, снижение - кукурузы, риса и проса.

ПРОИЗВОДСТВО ЗЕРНА ПО ВИДАМ КУЛЬТУР

млн тонн

	2022 г.	В % к		Справочно	
		2021 г.	2017-2021 гг. (в среднем за год)	2021 г.	2017-2021 гг. (в среднем за год)
Зерно (в весе после доработки)	153,8	126,7	123,1	121,4	125,0
из него:					
пшеница озимая и яровая	104,4	137,3	132,4	76,1	78,9
рожь озимая и яровая	2,2	128,6	110,8	1,7	2,0
тритикале озимая и яровая	0,3	105,4	81,9	0,3	0,4
ячмень озимый и яровой	23,5	130,3	120,8	18,0	19,4
овес	4,6	120,7	101,2	3,8	4,5
кукуруза	11,8	77,3	86,6	15,2	13,6
просо, тыс. тонн	309	83,8	88,8	368	348
гречиха, тыс. тонн	1234	134,2	122,1	919	1011
рис, тыс. тонн	798	74,1	74,7	1076	1068
зернобобовые культуры	4,4	115,2	120,7	3,8	3,7

Рисунок 3.4 – Производство зерна по видам культур

Животноводство

На конец декабря 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,5 млн голов (на 0,9% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 0,8% меньше), свиней - 27,7 млн (на 5,8% больше), овец и коз - 20,7 млн (на 1,1% меньше), птицы - 550,8 млн голов (на 2,2% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,0% поголовья крупного рогатого скота, 6,4% свиней, 45,6% овец и коз (на конец декабря 2021 г. – соответственно 38,6%, 7,4%, 45,9%).

ДИНАМИКА ПОГОЛОВЬЯ СКОТА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ

на конец месяца, в процентах

	<i>Крупный рогатый скот</i>		<i>Из него коровы</i>		<i>Свиньи</i>		<i>Овцы и козы</i>	
	<i>к соответствующей дате предыдущего года</i>	<i>к соответствующей дате предыдущего месяца</i>	<i>к соответствующей дате предыдущего года</i>	<i>к соответствующей дате предыдущего месяца</i>	<i>к соответствующей дате предыдущего года</i>	<i>к соответствующей дате предыдущего месяца</i>	<i>к соответствующей дате предыдущего года</i>	<i>к соответствующей дате предыдущего месяца</i>
2021 г.								
Январь	99,4	100,1	99,2	99,9	101,8	100,5	96,3	99,8
Февраль	99,4	100,7	98,9	99,9	100,8	100,3	96,2	100,5
Март	98,9	100,9	98,7	100,2	100,7	100,9	96,1	102,1

Апрель	98,2	100,8	98,5	100,2	100,5	101,1	94,9	102,7
Май	98,1	101,4	98,4	100,3	100,6	101,3	94,3	101,6
Июнь	98,4	100,8	98,4	100,3	101,4	101,0	94,1	100,8
Июль	98,4	99,8	98,4	99,9	101,9	100,5	94,7	99,7
Август	98,2	99,4	98,4	99,7	101,6	100,1	94,8	98,8
Сентябрь	98,0	98,8	98,3	99,6	101,9	99,7	95,2	97,8
Октябрь	97,9	98,8	98,3	99,5	101,5	99,3	95,5	98,3
Ноябрь	97,9	98,4	98,4	99,5	100,9	98,2	95,7	98,1
Декабрь	97,9	98,1	98,5	99,5	101,3	98,5	96,8	96,7
2022 г.¹⁾								
Январь	97,7	99,9	98,0	99,4	102,2	101,3	96,3	99,4
Февраль	97,6	100,6	98,1	100,0	102,4	100,5	96,5	100,7
Март	97,6	100,9	98,3	100,3	102,0	100,5	96,9	102,5
Апрель	97,5	100,7	98,2	100,1	102,3	101,4	97,6	103,5
Май	97,7	101,6	98,4	100,5	102,2	101,2	98,5	102,5
Июнь	97,7	100,9	98,6	100,4	102,3	101,1	99,9	102,2
Июль	97,9	100,0	98,5	99,9	102,8	101,0	100,1	99,8
Август	98,1	99,6	98,7	99,9	102,9	100,2	100,0	98,7
Сентябрь	98,2	98,9	98,8	99,8	103,9	100,6	100,0	97,9
Октябрь	98,4	99,0	98,9	99,5	104,5	99,9	98,9	97,2
Ноябрь	98,5	98,5	98,9	99,4	105,4	99,1	98,3	97,4
Декабрь	99,1	98,7	99,2	99,8	105,8	98,8	98,9	97,4
<i>1) Данные уточнены на основании предварительных годовых итогов.</i>								

Рисунок 3.5 – Динамика поголовья скота

В сельскохозяйственных организациях на конец декабря 2022 г. по сравнению с соответствующей датой 2021 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 0,4%, коров - на 0,2%, поголовье свиней увеличилось на 7,1%, овец и коз - на 0,7%, птицы - на 3,0%.

В 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по предварительным данным, увеличилось производство основных продуктов животноводства.

**Производство продуктов животноводства
в хозяйствах всех категорий**
в % к соответствующему месяцу предыдущего года

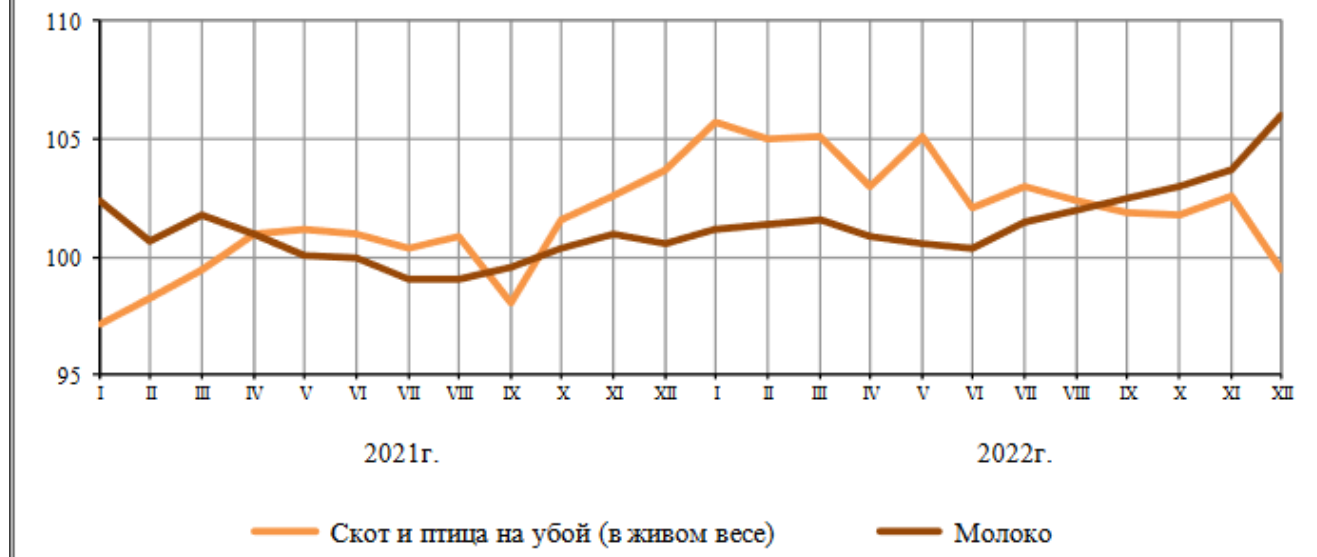


Рисунок 3.6 – Производство продуктов животноводства

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2022 г. составил 12865,5 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к уровню 2021 г., в декабре 2022 г. - 1827,9 млрд рублей, или 106,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Таблица 3.2 – Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий по их виду в 2022 году

	2019	2020	2021	2022 ¹
Количество введенных зданий - всего, тыс.	305,5	326,7	403,1	434,1
в том числе:				
жилого назначения	285,8	308,0	383,4	413,0
нежилого назначения	19,7	18,7	19,7	21,1
Общий строительный объем зданий - всего, млн. м³	653,0	630,2	664,6	695,4
в том числе:				
жилого назначения	418,8	408,2	421,6	467,8
нежилого назначения	234,2	222,0	242,9	227,6
Общая площадь зданий - всего, млн. м²	146,7	143,4	148,4	160,2
в том числе:				
жилого назначения	111,7	110,0	114,4	126,7
нежилого назначения	35,1	33,4	34,0	33,5

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

Валютный рынок

По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 января 2023 г. составили 582,0 млрд долларов США и снизились по сравнению с 1 января 2022 г. на 7,7%, по сравнению с 1 декабря 2022 г. увеличились на 2,6%.

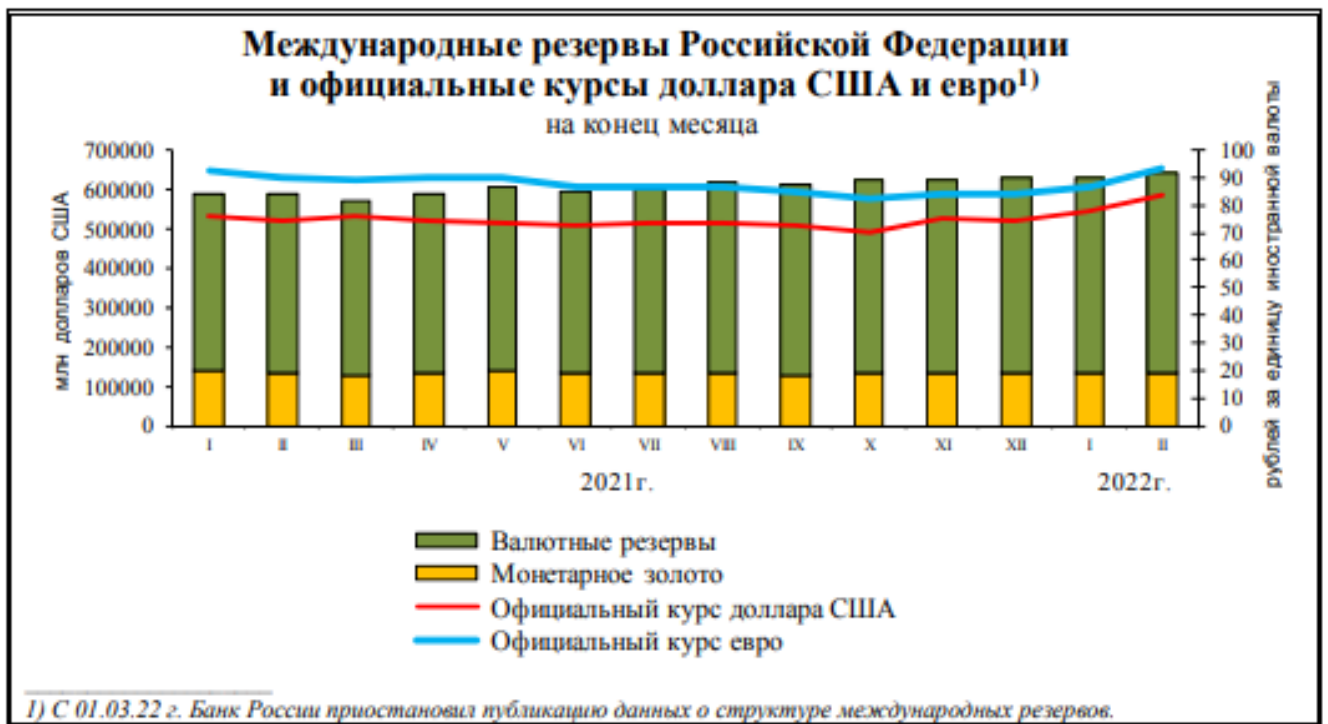


Рисунок 3.7 – Международные резервы РФ

В декабре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 115,2% и 119,4% соответственно.



Рисунок 3.8 – Динамика официальных курсов иностранных валют к рублю

Заработная плата

Средняя заработная плата в России по месяцам¹

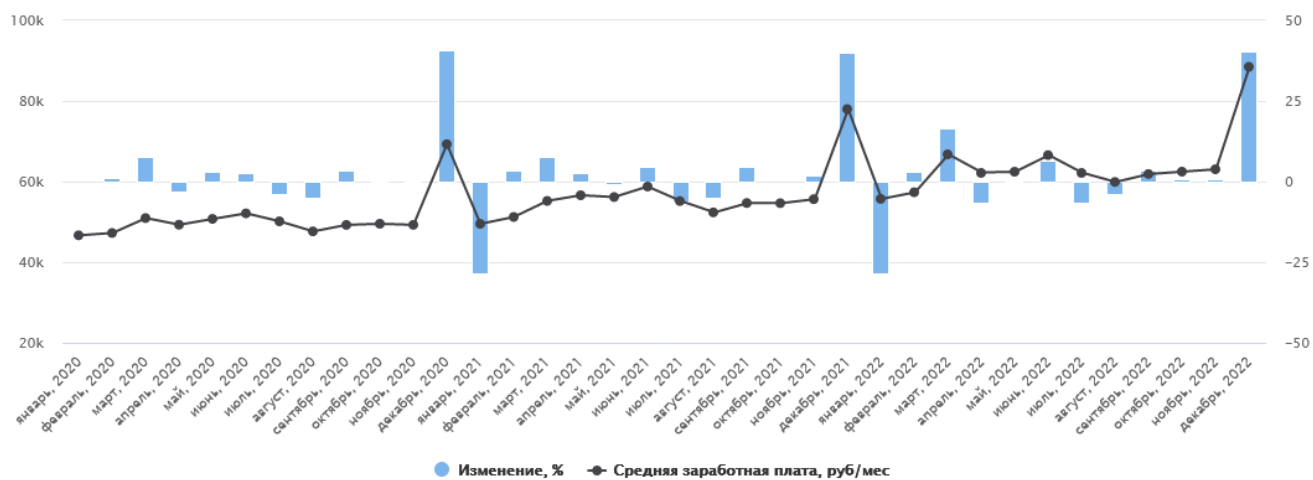
За три последних месяца:

¹ Интернет-ресурс GOGOV (<https://gogov.ru/articles/average-salary>)

За декабрь, 2022 - 88 468 руб.

За ноябрь, 2022 - 63 060 руб.

За октябрь, 2022 - 62 470 руб.



Highcharts.com

Рисунок 3.9 – Средняя заработная плата в РФ

	Январь-ноябрь 2022 г.	В % к январю-ноябрю 2021 г.	Ноябрь 2022 г.	В % к		Справочно		
				ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.	Январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г.	ноябрь 2021 г. в % к	
							ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	61985	112,7	63060	112,3	100,9	109,5	112,1	101,7
реальная		98,9		100,3	100,5	102,8	103,4	100,7

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2022 г. составила 63060 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,3%.¹

3.1.2 Краткое описание территории, на которой расположены объекты оценки

Иркутская область является субъектом Российской Федерации в юго-восточной части Сибирского федерального округа. Входит в Восточно-Сибирский экономический район. Административный центр — город Иркутск.

¹ Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики (<http://rosstat.gov.ru>)

Граничит на западе с Красноярским краем, на северо-востоке с Якутией, на востоке с Забайкальским краем, на востоке и юге с Бурятией, на юго-западе с Тувой.

Площадь — 774 846 км² (4,52 % территории России)

Область образована 26 сентября 1937 года при разделении Восточно-Сибирской области РСФСР на Иркутскую и Читинскую области.

1 января 2008 года Усть-Ордынский Бурятский автономный округ, с 1990 года существовавший как отдельный субъект РФ, вошёл в состав Иркутской области.

После слияния Иркутской области и Усть-Ордынского Бурятского автономного округа объединённый новый субъект РФ стал носить название «Иркутская область» и является правопреемником обоих субъектов.

Исполнительную власть возглавляет Губернатор Иркутской области, законодательную представляет Законодательное Собрание Иркутской области.

Высший исполнительный орган государственной власти — Правительство Иркутской области. Исполнительные органы государственной власти — министерства, агентства, службы и департамент. До 01.10.2015 главой правительства был губернатор, с октября 2015 г. эти должности разграничены.

Орган законодательной власти — Законодательное Собрание Иркутской области.

Судебную власть в области осуществляют Иркутский областной суд, Арбитражный суд Иркутской области, районные, городские суды и мировые судьи. В Иркутске находится Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа.



Рисунок 3.10 – Местоположение Иркутской области на карте Российской Федерации

Описание местоположения объектов оценки

Иркутская область расположена практически в центре Азии и занимает часть Восточной Сибири. С севера на юг область протянулась на 1450 км, с запада на восток — на 1318 км. Юго-восточная граница области проходит по озеру Байкал.

Территория области охватывает юг Среднесибирского плоскогорья и значительную часть бассейнов Ангары, Лены и Нижней Тунгуски. На юго-западе в её пределы входят горные массивы Восточного Саяна, на востоке — Приморский и Байкальский хребты, Становое и Патомское нагорья. Это главные формы мегарельефа области. В состав Иркутской области входит часть озера Байкал (в пределах Ольхонского, Иркутского и Слюдянского районов).

Самая низкая точка находится на дне озера Байкал, вблизи острова Ольхон, и соответствует отметке 1187 м ниже уровня моря. На суше же самая низкая точка находится в Тайшетском районе (деревня Кондратьево) и составляет 158 м. Самая высокая — на пике Мартена (Кодарский хребет), на отметке 2988 м выше уровня моря. Таким образом, общий перепад высот в пределах области достигает 4175 м, в пределах суши, принадлежащей Иркутской области — 2830 м.

По территории области проходит Байкальская рифтовая зона, что обуславливает высокую сейсмичность региона. В среднем каждые 15 лет в Иркутской области регистрируется землетрясение силой до 6 баллов.

Климат Иркутской области резко континентальный, с продолжительными холодными зимами и короткими, но жаркими и засушливыми летними периодами. Но даже в летние месяцы, во время прорыва холодных арктических фронтов возможны ночные заморозки до -1 -3 град.. Заморозков не бывает только в июле.¹

Административно-территориальное устройство и население

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области», Уставу Иркутской области, субъект РФ включает следующие административно-территориальные образования:

1. районы области;
2. города и иные городские населённые пункты;
3. сельские населённые пункты;
4. районы в городах области;
5. Усть-Ордынский Бурятский округ (административно-территориальная единица с особым статусом).

В Иркутской области 33 района: Аларский, Ангарский, Балаганский, Баяндаевский, Бодайбинский, Боханский, Братский, Жигаловский, Заларинский, Зиминский, Иркутский, Казачинско-Ленский, Катангский, Качугский, Киренский, Куйтунский, Мамско-Чуйский, Нижнеилимский, Нижнеудинский, Нукутский, Ольхонский, Осинский, Слюдянский, Тайшетский, Тулунский, Усольский, Усть-Илимский, Усть-Кутский, Усть-Удинский, Черемховский, Чунский, Шелеховский, Эхирит-Булагатский.

Городами Иркутской области являются 22 населённых пункта: Алзамай, Ангарск, Байкальск, Бирюсинск, Бодайбо, Братск, Вихоревка, Железногорск-Илимский, Зима, Иркутск, Киренск, Нижнеудинск, Саянск, Свирск, Слюдянка, Тайшет, Тулун, Усолье-Сибирское, Усть-Илимск, Усть-Кут, Черемхово, Шелехов.

¹ Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia (<https://ru.wikipedia.org/wiki>)



Рисунок 3.11 – Карта Иркутской области

Таблица 3.3 – Численность постоянного населения Иркутской области по муниципальным образованиям на 01 января 2023 года

	2022 г. (человек)	2022 г. в % к 2021 г.
Всего по области	2344360	98,71
Городские округа:		
Ангарский городской округ	230058	97,85
Городской округ г Братск	221244	98,31
Городской округ Зиминское (город Зима)	30181	99,49
Городской округ г Иркутск	611215	98,98
Городской округ г Саянск	35593	91,50
Городской округ Свирское (город Свирск)	15333	120,87
Городской округ г Тулун	37847	98,39
Городской округ г Усолье-Сибирское	73507	97,93

	2022 г. (человек)	2022 г. в % к 2021 г.
Городской округ г Усть-Илимск	78445	98,37
Городской округ Черемховское (город Черемхово)	53415	106,97
Муниципальные районы:		
Балаганский муниципальный район	8643	104,09
Муниципальный район - муниципальное образование города Бодайбо и Бодайбинского района	13124	77,36
Братский муниципальный район	47876	97,54
Жигаловский муниципальный район	8975	109,54
Заларинский муниципальный район	26414	96,58
Муниципальный район - Зиминское районное муниципальное образование	12168	98,81
Муниципальный район - Иркутское районное муниципальное образование	165480	118,78
Казачинско-Ленский муниципальный район	15129	93,26
Катангский муниципальный район	3025	94,12
Качугский муниципальный район	15159	90,12
Киренский муниципальный район	15876	93,29
Куйтунский муниципальный район	27222	100,90
Муниципальный район - муниципальное образование Мамско-Чуйского района	3224	89,41
Нижнеилимский муниципальный район	42534	92,65
Нижнеудинский муниципальный район	52307	86,83
Муниципальный район - Ольхонское районное муниципальное образование	10459	104,35
Слюдянский муниципальный район	38631	99,07
Тайшетский муниципальный район	70728	99,75
Тулунский муниципальный район	19460	81,85
Муниципальный район - Усольское районное муниципальное образование	48406	98,95
Муниципальный район - муниципальное образование Усть-Илимский	13031	92,35
Усть-Кутский муниципальный район	42502	89,90
Усть-Удинский муниципальный район	13343	101,79
Муниципальный район - Черемховское районное муниципальное образование	28339	102,39
Муниципальный район - Чунское районное муниципальное образование	27029	86,90
Муниципальный район - Шелеховский муниципальное образование	64199	94,01
Территория с особым статусом - Усть-Ордынский Бурятский округ:	124239	98,21
Аларский муниципальный район	22197	96,34
Баяндаевский муниципальный район	11607	107,24
Боханский муниципальный район	25072	99,99
Нукутский муниципальный район	15036	96,51

	2022 г. (человек)	2022 г. в % к 2021 г.
Осинский муниципальный район	20829	96,22
Эхирит-Булагатский муниципальный район	29498	97,24

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, общая численность постоянного населения Иркутской области в 2022 г. составляет 2344360 человек.¹

Экономика (Промышленность)²

Иркутская область – крупный промышленный район. Промышленность сконцентрирована в городе Иркутске и ряде районных центров.

В промышленности Иркутской области наибольшее развитие приобрела лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность, топливная, цветная металлургия, машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, пищевая и черная металлургия.

Крупнейшие промышленные предприятия Иркутской области:

ОАО «Ангарский нефтехимический комбинат» («АНХК») - крупнейшее предприятие г. Ангарска Иркутской области, включающее в себя непосредственно сам нефтеперерабатывающий завод, химический завод, товарно-сырьевое производство.

ОАО «Братский лесопромышленный комплекс» («БЛПК») - предприятие с большим сырьевым, техническим и технологическим потенциалом; производит более 20% всей российской целлюлозы и около 10% картона.

ОАО «Братский алюминиевый завод» - крупнейший алюминиевый завод в России и в мире. Производит 30 % всего производимого в России и 4 % мирового алюминия. Входит в состав алюминиевой компании «РУСАЛ».

ОАО «Байкальский целлюлозно-бумажный комбинат» («БЦБК») - производит сульфатную целлюлозу, обёрточную бумагу и др.

ОАО ПО «Иркутский завод тяжёлого машиностроения» - один из крупнейших машиностроительных заводов на территории России, специализируется на производстве драг для золотодобывающей промышленности.

ОАО «Коршуновский горно-обогатительный комбинат» (город Железногорск-Илимский, Иркутская область) - промышленный комплекс по добыче и обогащению железной руды. Входит в состав ОАО «Мечел».

ОАО «Иркутский алюминиевый завод» (ИрКАЗ) является одним из старейших алюминиевых заводов Восточной Сибири и входит в состав Объединенной компании «Российский алюминий» (UC Rusal).

ООО «Иркутская нефтяная компания» включает в себя группу компаний, занимающихся геологическим изучением, разведкой и добычей углеводородного сырья на месторождениях и лицензионных участках Восточной Сибири и в соседних регионах.

¹ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области (<https://38.rosstat.gov.ru/search?q=%D0%9E%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0+%D1%87%D0%B8%D1%81%D0%B%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8+%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE+%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9+%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8+%D0%BD%D0%B0+1+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8F+2023+%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0>)

² Промышленный портал Метапром (<https://www.metaprom.ru/regions/irkutskaya-obl.html>)

Водные ресурсы¹

В пределах Иркутской области имеются колоссальные запасы озерной и речной воды. В первую очередь это относится к крупнейшему озеру планеты – Байкалу.

Площадь акватории озера Байкал составляет 31,5 тыс. км². По площади водного зеркала Байкал занимает 8 место среди крупнейших озер, в то же время является самым крупным водоемом по запасам пресных вод в мире.

Объем водных ресурсов озера составляет 23,6 тыс. км³, запасы пресной воды в Байкале составляют около 80 % общероссийских и 20 % мировых запасов пресных поверхностных вод. Средняя глубина озера составляет около 730 м., максимальная глубина – 1637 м. является самой большой глубиной для озер земного шара. Протяженность озера с севера на юг - 636 км., максимальная ширина – 79,5 км.

На территории области на р. Ангара расположен каскад Ангарских водохранилищ суммарной мощностью гидроэлектростанций 9,1 ГВт с годовой выработкой электроэнергии более 50 млрд. кВтч.

Также на территории области расположены следующие крупные водохранилища:

Иркутское водохранилище имеет площадь – 154 км², длину береговой полосы – 300 км, объем водной массы – 2,1 км³. Режим стока р. Ангара от г. Иркутска до зоны выклинивания Братской ГЭС зависит в основном от режима работы Иркутского гидроузла, боковая приточность на этом участке не превышает 10-15% расхода ГЭС.

Братское водохранилище образовано перекрытием р. Ангары плотиной в 605 км ниже г. Иркутска. Площадь водного зеркала Братского водохранилища при НПУ – 5470 км², полный объем – 169,3 км³, протяженность береговой линии – 6000 км. Крупные притоки Братского водохранилища: р. Ока, р. Ия.

Усть-Илимское водохранилище образовано плотиной, перекрывающей р. Ангара на 1026 км от истока. Площадь зеркала при НПУ – 1922 км², полный объем – 58,93 км³, длина береговой линии – 2500 км. Крупные притоки р. Илим, р. Кова, р. Тангуй, р. Илир, р. Када.

Кроме крупнейшего мирового хранилища пресной воды оз. Байкал на территории Иркутской области расположено 229 озер общей площадью зеркала 7732,5 км².

Речная сеть Иркутской области представлена бассейнами таких крупных рек как Ангара, Лена, Нижняя Тунгуска и их многочисленными притоками. Всего в области насчитывается более 65 тысяч рек, речушек и ручейков. Реки, протекающие по территории Иркутской области, имеют суммарную длину 309355 км, причем крупные водные артерии (протяженностью свыше 500 км) представлены 12 реками, что составляет 0,02 % общей длины, основная протяженность – 91,24% - падает на мельчайшие реки. Густота речной сети в области составляет 400 м на 1 км². В целом Иркутская область с избытком обеспечена водой.

Ежегодно формирующиеся на ее территории суммарные водные ресурсы составляют 175 - 180 куб. км, поступает из-за пределов области 135 - 140 куб. км, за пределы области стекает более 310 куб.км. Из этого количества водных ресурсов в настоящее время используется менее одного процента.

Природные ресурсы

Иркутская область обладает богатейшими природными ресурсами. На ее территории сосредоточены месторождения нефти, природного газа, редких металлов, золота, мусковита, магнетита, лазурита, чароита, значительные запасы угля, калийных и поваренных солей,

¹ Официальный сайт Министерства природных ресурсов и экологии Иркутской области, (<https://irkobl.ru/sites/ecology/working/woter/potenc/>)

химически чистых известняков, фосфатного и огнеупорного сырья, графита, талька, цеолитов, строительных материалов. Высока вероятность открытия промышленных месторождений алмазов.

В настоящее время здесь учтено 43 месторождения углеводородного сырья. По оценкам специалистов, запасы нефти составляют 1,2 млрд тонн, свободного газа – 4,2 трлн м³. Большая часть месторождений носит комплексный характер: содержат нефть, газ и конденсат.

Область располагает значительными ресурсами и запасами каменных и бурых углей. Угли характеризуются относительно простыми условиями залегания, что позволяет вести их эксплуатацию открытым способом. Запасы железных руд в регионе оцениваются в 2 млрд тонн, среди наиболее изученных месторождений Коршуновское, Рудногорское, Капаевское, Нерюндинское. Кроме того, область располагает огромными запасами редких металлов, являющихся базовыми компонентами многих высокоэффективных материалов и технологий.

В Ленском золотоносном районе сосредоточены крупнейшие в России и мире запасы золота.

Иркутская область – одна из богатейших среди субъектов РФ по потенциалу лесных ресурсов. Никакой другой регион страны не обладает таким богатством, приближаются лишь Тюменская область и Красноярский край.¹

Практически все леса, за исключением расположенных на землях населенных пунктов, являются федеральной государственной собственностью. В целом по Иркутской области лесные земли (покрытые лесом и не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для выращивания леса) составляют 86.0% ее территории. По отношению к общей площади земель лесного фонда лесные земли занимают 92.2% и лишь около 8% земель не предназначены или не пригодны для выращивания древесины. Это указывает на довольно благоприятную структуру земель лесного фонда для ведения лесного хозяйства. Для сравнения: в целом по России под лесными землями занято лишь 75.1% территории лесного фонда.²

Образование и культура

Культура Приангарья и, непосредственно, города Иркутска имеет глубокие корни и самобытность. Она вобрала в себя лучшее из западной и восточной культур, местного фольклора.³

В Иркутской области издавна развивалась сибирская школа живописи, была открыта первая картинная галерея, написан первый советский роман («Два мира» Владимира Зазубрина). В России и далеко за ее пределами известно творчество знаменитого писателя Валентина Распутина, а драматург Александр Вампилов известен во всем мире как продолжатель традиций чеховского театра.

По состоянию на 01.01.2022 года в Иркутской области действует 1 725 государственных и муниципальных учреждений культуры (35 государственных и 1690 муниципальных учреждения). Среди них: 10 театров, 3 концертные организации, 44 музея, 746 библиотек (из них 498 в структуре КДЦ), 813 учреждений культурно-досугового типа, 94 учреждения дополнительного образования детей, 5 учреждений среднего профессионального образования, 10 иных учреждений.

¹ Общественно-политическая газета «Областная» (<https://www.ogirk.ru/2022/11/12/prirodnye-resursy-regiona/>)

² Энциклопедия и новости Приангарья Ирkipедия (http://irkipedia.ru/content/priodno_resursnyy_potencial_irkutskoy_oblasti)

³ Энциклопедия и новости Приангарья Ирkipедия (http://irkipedia.ru/content/kultura_irkutska)

Кроме этого, на территории Иркутской области (преимущественно в г. Иркутске, Иркутском районе, Слюдянском районе) действует ряд негосударственных организаций, осуществляющих свою деятельность в сфере культуры. Среди них 5 театральных организаций, 6 галерей художественного творчества, 11 частных музеев, 3 негосударственных учреждения культурно-досугового типа, 74 кинозала.

Иркутская область живет насыщенной культурной жизнью: в мастерских, за рабочим столом, на сценических площадках продолжают творить художники, литераторы, артисты, музыканты, чтобы остаться в истории своими книгами, картинами, памятниками, спектаклями.

По состоянию на 1 января 2021 года в Иркутской области программы общего образования реализуют 885 организаций, в том числе 828 муниципальных, 43 государственных и 14 частных образовательных организаций.¹

Наука

В Иркутской области сосредоточен один из самых крупных в восточных регионах РФ научный потенциал. Он включает девять академических институтов Иркутского научного центра СО РАН, пять институтов Восточно-Сибирского научного центра СО РАМН, три научно-исследовательских организации СО РАСХН, около 30 прикладных научно-исследовательских и проектных институтов, а также 38 учреждений, осуществляющих подготовку специалистов по программам высшей школы. В составе этих учреждений работают семь академиков и шесть членов-корреспондентов РАН, два академика и четыре члена-корреспондента РАМН, свыше 600 докторов и 3500 кандидатов наук («О науке и научных кадрах», 2008).²

Правительство Иркутской области уделяет особое внимание вопросам развития науки и сектора научных разработок, в том числе и молодых исследователей.³

Транспорт^{4,5}

Транспорт обеспечивает не только местные, межрайонные и внутрироссийские, но и международные перевозки. Он соединяет Иркутскую область со странами ближнего и дальнего зарубежья. Иркутская область находится вдали от крупных международных коммуникаций, что снижает конкурентоспособность ее базовых отраслей промышленности, реализующую свою продукцию на рынках США, Японии, Западной Европы.

Иркутская область располагает всеми видами транспорта: железнодорожным, речным, автомобильным, трубопроводным, электронным, трамвайно-троллейбусным.

Главным видом транспорта, обеспечивающим перевозку грузов и пассажиров, является железнодорожный. Основной железнодорожной магистралью области является Восточно–Сибирская железная дорога (ВСЖД), построенная в 1898–1905 гг. Она является частью

¹ Официальный портал Иркутской области (<https://irkobl.ru/region/kultura/>)

² Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (http://irkipedia.ru/content/razvitie_nauki_v_baykalskom_regione_atlas_2009_g)

³ Официальный сайт Министерства экономического развития и промышленности Иркутской области (<https://irkobl.ru/sites/economy/about/news/264138/?type=original>)

⁴ Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (http://irkipedia.ru/content/transportnaya_sistema_irkutskoy_oblasti#new-simple-table-of-contents-2)

⁵ Сайт «Транспорт России» (<https://rutransavto.ru/irkutsk.html>)

Транссибирской магистрали, связывающей европейскую часть страны с Сибирью и Дальним Востоком.

В области авиатранспорт приобретает большое значение, как во внешних, так и внутренних связях. Над территорией области проходят международные авиалинии: Москва – Иркутск – Пекин, Москва – Иркутск – Токио, Москва – Иркутск – Улан-Батор и авиалинии общероссийского и местного значения. Важное значение имеет авиатранспорт для северных районов области, для некоторых из них он является единственным средством сообщения.

Иркутск, Братск, Усть-Илимск являются крупными аэропортами в Сибири, способными принимать самолеты самых различных типов.

По территории области протекают крупнейшие судоходные реки Ангара, Лена, Нижняя Тунгуска, обусловившие развитие водного транспорта, на долю которого приходится порядка 10 % общего грузооборота. Крупнейшие порты расположены на реке Лене: Киренск и Осетрово, через них осуществляется перевалка грузов в Республику Саха (Якутия) и в северный морской порт Тикси.

В Иркутской области при небольшой густоте железных дорог и сравнительно малой протяженности речных судоходных путей автомобильный транспорт имеет большое значение. Он обеспечивает внутрирайонные и внутригородские перевозки грузов и населения. Развитая сеть автомобильных дорог позволяет перевозить грузы автотранспортом в большинство населенных пунктов области. Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет более 12655 км. По протяженности автомобильных дорог область занимает второе место в Сибирском федеральном округе.

3.1.3 Социально-экономическое положение Иркутской области¹

По итогам января–декабря 2022 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду 2021 года составили:

- индекс промышленного производства – 102,1%;
- сводный индекс потребительских цен – 115,7%;
- оборот розничной торговли – 95,5%;
- реальные располагаемые денежные доходы населения (по имеющимся данным за январь–сентябрь 2022 года) – 100,0%

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам января–декабря 2022 года составил 102,1%, что обеспечено увеличением добычи полезных ископаемых, ростом обрабатывающих и обеспечивающих производств.

Таблица 3.4 – Индексы промышленного производства в Иркутской области за январь–декабрь 2022 года*

Наименование видов экономической деятельности	Январь–декабрь 2022 года
Индекс промышленного производства (BCDE)	102,1

¹ Официальный сайт Министерства экономического развития и промышленности Иркутской области (https://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic_situation/)

Наименование видов экономической деятельности	Январь–декабрь 2022 года
<i>Добыча полезных ископаемых (B), из нее:</i>	103,0
<i>добыча угля</i>	109,4
<i>добыча сырой нефти и природного газа</i>	101,8
<i>добыча металлических руд</i>	101,6
<i>добыча прочих полезных ископаемых</i>	111,4
Обрабатывающие производства (C)	99,1
<i>производство пищевых продуктов</i>	101,6
<i>производство напитков</i>	105,5
<i>производство текстильных изделий</i>	130,8
<i>производство одежды</i>	87,9
<i>производство кожи и изделий из кожи</i>	99,8
<i>обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели</i>	76,6
<i>производство бумаги и бумажных изделий</i>	102,5
<i>производство кокса и нефтепродуктов</i>	95,4
<i>производство химических веществ и химических продуктов</i>	95,4
<i>производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях</i>	103,3
<i>производство резиновых и пластмассовых изделий</i>	103,0
<i>производство прочей неметаллической минеральной продукции</i>	114,4
<i>производство металлургическое</i>	103,4
<i>производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования</i>	68,8
<i>производство компьютеров, электронных и оптических изделий</i>	88,1
<i>производство электрического оборудования</i>	62,5
<i>производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки</i>	100,5
<i>производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов</i>	139,7
<i>производство прочих транспортных средств и оборудования</i>	118,6
<i>производство мебели</i>	101,3
<i>производство прочих готовых изделий</i>	рост в 2,3 раза
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (D)	105,7
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (E)	90,8

*Данные представлены по полному кругу предприятий.

Добыча полезных ископаемых

В январе–декабре 2022 года наблюдается увеличение добычи полезных ископаемых (103,0%), что в основном связано с ростом добычи нефти и металлических руд.

В январе–декабре 2022 года предприятиями данной сферы деятельности отгружено продукции на общую сумму 947,1 млрд рублей (120% к уровню аналогичного периода 2021 года), в том числе предприятиями, осуществляющими добычу угля, сырой нефти и природного газа – 730,8 млрд рублей (127,4% к январю–декабрю 2021 года).

За январь–ноябрь 2022 года совокупный объем прибыли прибыльных предприятий, занятых в сфере добычи полезных ископаемых, составил 262,9 млрд рублей.

Обрабатывающие производства

Индекс промышленного производства за январь–декабрь 2022 года по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» составил 99,1%, что в основном связано со снижением обработки древесины, производства кокса и нефтепродуктов, химических веществ и химических продуктов, готовых металлических изделий.

В январе–декабре 2022 года предприятиями обрабатывающей промышленности отгружено продукции на общую сумму 722,2 млрд рублей (105,0% к уровню аналогичного периода предыдущего года).

За январь–ноябрь 2022 года совокупный объем прибыли прибыльных предприятий данной сферы деятельности составил 56,7 млрд рублей.

Обработка древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели.

Крупнейшими предприятиями в данном виде экономической деятельности являются филиалы ООО «Илим-Тимбер» в г. Братске и Усть-Илимске, ООО ТМ «Байкал», ООО «Магистраль-Транзит» и др.

За январь–декабрь 2022 года индекс промышленного производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева сложился по полному кругу организаций на уровне 76,6% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года. Снизилось производство фанеры на 53%, гранул топливных и щепы технологической – на 32–39%, пиломатериалов хвойных пород – на 22%, что связано с ограниченной пропускной способностью восточного полигона и ограничениями в приеме грузов со стороны КНР.

За тот же период предприятиями данной сферы деятельности отгружено продукции на общую сумму 62 499 млн рублей, что составляет 68,5% от уровня аналогичного периода прошлого года, прибыль прибыльных предприятий за январь–ноябрь 2022 года составила 3 269 млн рублей.

В январе–ноябре 2022 года среднесписочная численность работников увеличилась на 15% относительно аналогичного периода 2021 года и составила 14 098 человек, заработная плата выросла на 8,9% и составила 47 744 рубль.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях

Фармацевтическая отрасль Иркутской области представлена предприятиями, осуществляющими выпуск готовых лекарственных средств, субстанций, биологически активных добавок, антисептических и дезинфицирующих средств, изготовление фармацевтической упаковки.

Крупными производителями субстанций и готовых лекарственных средств являются АО «Фармасинтез» и АО «Усолье-Сибирский химфармзавод».

По итогам января–декабря 2022 года индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, составил 103,3% к соответствующему периоду прошлого года. Увеличился выпуск лекарственных препаратов на 5%. С 2022 года реализуется инвестиционный проект АО «Фармасинтез» «Создание производства бронхолитиков».

По данному виду экономической деятельности за рассматриваемый период объем отгрузки вырос на 20,1% по отношению к аналогичному периоду 2021 года и составил 25,5 млрд рублей.

Объем прибыли за январь–ноябрь 2022 года по виду деятельности «Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях», составил 11 млрд рублей.

Среднесписочная численность работников в январе–ноябре 2022 года осталась на уровне прошлого года и составила 2 360 человек. Среднемесячная заработная плата увеличилась на 13,9% к аналогичному периоду прошлого года и составила 53 947 рублей.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования

Индекс промышленного производства по виду деятельности «Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования» за период январь–декабрь 2022 года составил 68,8%. Объем отгрузки составил 11,7 млрд рублей (94,7% к уровню 2021 года).

К предприятиям по производству готовых металлических изделий относятся АО «Братский завод металлоконструкций», ЗАО «Иркутский завод металлоконструкций», АО «Восточно-Сибирский машиностроительный завод», АО «Профсталь», ООО «Тимокс» и др. Прибыль прибыльных организаций за январь–ноябрь 2022 года составила 469 млн рублей.

За январь–ноябрь 2022 года наблюдается увеличение на 8,4% среднемесячной заработной платы работников данной отрасли, достигшей 36 252 рублей. Среднесписочная численность работников увеличилась на 1,7% по сравнению с уровнем прошлого года и составила 3 298 человек.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки

Вид деятельности представляют ООО «Транс-Атом», АО «Энерпред», ООО «Братский ремонтно-механический завод», АО «ВОСТСИБМАШ».

За январь–декабрь 2022 года индекс промышленного производства сложился на уровне 100,5%.

Объем отгруженных товаров предприятий составил 4,5 млрд рублей (134,6% к уровню 2021 года).

Среднемесячная заработная плата работников в январе–ноябре 2022 года по отношению к аналогичному периоду прошлого года увеличилась на 14,7% и сложилась на уровне 76 325 рублей. Среднесписочная численность работающих увеличилась относительно прошлого года на 2,4% до 3 158 человек.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Индекс промышленного производства за январь–декабрь 2022 года по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 105,7%.

Энергосистема Иркутской области входит в состав объединенной Энергосистемы Сибири и включает в себя 15 действующих тепловых электростанций (ТЭЦ) и 4 гидроэлектростанции (ГЭС), объединенных на параллельную работу электрическими сетями напряжением 500, 220, и 110 кВт.

Наиболее крупными из них являются: Братская ГЭС, Усть-Илимская ГЭС, Иркутская ГЭС, Иркутская ТЭЦ-10 (г. Ангарск) и Иркутская ТЭЦ-9 (г. Ангарск), Ново-Иркутская ТЭЦ (г. Иркутск), Усть-Илимская ТЭЦ (г. Усть-Илимск), Иркутская ТЭЦ-11 (г. Усолье-Сибирское), Иркутская ТЭЦ-6 (г. Братск) и Ново-Зиминская ТЭЦ (г. Саянск) ПАО «Иркутскэнерго».

Кроме того, имеются электросетевые связи с Красноярским краем, Республикой Бурятия и Республикой Саха (Якутия).

Суммарная установленная мощность электростанций Иркутской энергосистемы составляет 13 132,1 МВт, из них 9 088,4 МВт – ГЭС (69%) и 4 043,7 МВт – ТЭС (31%).

За январь–декабрь 2022 года электроэнергия выработали больше на 6%, пара и горячей воды – на 1% по отношению к соответствующему периоду предыдущего года.

За тот же период по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 168 199 млн рублей (115,6% к уровню 2021 года).

За январь–ноябрь 2022 года предприятия в данном виде деятельности получили прибыль в размере 50 368 млн рублей.

За январь–ноябрь 2022 года среднесписочная численность работников, занятых в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха, составила 26 646 человек, что на 0,4% меньше численности, работающих в январе–ноябре 2021 года. Среднемесячная заработная плата сложилась в размере 76 666 рублей (119,8% к уровню аналогичного периода 2021 года).

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

Индекс промышленного производства за январь–декабрь 2022 года по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 90,8%.

Вид деятельности представляют АО «Байкалэнерго», МУП «Тепловодоканал», МУП АГО «Ангарский водоканал», МУП «Водоканал» г. Иркутска, МП «Дирекция городской инфраструктуры» 11 муниципального образования города Братска, ООО «АкваСервис», МУП «Водоканал-Сервис» г. Саянск, МУП «Водоканал», ООО «Черемховский Водоканал».

За период январь–декабрь 2022 года по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 24 085 млн рублей (88,7% к уровню 2021 года).

За январь–ноябрь 2022 года предприятиями в данном виде деятельности получена прибыль в размере 577 млн рублей.

За январь–ноябрь 2022 года среднесписочная численность работников, занятых в обеспечении водоснабжением, водоотведением, организацией сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений, увеличилась на 2,6% и составила 7 747 человек, среднемесячная заработная плата сложилась в размере 45 370 рублей (115,6% к уровню аналогичного периода 2021 года).

Строительство

По итогам января–декабря 2022 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 303,3 млрд рублей (91,9% к аналогичному периоду 2021 года). Снижение обусловлено значительным ростом объема строительных работ в 2021 году (151,1% к уровню 2020 года) в связи с выполнением строительно-монтажных работ при реализации инвестиционных проектов.

Ввод в действие общей площади жилья составил 1 251,3 тыс. кв. м, что выше уровня 2021 года на 4%.

Ведущими предприятиями данной отрасли являются ЗАО «Востокцентр», АО «Сибавиастрой», АО «ТРУД», ООО СК «ВостСибСтрой», АО «Дорожная служба Иркутской области», АО «ФСК «Новый город», ООО «СПМК – 7», ООО «ФСК «Домстрой», ООО «Сибна», ООО «Братское монтажное управление Гидроэлектромонтаж».

Среднемесячная заработная плата за январь–ноябрь 2022 года в отрасли составила 74 582 рубля (131% к аналогичному периоду прошлого года), среднесписочная численность работников – 57 019 человек (132,9% к аналогичному периоду прошлого года).

За январь–ноябрь 2022 года строительными предприятиями получена прибыль в объеме 1 973 млн рублей.

Жилищное строительство

В соответствии с предварительно обработанными Иркутскстатом данными по состоянию на 31 декабря 2022 года объем введенного в эксплуатацию жилья составил 1 235 тыс. кв. м (110,7% от установленного плана и 102,6% к уровню 2021 года), в том числе многоквартирные дома – 375 тыс. кв. м, индивидуальное жилищное строительство – 859,6 тыс. кв. м.

В 2022 году в рамках федерального проекта «Жилье» заключено 15 соглашений с юридическими лицами на реализацию мероприятий по технологическому присоединению к централизованным системам водоснабжения/водоотведения, теплоснабжения на территории 13 жилых комплексов, запланировано к вводу в 2022 году порядка 260,26 тыс. кв. м нового жилья.¹

За 2022 год в Приангарье построено 14 625 квартир общей площадью 1251,3 тыс. кв. м. Площадь введенного жилья по сравнению с 2021 годом увеличилась на 4%.

Рост жилищного строительства отмечается как в городской, так и в сельской местности. Если раньше по объемам ввода жилья село существенно отставало от города, то в последние 2 года практически сравнялось с ним. На сельскую местность приходится 49,7% введенного за год жилья.

Такая ситуация сложилась, в основном, благодаря активному строительству в Иркутском районе, который по данному показателю стабильно занимает 1 место в регионе. За год здесь в расчете на 1000 жителей введено 4215,3 кв. м, что в 8 раз превышает областной уровень (530,9).

Поставленную когда-то задачу возведения за год по квадратному метру на каждого жителя выполнил и Ольхонский район, где в расчете на 1000 человек построено 1016,8 кв. м жилья.²

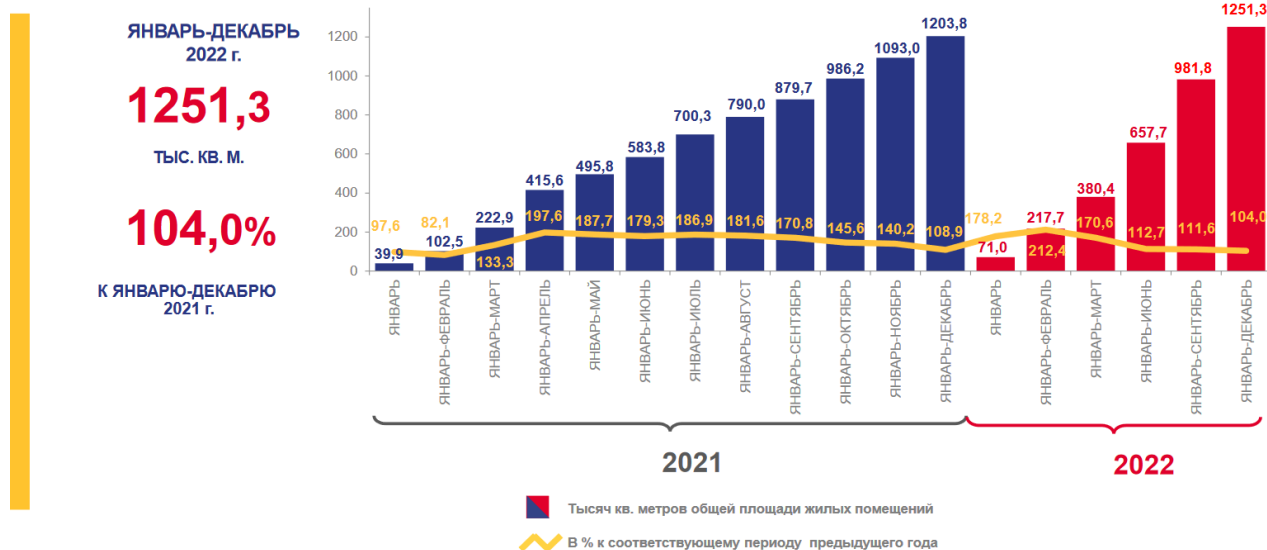
^{1,3} Официальный сайт Министерства строительства Иркутской области (<https://irkobl.ru/sites/irkstroy/itogi/>)

² Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области (<https://irkutskstat.gks.ru/new/document/196976>)



ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

к соответствующему периоду предыдущего года, %



9

Рисунок 3.12 - Динамика ввода в действие жилых домов

В рамках ГП «Доступное жилье» в 2022 году реализованы следующие подпрограммы: 3 Региональный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

В рамках реализации регионального проекта расселено 163,55 тыс. кв. м аварийного жилищного фонда Иркутской области и переселено 9,49 тыс. человек. С учетом иных программ, в том числе направленных на расселение аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2017 года, расселено 399,79 тыс. кв. м аварийного жилищного фонда Иркутской области и переселено 21,18 тыс. человек.

Целевые показатели 2019 - 2022 годов выполнены в полном объеме.

Фактическое кассовое исполнение за 2022 год составило 3 669 131,01 тыс. рублей.

Подпрограмма «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» на 2019-2022 годы.

В рамках подпрограммы в 2022 году переселено 105 человек из 1,42 тыс. кв. м аварийного жилищного фонда Иркутской области. Фактическое кассовое исполнение за 2022 год составило 75 388,0 тыс. рублей.

Подпрограмма «Переселение граждан из жилых помещений, расположенных в зоне БАМа, признанных непригодными для проживания, и (или) жилых помещений с высоким уровнем износа (более 70%) на территории Иркутской области» на 2019 – 2025 годы (далее – подпрограмма БАМ).

В рамках подпрограммы БАМ в 2022 году переселено 73 семьи из 3,1 тыс. кв. м аварийного жилищного фонда Иркутской области. Фактическое кассовое исполнение за 2022 год составило 280 903,8 тыс. рублей (99,9 % от плана).

Подпрограмма «Переселение граждан из не предназначенных для проживания строений, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, на территории Иркутской области» на 2020 - 2025 годы.

В рамках подпрограммы в 2022 году переселено 46 семей. Фактическое кассовое исполнение средств составило 129 152,55 тыс. рублей (100%).

Подпрограммы «Поддержка и модернизация коммунальной и инженерной инфраструктуры Иркутской области» на 2020 – 2022 годы.

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 11 мая 2022 года № 1137-р, в целях предоставления из федерального бюджета в 2022 году бюджету Иркутской области субсидии в размере 881 179,2 тыс. рублей на строительство комплекса многоквартирных жилых домов в мкр. Угольщикова г. Тулуна Иркутской области (IV, V этапы строительства) за счет средств резервного фонда Правительства Российской Федерации, заключено соглашение с Минстроем России от 2 июня 2022 года № 069-09-2022-671. Общий объем средств составил 1 184 456,4 тыс. рублей. По состоянию на 1 января 2023 года средства освоены в полном объеме.

По итогам 2022 года завершено строительство четырех 8-этажных домов в мкр. Угольщикова г. Тулуна Иркутской области для обеспечения 320 семей жилыми помещениями из государственного жилищного фонда Иркутской области. В настоящее время жилые помещения переданы гражданам.

Сельское хозяйство¹

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств (в фактических ценах) за 2022 год составил 82,6 млрд рублей, индекс производства (по оценочным данным министерства сельского хозяйства Иркутской области) составил 103,5% к уровню 2021 года.

В 2022 году на поддержку сельскохозяйственного производства направлено получателям 4,1 млрд рублей (+15,5% к уровню 2021 года), в том числе из областного бюджета направлено 3,1 млрд рублей, из федерального бюджета 1,0 млрд рублей.

Благодаря государственной поддержке сельскохозяйственной отрасли, в том числе ее новых видов, удалось достигнуть следующих результатов.

В рамках поддержки развития животноводства и аквакультуры сельхозтоваропроизводителям предоставлялись субсидии на производство молока и мяса, приобретение сельскохозяйственных животных, на приобретение рыбопосадочного материала и кормов для аквакультуры.

В 2022 году в хозяйствах всех категорий области произведено мяса всех видов скота и птицы на убой (в живом весе) в объеме 160,3 тыс. тонн или 103,5% к уровню прошлого года. Производство яиц составило 1,0 млн штук (99,6%), производство молока – 459,9 тыс. тонн (99,99%). Положительная динамика отмечается по молочной продуктивности коров в сельскохозяйственных организациях – надой на одну фуражную корову составил 6 559 кг молока, что выше уровня 2021 года на 237 кг.

С целью улучшения продуктивных качеств животных осуществляется работа по увеличению племенного поголовья сельскохозяйственных животных. На территории Иркутской области ведут деятельность 28 племенных организаций. За отчетный период племенные организации реализовали 1 442 головы крупного рогатого скота молочного и мясного направления продуктивности как внутри, так и за пределы региона (в Республику Бурятия, Республику Саха (Якутия), Приморский край, Амурскую область).

¹ Официальный сайт Министерства экономического развития и промышленности Иркутской области (https://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic_situation/)

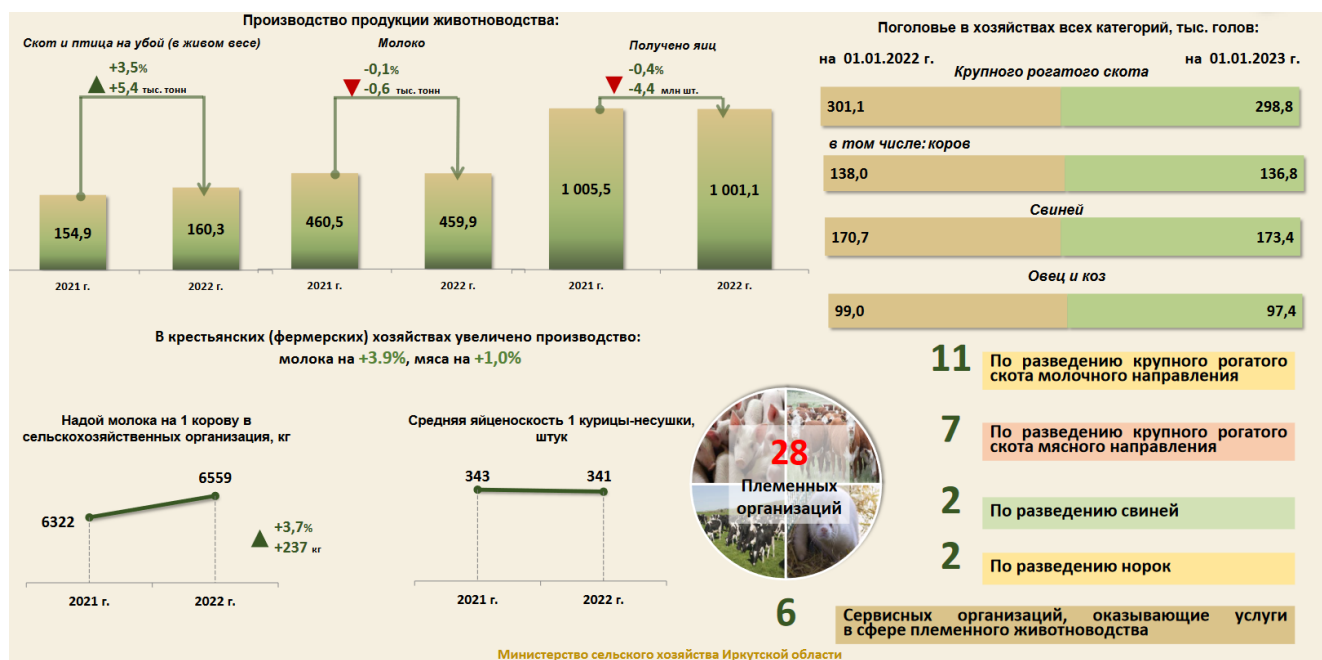


Рисунок 3.13 – Анализ основных показателей сельского хозяйства Иркутской области за 2022 г.

В рамках стимулирования инвестиционной активности и создания объектов агропромышленного комплекса за счет бюджетной поддержки в 2022 году построены 4 молочно-товарных фермы на 920 скотомест и 3 откормочные площадки на 1 500 скотомест для интенсивного откорма молодняка крупного рогатого скота. Также модернизирована ферма на 200 скотомест, укомплектованы 3 откормочные площадки на 800 скотомест.

Введены в эксплуатацию 3 оросительные системы общей площадью 390 га.

В рамках реализации регионального проекта «Акселерация субъектов малого и среднего предпринимательства» предоставлены 19 грантов в форме субсидий «Агростартап» вновь зарегистрированным индивидуальным предпринимателям, предоставлены субсидии сельскохозяйственным потребительским кооперативам на возмещение части затрат по приобретенным ресурсам для оказания услуг членам кооперативов. Кооперативы, получившие данную государственную поддержку, объединяют более 1 500 человек.

Всего в 2022 году предоставлены 5 грантов на развитие семейных животноводческих ферм, 1 грант на молочную ферму, 2 гранта на семейные молочные животноводческие фермы и 4 гранта на строительство и комплектацию откормочных площадок.

Для оказания поддержки развития сельскохозяйственной потребительской кооперации в рамках государственной программы Иркутской области предоставлены гранты в виде субсидий на развитие материально-технической базы кооперативов (создание и модернизация производственных мощностей, приобретение оборудования, специализированного транспорта, оснащение лабораторий) 7 сельскохозяйственным потребительским кооперативам.

Одним из основных направлений технического и технологического перевооружения (модернизации) сельскохозяйственного производства является приобретение и внедрение новой техники, технологического оборудования, ресурсосберегающих технологий. В 2022 году с использованием региональных мер поддержки приобретено 80 тракторов, 55 зерноуборочных и 10 кормоуборочных комбайнов, 700 единиц другой сельскохозяйственной техники и технологического оборудования. Коэффициент обновления по основным видам техники составил: по тракторам 2,2%, по зерноуборочным комбайнам – 4,9%, по кормоуборочным комбайнам – 4,7%.

С целью развития инженерной инфраструктуры садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ Иркутской области в 2022 году предоставлены 32 гранта.

В рамках поддержки научной деятельности за счет средств областного бюджета предоставлены 4 гранта на выполнение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ в целях научно-технического обеспечения развития сельского хозяйства.

В 2022 году продолжилась работа по реализации мер поддержки, направленных на развитие материально-технической базы, расширение каналов сбыта продукции агропромышленного комплекса, в рамках которых предоставлены 4 гранта на развитие материально-технической базы пищевых и перерабатывающих производств.

В сфере заготовки, переработки пищевых лесных ресурсов и лекарственных растений предоставлен один грант на приобретение технологического оборудования и специализированного автотранспорта.

В рамках реализации регионального проекта «Экспорт АПК» экспорт продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья из Иркутской области в сопоставимых ценах составил 21,3 млн долларов США. Из области в страны ближнего и дальнего зарубежья отгружается масложировая продукция, бутилированная питьевая и минеральная воды, кондитерские изделия, зерновые культуры, соевая мука, масло семян рапса, продукция из дикорастущего сырья, рыбная продукция и другие товары. В стоимостном выражении в соответствии с кодами ТН ВЭД по группам товаров увеличен экспорт молочной продукции на 17,4%, в том числе мороженого – 17,4%; пищевой и перерабатывающей промышленности на 7,8%, в том числе кондитерских изделий на 88,8%, продуктов глубокой переработки зерна на 51,8%, тонирующих культур на 16,5%; прочей продукции агропромышленного комплекса на 43,7%, в том числе отрубей на 65,1%.

В 2022 году министерством сельского хозяйства Иркутской области впервые предоставлена новая мера поддержки, направленная на развитие сельского туризма – грант «Агротуризм». Средства гранта можно направить на строительство, модернизацию или реконструкцию помещений для приема туристов и благоустройство территории, создание развлекательной инфраструктуры, закупку туристического оборудования, в том числе, например, транспорта, а также снаряжения и инвентаря.

За отчетный период на реализацию 158 общественно значимых проектов по благоустройству сельских территорий (в 1,6 раза больше уровня 2021 года) предоставлены гранты 83 муниципальным образованиям. Все проекты реализованы.

Растениеводство

Оказанные меры поддержки развития растениеводства обеспечили сельхозтоваропроизводителей необходимыми объемами финансовых ресурсов для эффективного проведения весенне-полевых и уборочных работ и выполнения большей части целевых показателей в сфере растениеводства.

Валовый сбор зерна составил 919,8 тыс. тонн (100,2% к уровню 2021 года), собрано 347,7 тыс. тонн картофеля (104,4%), 94,0 тыс. тонн овощей (99,7%), 137 тыс. тонн масличных культур (148,3%).¹

¹ Официальный сайт Министерства экономического развития и промышленности Иркутской области (https://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic_situation/)



УБОРОЧНАЯ КАМПАНИЯ 2022



919,8 тыс. тонн +0,2% к 2021 году

Зерновые и зернобобовые культуры

347,7 тыс. тонн +4,4% к 2021 году

Картофель

94,0 тыс. тонн -0,3% к 2021 году

Овощи

137,0 тыс. тонн +48,3% к 2021 году

Технические культуры

Заготовка кормов

Заготовлено силоса,
тыс. тонн

260,8

План, %

105,1



Заготовлено соломы,
тыс. тонн

214,5

План, %

100,0



Заготовлено сена,
тыс. тонн

219

План, %

99,2



Заготовлено сенажа,
тыс. тонн

386,3

План, %

129,5

Министерство сельского хозяйства Иркутской области

3

Рисунок 3.14 – Урожайность основных сельскохозяйственных культур

Урожайность зерновых составила 22,8 центнера с гектара, а в сельскохозяйственных организациях – 25,1 центнера с гектара. При этом посевная площадь текущего года под зерновыми и зернобобовыми культурами уменьшена на 1,4% и составила более 400 тыс. га. В структуре посевных площадей зерновых по традиции первое место занимает пшеница – 58%, ячмень на втором месте – 21%, овес на третьем месте – 19%, прочие зерновые и зернобобовые культуры (рожь, просо, гречиха, горох, вика) составляют 2%.

В производстве технических культур в области также новый рекорд. Валовый сбор рапса, льна кудряша, горчицы больше прошлого года на 43,5 тыс. тонн или на 46%.

В области три крупных переработчика масличных – ООО «Иркутский масложиркомбинат», СХ АО «Белореченское», АО «Куйтунская нива». В перспективе создание еще одного крупного маслозавода в Заларинском районе мощностью 100 тыс. тонн готовой продукции. Основными видами продукции завода являются рапсовое масло, льняное масло, жмых, шрот.

На ближайшую перспективу приоритетными направлениями сельскохозяйственного производства региона является производство зерновых и зернобобовых культур, картофеля и овощей открытого грунта, развитие специализированного мясного скотоводства, овцеводства и козоводства, развитие малых форм хозяйствования.¹

Рыбоводство

Министерством сельского хозяйства Иркутской области реализуется мероприятие государственной программы по развитию аквакультуры (товарного рыбоводства) в Иркутской области.

В Министерстве сельского хозяйства Иркутской области сформирована комиссия по определению границ рыбоводных участков на территории Иркутской области. В период 2022 года проведено 1 заседание комиссии. Комиссией рассмотрено 5 предложений об определении

¹ Общественно-политическая газета «Областная» (<https://www.ogirk.ru/2022/12/16/v-irkutskoj-oblasti-urozhaj-zernovyh-i-zernobobovyh-kultur-v-2022-godu-prevysil-rekordnye-znachenija-za-30-let/>)

границ рыбоводного участка. По итогам принято решение о формировании 1 рыбоводного участка на водных объектах Иркутской области.

В 2022 году Перечень рыбоводных участков Иркутской области насчитывает 35 рыбоводных участка, которые могут использоваться для выращивания товарной рыбы.

В 2022 году сельхозтоваропроизводители Иркутской области, осуществляющие деятельность по развитию аквакультуры, получили субсидии в объеме 5,2 млн рублей, из них 0,2 млн рублей на приобретение рыбопосадочного материала и 5 млн рублей на приобретение кормов.¹

Объем производства товарной рыбы в Иркутской области в 2022 году составил 122 тонны (105,2% к уровню 2021 года, рыбопосадочного материала 75 тонн (85,2%), всего продукции товарной аквакультуры произведено 197 тонн (96,6%). Реализовано 138 тонн товарной рыбы (в 1,6 раза больше уровня 2021 года) и 10 тонн рыбопосадочного материала (100%). Лидеры отрасли: ООО «НПО Иркутская форель», ООО «Байкальская рыба».²

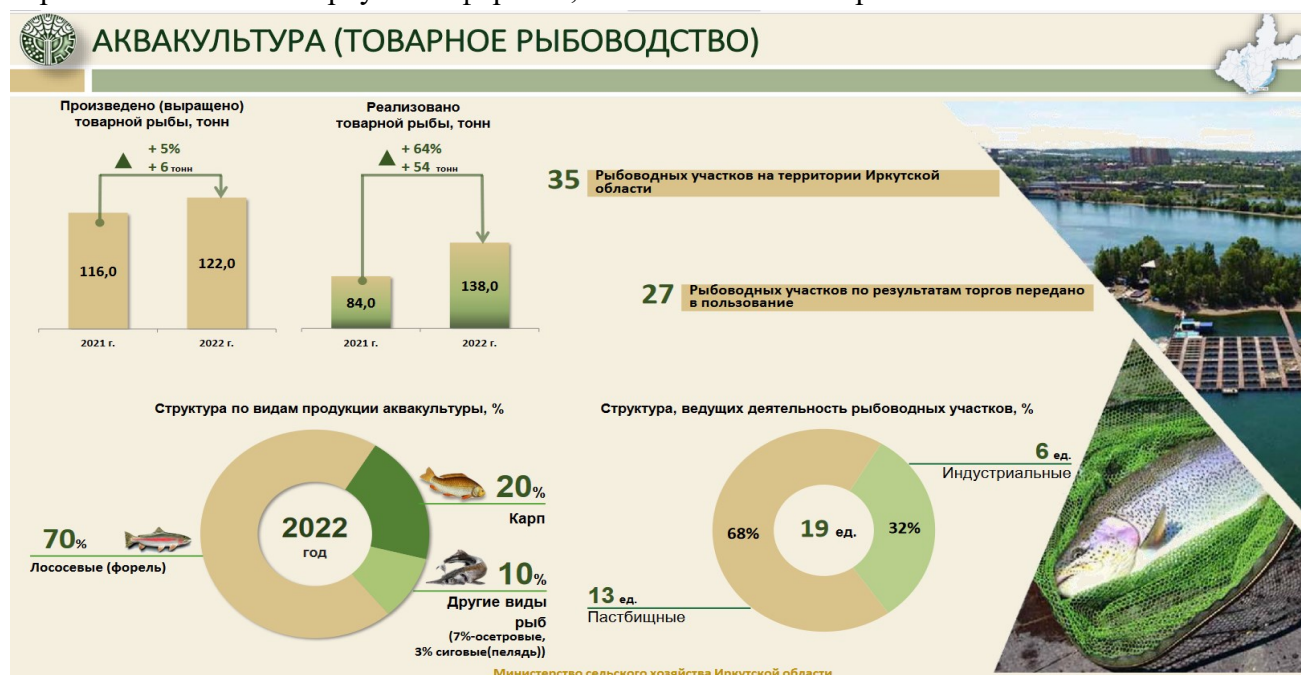


Рисунок 3.15 - Анализ основных показателей аквакультуры Иркутской области за 2022 г.

Торговля и общественное питание³

В начале 2022 года в Иркутской области наблюдалось восстановление сферы потребительского рынка и потребительского спроса в результате адаптации экономики региона к новым условиям функционирования в рамках ограничения предпринимательской деятельности в связи с пандемией COVID-19 в 2020–2021 годах.

Однако, с конца февраля 2022 года внешние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Весной 2022 года наблюдался повышенный спрос

¹ Официальный сайт Министерства сельского хозяйства иркутской области (https://irkobl.ru/sites/agroline/Devatelnost_ministerstva/Otchet_ministerstva/)

² Официальный сайт Министерства экономического развития и промышленности Иркутской области (https://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic_situation/)

³ Официальный сайт Министерства экономического развития и промышленности Иркутской области (https://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic_situation/)

населения на ряд товаров в условиях негативных потребительских ожиданий, действия санкций и перестройки производственно-логистических цепочек, что в совокупности привело к ускорению инфляции.

С мая 2022 года ситуация на потребительском рынке постепенно стабилизировалась, произошло выравнивание баланса спроса и предложения. Комплекс мер государственной поддержки бизнеса и доходов семей способствовал адаптации экономики к новым условиям, включая сферу потребления. В условиях высокой неопределенности население перешло к сберегательной модели поведения.

По предварительным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе–ноябре 2022 года составил 480,2 млн рублей или 96,5% к соответствующему периоду 2021 года в сопоставимых ценах (в январе-ноябре 2021 года – 423,2 млн рублей и 111,2% соответственно).

В отчетном периоде наблюдалось снижение спроса населения на непродовольственные товары (89,7% к аналогичному периоду прошлого года). При этом объем покупок продовольственных товаров превысил уровень соответствующего периода прошлого года на 3,9%.

В расчете на душу населения оборот розничной торговли за отчетный период составил 18,6 тыс. рублей в месяц (в январе–ноябре 2021 года – 16,2 тыс. рублей). При номинальном росте показателя на 14,3% его реальное содержание с учетом инфляции увеличилось на 3,5%.

В структуре потребления населения доля расходов на покупку продовольственных товаров преобладает над долей расходов на приобретение непродовольственных товаров. Так, удельный вес продовольственных товаров составил 50,5%, непродовольственных товаров – 49,5% (в январе–ноябре 2021 года – 47,4% и 52,6% соответственно).

В отчетном периоде оборот розничной торговли на 97,0% формировался торговыми организациями, доля продажи товаров на рынках и ярмарках составила 3,0% (в январе–ноябре 2021 года – 97,1% и 2,9% соответственно).

Оборот общественного питания также увеличился и составил 24,1 млн рублей, индекс физического объема – 120,4% (в январе–ноябре 2021 года 17,6 млн рублей и 146,9% соответственно). В расчете на душу населения оборот общественного питания достиг 929 рублей в месяц (в январе –ноябре 2021 года – 672 рубля).

Внешнеторговый оборот

Товаропроизводители Иркутской области в 2022 году на фоне переориентации рынков в условиях текущей геополитической ситуации на 15% сократили экспорт в европейские страны, но при этом вдвое увеличили поставки продукции в Казахстан и Монголию. На 60-80% вырос объем экспорта в Белоруссию, Узбекистан и Китай.

Наибольший рост экспорта в 2022 году показали топливно-энергетические товары. Так, экспорт нефти вырос почти на 95%. Объемы поставок за рубеж химической продукции увеличились на 47,4%. Наблюдается небольшой рост экспорта древесины и целлюлознобумажных изделий - на 7,9%.

В связи с введенными ограничениями производители региона прекратили поставки отдельных видов продукции в европейские страны. Например, прекращены поставки пеллет в Италию и Францию. Сократились объемы поставок пиломатериалов, фанеры и пеллет в другие государства Европы.

В 2022 году 26 субъектов малого и среднего предпринимательства Иркутской области впервые вышли на международные рынки. Они наладили поставки в Монголию, Казахстан, Киргизию, Китай, Белоруссию, Бангладеш. Среди них производители строительных материалов, продуктов питания, оборудования, косметики и другой продукции. Еще девять компаний, ранее

уже занимавшихся экспортом, вышли на новые для себя международные рынки: Казахстан, Китай, Монголию, Словакию, Таджикистан, Узбекистан. Среди них производители оборудования, деревянных строений, сувенирной продукции, продуктов питания.

Кроме того, в 2022 году товаропроизводители Иркутской области начали поставлять товары на Кипр, в Кот д'Ивуар и Эль-Сальвадор.

Иркутская область экспортирует свои товары в 93 страны. Производители региона поставляют за рубеж продукцию лесного комплекса и добывающей промышленности, продукты питания, стройматериалы и другие товары. При этом почти 64% объема всего экспорта приходится на Китай. Продукция из Иркутской области также поставляется в Японию, Турцию, Нидерланды, Польшу, Республику Корея, Норвегию, Германию.¹

По импорту в 2022 году преобладали машиностроительная продукция, химическая, минеральная (каменный уголь, нефтепродукты, кокс, железнорудные концентраты) и текстиль и обувь. Новыми импортируемыми товарами стали семена подсолнечника и гороховый крахмал – их поставили из Китая в объеме 1 тысячи тонн и 244 тонны соответственно, а также радужная форель из Узбекистана, которой поставили 174 тонны. Физический объем импорта увеличился в прошлом году на 48% из-за роста поставок минеральных продуктов и металлов из стран СНГ.²

Инвестиции

Инвестиции в основной капитал в Иркутской области составили 833,68 млрд рублей за 2022 год. Это на 38% больше показателя предыдущего года. По итогам прошлого года регион занял первое место по Сибирскому федеральному округу и седьмое место среди всех субъектов РФ по этому показателю.³

Весомая доля областного объема инвестиций (90%) суммарно обеспечена организациями транспортировки и хранения, добывающими и обрабатывающими производствами, энергетикой, из них значительное увеличение объема отмечено в организациях транспортировки и хранения и энергетическом комплексе (в два раза).

Существенное увеличение произошло в ряде видов деятельности с относительно небольшим объемом вложений, в частности, в сфере недвижимости, деятельности профессиональной, научной, технической (на 39%), гостиничном бизнесе и общественном питании (на 24%), предоставлении прочих услуг (в 4,5 раза). Снижение инвестиционной активности произошло в организациях связи, здравоохранения и оказания социальных услуг, образовании, сельском, лесном хозяйстве, водоснабжении и водоотведении, в административной деятельности и госуправлении.

Треть общего объема вложений освоена организациями, расположенными в районах Крайнего Севера и местностях, приравненных к ним, где сосредоточены предприятия по добыче полезных ископаемых, развиваются проекты в целлюлозно-бумажном производстве, энергетике, транспортировке и хранении.

¹ Федеральное государственное унитарное предприятие «Информационное телеграфное агентство России (ИТАР-ТАСС)» (<https://tass.ru/ekonomika/16296391>)

² ООО "ИРА Телинформ" (<https://i38.ru/obichnie-ekonomika/priangare-na-tretem-meste-sredi-regionov-sfo-po-eksportu-i-importu-v-2022-godu>)

³ Общественно-политическая газета «Областная» (<https://www.ogirk.ru/2023/03/14/irkutskaja-oblast-na-pervom-meste-v-sibiri-po-investicijam-v-osnovnoj-kapital-za-2022-god/>)

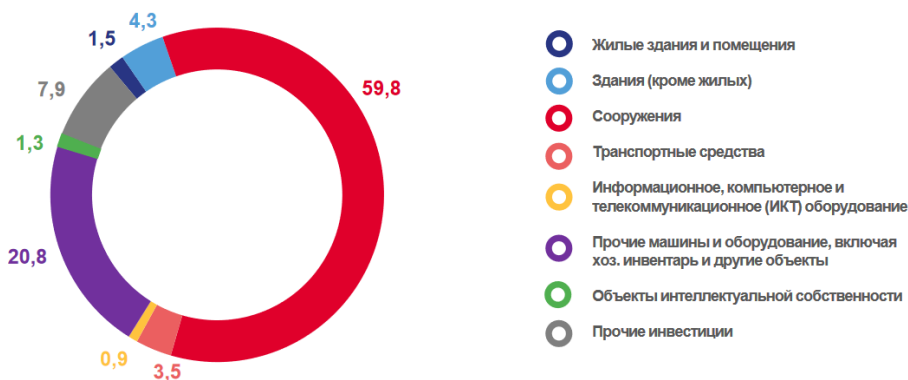
Почти две трети инвестиций крупных и средних организаций (64,1% или 495,6 млн рублей) направлено на строительство нежилых зданий и сооружений, четверть (25,2% или 195,2 млн рублей) – на развитие активной части основных фондов.¹

ИРКУТСКСТАТ



ВИДОВАЯ СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИИ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ¹⁾

январь-декабрь 2022 г.; в % к итогу



¹⁾ Без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами

Рисунок 3.16 - Структура инвестиций в основной капитал в 2022 году

В Иркутской области продолжают реализовывать крупные инвестпроекты:²

- строительство газохимического комплекса в Усть-Куте;
- алюминиевого завода и анодной фабрики в Тайшетском районе;
- создание картонного производства в Усть-Илимске;
- горно-обогатительных комбинатов на базе золоторудных месторождений в Бодайбинском районе;
- освоение угольных месторождений в Тулунском и Черемховском районах.

Цены³

Введенные экономические санкции против России со стороны недружественных государств негативно повлияли на экономику страны и региона. Волатильность курса национальной валюты, сбои в поставках сырья, расходных материалов и логистические проблемы привели к росту цен на товары.

¹ ООО "ИРА Телеинформ" (<https://i38.ru/obichnie-ekonomika/irkutskstat-v-priangare-v-2022-godu-napravleno-pochti-834-mlrd-rublej-investitsiy-v-osnovnoy-kapital>)

² Общественно-политическая газета «Областная» (<https://www.ogirk.ru/2023/03/14/irkutskaja-oblast-na-pervom-meste-v-sibiri-po-investicijam-v-osnovnoj-kapital-za-2022-god/>)

³ Официальный сайт Министерства экономического развития и промышленности Иркутской области ([Иркутская область. Официальный портал \(irkobl.ru\)](http://irkutskaja-oblast.ru))

Динамика цен на потребительские товары в Иркутской области в целом соответствует общероссийским тенденциям.

По данным Иркутскстата с начала 2022 года (декабрь 2022 года к декабрю 2021 года) индекс потребительских цен на товары в Иркутской области составил 114,9%. В декабре 2022 года по сравнению с предыдущим 14 месяцем – 100,4%. Индекс цен на продовольственные товары составил соответственно 113,9% и 100,9%.

Торговые объекты в области работали в отчетном периоде в штатном режиме, в марте–апреле присутствовал повышенный спрос на отдельные виды продовольственных товаров длительного хранения (крупы, макаронные изделия, масло растительное, соль, сахар и муку), а также на ряд непродовольственных товаров (бытовая техника, электроника). С мая 2022 года ситуация на потребительском рынке постепенно стабилизировалась, произошло выравнивание баланса спроса и предложения. Комплекс мер государственной поддержки бизнеса и доходов семей способствовал процессу адаптации экономики к новым условиям, включая сферу потребления.

Результаты информационно-аналитического наблюдения за динамикой цен на социально значимые продовольственные товары первой необходимости показали, что с начала текущего года (декабрь 2022 года к декабрю 2021 года) в Иркутской области, как и практически во всех субъектах России, из числа социально значимых продовольственных товаров наибольший рост цен произошел на рис шлифованный (на 41,4%), соль поваренную пищевую (на 37,15%), чай черный байховый (на 31,51%) и баранину (кроме бескостного мяса – на 28,99%).

В пределах от 18,9%–до 23,3%–выросли цены на рыбу мороженую неразделанную (на 23,27%), сахар-песок и вермишель (на 21,96%), масло сливочное (на 21,39%), молоко питьевое цельное пастеризованное 2,5–3,2% жирности (на 19,66%), молоко питьевое цельное стерилизованное 2,5–3,2% жирности (на 19,57%), говядину (кроме бескостного мяса) (на 16,87%) и муку пшеничную (на 18,88%).

Ниже среднего показателя продовольственной инфляции (13,90%) выросли цены на хлеб и булочные изделия из пшеничной муки (на 11,34%), пшено (на 9,09%), хлеб из ржаной муки и из смеси муки ржаной и пшеничной (на 6,64%), свинину (кроме бескостного мяса – на 4,74%), кур охлажденных и мороженых (на 5,13%), яйца куриные (на 3,04%), масло подсолнечное (на 2,71%) и яблоки (на 2,15%).

При этом снизились цены на капусту белокочанную свежую (на 47,40%), картофель (на 38,83%), морковь (на 6,43%), крупу гречневую-ядрицу (на 3,60%) и лук репчатый (на 1,74%).

Индекс цен на непродовольственную группу товаров с начала 2022 года (декабрь 2022 года к декабрю 2021 года) был выше, чем на продовольственную (113,9%) и составил 116,08%.

Наибольший рост цен зафиксирован на следующие группы непродовольственных товаров: парфюмерно-косметические товары (на 46,70%), товары для животных (на 41,05%), ювелирные изделия (на 40,07%), моющие и чистящие средства (на 38,80%), школьно-письменные принадлежности (на 28,09%), велосипеды и мотоциклы (на 27,72%), легковые автомобили (на 27,63%), фарфоро-фаянсовую посуду (на 20,71%), спички (на 19,92%).

Вместе с тем с начала 2022 года снизились цены на газовое моторное топливо (на 24,12%), пиломатериалы (на 22,36%), меха и меховые изделия (на 7,91%) и телерадиотовары (на 1,92%).

Состояние розничного рынка Иркутской области в значительной степени определяется ввозимой продукцией. Учитывая сложные агротехнические условия для выращивания собственной сельскохозяйственной продукции и транспортную удаленность от центральных и южных областей России, предприятия Иркутской области зависимы от конъюнктуры рынка сельскохозяйственного сырья других регионов с более развитой сырьевой базой.

Особенно зависим региональный продовольственный рынок от внешних поступлений сахара, муки, рыбы, круп, чая, мяса и мясной продукции, растительного масла, фруктов, ранних овощей, что существенно влияет на формирование розничных цен на товары.

В целях сдерживания инфляционных процессов и содействия устойчивому функционированию потребительского рынка региона в условиях санкций, с учетом выполнения задач штаба по обеспечению устойчивого функционирования экономики Иркутской области (далее—Штаб), созданного распоряжением Губернатора Иркутской области от 5 марта 2022 года № 62-р, службой потребительского рынка и лицензирования Иркутской области принимаются следующие меры:

- проводится еженедельный мониторинг цен на социально значимые продовольственные и непродовольственные товары первой необходимости на потребительском рынке, обеспеченности товарами и их запасов во взаимодействии с муниципальными образованиями региона, организациями оптовой и розничной торговли;

- осуществляется взаимодействие с крупнейшими торговыми сетями и оптовыми организациями по вопросу информирования о возникающих проблемах с поставками товаров, рисках возникновения их дефицита;

- организовано проведение двух совещаний под руководством Губернатора Иркутской области с региональными розничными и оптовыми торговыми организациями, местными товаропроизводителями, а также контрольно-надзорными органами по вопросу ценовой ситуации на потребительском рынке Иркутской области;

- установлено оперативное взаимодействие с Управлением Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области, прокуратурой Иркутской области по вопросам пресечения фактов необоснованного роста цен на товары первой необходимости. В данные органы ежедневно направляется информация о результатах мониторинга ценовой ситуации и запасов на продовольственные товары первой необходимости в регионе;

- проведена комплексная работа по организации поступления в область дополнительных объемов сахара в период его временного дефицита из-за повышенного спроса; 16 - установлено взаимодействие с ВСЖД по вопросу мониторинга поступления продовольственных товаров на территорию Иркутской области по железной дороге;

- активизирована информационно-разъяснительная работа с населением области по вопросам стабилизации цен на социально значимые продукты питания и оказания мер поддержки (опубликовано 400 материалов в СМИ; проведено 7 прямых эфиров, в том числе с участием управления Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области);

- в период с 28 марта 2022 года по 31 июля 2022 года обеспечена реализация проекта по добровольному самоограничению хозяйствующими субъектами предельного уровня торговых наценок на отдельные виды товаров первой необходимости, во взаимодействии с органами местного самоуправления проведена работа по привлечению к участию в проекте 149 хозяйствующих субъектов, осуществляющих торговую деятельность в 953 торговых объектах на территории 27 муниципальных образований области;

- продолжается работа по вовлечению организаций торговли в социальные проекты, предполагающие снижение или установление социальных цен с минимальными торговыми надбавками на отдельные продовольственные товары первой необходимости. На конец отчетного периода в регионе в таких проектах задействовано 1 318 объектов розничной торговли. Также в области продолжается развитие сети магазинов низких цен (дискаунтеров), в которых товары первой необходимости реализуются по ценам ниже среднерыночных на 10–15%. Несмотря на негативное влияние санкций, в 2022 году в области открыто 14 магазинов такого формата;

- совместно с муниципалитетами организовывались ярмарки, где население имело возможность приобретать продовольствие напрямую у производителя по более доступным ценам. В 2022 году проведено 2 310 ярмарок (на 30% больше, чем в 2021 году), в том числе 1 682 с присутствием сельхозпродукции.

Кроме того, в 2022 году в областном бюджете труднодоступным северным территориям предусмотрены субсидии в объеме 19,4 млн рублей для обеспечения населения продовольственными товарами. В отчетном периоде в отдаленные северные территории с использованием средств субсидии доставлено 4 тыс. тонн продовольствия.

Финансы¹

Таблица 3.5 – Структура доходов консолидированного бюджета Иркутской области
(тыс.руб.)

Наименование показателя	Факт на 01.01.2022		Факт на 01.01.2023		Отклонение (факт на 01.01.2023 / факт на 01.01.2022)	
	Сумма	Уд. вес	Сумма	Уд. вес	Сумма	Темп роста
НАЛОГОВЫЕ И НЕНАЛОГОВЫЕ ДОХОДЫ	225 286 897,6	77,3%	257 232 618,9	80,5%	31 945 721,3	114,2%
Налоги на прибыль, доходы	159 607 593,5	54,8%	183 176 386,4	57,3%	23 568 792,9	114,8%
Налоги на товары (работы, услуги), реализуемые на территории РФ	17 560 128,8	6,0%	18 901 374,2	5,9%	1 341 245,4	107,6%
Налоги на совокупный доход	12 309 387,5	4,2%	14 493 039,0	4,5%	2 183 651,4	117,7%
Налоги на имущество	22 271 223,0	7,6%	23 724 682,0	7,4%	1 453 459,0	106,5%
Налоги, сборы и регулярные платежи за пользование природными ресурсами	3 631 210,6	1,2%	3 923 180,6	1,2%	291 970,1	108,0%
Государственная пошлина	788 760,7	0,3%	765 009,7	0,2%	-23 751,0	97,0%
Задолженность и перерасчеты по отмененным налогам, сборам и иным обязательным платежам	477,2	0,0%	-199,7	0,0%	-676,9	-41,8%
Доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности	2 401 761,6	0,8%	5 111 124,3	1,6%	2 709 362,7	212,8%

¹ Официальный сайт Министерства экономического развития и промышленности Иркутской области ([Иркутская область. Официальный портал \(irkobl.ru\)](http://irkobl.ru))

Наименование показателя	Факт на 01.01.2022		Факт на 01.01.2023		Отклонение (факт на 01.01.2023 / факт на 01.01.2022)	
	Сумма	Уд. вес	Сумма	Уд. вес	Сумма	Темп роста
Платежи при пользовании природными ресурсами	2 938 698,2	1,0%	2 740 953,9	0,9%	-197 744,3	93,3%
Доходы от оказания платных услуг и компенсации затрат государства	1 442 182,3	0,5%	1 654 647,7	0,5%	212 465,4	114,7%
Доходы от продажи материальных и нематериальных активов	566 406,5	0,2%	938 615,6	0,3%	372 209,2	165,7%
Административные платежи и сборы	5 738,1	0,0%	4 887,6	0,0%	-850,5	85,2%
Штрафы, санкции, возмещение ущерба	1 709 530,1	0,6%	1 665 680,5	0,5%	-43 849,5	97,4%
Прочие неналоговые доходы	53 799,5	0,0%	133 237,0	0,0%	79 437,5	247,7%
БЕЗВОЗМЕЗДНЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ	65 979 891,4	22,7%	62 250 418,1	19,5%	-3 729 473,3	94,3%
ДОХОДЫ БЮДЖЕТА - ВСЕГО	291 266 789,0	100,0%	319 483 037,0	100,0%	28 216 248,0	109,7%

В консолидированный бюджет Иркутской области на 1 января 2023 года поступило 319 483,0 млн рублей доходов, что на 28 216,2 млн рублей (+9,7%) больше аналогичного показателя предыдущего года.

Объем налоговых и неналоговых доходов составил 257 232,6 млн рублей (+14,2% к аналогичному периоду прошлого года) или 80,5% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Более 57% доходов консолидированного бюджета сформированы за счет поступлений налога на прибыль организаций (31,7% или 101 344,4 млн рублей) и налога на доходы физических лиц (25,6% или 81 832,0 млн рублей).

Налоги на имущество составляют 7,4% доходов консолидированного бюджета, в том числе налог на имущество организаций – 5,6% или 17 819,2 млн рублей.

Четвертым по величине видом дохода являются налоги на товары (работы, услуги), реализуемые на территории Российской Федерации, которые составляют 5,9% доходов консолидированного бюджета.

Безвозмездные поступления в консолидированный бюджет Иркутской области составили 62 250,4 млн рублей, что на 3 729,5 млн рублей больше аналогичного показателя 2021 года.

Таблица 3.6 – Структура расходов консолидированного бюджета Иркутской области
(тыс.руб.)

Наименование показателя	Факт на 01.01.2022		Факт на 01.01.2023		Отклонение (факт на 01.01.2023 / факт на 01.01.2022)	
	Сумма	Уд. вес	Сумма	Уд. вес	Сумма	Темп роста
Общегосударственные вопросы	17 759 352,7	6,5%	20 296 646,4	6,6%	2 537 293,7	114,3%
Национальная оборона	188 526,9	0,1%	202 041,1	0,1%	13 514,2	107,2%
Национальная безопасность и правоохранительная деятельность	2 474 063,1	0,9%	2 657 710,7	0,9%	183 647,6	107,4%
Национальная экономика	41 176 780,9	15,1%	46 154 383,5	15,0%	4 977 602,6	112,1%
Жилищно-коммунальное хозяйство	21 395 114,1	7,8%	28 439 772,8	9,2%	7 044 658,7	132,9%
Охрана окружающей среды	896 125,7	0,3%	906 924,4	0,3%	10 798,7	101,2%
Средства массовой информации	317 311,4	0,1%	381 046,6	0,1%	63 735,2	120,1%
Обслуживание государственного (муниципального) долга	957 041,9	0,4%	376 088,9	0,1%	-580 953,0	39,3%
Межбюджетные трансферты общего характера бюджетам бюджетной системы Российской Федерации	0,3	0,0%	151,0	0,0%	150,7	-
Социальная сфера, в том числе	187 932 502,5	68,8%	208 645 161,2	67,7%	20 712 658,7	111,0%
Образование	82 896 282,7	30,4%	96 718 276,1	31,4%	13 821 993,4	116,7%
Культура, кинематография	8 922 113,1	3,3%	10 190 584,5	3,3%	1 268 471,4	114,2%
Здравоохранение	22 505 572,8	8,2%	19 261 695,1	6,3%	-3 243 877,7	85,6%
Социальная политика	69 274 202,2	25,4%	76 877 926,4	25,0%	7 603 724,2	111,0%
Физическая культура и спорт	4 334 331,7	1,6%	5 596 679,1	1,8%	1 262 347,4	129,1%
Расходы - всего	273 096 819,5	100,0%	308 059 926,7	100,0%	34 963 107,2	112,8%

Расходная часть консолидированного бюджета исполнена за 2022 год в сумме 308 059,9 млн рублей, что на 34 963,1 млн рублей (+12,8%) больше аналогичного показателя прошлого года.

Наибольший удельный вес (67,7%) в расходах консолидированного бюджета занимает финансирование социальной сферы. Прирост по данному блоку расходов за 2022 год по отношению к аналогичному периоду 2021 года составил 20 712,7 млн рублей, что в первую очередь связано с увеличением расходов на:

обеспечение выплаты заработной платы и начислений работникам государственных и муниципальных учреждений с учетом принятых на федеральном и областном уровнях решений, влияющих на ее увеличение;

обеспечение региональных социальных доплат к пенсии в связи с увеличением прожиточного минимума пенсионеров и увеличением численности получателей;

осуществление ежемесячной денежной выплаты на ребенка в возрасте от восьми до семнадцати лет; осуществление ежемесячных выплат на детей в возрасте от трех до семи лет включительно;

осуществление ежемесячной денежной выплаты, назначаемой в случае рождения третьего ребенка или последующих детей до достижения ребенком возраста трех лет;

предоставление единовременной денежной выплаты гражданам, проживающим на территории Иркутской области, призванным на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации;

предоставление единовременной денежной выплаты гражданам, проживающим на территории Иркутской области, направленным с 1 июля 2022 года через военный комиссариат Иркутской области (пункт отбора граждан на военную службу по контракту Иркутской области) для прохождения военной службы в частях Министерства обороны Российской Федерации, выполняющих задачи на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики и Украины;

предоставление единовременной материальной помощи членам семей военнослужащих, лиц, проходящих (проходивших) службу в войсках национальной гвардии Российской Федерации (семьям погибших; гражданам, получившим увечья);

обеспечение лекарственными препаратами, специализированными продуктами лечебного питания, медицинскими изделиями отдельных категорий граждан в рамках Закона Иркутской области от 17 декабря 2008 года № 106-оз «О социальной поддержке отдельных групп населения в оказании медицинской помощи в Иркутской области»;

предоставление социальной выплаты на приобретение жилого помещения гражданам, которые относились к категории детей-сирот и достигли возраста 23 лет;

страховые взносы на обязательное медицинское страхование неработающего населения;

приобретение модульной конструкции сборно-разборного быстровозводимого здания для размещения образовательной организации, монтаж и оснащение средствами обучения, воспитания, присмотра, ухода и содержания детей в Иркутской области;

реализацию мероприятий по модернизации школьных систем образования в муниципальных общеобразовательных организациях в Иркутской области;

строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов социальной инфраструктуры;

организацию бесплатного горячего питания обучающихся, получающих начальное общее образование в муниципальных образовательных организациях в Иркутской области;

организацию отдыха и оздоровления детей, в том числе детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

проведение мероприятий по обеспечению безопасности и антитеррористической защищенности в учреждениях образования, культуры, здравоохранения и спорта;

подготовку и проведение праздничных мероприятий, посвященных 85-летию Иркутской области.

Уменьшение расходов по разделу «Здравоохранение» в объеме 3 243,9 млн рублей (-14,4%) по сравнению с аналогичным периодом 2021 года обусловлено сокращением расходов, направленных на предупреждение распространения коронавирусной инфекции.

Рост расходов по разделу «Национальная экономика» в объеме 4 977,6 млн рублей (+12,1%) связан с увеличением расходов на:

государственную поддержку сельхозтоваропроизводителей (в условиях сложившейся экономической ситуации, связанной с введением санкций, для обеспечения продовольственной безопасности региона осуществляется финансирование сельскохозяйственных товаропроизводителей опережающими темпами);

содержание, строительство и реконструкцию автомобильных дорог общего пользования, находящихся в государственной собственности Иркутской области;

возмещение недополученных доходов предприятиями транспорта в связи с оказанием услуг по пассажирским перевозкам водным, пригородным железнодорожным транспортом;

реализацию дополнительных мероприятий, направленных на снижение напряженности на рынке труда;

предупреждение возникновения и ликвидацию лесных пожаров, охрану, защиту и воспроизводство лесов, приобретение лесопатрульной и специализированной лесопожарной техники, оборудования для проведения работ по охране лесов от пожаров.

Основными причинами роста расходов по разделу «Жилищно-коммунальное хозяйство» в объеме 7 044,7 млн рублей (+32,9%) является увеличение расходов на:

предоставление субсидий ресурсоснабжающим организациям, осуществляющим оказание услуг населению на территории Иркутской области по регулируемым тарифам;

стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации;

проектирование и строительство жилых помещений для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

строительство объектов обеспечивающей инфраструктуры туристско-рекреационного кластера «Ворота Байкала» в рамках реализации проекта особой экономической зоны туристско-рекреационного типа, созданной в Слюдянском районе Иркутской области;

пополнение аварийно-технического запаса Иркутской области.

Рост расходов по разделу «Охрана окружающей среды» в объеме 2 537,3 млн рублей (+14,3%) сложился за счет увеличения расходов на:

заработную плату работникам органов государственной власти и государственных учреждений;

проведение муниципальных выборов.

Сокращение расходов по разделу «Обслуживание государственного (муниципального) долга» в объеме 581 млн рублей (-60,7%) вызвано отсутствием в структуре государственного долга Иркутской области коммерческих заимствований, а также замещением муниципальными образованияами Иркутской области в 2022 году коммерческих кредитов бюджетными кредитами из областного бюджета с низкой ставкой кредитования 0,1% годовых.

Демография¹

По предварительным данным в 2022 году естественная убыль населения Иркутской области сократилась на 43,5% по сравнению с предыдущим годом.

Это связано со снижением числа умерших (на 19,9%). Сократилось и число родившихся, но значительно меньше - на 5,7%:

	Январь-декабрь			
	человек		на 1000 населения	
	2022	2021	2022	2021
<i>Родившихся</i>	24593	26086	10,5	11,0
<i>Умерших</i>	33437	41737	14,2	17,6
<i>в том числе детей в возрасте до 1 года</i>	120	139	4,8	5,3
<i>Естественный прирост (+), убыль (-)</i>	-8844	-15651	-3,7	-6,6

В 2022 году в Приангарье родилось 24593 ребенка – 12702 мальчика и 11891 девочка. В 277 семьях родились двойни и в 3 – тройни.

Наибольшее количество детей родилось у женщин в возрасте от 30 до 34 лет – 29% общего числа родившихся. У молодых мам в возрасте до 20 лет родился 1371 ребенок (6%). У женщин старше 40 лет зарегистрировано 914 новорожденных (4%).

Из общего числа родившихся детей 35% составляют первенцы, 33% - вторые дети в семье, 20% – третьи и 12% – четвертые и более.

Сохраняется тенденция снижения младенческой смертности, за год умерло 120 малышей в возрасте до года, на 13,7% меньше по сравнению с 2021 г.

Зарегистрировано 19084 брака и 13001 развод. На 1000 браков пришлось 682 развода. По сравнению 2021 годом число браков увеличилось на 13,0%, разводов – на 9,4%.

За год в Иркутскую область из других регионов России и зарубежных стран прибыли 21,8 тыс. человек, выбыли – 32,3 тыс. человек. Миграционные потоки складывались следующим образом:

	Январь-декабрь 2022			Справочно январь-декабрь 2021		
	число прибывших	число- выбывших	миграционный прирост (+), снижение(-)	число прибывших	число- выбывших	миграционный прирост (+), снижение(-)
Миграция (без внутрирегиональных перемещений)	21847	32336	-10489	23178	25356	-2178
Из нее:						
<i>межрегиональная</i>	14773	22272	-7499	15089	22830	-7741
<i>международная</i>	7074	10064	-2990	8089	2526	5563

26,8 тыс. человек сменили место жительства внутри Иркутской области. Из них 17,2 тыс. человек обосновались в городах и рабочих поселках и 9,6 тыс. человек - в сельской местности.

¹ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области
(<https://irkutskstat.gks.ru/new/document/199815>)

Труд и занятость населения¹

По состоянию на 1 января 2023 года на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области состояло 10,4 тыс. человек, ищущих работу, из них 10,3 тыс. человек не занятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных составила 9,1 тыс. человек, что на 19% ниже значения показателя, чем на аналогичную дату 2021 года (11,2 тыс. человек).

Уровень регистрируемой безработицы по Иркутской области по состоянию на 1 января 2023 года составил 0,8% от численности экономически активного населения, что на 0,2 п.п. ниже значения, чем на аналогичную дату 2022 года (1,0%).

На одного гражданина, состоящего на учете в органах занятости населения, приходится 3 вакансии, напряженность на рынке труда составляет 0,3 ед.

В 2022 году в органы занятости населения в целях поиска подходящей работы обратились 65,7 тыс. граждан, что на 30% меньше, чем в 2021 году (93,9 тыс. человек). Признаны безработными 32 тыс. человек, что на 26,3% меньше, чем в 2021 году (43,4 тыс. человек).

Трудоустроено органами занятости населения 41 тыс. человек, уровень трудоустройства граждан составил 62% от численности обратившихся в органы занятости граждан.

На 1 января 2023 года работодателями Иркутской области на рынке труда представлено 33,4 тыс. вакансий.

В целях обеспечения защиты граждан от безработицы и содействия в трудоустройстве реализуется ведомственная целевая программа «Содействие занятости населения Иркутской области» на 2019–2024 годы, утвержденная приказом министерства труда и занятости Иркутской области от 24 октября 2018 года № 54-мпр.

За 2022 год:

- организовано временное трудоустройство 11,9 тыс. несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет в свободное от учебы время, безработных граждан, испытывающих трудности в поиске работы, безработных граждан в возрасте от 18 до 25 лет, имеющих среднее профессиональное образование или высшее образование и ищущих работу в течение года с даты выдачи им документа об образовании и о квалификации;

- оказано содействие началу осуществления предпринимательской деятельности безработных граждан, включая оказание гражданам, признанным в установленном порядке безработными, и гражданам, признанным в установленном порядке безработными и прошедшим профессиональное обучение или получившим дополнительное профессиональное образование по направлению органов службы занятости, единовременной финансовой помощи при государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, государственной регистрации создаваемого юридического лица, государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства, постановке на учет физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход, для 2,0 тыс. человек;

- услугу по профессиональной ориентации получили 68,5 тыс. граждан в целях выбора сферы деятельности (профессии), трудоустройства, прохождения профессионального обучения и получения дополнительного профессионального образования;

- оказана психологическая поддержка 5,9 тыс. безработным гражданам; - приняли участие в мероприятиях по социальной адаптации 5,7 тыс. безработных граждан;

¹ Официальный сайт Министерства экономического развития и промышленности Иркутской области ([Иркутская область. Официальный портал \(irkobl.ru\)](http://Иркутская.область.Официальный.портал.(irkobl.ru)))

- организовано профессиональное обучение и дополнительное профессиональное образование 4,2 тыс. безработных граждан;
- организовано профессиональное обучение 30 незанятых граждан, которым назначена страховая пенсия по старости и которые стремятся возобновить трудовую деятельности;
- организовано профессиональное обучение 51 женщин в период отпуска по уходу за ребенком до достижения ими возраста трех лет, их них завершили обучение – 50 человек.
- организовано сопровождение при содействии занятости 234 инвалидам;
- приняли участие в ярмарках вакансий и учебных рабочих мест 3,6 тыс. работодателей и 13,5 тыс. граждан;
- финансовую помощь при переезде и переселении в другую местность для трудоустройства по направлению органов занятости населения получили 60 безработных граждан.

Фактическое исполнение финансовых средств, предусмотренных на реализацию мероприятий ведомственной целевой программой «Содействие занятости населения Иркутской области» на 2019–2024 годы за 2022 год, составило 1 657,9 млн рублей или 100,0% от плана на 2022 год (1 657,9 млн рублей), из них: областной бюджет – 655,2 млн рублей, федеральный бюджет – 1 002,7 млн рублей.

В целях расширения возможностей трудоустройства выпускников организаций, осуществляющих образовательную деятельность, на рынке труда Иркутской области реализуется ведомственная целевая программа «Организация стажировок выпускников организаций, осуществляющих образовательную деятельность, в целях приобретения ими опыта работы Иркутской области» на 2019–2024 годы, утвержденная приказом министерства труда и занятости Иркутской области от 24 октября 2018 года № 52-мпр.

По состоянию на 1 января 2023 года направлено на стажировку 313 выпускников (104% от планового показателя 2022 года – 300 человек).

Фактическое исполнение средств областного бюджета составило 21,6 млн рублей или 100% от запланированного объема финансирования на 2022 год (21,6 млн рублей).

В целях адаптации граждан с ограниченными возможностями здоровья к особенностям современного рынка труда, их интеграции в общество, а также сокращения издержек работодателей, связанных с созданием и оборудованием рабочего места для данной категории работников реализуется ведомственная целевая программа «Содействие в трудоустройстве незанятых инвалидов, многодетных родителей, родителей, воспитывающих детей инвалидов, на оборудованные (оснащенные) для них рабочие места в Иркутской области» на 2019–2024 годы, утвержденная приказом министерства труда и занятости Иркутской области от 24 октября 2018 года № 53-мпр (далее – Программа содействия в трудоустройстве инвалидов).

В рамках Программы содействия в трудоустройстве инвалидов работодателям осуществляется возмещение затрат на приобретение, монтаж и установку оборудования для оснащения рабочих мест для трудоустройства 29 инвалидов, многодетных родителей, родителей, воспитывающих детей инвалидов.

По состоянию на 1 января 2023 года в рамках ведомственной целевой программы трудоустроено 19 незанятых инвалидов, многодетных родителей, родителей, воспитывающих детей-инвалидов (106% от планового показателя 2022 года – 18 человек).

В целях повышения уровня занятости лиц, освобожденных из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, лиц, осужденных условно, в том числе несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет, предупреждения повторного совершения указанными лицами преступлений реализуется ведомственная целевая программа «Содействие в трудоустройстве лиц, освобожденных из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, лиц,

осужденных условно, в том числе несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет, в Иркутской области» на 2019–2024 годы, утвержденная приказом министерства труда и занятости Иркутской области от 24 октября 2018 года № 51-мпр.

По состоянию на 1 января 2023 года трудоустроено 26 человек из числа лиц, освобожденных из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, лиц, осужденных условно и 7 несовершеннолетних граждан, осужденных условно (110% от планового показателя 2022 года – 30 человек).

Фактическое исполнение средств областного бюджета составило 1 321,3 тыс. рублей или 100% от запланированного объема финансирования на 2022 год (1 321,3 тыс. рублей)

Уровень жизни населения¹

В основе повышения уровня жизни лежит рост денежных доходов населения.

В Иркутской области по данным Федеральной службы государственной статистики за 9 месяцев 2022 года среднедушевой денежный доход населения составил 32 844 рубля, что на 16,1 % больше по сравнению с аналогичным периодом 2021 года (в среднем по Российской Федерации – 42 211 рубля, рост на 12,8%).

Реальные денежные доходы населения за 9 месяцев 2022 года составили 99,4%, реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) – 100% (в среднем по Российской Федерации – 98,3% и 98,3 соответственно).

Величина прожиточного минимума по Иркутской области 2022 год с 1 июня 2022 года установлена на уровне 14 754 рубля, что на 20,5% выше, чем в 2021 году (12 243 рубля).

Основным фактором, оказавшим влияние на номинальный рост доходов населения Иркутской области в январе–сентябре 2022 года, является рост 25 доходов от оплаты труда – основной составляющей общей суммы доходов населения региона (63,1% от общей суммы доходов населения региона).

По предварительным данным Иркутскстата среднемесячная заработная плата работников Иркутской области за январь–ноябрь 2022 года составила 61 991,5 рублей, что на 16,2% выше, чем за аналогичный период 2021 года (по предварительной оценке Росстата в среднем по Российской Федерации – 61 985 рублей, при росте на 12,7%; в среднем по Сибирскому федеральному округу – 54 504 рублей, при росте на 15%).

Индекс реальной заработной платы (рост оплаты труда с учетом роста потребительских цен) в январе–ноябре 2022 года относительно аналогичного периода 2021 года составил 100,4% (по предварительной оценке Росстата в среднем по Российской Федерации за январь–октябрь – 98,7%).

По данным Росстата за январь–ноябрь 2022 года Иркутская область среди 10-ти регионов Сибирского федерального округа занимает 2 место по размеру среднемесячной заработной платы работников, уступая первое место Красноярскому краю (68 662 рублей), в целом среди 85-ти регионов Российской Федерации – 18 место.

Основным драйвером роста заработной платы в январе–ноябре 2022 года является рост оплаты труда в реальном секторе экономики и в социальной сфере региона.

В промышленном секторе Иркутской области за январь–ноябрь 2022 года средний рост оплаты труда составил 18,6 %, средний размер заработной платы – 79 537,8 рублей. Наибольший

¹ Официальный сайт Министерства экономического развития и промышленности Иркутской области ([Иркутская область. Официальный портал \(irkobl.ru\)](http://irkobl.ru))

рост заработной платы произошел в отрасли обеспечения электрической энергией, газом и паром (на 19,8%) и в сфере добычи полезных ископаемых (на 18,7%).

Рост заработной платы в строительной отрасли составил 31% или 17 668 рублей по отношению к январю–ноябрю 2021 года, средняя заработная плата составила 74 582 рубля.

Рост заработной платы в отраслях, где основную долю занимают учреждения социальной сферы – образование, здравоохранение, культура и спорт (включая федеральные, областные, муниципальные учреждения и негосударственные организации), за январь–ноябрь 2022 года отмечен в пределах 9,4–12,5%, и главным образом, обусловлен проводимой работой по увеличению заработной платы в рамках исполнения «майских» указов Президента Российской Федерации от 2012 года и обеспечением дифференциации заработной платы работников государственных и муниципальных учреждений региона, проводимой в рамках Указа Губернатора Иркутской области от 8 ноября 2018 года № 231-уг «О дифференциации заработной платы работников государственных и муниципальных учреждений в Иркутской области».

В целях организации работы по продолжению реализации Указов Президента Российской Федерации на региональном и муниципальном уровнях действует распоряжение первого заместителя Губернатора Иркутской области – Председателя Правительства Иркутской области 26 от 18 февраля 2019 года № 3-рз «О реализации Указов Президента Российской Федерации в части повышения средней заработной платы отдельных категорий работников бюджетной сферы».

Согласно данным Иркутскстата за 9 месяцев 2022 года рост средней заработной платы отдельных категорий работников, определенных указами Президента Российской Федерации, по отношению к аналогичному периоду 2021 года составил 8,7%.

В рамках реализации Указа Губернатора Иркутской области от 8 ноября 2018 года № 231-уг «О дифференциации заработной платы работников государственных и муниципальных учреждений в Иркутской области» обеспечена дифференциация заработной платы работников общеотраслевых профессий и должностей служащих Иркутской области.

По итогам 9 месяцев 2022 года рост заработной платы работников государственных и муниципальных учреждений с учетом проведенных мероприятий по дифференциации заработной платы составил 10,5%. Минимальный размер оплаты труда в Иркутской области с 1 июня 2022 года в соответствии с решением Президента Российской Федерации В.В. Путина дополнительно увеличен на 10% и составляет 15 279 рублей.

С учетом районных коэффициентов и северных надбавок минимальный размер оплаты труда в Иркутской области составляет от 24 446 рублей на Юге области до 38 198 рублей в районе Крайнего Севера (Катангский район).

В 2022 году обеспечена выплата заработной платы работникам государственных и муниципальных учреждений на уровне не ниже минимального размера оплаты труда с начислениями районного коэффициента и процентной надбавки в соответствии с позицией Конституционного Суда РФ от 7 декабря 2017 года № 38-П.

В целом, среднемесячная заработная плата работников бюджетной сферы Иркутской области по итогам 2022 года выросла на 14,3%, по сравнению с 2021 годом, и составила 46 892 рубля.

Таблица 3.7 – Численность и заработная плата работников организаций по муниципальным образованиям Иркутской области за январь-декабрь 2022 года (по кругу крупных и средних предприятий, включая организации с численностью до 15 человек, не являющиеся субъектами малого предпринимательства)

	Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей и работников несписочного состава), человек	Средняя заработная плата на одного работника, рублей
Всего по Иркутской области	596182	71222
<i>Городские округа:</i>		
г. Иркутск	187545	75196
Ангарское городское МО	53217	60850
МО города Братска	49182	71493
Зиминское городское МО	6622	57915
г. Саянск	11186	51846
г. Тулун	8271	52785
г.Усолье-Сибирское	12786	50196
г. Усть-Илимск	17087	69996
г. Черемхово	11722	53477
г. Свирск	2343	43692
<i>Муниципальные районы:</i>		
Балаганский район	1377	49173
МО города Бодайбо и района в том числе г.Бодайбо	16001 12863	115229 120032
Братский район	10155	68768
Жигаловский район	17963	105260
Заларинский район	4775	48447
Зиминский район	2400	44329
Иркутское районное МО	11680	48513
Казачинско-Ленский район	10038	95648
Катангский район	6388	112656
Качугский район	2747	47040
Киренский район	8351	87088
Куйтунский район	4232	46024
МО Мамско-Чуйского района	902	73826
Нижнеилимский район	12790	73429
Нижнеудинский район в том числе г. Нижнеудинск	13333 10394	55873 57280
Ольхонское районное МО	1301	46736
Слюдянский район	8163	55255
Тайшетский район в том числе г.Тайшет	17770 9377	63939 59690
Тулунский район	4084	57367
Усольский район	8675	60455
Усть-Илимский район	4111	91704
Усть-Кутский район в том числе г.Усть-Кут	26512 16311	102401 88375
Усть-Удинский район	2167	44882
Черемховское районное МО	3484	49080

	Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей и работников несписочного состава), человек	Средняя заработная плата на одного работника, рублей
Чунское районное МО	5133	48549
Шелеховский район	12662	68497
в том числе г. Шелехов	11527	70152
Аларский район	3332	45929
Баяндаевский район	1628	47345
Боханский район	3149	44399
Нукутский район	2357	47869
Осинский район	2540	45749
Эхирит-Булагатский район	6023	44573

Вывод

По итогам анализа можно сделать вывод, что Иркутская область по основным социально-экономическим показателям является экономически развитым регионом.

Индекс промышленного производства за январь-декабрь 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 102,1%.

В январе-декабре 2022 г. в Иркутской области построено 14 625 квартир общей площадью 1251,3 тыс. кв. м. Площадь введенного жилья по сравнению с 2021 годом увеличилась на 4%. Объем введенного в эксплуатацию жилья составил 1 235 тыс. кв. м (110,7% от установленного плана и 102,6% к уровню 2021 года), в том числе многоквартирные дома – 375 тыс. кв. м, индивидуальное жилищное строительство – 859,6 тыс. кв. м.

Оборот розничной торговли в Иркутской области в 2022 году составил 42 трлн 512,5 млрд рублей, или 93,3% (в сопоставимых ценах) к 2021 году, в декабре 2022 года - 4 трлн 201,1 млрд рублей, или 89,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

С начала 2022 года (декабрь 2022 года к декабрю 2021 года) индекс потребительских цен на товары в Иркутской области составил 114,9%. В декабре 2022 года по сравнению с предыдущим 14 месяцем – 100,4%. Индекс цен на продовольственные товары составил соответственно 113,9% и 100,9%.

3.1.4 Экологическая ситуация в Иркутской области

80 место из 85-ти теперь занимает Иркутская область в национальном экологическом рейтинге. Его составляет общественная организация "Зелёный патруль". Экорейтинг по итогам осени 2022 года [опубликован](#) на сайте организации. Об этом сообщает информационное агентство "ТК Город".

Таким образом, за три месяца осени Приангарье сумело улучшить свои показатели. В летнем рейтинге "Зелёного патруля" Иркутская область находилась на 83 месте.

Ниже Иркутской области в экорейтинге расположились Красноярский край, Челябинская область, Забайкальский край, Свердловская и Омская области. Наиболее благоприятная экологическая обстановка уже многие годы согласно рейтингу "Зелёного патруля" наблюдается в Тамбовской и Белгородской областях, а также в Республике Алтай. Эти регионы занимают первые три места в рейтинге.

До зимы 2021-2022 года Приангарье более двух лет находилось на последней, 85-ю строчке в экорейтинге "Зелёного патруля". Затем два сезона регион был на 84 месте. Десять лет назад (осенью 2012 года) Иркутская область была на 57 месте в экорейтинге.

Значимость и важность экологического рейтинга общественной организации «Зелёный патруль» признают власти Иркутской области. В принятой Стратегии экономического развития Приангарья до 2036 года установлено, что к 2030 году Иркутская область должна занять в национальном экорейтинге общественной организации "Зелёный патруль", как минимум, 60 место.

В национальный экорейтинг включены новые регионы России - ДНР, ЛНР, а также Херсонская и Запорожская области. Однако пока у них нулевые показатели при формировании рейтинга они не учитывались.¹

На территории бывшего химического завода «Усольехимпром» после рекультивации появится новый перерабатывающий комплекс Росатома. 5 сентября на территории бывшего завода «Усольехимпром» был торжественно заложен первый камень экотехнопарка «Восток». Его создание планируется параллельно с рекультивацией для переработки накопленных на промышленной площадке усольского «Химпрома» химических веществ. Там, в первую очередь, будут перерабатываться отходы с площадки.

«Сегодня мы работаем в трех направлениях в Усолье-Сибирском. Были проведены работы по ликвидации объектов, которые несли угрозу залпового загрязнения. В июне этого года мы смогли снять режим ЧС на этой территории. Второе направление работы – это разработка комплексного проекта рекультивации всего участка площадью почти 2000 гектар. Со следующего года мы сможем приступить к полномасштабным работам, при этом параллельно мы уже часть работ проводим. Третье направление мы проводим в рамках Нацпроекта «Экология» - это создание эко-технопарка, который будет специализирован на переработке ртутьсодержащих отходов. Он позволит переработать и то, что есть тут и в последствие принимать отходы из других районов области. Это воссоздание промышленного кластера, центра «зеленой» химии, который даст новую жизнь Усолье-Сибирскому», - добавил директор направления по реализации государственных и отраслевых программ в сфере экологии Госкорпорации «Росатом» Андрей Лебедев.

Параллельно на территории бывшего «Химпрома» будет создан промышленный кластер с современными безопасными производства, что позволит создать новые рабочие места и позитивно скажется на развитии Усолья-Сибирского.²

В течение 2022 года на юге Иркутской области прошла одна из самых масштабных за последние годы кампаний по ликвидации несанкционированных свалок мусора. «РТ-НЭО Иркутск» совместно с Министерством природных ресурсов Иркутской области Министерством природных ресурсов РФ и ФГБУ «Заповедное Прибайкалье» ликвидировали порядка 48 несанкционированных свалок площадью, 35,7 гектаров земли и объемом 198,4 тысячи кубометров отходов. Общая площадь ликвидированных свалок равна 50 футбольным полям.

Весной 2022 года в Иркутске был подписан меморандум о создании ассоциации «Байкал без пластика», в которую вошли , En+ Group, «РТ-НЭО Иркутск», сеть супермаркетов «Слата»,

¹ Информационное агентство «ТК Город» (<https://tkgorod.ru/news/situatsiia-s-ekologicii-uluchshaetsia-priangare-natsionalnom-ekoreitinge-podnialos-srazu-na-strochki-36249/>)

² АО "Редакция газеты "Московский Комсомолец" Электронное периодическое издание «МК.ру» (<https://www.mk.ru/social/2022/09/07/usolesibirskoe-kak-mesto-ekologicheskoy-katastrofy-prevrashhaetsya-v-ekoklaster.html>)

Сбербанк, Гранд Байкал, благотворительный фонд “Подари Планете Жизнь”, Иркутский Государственный Университет, Центр развития Байкальского региона, ФГБУ “Байкальский Заповедник” и ФГБУ “Заповедное Прибайкалье”.

Участники ассоциации выступают за незамедлительную разработку комплекса мер по выводу из оборота одноразовой пластиковой продукции в центральной экологической зоне Байкальской природной территории, обеспечение прибайкальских регионов инфраструктурой раздельного сбора отходов и развитие системы рециклинга, распространение экологической культуры среди населения и туристов. В 2022 году были установлены первые фандоматы, чтобы жителям Иркутска было проще сдавать пластик.

Совместно с крупнейшим производителем природной воды BAIKALSEA Co и поставщиком стеклянной бутылки компанией «РУСДЖАМ» разработали программу обращения с отходами, которая предусматривает не только их утилизацию, но и переработку, то есть запуск упаковки обратно в производство. Во вторичную обработку будут передаваться такие материалы, как пластик, картон, различные упаковки, стекло и алюминий. В рамках соглашения при поддержке «РТ-НЭО Иркутск» BAIKALSEA Co уже проводится отгрузка накопленных производственных отходов стекла на заводы «РУСДЖАМ» в г. Уфа на переработку.¹

В Зиминском районе Иркутской области завершились работы по расчистке реки Кимильтей. В общей сложности с марта 2022 года подрядчик расчистил 3,92 км. русла. На эти цели из федерального бюджета была выделена субвенция в размере 30,2 млн. рублей.

Работы велись по поручению Губернатора Иркутской области Игоря Кобзева в рамках мероприятий по ликвидации последствий паводка. Всего во время расчистки вывезли более 80 тыс. кубических метров грунта - сказала министр природных ресурсов и экологии региона Светлана Трофимова.

Также в 2022 году завершились работы по расчистке ручья Зуевский ключик и его притоков в Тайшете, на эти цели из федерального бюджета было выделено 5,7 млн рублей. В прошлом году завершили первоочередные работы по расчистке и дноуглублению рек Солзан, Малая и Большая Осиновка в Слюдянском районе.²

В 2022 году во исполнение полномочий субъекта Российской Федерации согласно статьи 30 Водного кодекса Российской Федерации в рамках подпрограммы «Развитие водохозяйственного комплекса в Иркутской области на 2019-2024 годы» государственной программы проведен государственный мониторинг качества воды р. Кая, р. Крестовка, р. Уват, р. Муксут, р. Галантуйка, р. Бажковская, р. Сарафановка, р. Ангара, р. Иркут, р. Китой, р. Ия, р. Большая, р. Зима, р. Олха, р. Хор-Тагна, руч. Заларинка, р. Анга, р. Бугульдейка, р. Тонта, р. Куда, р. Уда, р. Ушаковка.

Таким образом, в 2022 году обеспечено проведение государственного мониторинга на 22 участках водных объектов. Стоимость проведения работ 2 500,0 тыс. рублей.

В 2022 году бюджету Иркутской области предоставлена субвенция на осуществление отдельных полномочий Российской Федерации в области водных отношений в размере 134 742,0 тыс. рублей.

Данные средства были распределены на выполнение мероприятий, направленных на достижение целевых прогнозных показателей и финансируемых за счет средств, предоставляемых в виде субвенций из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской

¹ Официальный сайт РТ-НЭО Иркутск (<https://rtneo-irk.ru/news/ekologiya-nachinaetsya-s-nas-rt-neo-irkutsk-podvel-itogi-2022-goda/>)

² Официальный сайт Министерства природных ресурсов и экологии Иркутской области (<https://irkobl.ru/sites/ecology/>)

Федерации на осуществление отдельных полномочий Российской Федерации в области водных отношений, за счет которых в 2022 году завершена работа по следующим водохозяйственным мероприятиям:

«Расчистка ручья Зуевский Ключик и его притока в г. Тайшет Иркутская область» общей протяженностью 5,5 км,

«Расчистка русел рек Ия, Азей, Тулунчик в районе г. Тулун (река Ия от с. Казаково до 1 км ниже г. Тулун)» общей протяженностью 11,7 км,

«Расчистка русла р. Кимильтей в н.п. Кимильтей Зиминского района Иркутской области» общей протяженностью 3,92 км.

Суммарная протяженность выполненных в 2022 году работ по оптимизации пропускной способности русел рек составила 7,98 км, численность защищенного населения – более 21 тыс. человек. Стоимость выполненных работ 129 952,7 тыс. рублей.

Кроме того, начата реализация мероприятий, продолжение которых запланировано на 2023 год:

«Расчистка русла р. Кундуй, Куйт, Орик, Уляха в пределах населенных пунктов Кушун, Солонцы, Орик, Ук-Бадарановка Нижнеудинского района Иркутской области» протяженностью 1,4 км,

«Разработка проектной документации по объекту «Расчистка и регулирование русла реки Шелестиха в г. Усолье-Сибирское Иркутской области»». В 2022 году выполнены геодезические и геологические изыскания.

В 2022 году проведены работы по сокращению количества бесхозных гидротехнических сооружений на территории Иркутской области с 6 ед. до 3 ед. за счет средств областного бюджета, предоставленных бюджетам Чунского, Тулунского, Слюдянского районов в размере 201,0 тыс. рублей.

В целях создания банков данных о выбросах загрязняющих веществ и принятия соответствующих управленческих решений министерством за счет средств областного бюджета в рамках государственной программы осуществляется проведение сводных расчетов загрязнения атмосферы выбросами промышленных предприятий, автотранспорта и от частного сектора в городах Иркутской области.

На сегодняшний день общее количество городов, для которых проведены сводные расчеты составляет 7, доля учтенных источников загрязнения атмосферного воздуха от общего количества источников - 27 %.

В 2022 году подготовлена конкурсная документация для проведения сводных расчетов загрязнения атмосферного воздуха еще для 5 городов: Нижнеудинск, Усть-Кут, Тайшет, Тулун, Вихоревка.

Правительством Российской Федерации в 2022 году принято решение о расширении территории эксперимента по квотированию выбросов загрязняющих веществ (распоряжение от 7 июля 2022 года № 1852-р).

7 наиболее «загрязненных города», такие как Ангарск, Зима, Иркутск, Свирск. Усолье-Сибирское, Черемхово, Шелехов, включены в федеральный проект «Чистый воздух». Установлен целевой показатель по снижению выбросов опасных загрязняющих веществ к 2030 году в 2 раза по отношению к 2020 году.

По результатам мониторинга совокупный объем выбросов в Иркутской области снижен на 168 тыс. тонн или на 19 % по отношению к базовому 2018 году.

В 2022 году предприятиями г. Братска - участниками проекта «Чистый воздух» (ПАО «РУСАЛ Братск», АО «Группа Илим» в г. Братске, ООО «Байкальская энергетическая компания») в целях снижения выбросов продолжена реализация мероприятий с использованием

наилучших доступных технологий, современных пылегазовых очистных сооружений. Сумма направленных внебюджетных средств составила 1,6 млрд рублей. В целом предприятиями на данные цели направлено более 10 млрд рублей.

В результате выбросы от промышленных предприятий в г. Братске снижены на 11,3 % от уровня 2017 года.

В рамках регионального проекта «Чистый воздух» в городе Братске поэтапно обеспечивается замещение транспортных средств низкого экологического класса электрическим транспортом и транспортными средствами, работающими на газомоторном топливе.

На сегодня, за счет консолидированного бюджета Иркутской области закуплено 3 троллейбуса, 30 автобусов и 19 ед. дорожной техники, работающих на газомоторном топливе, из них в 2022 году - 5 автобусов и 4 ед. дорожной техники. Это позволило снизить выбросы от передвижных источников на 260 тонн.

В 2022 году бюджету Иркутской областью предоставлены средства федерального бюджета на мероприятия по охране атмосферного воздуха на 2022-2023 годы в размере 1 462 374,2 тыс. рублей. Администрацией города Братска заключены муниципальные контракты на закупку 45 троллейбусов и 27 автобусов, работающих на газомоторном топливе, поставка которых ожидается в первом полугодии 2023 года. В результате выбросы от передвижных источников будут снижены еще на 640 тонн.

В целях создания условий для развития газозаправочной сети установлено 4 передвижных автомобильных газовых заправщика.

В целом по Иркутской области выбросы от передвижных источников по сравнению с 2018 годом снизились на 189 тыс. тонн, что составляет 74 %.

В 2022 году завершено строительство полигона ТКО на территории МО Слюдянский район Иркутской области с элементами сортировки мощностью 10 тыс. тонн в год, мощностью сортировочной станции 23 тыс. тонн в год. Общая стоимость строительства составляет 336 579,4 тыс. рублей.

На территории Иркутской области в 2022 году осуществлялась реализация мероприятий в области охраны окружающей среды в рамках государственной программы Иркутской области «Охрана окружающей среды» на 2019-2024 годы» утвержденной постановлением Правительства Иркутской области от 29 октября 2018 года № 776-пп.

Государственной программой предусмотрены 6 подпрограмм:

«Обеспечение экологической безопасности и охраны природных комплексов и объектов» на 2019 – 2024 годы,

«Отходы производства и потребления» на 2019 – 2024 годы,

«Развитие водохозяйственного комплекса» на 2019 – 2024 годы,

«Охрана и использование животного мира» на 2019 – 2024 годы,

«Государственное управление в сфере охраны окружающей среды» на 2019 – 2024 годы (обеспечивающая подпрограмма),

«Охрана атмосферного воздуха» на 2022 – 2024 годы.

В 2022 году подготовлен и утвержден Перечень участков недр местного значения, содержащих общераспространенные полезные ископаемые, расположенных на территории Иркутской области содержащий 37 участками недр местного значения (в 2021 году - 14), которые согласованы в министерстве обороны Российской Федерации, в Управлении ФСБ России по Иркутской области, министерстве природных ресурсов и экологии Российской Федерации, в отделе геологии и лицензирования по Иркутской области (Центрсибнедра).

Перечень общераспространенных полезных ископаемых по Иркутской области утвержден распоряжением Минприроды России и Правительства Иркутской области от 22 октября 2009 года № 61-р/290/98-рп.

Государственный баланс месторождений общераспространенных полезных ископаемых Иркутской области в 2022 году пополнился 18 (в 2021 году – 26, в 2020 году - 57) месторождениями.

Прирост запасов общераспространенных полезных ископаемых на территории Иркутской области в 2022 году по категории С1 + С2 составил 11 149,095 тыс. м3 (в 2021 году - 17 546,473 тыс. м3).

Прирост запасов питьевых и пресных подземных вод в 2022 году по категории В составил 1,162 тыс. м3 /сут (в 2021 году - 1,498 тыс. м3 /сут).

За проведение экспертизы и переоценки запасов полезных ископаемых поступило в 2022 году в областной бюджет 1 897,50 тыс. рублей (в 2021 году - 647,5 тыс. рублей, в 2020 году - 2 300,0 тыс. рублей, в 2019 году – 1 610,0 тыс. рублей)¹

3.1.5 Анализ уровня цен в строительной отрасли

Строительная отрасль Иркутской области²

По мнению министра строительства Иркутской области Александра Галкина, главными вызовами для строительной отрасли сегодня являются рост цен и импортозамещение. Об этом он заявил в интервью SIA.RU на Байкальском саммите РГУД в Иркутске.

Резкий рост цен на стройматериалы, по словам министра, начался не сегодня, он продолжается уже более двух лет.

Это не позволяет застройщикам правильно оценить возможности при реализации проектов, – пояснил глава регионального Минстроя. – Сейчас рост цен приостановился, даже есть небольшая коррекция по отдельным группам товаров: например, по металлу наблюдается снижение стоимости до 40%, но появилась другая проблема. Она возникла из-за экономических санкций – это импортная продукция, на которую были ориентированы подрядные организации при строительстве объектов и которую теперь необходимо быстро заменить.

По словам Александра Галкина, правительство РФ достаточно оперативно принимает меры по стабилизации ситуации в строительной отрасли.

Во-первых, на базе Минпромторга создана биржа импортозамещения, которая позволяет подрядчику найти производителей и группы товаров, которые ему необходимо заменить. Во-вторых, разработан пакет документов, упрощающий порядок пересогласовывания контрактов. Так, если при замене импортного изделия на аналог не возрастает цена контракта, то прохождение повторной экспертизы не требуется.

Кроме того, ранее было разработано постановление №1315, которое позволяет в связи с ростом цен на стройматериалы в упрощенном порядке увеличить цену по государственным и муниципальным контрактам до 30%.

¹ Официальный портал Иркутской области (<https://open.irkobl.ru/upload/iblock/405/405778f8018e255fbb19ff7a448cdd80.pdf>)

² Портал REALTY.IRK.RU - "НЕДВИЖИМОСТЬ: Байкальский регион" (<https://realty.irk.ru/analytics.php?id=32807&action=show>)

Таких объектов у нас в регионе достаточно. Конечно, пришлось скорректировать планы. В первую очередь завершаются строительные объекты, которые уже начаты, а часть из-за финансового разрыва передвинуты на 2023 год, – сообщил Александр Галкин.

В целом, министр считает, что обстановка в строительной отрасли на текущий момент стабилизировалась, хотя и не вернулась к прежнему состоянию.

Региональные застройщики, несмотря на трудности и вызовы нового времени, продолжают работу – в том числе и в секторе жилищного строительства. Комплексное развитие территорий (КРТ) стало одной из основных тем Байкальского саммита недвижимости. Иркутская область является лидером в СФО по скорости разработки нормативно-правовых актов в этой сфере. Александр Галкин считает, что это создает предпосылки для ускоренной реализации проектов КРТ в регионе.

На сегодняшний момент в Иркутской области принято семь решений о КРТ: по одной площадке находятся в Усолье-Сибирское, Нижнеудинске, Шелехове и Усть-Куте, три площадки – в Братске. По пяти территориям уже определены исполнители, еще по двум (в Братске) решение будет принято по результатам торгов.

Как рассказал глава регионального Минстроя, на сегодня ситуация в реализации КРТ лучше всего развивается в Усолье-Сибирском.

До конца месяца мы должны получить разрешение на строительство одного четырехэтажного жилого дома. В реализации КРТ Усолья-Сибирского решено реализовать программу переселения из аварийного и ветхого жилья. Строительство нового дома позволит расселить аварийные дома, а на освободившейся части площадки можно дополнительно построить жилые дома.

Проект КРТ в Усть-Куте связан с Иркутским заводом полимеров: жилой микрорайон рассчитан на приезд в город новых специалистов. В Братске проект связан с РУСАЛОм и запланированной реконструкцией БрАЗа.

В Иркутске, по словам министра, пока решений по КРТ не принято. На сегодняшний день на рассмотрении находятся три муниципальных площадки, сейчас по ним идёт процедура согласования.

Ценообразование¹

Ценообразование в строительстве — это механизм образования стоимости услуг и материалов на строительном рынке. Политика ценообразования в строительстве является частью общей ценовой политики и базируется на общих для всех отраслей принципах ценообразования.

Цена строительных услуг и ресурсов.

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

Цена влияет на развитие строительного производства, повышение его эффективности через свои функции. Главная функция цены — это количественное выражение стоимости создаваемой строительной продукции. Тем самым, как измерительный инструмент, цена

¹ Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia (https://ru.wikipedia.org/wiki/Ценообразование_в_строительстве)

определяет затраты общественно необходимого труда по организации материальных процессов и финансовых операций. Кроме того, она выполняет и стимулирующую функцию по снижению трудовых, материальных и денежных затрат в строительстве и повышению его эффективности.

В основном, используются следующие формы цен: прејскурантные оптовые цены; максимальные и договорные. Прејскурантная цена — это цена, основанная на общественно необходимых затратах труда и утвержденная государством. Это — «твердая» цена, действующая в виде прејскурантов на типовые здания и сооружения и на укрупненные элементы строительства. Под влиянием научно-технического прогресса и взаимоотношений в обществе, данные цены периодически пересматриваются. Максимальная цена — это лимитная сметная цена отдельных зданий, сооружений и их комплексов: предприятий, массивов, поселков и т. п. Её уровень во многом определяется проектными организациями и утверждается министерствами и ведомствами, выдавшими задание на проектирование. В процессе рабочего проектирования лимитные цены подлежат снижению. Договорная цена представляет собой неизменяемую (стабильную) сметную стоимость строительной продукции в течение всего периода строительства, устанавливаемую заказчиком по договоренности с подрядчиком. Основной для установления договорных цен должны являться сметные расчеты или расчетная стоимость строительства, определяемая в составе технико-экономического обоснования и технико-экономического расчета. Договорные цены на строительную продукцию — важный элемент совершенствования хозяйственного механизма в строительстве на основе использования товарно-денежных отношений.

Основным инструментом для определения цены или стоимости объектов в строительстве является единичная расценка (стоимость) отдельного вида строительно-монтажных работ, совокупности элементарных технологических операций или отдельного элемента сооружения. Единичные расценки могут быть нормативными или индивидуальными; индивидуальные расценки применяются, как правило, на крупных объектах, сооружаемых с использованием нетрадиционных строительных технологий или механизмов, или в тех случаях, когда большинство строительных материалов изготавливается непосредственно на строительстве. Единичные расценки включают в себя только прямые затраты. Учет плановых накоплений, накладных расходов и налогов производится в сметном расчете. Нормативные расценки разрабатывает и устанавливает ФАУ Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов (ФЦЦС).

Факторы, влияющие на установление цены:

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

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

Цели ценообразования:

- обеспечение определенного размера прибыли;
- обеспечение определенного объема продаж;
- сохранение существующего положения фирмы;
- вытеснение конкурентов;
- внедрение на рынке новой продукции;
- завоевание лидерства по показателям качества.

Этапы ценообразования:

- определение спроса;
- оценка издержек и установление нижнего предела цены;

- анализ цен и характеристик товаров конкурентов;
- выбор методов ценообразования и оценка верхнего предела цены;
- разработка ценовой политики;
- установление цены на продукцию фирмы на конкретный период.

Стратегии ценообразования:

- скользящая падающая цена;
- долговременная цена;
- цена сегмента рынка;
- гибкая цена;
- стратегии дифференцированного ценообразования;
- стратегия ценовой дискриминации;
- стратегия конкурентного ценообразования;
- стратегия по «кривой освоения»;
- стратегия сигнализирования ценами.

Особенности ценообразования в строительстве:

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

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

3. На цену строительных или монтажных работ значительное влияние оказывают применяемые строительные технологии и оборудование. Поэтому цена на один и тот же вид строительно-монтажной работы может быть различной у разных строительных организаций. На начальных этапах проектирования объекта при определении его стоимости закладываются усреднённые (чаще всего нормативные) расценки, учитывающие сложившийся уровень цен на строительные материалы, действующий уровень заработной платы и наиболее распространённые строительные технологии.

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

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

6. Формирование цены в строительстве осуществляется проектировщиком, заказчиком и подрядчиком, каждый из которых преследует собственные коммерческие цели. Поэтому

окончательная цена на строительную продукцию является, по сути, компромиссной ценой между всеми субъектами строительного производства.

Механизм ценообразования в строительстве

Условно систему ценообразования в строительстве можно классифицировать: по числу элементов цен (прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления), по структуре цен (издержки и прибыль) и по области применения цен (непосредственно в строительстве, в строительной индустрии).

Прямые затраты (ПЗ) складываются из стоимости строительных материалов (М), необходимых для выполнения данного вида СМР, основной заработной платы строительных рабочих (ЗП) и затрат на эксплуатацию строительных машин и механизмов (ЭМ), применяемых при выполнении данной СМР. Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением какого-либо вида строительных или монтажных работ. К прямым затратам относятся: основная заработная плата рабочих (без подсобных производств и обслуживающих хозяйств); затраты на строительные материалы и конструкции; затраты по эксплуатации строительных машин и механизмов и прочие затраты.

К расходам по эксплуатации строительных машин и механизмов относятся расходы по: транспортированию; погрузке и разгрузке; монтажу и демонтажу; перестановке машин в пределах строительной площадки, их амортизации; заработная плата; расходы на электроэнергию или горючее и т. п. То есть, ЭМ включают в себя заработную плату машинистов и амортизационные начисления.

К прочим прямым затратам относятся расходы на транспортирование лишнего грунта, на вывозку земли, мусора и снега с территории строительства. Удельный вес каждого из элементов изменяется в широких пределах в зависимости от вида работ и применяемых материалов, конструкций и механизмов. В среднем, зарплата составляет 15-20 %, материалы и конструкции 60-70 %, эксплуатация строительных машин и механизмов — 10-15 %, прочие 1-5 % от общей суммы всех прямых расходов.

Накладные расходы (НР) — это затраты, непосредственно не связанные с процессом создания строительной продукции, а направленные на создание общих условий строительного производства, его организации, управления и обслуживания. Это расходы на содержание инженерно-технического и административно-управленческого персонала, содержание складских или ремонтных баз и т. д. Накладные расходы в отличие от прямых затрат непосредственно не связаны с изготовлением или монтажом отдельных конструктивных элементов и с производством отдельных видов работ, эти расходы не дают прямого прироста объема выполненных работ, но косвенно этому способствуют. К накладным расходам относятся затраты на организацию строительного процесса, его обслуживание и управление этим процессом в целом. Накладные расходы содержат следующие статьи затрат: административно-хозяйственные расходы строительной организации; расходы по обслуживанию рабочих: дополнительная заработная плата производственных рабочих, к которой относится оплата простоев по атмосферным условиям, оплата отпусков, доплата бригадирам за руководство работой бригад, отчисления по социальному страхованию рабочих, затраты по содержанию пожарной и сторожевой охраны строительства, по организованному набору рабочих, по содержанию производственного оборудования и инвентаря, на благоустройство строительных площадок и подготовку объектов строительства к сдаче и другие. Накладные расходы исчисляются в процентах от полной суммы прямых затрат и колеблются в значительных пределах (12-23 %). На монтажные работы нормы накладных расходов установлены в процентах только к основной заработной плате рабочих, содержащейся в составе прямых затрат. В частности, на монтаж оборудования — 70 %, электромонтажные работы — 76 % и т. д. Сокращение

продолжительности строительства приводит к экономии накладных расходов, так называемые условно-постоянные накладные расходы. К ним относятся административно-хозяйственные расходы, износ временных сооружений и приспособлений, содержание пожарной и сторожевой охраны, содержание проектной группы и т. п. При укрупнённых расчётах доля этих расходов составляет 50 % от накладных расходов по общестроительным работам и 30 % по специализированным организациям. Сокращение трудоёмкости строительства ведет к экономии накладных расходов в среднем 6-15 руб. на 1 час в день (норматив устанавливается соответствующими министерствами). Кроме того, накладные расходы составляют в среднем 15 % от суммы основной заработной платы в прямых затратах и учитываются при сокращении затрат.

Плановые накопления (ПН) или сметная прибыль — это планируемая прибыль строительной организации, закладываемая ещё при проектировании в стоимость объекта. Накладные расходы и плановые накопления могут быть договорными или нормативными величинами. Как правило, их нормативное значение определяется заказчиком или инвестором. На практике накладные расходы составляют 12-27 % от прямых затрат, плановые накопления — 6-8 % от суммы прямых затрат и накладных расходов. Плановые накопления являются планируемой прибылью строительно-монтажной организации, источником образования фондов пополнения и модернизации собственных оборотных средств, платежей в бюджет за основные фонды, а также источником финансирования собственных капитальных вложений. Кроме того, плановые накопления используются на улучшение культурно-бытовых условий рабочих и инженерно-технического персонала. Размер плановых накоплений строительно-монтажных организаций установлен 8 % суммы прямых затрат и накладных расходов.

Таким образом:

$$C_{\text{смп}} = ПЗ + НР + ПН.$$

3.1.6 Характеристика районов Иркутской области

Город Иркутск

Иркутск – уникальный, старинный город, столица Восточной Сибири. Близость к озеру Байкал делает его настоящим туристическим центром, ежегодно тысячи российских и иностранных туристов посещают Иркутск.

Иркутск был основан в 1661 году на берегу реки Иркут, от которой и произошло название города. В 2011 году Иркутск отпраздновал свое 350-летие.

Выгодное географическое положение Иркутска на пересечение многих торговых путей во многом определило его историю и развитие. Город стал своеобразным «окном на Восток», все экспедиции, организуемые на Дальний Восток, Монголию, Китай, Аляску формировались в Иркутске. Отсюда же началось заселение берегов Амура.

В 1840-х Иркутск становится золотопромышленным центром Восточной Сибири, а иркутские купцы - богатейшими в Сибири. Проведение транссибирской железнодорожной магистрали через Иркутск привело к усилению экономических и культурных связей сибирского города с Европейской Россией, повысилась его роль как административного центра огромного региона.

В наши дни Иркутск находится в ряду крупнейших городов Российской Федерации и имеет статус одного из семи городов, обладающих уникальным историческим и культурным наследием. Здесь живут свыше 600 тыс. человек. Это административный, деловой, промышленный, научный и образовательный центр, в котором сосредоточено более 10 тыс.

предприятий разной величины, филиал Сибирского отделения Российской Академии наук с сетью научных институтов, университеты и ВУЗы, в которых учатся около 100 тыс. студентов.

Иркутск – многонациональный город, в котором живут представители свыше 100 национальностей.

Иркутск - сибирский город, в котором старинные кружевные деревянные дома соседствуют с современными многоэтажными зданиями. Здесь есть драматический и музыкальный театры, театр юного зрителя, филармония с симфоническим оркестром, зал органной музыки. В одном из старейших в России иркутском краеведческом музее находятся богатые археологические и этнографические коллекции. Около 120 лет действует в Иркутске художественный музей, созданный на базе частной коллекции. Произведения иркутских писателей Константина Седых, Александра Вампилова, Марка Сергеева, Валентина Распутина известны не только в России, но и по всему миру.¹

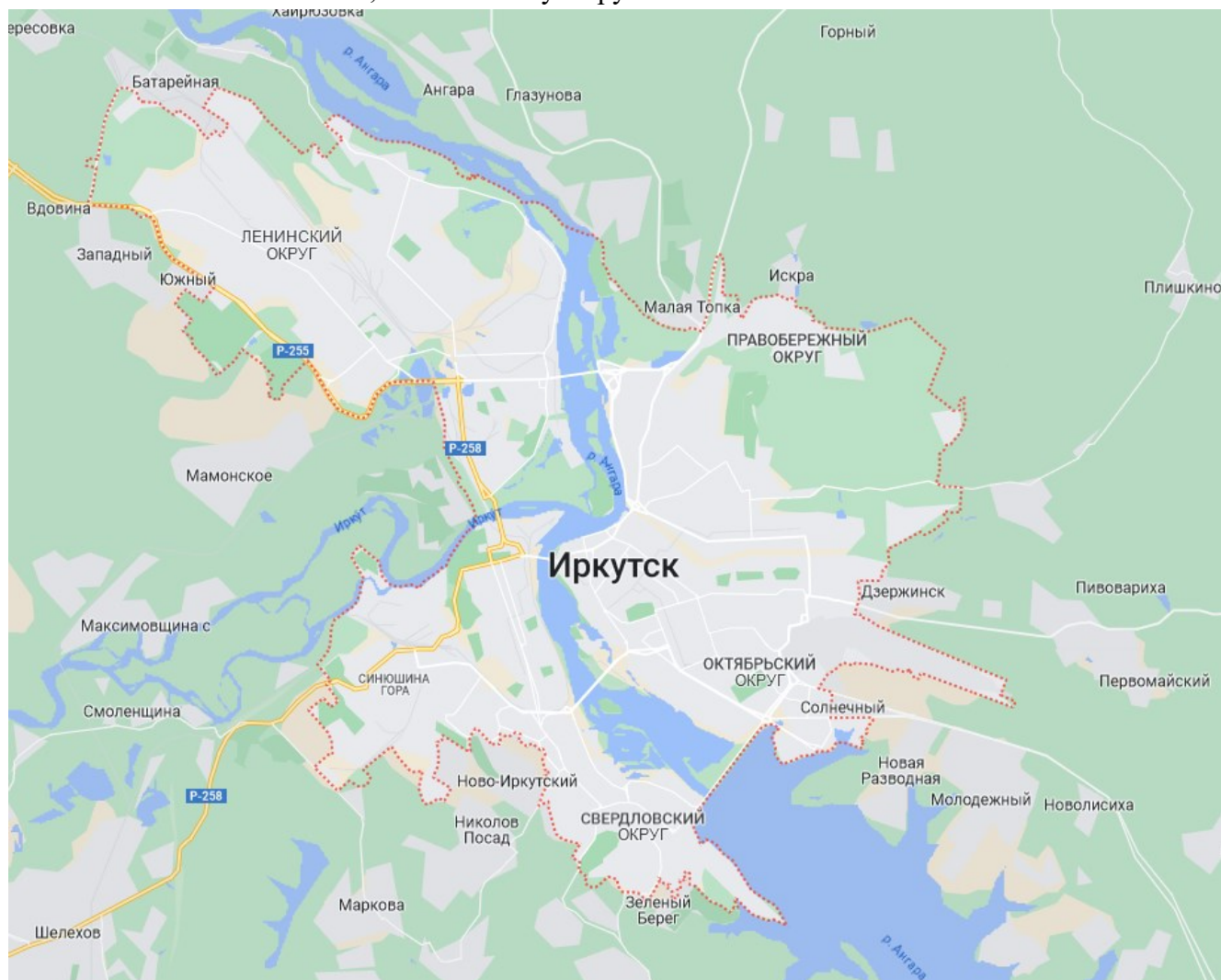


Рисунок 3.17 – Карта города Иркутска

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Иркутской области», город разделён на следующие административно-территориальные образования — 5 районов: Кировский, Куйбышевский, Ленинский, Октябрьский, Свердловский районы. 30 апреля 2015 г. депутаты Думы г. Иркутска утвердили новую структуру администрации Иркутска, согласно которой город делится всего на три городских округа: Центральный (включающий в

¹ ООО "Байкал Терра" (<https://baikalterra.com/o-bajkale/irkutsk/>)

себя только Кировский район), Правобережный (включает Куйбышевский и Октябрьский районы) и Левобережный (включает в себя Свердловский и Ленинский районы).

Однако уже 8 октября 2015 года город вернулся к прежнему административному делению на четыре округа — Правобережный, Октябрьский, Свердловский и Ленинский. Соответствующее решение было принято депутатами Думы областного центра. По словам тогдашнего мэра города Дмитрия Бердникова, сохранить привычное деление было необходимо для комфорта иркутян.

Иркутск расположен на краю относительно безопасной Сибирской платформы вблизи сейсмически активного тектонического разлома — Байкальской рифтовой зоны, и отнесён к району возможных землетрясений интенсивностью до 8 баллов. Толчки интенсивностью 9 баллов в Иркутске маловероятны, так как эпицентры большинства разрушительных землетрясений находятся на удалении от города — в котловине Байкала и Восточных Саянах. В среднем в Иркутске ежегодно регистрируется 304 землетрясения интенсивностью до 4 баллов.

Из-за удалённости от морей климат Иркутска резко континентальный со значительными суточными и годовыми колебаниями температур воздуха. Разница летних и зимних температур может превышать 70 °С. Среднегодовое солнцесияние составляет 318 дней.

Отрицательная температура устанавливается в конце октября (в среднем с 23 числа) и держится до начала апреля (в среднем до 6 числа). Зима суровая, затяжная — продолжительностью более 5 месяцев (конец октября — начало апреля). С приходом Сибирского антициклона устанавливается ясная, морозная и безветренная погода. Самый холодный месяц в году — январь, средняя температура составляет −17,8 °С. Весна сухая, короткая; снег сходит в начале апреля, плюсовая температура устанавливается к началу мая. Лето в первой половине жаркое и сухое, на вторую половину приходится затяжные дожди. Самый тёплый месяц — июль, средняя температура составляет 18,3 °С. Осень тёплая и сухая, характерны резкие суточные перепады температур.

Наиболее крупными предприятиями, расположенными в Иркутске являются: «Иркутскэнерго» — крупнейшая в России энергетическая компания: объединяет 3 гидроэлектростанции ангарского каскада мощностью 9 ГВт, тепловые электростанции мощностью 3,9 ГВт, а также угольные разрезы и теплосети области. Входит в группу Русал. Иркутская ГЭС вырабатывает 4,1 млрд кВт·ч в год, на ней занято около 150 человек. Компания «Востсибуголь» является крупнейшим производителем и поставщиком каменного и бурого угля в области из 6 угольных разрезов, входит в компанию «Иркутскэнерго».

Ведущее промышленное предприятие — Иркутский авиационный завод, давший название нынешней российской авиастроительной корпорации «Иркут». Завод изготавливает самолёты военной и гражданской авиации, в частности, экспортные боевые самолёты Су-30 и учебно-боевые Як-130. Производит компоненты для самолётов Airbus A320 и разворачивает производство российского среднемагистрального самолёта МС-21. На предприятии занято около 12 тысяч человек. Иркутский завод тяжёлого машиностроения изготавливает золотодобывающее, горно-обогатительное и металлургическое оборудование. В штате около 700 человек. Иркутский релейный завод — предприятие оборонно-промышленного комплекса, изготавливает коммутационную технику. В области производства строительных материалов действуют крупные компании Иркутский завод сборного железобетона и Иркутский керамический завод. «Иркутский завод дорожных машин» выпускает технику для ремонта дорожного покрытия, уборки снега.

Пищевая промышленность представлена Иркутским масложиркомбинатом, «Иркутской мясной компанией» и Иркутским молокозаводом, Иркутским хлебозаводом, кондитерской

фабрикой «Ангара», а также пивоварней «Пивоварня Хейнекен Байкал», филиала компании Хейнекен.¹

В экономике города Иркутска торговля занимает одно из ведущих мест. Хорошо сформированная рыночная структура отрасли позволяет обеспечить население города всеми видами продовольственных и промышленных товаров.

Сфера потребительского рынка города состоит из разветвленной сети магазинов, современных универсальных торговых центров, супермаркетов, рынков, ярмарок и нестационарных торговых объектов, способных обеспечить растущие потребности жителей города.²

Иркутское районное муниципальное образование

Иркутский район – один из старейших в Прибайкалье. Первое упоминание Иркутской провинции – в документах начала XVIII века, когда по указу Петра Первого Сибирская губерния была разделена на пять провинций. Развитию территории помогала близость к Иркутску, который окружали земли, пригодные для хлебопашества, скотоводства, рыболовства. Удобные для сельского хозяйства места привлекали русских землевладельцев, а пушнина – торговых и промышленных людей. Здесь издавна было пересечение колонизационных, торговых и промышленных путей, что способствовало развитию торговли и ремесел. К революции Иркутская провинция была процветающим и богатым краем, хорошо освоенным и заселенным. Иркутская районная волость была образована в 1924 году. А в 1937 году по постановлению президиума ВЦИК появился Иркутский район.

Иркутский район расположен на юге региона и граничит с Ангарским, Слюдянским, Усольским, Ольхонским, Шелеховским, Боханским и Эхирит-Булагатским районами. На юге район выходит к Байкалу. Часть территории относится к Прибайкальскому национальному парку.

Уникальное природное наследие позволяет развивать в Иркутском районе различные виды туризма: экологический, культурно-познавательный, религиозный и другие. Каждый найдет себе занятие по душе. Сельский туризм развивается в Оёкском, Уриковском, Хомутовском, Марковском муниципалитетах. Этнографический туризм связан с архитектурным музеем под открытым небом «Гальцы», в котором представлены элементы быта и культуры разных народов, населяющих Иркутскую область, в том числе бурят, имеющих интереснейшую историю, самобытную культуру, сохранивших элементы традиционных народных промыслов. Охотничий и рыболовный туризм дает возможность отдохнуть на побережье Байкала, в горах или тайге. Очень распространен спортивный туризм, особенно лыжный. Экскурсии и пешие походы вдоль берегов Байкала, велосипедные поездки, катание на лошадях и многое другое привлекают туристов круглый год. Сформировавшаяся туристская инфраструктура, культура обслуживания, кадры, экскурсионные и туристские маршруты позволяют принимать гостей со всех стран мира.

Принята и активно реализуется подпрограмма «Создание условий для развития туризма на территории Иркутского районного муниципального образования» на 2018-2024 годы. Туризм – одно из самых перспективных направлений в экономике, поэтому администрация района создает все условия для привлечения в отрасль инвестиций, готова к реализации крупных

¹ Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia (<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA>)

² Акционерное общество "Информационная компания "Кодекс" (<https://docs.cntd.ru/document/561506712>)

проектов совместно с частным бизнесом и регионом и федерацией, принимает меры для снижения экологической нагрузки на Байкальскую природную территорию.¹

Административный центр Иркутского района - город Иркутск (в состав района не входит).

Площадь района — 11,3 тыс. км², в том числе около 2,4 тыс. км² — акватории озера Байкал и Иркутского водохранилища. Растительность в северной части смешанная, в южной — хвойная. Климат района резко континентальный.

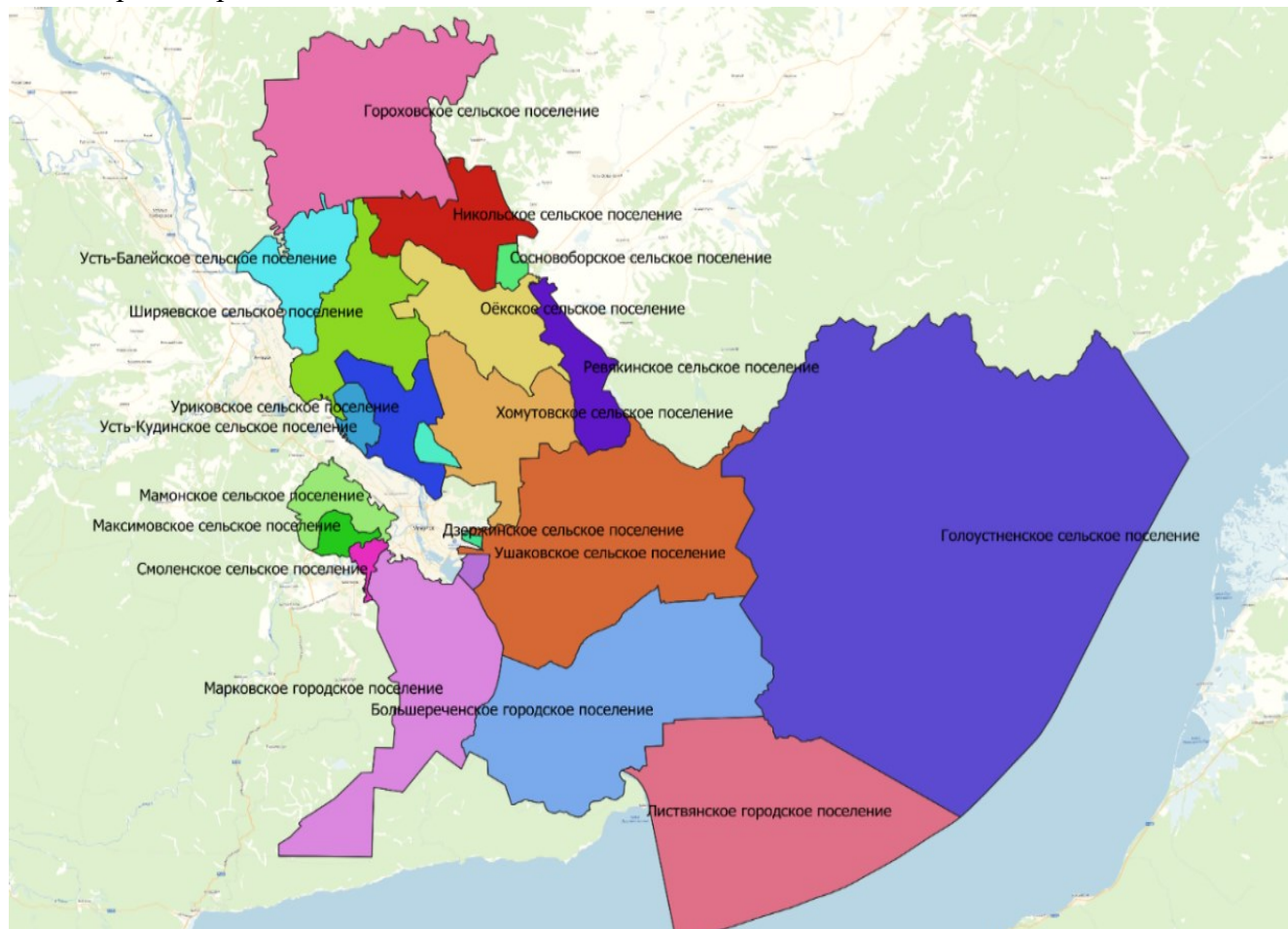


Рисунок 3.18 – Карта Иркутского района

В муниципальный район входят 21 муниципальное образование, в том числе 3 городских поселения и 18 сельских поселений. В Иркутском районе 85 населённых пунктов.

Население района по состоянию на 2022 год составляло 165480 человек.

Основной профиль развития экономики района — сельскохозяйственный. Наиболее крупные промышленные предприятия — АО «Сосновгео», ООО РСР «Топка», филиал «Топкинский» областного унитарного предприятия «Дорожная служба Иркутской области», инженерно-строительный центр ЗАО «Труд».

Развитие района обусловлено его географическим положением: с одной стороны, это пригородная зона областного центра, с другой — это район побережья Байкала с ограничениями экологического характера.

Среди лесных ресурсов преобладает сосна. Общий запас древесины оценивается в 119,2 млн м³, однако 98 % составляют леса ограниченного пользования, в основном это

¹ Официальный сайт Иркутского районного муниципального образования (<http://ogirk.tilda.ws/irkraion>)

Прибайкальский национальный парк, водоохранная зона озера Байкал и санитарно-гигиенические городские леса. Эксплуатационный запас древесины составляет лишь 12,3 млн м³.

Минерально-сырьевая база отличается богатством разведанных месторождений естественных строительных материалов, торфа, кварцитов, стекольных песков, а также ряда проявлений тальки и цеолита.

Водные ресурсы составляет река Ангара, которая принимает в себя слева по течению реку Иркут с её притоками Олхой и Каей, справа — Ушакровку и Куду. Объём водозабора составляет 209,2 млн м³. Подавляющая часть водоснабжения приходится на город Иркутск. Объём образующихся сточных вод составляет 173,4 млн м³. Наиболее благоприятными условиями разбавления сточных вод речными обладает находящаяся в свободном состоянии Ангара ниже Иркутской ГЭС и Иркут.

Площадь охотугодий составляет 852 тыс. га, однако территория района перспективна для ведения только любительской и спортивной охоты.¹

Ангарский городской округ²

Новая административно-территориальная единица «Ангарский район» была образована 20 января 1993 года. Территория состояла из Савватеевского, Одинского сельских Советов народных депутатов, Мегетского поселкового Совета народных депутатов, которые передали в административное подчинение городу Ангарску. Для района была выделена территория общей площадью почти 72 тысячи гектаров из Иркутского и Усольского районов. Через неполных четыре года территория в границах района во главе с городом Ангарском получила статус муниципального образования и стала именоваться Ангарским муниципальным образованием.

С 1 января 2015 года началась новейшая история территории.

Законом Иркутской области от 10 декабря 2014 года № 149-03 все муниципальные образования Ангарского муниципального образования (муниципальное образование «город Ангарск», Мегетское муниципальное образование, Одинское муниципальное образование и Савватеевское муниципальное образование) объединены и наделены статусом городского округа.

Ангарский городской округ площадью 1150 квадратных километров расположен в юго-западной наиболее освоенной и экономически развитой части Иркутской области.

В соответствии с Законом Иркутской области № 149-ОЗ «О преобразовании муниципальных образований Ангарского района Иркутской области» в состав территории Ангарского городского округа входят земли следующих населенных пунктов: города Ангарска, поселка Мегет, сел Савватеевка и Одинск, поселков Звездочка, Зверев, Ключевая, Ударник, Новоодинск, Стеглянка, деревень Зуй, Чебогоры, заимок Ивановка и Якимовка.

Административный центр Ангарского городского округа – город Ангарск.

По социально-экономическому потенциалу территория занимает одно из ведущих мест в экономике Иркутской области. На Ангарский городской округ приходится 13,2 % промышленной продукции и 10 % численности населения области.

Главную роль в экономике городского округа играет промышленный комплекс. Основу промышленного профиля составляют предприятия по нефтепереработке и нефтехимии,

¹ Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia

(https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)

² Официальный сайт Ангарского городского округа (https://angarsk-adm.ru/gorodskoy-okrug/struktura_ago)

строительству и производству строительных материалов, транспорту, производству и распределению электроэнергии, газа и воды, атомная промышленность.

Основные предприятия Ангарского городского округа: АО «Ангарская нефтехимическая компания», АО «Ангарский электролизный химический комбинат», АО «Ангарский завод полимеров», ООО «Транснефть-Восток», АО «Ангарскцемент», ООО «Ангарский Азотно-туковый завод».

Население округа составляет 230058 человек, из них 218386 – городское население и 11672 человек – сельское (по данным на 01.01.2023 год).

Ангарский городской округ – территория с развитым сельхозпроизводством. Сельское хозяйство округа это: два крупных, пять средних и малых сельскохозяйственных предприятий, 10 крестьянско-фермерских хозяйств, три сельскохозяйственных кооператива, более 3,5 тысяч личных подсобных хозяйств, 142 садоводческих товарищества.

В Ангарском городском округе 17,5 тысяч гектаров земель сельхозназначения. Крупнейшие сельхозтоваропроизводители Ангарского городского округа: АО «Ангарская птицефабрика», АО «Тепличное», АО «Одинск», ООО «Крестьянское хозяйство Зуева В.А.», ООО «Фан-Фан», ООО «Саяны», ООО «КЛАС».

Ангарск – уникальный и неповторимый город. В регионе он известен, прежде всего, как город промышленный.

Ангарск по задумке ленинградских архитекторов должен быть стать уголком Петербурга в миниатюре. Мотивы города на Неве звучат в узорах чугунных оград парков, в зубчатых фронтонах на фасадах зданий, в орнаментах и лепнине исторического центра города, а шпиль на главной площади города перекликается со шпилем Адмиралтейства.

Предметом гордости ангарчан являются Музей часов и Музей минералов.

Жемчужина Ангарского городского округа – парк деревянных скульптур «Лукоморье», на территории которого проходит одноименный Международный фестиваль деревянной скульптуры, включенный в «Книгу рекордов Иркутской области».

Шелеховский район

Шелеховский район расположен на юге Иркутской области, в долине рек Олха и Иркут, вдоль Транссибирской железнодорожной магистрали, в 17 км от Иркутска. На юге Шелеховский район граничит с муниципальным образованием Слюдянский район; на севере и западе – с Ангарским муниципальным районом; на востоке – с Иркутским районным муниципальным образованием.

Общая площадь Шелеховского района составляет 202 тыс.га. (0,3% территории Иркутской области), из которых 165 тыс.га занимает лесной массив, 8,3 тыс.га – земли сельскохозяйственного назначения (в том числе 1,6 га пашня), прочие – 28,7 тыс.га.

Протяженность Шелеховского района с севера на юг составляет 140 км, с запада на восток – 136 км.

В состав Шелеховского района входят 1 городское и 5 сельских поселения.

Общая численность постоянного населения Шелеховского района на 01.01.2023 составляет 64199 человек.

На территории района имеются запасы в промышленных масштабах инертных материалов, древесины, которые могут стать основой для развития стройиндустрии, нацеленной на обеспечение потребностей не только района, но всего южного узла Иркутской области.

Кроме того, к государственному резерву относятся более 120 месторождений и рудопроявлений полезных ископаемых, минеральных красок, облицовочного камня. Территория района перспективна на газ и редкоземельные металлы. Из общераспространенных полезных ископаемых преобладают глины высокого качества, песчано-гравийная смесь, мрамор. В

непосредственной близости к городу расположено Олхинское месторождение карбонатного сырья – известняка; а также Мотское месторождение охры, на базе которого возможно строительство сравнительно крупного горнодобывающего предприятия и завода.

Сегодня Шелеховский район – это современный культурный и образовательный центр, имеющий хорошо развитую сеть учреждений социальной сферы, в которую входят десятки воспитательных и образовательных учреждений, больница, аптеки, профилактории и санаторно-оздоровительные комплексы, социальный приют "Гнездышко", стадионы, Дворец культуры "Металлург", реабилитационный центр для детей с ограниченными возможностями, музей Г.И. Шелихова, современный кинотеатр "Юность", Центр творческого развития и гуманитарного образования, художественная школа, базы отдыха "Металлург" и "Голубые ели".¹

Город Шелехов — город в России, административный центр Шелеховского района Иркутской области. Расположен на равнине между реками Иркутом и Олхой, в 12 километрах от областного центра. Входит в состав Иркутской агломерации и Большого Иркутска. Политический, культурный и экономический центр Шелеховского района, один из ведущих промышленных центров Иркутской области.

Климат Шелехова мало чем отличается от иркутского. Наблюдения местной метеостанции резюмируют небольшое отличие температуры в среднем на 3 градуса по Цельсию. Так, зимой в Шелехове холоднее на 2-4 градуса, а летом — наоборот теплее, чем в Иркутске. Это связано с ангарскими водами, которые отдают своё тепло Иркутску зимой, а летом немного охлаждают.

В городе имеется два больших озеленённых бульвара, несколько аллей и два парка : Центральный городской и Первого микрорайона. Флора представлена различными кустарниками, лиственничными и хвойными деревьями. В основном, это берёза и ель. Также встречаются клён, сирень, яблоня, дикая груша и черёмуха. На городских аллеях и парках в весенне-летний период можно встретить подснежники и главный символ шелеховского герба — жарки.

Животный мир в черте города в основном представлен несколькими видами птиц (стрижи, сизые голуби, воробьи, голубая сорока), земноводных, ящериц, полевых мышей и других. Реже встречаются белки, бурундуки, дятлы, куропатки, дикие утки, ондатры.

Источником загрязнения воздуха в районе проходящей через Шелехов федеральной трассы М55 является расположенный в километре от города Иркутский алюминиевый завод (филиал ООО «РУСАЛ Братск» в г. Шелехове).

В городе работают пункты наблюдения за состоянием качества воды и воздуха. Имеются различные очистные сооружения, в том числе промышленных и хозяйственно-бытовых сточных вод.

Основными предприятиями города являются предприятия цветной металлургии: ОАО "Объединённая Компания «Российский алюминий» (Иркутский алюминиевый завод, ЗАО «Кремний», ООО «СУАЛ-ПМ»). Машиностроительные заводы: ОАО «Иркутскабель», ОАО «Шелеховский РМЗ», ОАО «Иркутсагроремонт». Строительство: ООО "Производственно-строительная компания «Стройград», ОАО «Восточно-Сибирский завод ЖБК», ООО

¹ Официальный сайт администрации Шелеховского района (<https://www.sheladm.ru/qa/5.1.html>)

«Строитель», ООО «ВСЭМ», ООО «Фотон», ООО «ЭлектроСервис», ООО "ШелеховЭлектроТехМонтаж".¹

Усольское районное муниципальное образование²

Усольское районное муниципальное образование (далее – Усольский район), одно из крупнейших муниципальных образований в Иркутской области, образованное в 1925 году. Площадь Усольского района – 6278 кв.км., граница Усольского района на юге проходит с Бурятией, на севере - с Усть-Ордынским Бурятским национальным округом, на западе - с Черемховским, на востоке - с Иркутским муниципальным образованием. Расстояние от областного центра, г. Иркутска, составляет 67 км по железной дороге и 77 км по автодорогам.

Усольский район в целом богат водными ресурсами, большими площадями дерново-карбонатных почв, обладающих высокими лесорастительными свойствами. Горные леса района выполняют водоохранную функцию и являются зонами рекреации. На равнине леса играют почвозащитную климаторегулирующую роль.

Разнообразие природы Усольского района служит развитию богатой фауны, которая представлена таежными животными: кротом, соболем, колонком, росомахой, медведями, рысью, белкой, лосем, боровой птицей, а также водоплавающими, распространенными на большей части территории Усольского района.

Среднегодовая численность постоянного населения составляет 48406 человек. Значение показателя за 2022 год указано на основании официальной статистической информации Иркутскстата на 01.01.2023г.

На территории Усольского района находятся 5 поселков городского типа и 42 сельских населенных пункта.

Основную долю в экономическом и социальном развитии района продолжает составлять сельскохозяйственное производство, которое представлено крупными, средними и малыми предприятиями. Основная отрасль Усольского района – сельское хозяйство представлена следующими предприятиями:

- 2 крупных предприятия на промышленной основе по производству продукции: птицеводства – СХОАО «Белореченское» (п. Белореченский Усольского района Иркутской области), которое помимо яйца и мяса птицы производит широкий спектр молочной продукции, полуфабрикатов, овощей и кормов для домашнего скота; свиноводства – СХПК «Усольский свинокомплекс» (п. Белореченский Усольского района Иркутской области);

- хозяйство высокой культуры земледелия и образцового ведения животноводства – ЗАО «Большееланское»;

- крупное предприятие с направленным развитием животноводства и производством картофеля – ЗАО «Железнодорожник»;

- организация научного обслуживания по производству элитных семян зерновых культур опытно-производственное хозяйство «Буретское»;

- успешные хозяйства по производству и реализации зерновых культур СХ ЗАО «Наследие», ЗАО «Тельминское»;

¹ Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia

(https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A8%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D1%85%D0%BE%D0%B2_%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4)

² Сайт «Прибайкалье. Города и районы Иркутской области» (<https://www.pribaikal.ru/usolye-district.html>)

- 25 интенсивно развивающихся по всем сельскохозяйственным направлениям крестьянско-фермерских хозяйств.

Промышленность Усольского района представлена следующими отраслями:

- добычей бурого угля (ООО ГТК «Раздолье», ООО «Ресурспромснаб»);
- деревообрабатывающей (ООО «Дизайнер, ООО «Русская изба»);
- пищевой (ООО «Телец»);
- производством неметаллических минеральных продуктов (ЗАО «Новомальтинский завод строительных материалов»);
- ремонтом подвижного состава железнодорожного транспорта (ООО Вагоноремонтное предприятие Новотранс);
- производством бугристой яички под яйцо (ООО ТЭК «Шен Ши Лун»);
- разведением ценных пород рыб (ООО СПК «Белореченский рыбоводный завод»).

Город Усолье – Сибирское

Один из старейших городов Восточной Сибири, основанный в 1669 г. (через восемь лет после основания Иркутска). Находится он в южной, наиболее обжитой части Иркутской области, на левом берегу Ангары, в 67 км к северо-западу от областного центра. Является городом областного уровня (подчинения) и административным центром Усольского района.

Город расположен в пределах Иркутско-Черемховской равнины, на пойменной возвышенности левого берега Ангары, недалеко от места впадения в нее реки Белой, на высоте 430 м над уровнем моря.

Рядом с городом протекает могучая Ангара, разделяясь на две протоки и образуя несколько достаточно протяженных островов. На одном из них был обнаружен первый соляной источник, давший начало Усолью.

Городские окрестности покрыты сосновым и смешанным (сосново-березовым) лесом, имеются обширные участки сельскохозяйственных земель, возделываемых аграрными предприятиями района.¹

Население на 01.01.2023 г. – 73507 человек, площадь - 7,9 тыс. гектаров.

В городе расположен один из уникальных курортов Сибири и Дальнего Востока – курорт «Усолье» (ООО «Санаторий Усолье»), где лечат различные заболевания опорно-двигательного аппарата, органов дыхания, нервной системы и др.

Усолье-Сибирское является важным промышленным центром Иркутской области. Промышленность города представлена следующими основными видами деятельности:

1. Добыча полезных ископаемых и предоставление услуг в этой области (цех добычи и переработки соли «Усолье» ООО «Руссоль», ООО ГПК «Недра»);
2. Обрабатывающие производства, в том числе:
 - производство пищевых продуктов (АО «Усольские мясопродукты», Усольское отделение молочного завода «Белореченский» СХ ПАО «Белореченское», ООО «Фабрика Мороженого СМК»);
 - обработка древесины и производство изделий из дерева: (ООО «Тимбер» и другие предприятия малого бизнеса);
 - химическое производство (АО «Усолье-Сибирский химико-фармацевтический завод», ООО «Производство металлического калия», ОАО «Кристалл», ООО «СмартСинтез»);
 - производство машин и оборудования (ООО «Усольмаш», ООО ЗТО «Минерал»);
 - производство мебели (ООО «Сарма Компани» и др. предприятия малого бизнеса).

¹ Сайт «Прибайкалье. Города и районы Иркутской области» (<https://www.pribaikal.ru/usolye-sibirskoe/usole-sibiskoe-o-gorode.html>)

3. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды (ТЭЦ-11 ООО «Байкальская Энергетическая Компания», ООО «АкваСервис», участок «Усольемежрайгаз» АО «Иркутскоблгаз»)¹.

Черемховское районное муниципальное образование²

Черемховский район основан в 1926 году, расположен в юго-западной части Иркутской области, занимает выгодное экономико-географическое положение по отношению к крупнейшим городам Иркутской области.

Площадь района составляет 9,9 тыс. кв.км. (1,3% территории Иркутской области). Ближайшие границы Черемховского района удалены от Иркутска на 87 км. Граничит район с Заларинским, Аларским, Боханским, Усольским районами области и Республикой Бурятия.

В состав территории Черемховского района входит 1 городское и 17 сельских поселений, которые включают 100 населенных пунктов.

Общая численность населения Черемховского района по данным Иркутскстата на 1 января 2023 года составляет 28339 человек. Административным центром Черемховского района в соответствии с Законом Иркутской области от 16.12.2004 № 95-ОЗ «О статусе и границах муниципальных образований Черемховского района Иркутской области» является город Черемхово, не входящий в территорию района.

Отличительной чертой Черемховского района является ярко выраженная инвестиционная привлекательность. Территория района характеризуется преимущественно аграрной направленностью. В экономике региона Черемховский район занимает ведущие позиции по объемам производимой сельхозпродукции. При этом наличие значительной минерально-сырьевой базы высокого качества представляет собой экономический потенциал и является предметом инвестиционной привлекательности. Промышленная разработка перспективных месторождений, повышение степени вовлеченности минерально-сырьевых ресурсов в хозяйственный оборот способствуют перспективному развитию территории, созданию рабочих мест, социально-экономическому росту и повышению статуса Черемховского района и Иркутской области.

Район занимает относительно небольшую территорию, но его климатические условия весьма различны. Это связано с разнообразием рельефа. Метеорологические наблюдения ведутся здесь более ста лет и осуществляются несколькими метеостанциями и постами наблюдения. Средняя температура января опускается до -21С, а средняя температура июля составляет +18 С.

На сегодняшний день основу экономики составляют такие виды деятельности, как сельское хозяйство, обрабатывающие производства, добыча угля и тальковой руды. В структуре экономики наибольшую долю занимает промышленное производство – 70,8%, доля сельского хозяйства – 24,7%, оставшиеся 4,5% составляют организации, осуществляющие деятельность в сферах строительства, торговли, транспортировки и хранения, операций с недвижимым имуществом.

Промышленный комплекс на территории района включает следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, обеспечение

¹ Официальный сайт администрации города Усолье-Сибирское ([Официальный сайт администрации города Усолье-Сибирское - Усолье-Сибирское сегодня \(usolie-sibirskoe.ru\)](http://usolie-sibirskoe.ru))

² Официальный портал Черемховского района (<https://cherraion.ru/about/index.php>)

электрической энергией, газом и паром, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов.

В структуре промышленности доминирующее положение занимают организации добывающей промышленности, их доля в объеме отгруженной продукции составляет 84,4%, доля обрабатывающих производств – 13,9%, на долю организаций, обеспечивающих электрической энергией, газом и паром, приходится 1,3%, доля организаций водоснабжения, водоотведения, сбора и утилизации отходов составляет 0,4%.

Добывающая отрасль на территории района представлена добычей тальковой руды и угля. АО «Байкалруда» – крупнейшее предприятие, занимающееся добычей тальковой руды. ООО «Разрез Иретский» – угледобывающее предприятие, реализующее на территории Черемховского района инвестиционный проект по освоению угольного месторождения. ООО «Байкальские минералы» – основополагающее предприятие сферы «обрабатывающие производства», занимающееся производством талька молотого и гранулированного.

Для Черемховского района сельское хозяйство является приоритетной отраслью, функционирование которой оказывает существенное влияние не только на деятельность сельскохозяйственных организаций и крестьянско-фермерских хозяйств, но и на экономику в целом.

Основу данного сегмента экономики составляют два обособленных подразделения СХ АО «Белореченское»: ОПХ «Сибирь» и ОПХ «Петровское», а также ООО «Новогромовское», ООО «Агро Ф». Кроме того, осуществляют деятельность крестьянские (фермерские) хозяйства.

Город Черемхово

Город Черемхово расположен в 130 км по железной дороге и в 157 км по автомобильной дороге северо-западнее города Иркутска вдоль Восточно-Сибирской железной дороги. Черемхово находится в 9 км от федеральной автомобильной дороги Р-255 «Сибирь», граничит с муниципальным образованием «город Свирск» и Черемховским районным муниципальным образованием. Город вытянут дугой с северо-запада на восток на 12-14 км с максимальным поперечным размером 4,5 км и минимальным, около 0,8 км в суженной части – в середине территории. Образует муниципальное образование «город Черемхово», является административным центром Черемховского района.

В состав города входят 13 поселков, сформировавшихся при различных промышленных предприятиях, карьерах, шахтах, разрезах, часть из которых впоследствии была закрыта. В южной части городских земель находятся: поселок Восточный, поселок Касьяновка, станция Касьяновка, поселок Гришево. На юго-западе размещаются поселки Ершовка и Трудовой. На западе – посёлок Южный. На северо-западе – Жаргон. В северо-восточной части расположен поселок Шахтерский. К юго-востоку от основного города размещаются поселки: Каменный Карьер, Кирзавод, Индустриальный, Штольня.

Город расположен в южной части среднесибирского плоскогорья на Иркутско-Черемховской равнине, заполненной осадочными отложениями, богатыми залежами каменного угля, в 20 километрах на запад от реки Ангара. Местность относится к подзоне лесостепи (лесные массивы представлены березой и хвойными породами деревьев). Почвы слабоподзолистые, темно-серые, суглинистые. Климат территории резко континентальный, характерны большая амплитуда температур, малое количество осадков, высокий коэффициент солнечной радиации. Среднегодовая скорость ветра на рассматриваемой территории составляет 2,9 м/с. Город расположен в климатической зоне «1В», относится к району 7-8 бальной сейсмичности.

Численность населения города Черемхово по данным Иркутскстата по состоянию на 1 января 2023 года составила 53415 человек.

Природные ресурсы представлены Черемховским месторождением каменного угля. Угольные пласты залегают сравнительно неглубоко и разрабатываются открытым способом ООО «Разрез Черемховуголь» (учредитель — ООО «Компания «Востсибуголь»).

В окрестностях Черемхово имеются запасы сырья, пригодного для производства строительных материалов (Черемховское и Макарьевское месторождения доломита, из которого получают бутовый камень, щебень и строительную известь). На северо-западной окраине города находится месторождение кирпично-керамического сырья.

Экономика территории представлена добычей полезных ископаемых (76,6% промышленного производства); производством прочих неметаллических минеральных продуктов; машин и оборудования; мебели; пищевых продуктов; производством и распределением электроэнергии, газа и воды; предприятиями транспорта и связи, строительства, сферы потребительского рынка товаров и услуг:

1) промышленное производство:

— добыча полезных ископаемых (каменного угля) — ООО «Разрез Черемховуголь»;

— производство резиновых и пластмассовых изделий — филиал ООО «ПЕНОПЛЭКС СПб» в г. Черемхово;

— производство прочих неметаллических минеральных продуктов — ООО «Черемховский завод строительных материалов»;

— производство машин и оборудования — ООО «Рудоремонтный завод», вагоноремонтное предприятие Черемхово — филиал ООО «Трансвагонмаш»;

— производство готовых металлических изделий — ООО «Черемховский машиностроительный завод», ООО «Черемховский завод металлических конструкций»;

— производство пищевых продуктов: ООО «Сибирский пекарь», ООО «Шоколадный рай+»;

— обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха — филиал ООО «Байкальская энергетическая компания» ТЭЦ-12, филиал «Черемховские электрические сети» ОГУЭП «Облкоммунэнерго», филиал «Центральные электрические сети» ОАО «ИЭСК», МУП «Теплосервис города Черемхово»;

— водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений — ООО «Черемховский водоканал», ООО «Черемховский водозабор», ООО «Управляющая компания Благоустройства»;

2) транспорт и связь — структурные подразделения филиала ВСЖД ОАО «РЖД», Черемховский почтамт Управления федеральной почтовой службы Иркутской области — филиала ФГУП «Почта России», офисы филиала ПАО «Ростелеком».

Для приема и отправления грузовых поездов предназначены 9 приемоотправочных путей, для приема пассажирских и пригородных поездов — 4 пути. Пропускная способность станции 107 пар поездов в сутки, провозная — 75,95 тыс. тонн в сутки.

3) строительство — ООО «Энергия», ООО СМУ «Черемховское», ООО «Черемховпромжилстрой», ООО «Черемховоспецстрой», ООО «Регион 38», ООО «ПСК «Гранит».

4) в сфере потребительского рынка функционируют 702 объекта, из них 25 — торговые комплексы и центры.¹

ТЭЦ-12 — одной из старейших тепловых станций Иркутской области. Её проектировали и строили в начале 1930-х с целью замены небольшой станции дореволюционной постройки,

¹ Официальный сайт администрации муниципального образования «Город Черемхово» (<https://admcher.ru/about/feature-city/>)

мощности которой уже не хватало для электро- и теплоснабжения быстро развивающихся в те годы города и его промышленных предприятий. Станцию сдали в эксплуатацию в 1932 (в то время ее установленная мощность была 5,5 МВт). Через десять лет, в 1942, мощность ТЭЦ увеличили до 9 МВт. В послевоенные годы вблизи станции разместили несколько энергопоездов и суммарную электрическую мощность увеличили до 24 МВт. После пуска Иркутской и Братской ГЭС город подключили к единой энергосистеме Сибири, и необходимость наращивания электрической мощности ТЭЦ отпала. В 1963 станцию передали в состав «Иркутскэнерго» (до этого она находилась в системе Минуглепрома СССР), после чего она несколько раз была модернизирована. В настоящее время электрическая мощность ТЭЦ составляет 7,5 МВт, тепловая — 230 Гкал в час. В качестве топлива используется в основном добываемый на близлежащих разрезах черемховский каменный уголь (на ТЭЦ могут использоваться также азейский и мугунский бурые угли, поставляемые с разрезов Тулуна).¹

Для дальнейшего социально-экономического роста Черемхово необходимо создание новых производств и развитие предпринимательской активности населения. При этом в качестве базовых отраслей будут оставаться угледобыча, машиностроение и транспорт. Существуют предпосылки для развития промышленности строительных материалов.

В городе имеется несколько перспективных площадок с близко расположенными инфраструктурными объектами. На их базе можно сформировать экспериментальную особую экономическую зону промышленно-производственного типа регионального уровня, в которой будут действовать соответствующие налоговые льготы.²

Заларинский муниципальный район

Административным центром Заларинского района является посёлок Залари.

Заларинский район образован в 1925 году, расположен на юго-западе Иркутской области, занимает территорию 7 тыс. 600 кв. км. или 1% территории Иркутской области и граничит с Зиминским, Тулунским, Нукутским, Аларским, Черемховским районами Иркутской области и Республикой Бурятия.

Территория района относится к Иркутско-Черемховской равнине Предсаянского краевого прогиба. Преобладают холмисто-увалистые формы рельефа. Большая часть территории Заларинского района расположена в зоне некондиционных по химическому составу подземных вод. Радикальное решение проблемы питьевого водоснабжения Заларинского района связано с использованием Тагнинского месторождения подземных вод.

В состав района входят 15 муниципальных образований, в том числе два городских поселения и 13 сельских поселений и 71 населённый пункт.³

В 2022 году численность населения Заларинского района составила 26414 человек. Заларинский район знаменит большими запасами каменного угля, его добычу ведут на Тарасовском угольном разрезе и Каратаевском карьере, а каменную соль на Тыретском солеруднике.

Промышленная добыча полезных ископаемых составляет неотъемлемую часть экономики района. Здесь справедливо гордятся и успехами в сельском хозяйстве, в котором занято около половины трудоспособного населения. На территории района сегодня преобладает растениеводство. Перспективы же связаны с переходом к мясному и молочному животноводству.

¹ Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (<http://irkipedia.ru/content/cheremhovo>)

² Сайт «Прибайкалье. Города и районы Иркутской области» (<https://www.pribaikal.ru/cheremhovo/cheremkhovo-o-gorode.html>)

³ Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (<http://irkipedia.ru/node/2540/talk>)

В последние годы, благодаря различным программам поддержки, эта задача успешно реализуется, ферм становится все больше. Активная работа районной администрации с Министерством сельского хозяйства Иркутской области позволила более 20 КФХ получить финансовую поддержку по областным программам «Начинающий фермер Иркутской области», «Семейная животноводческая ферма Иркутской области» и «Молочная ферма Иркутской области».¹

Показатели	2021 г.	2022 г.	2022 г. к 2021 г.
Всего посевных площадей	44158	48669	110,2
В том числе:			
Зерновые и зернобобовые	31791	31683	99,7
Технические культуры	6384	10765	168,6
Кормовые	5627	6785	120,6
Картофель	0	17	
Овощи	0	0,2	

В 2022 году посевные площади увеличились на 10,2 %.

- Увеличилась посевная площадь технических культур на 68,6 %, в том числе за счет увеличения посевной площади льна на 3429 га;
- Производством картофеля стали заниматься 3 крестьянско-фермерских хозяйства на площади 17 га и овощами открытого грунта на площади – 0,2 га.

Рисунок 3.19 – Посевные площади 2022 года

Показатели	Молоко			Мясо		
	2021 г.	2022 г.	2021 к 2022 гг.	2021 г.	2022 г.	2021 к 2022 гг.
	тонн	тонн	%	тонн	тонн	%
Все категории хозяйств, в т.ч.	24562	24204	98	4411	4483	101,6
Организации	3607	3216	89	173	258	149
КФХ	7735	7335	94	842	900	107
ЛПХ	13520	13653	101	3396	3325	98

Рисунок 3.20 – Производство животноводческой продукции²

В муниципальном образовании «Заларинский район» сфера малого бизнеса представлена 587 субъектами, в том числе: малые предприятия - 70. В потребительской сфере сосредоточено около 62,1% субъектов малого предпринимательства, в то время как на сферу сельскохозяйственного производства приходится около 21,4%, на сферу промышленного производства – 2,05 процентов. В районе на долю малых предприятий приходится около 47,3% выручки от реализации товаров, работ и услуг и около 2722 рабочих мест (включая численность индивидуальных предпринимателей).³

¹ Интернет-сайт АО ИД «Комсомольская правда» (<https://www.kp.ru/best/irk/80-let-irkutskoj-oblasti/zalarinskij-rajon/>)

² Отчет о работе отдела по сельскому хозяйству администрации МО «Заларинский район» за 2022 год (<http://www.zalari.ru/files/files/2023-02-07-452493960.pdf>)

³ Отчёт о работе комитета по экономике и финансам администрации муниципального образования «Заларинский район» за 2022 год (<http://www.zalari.ru/files/files/2023-02-07-621696928.pdf>)

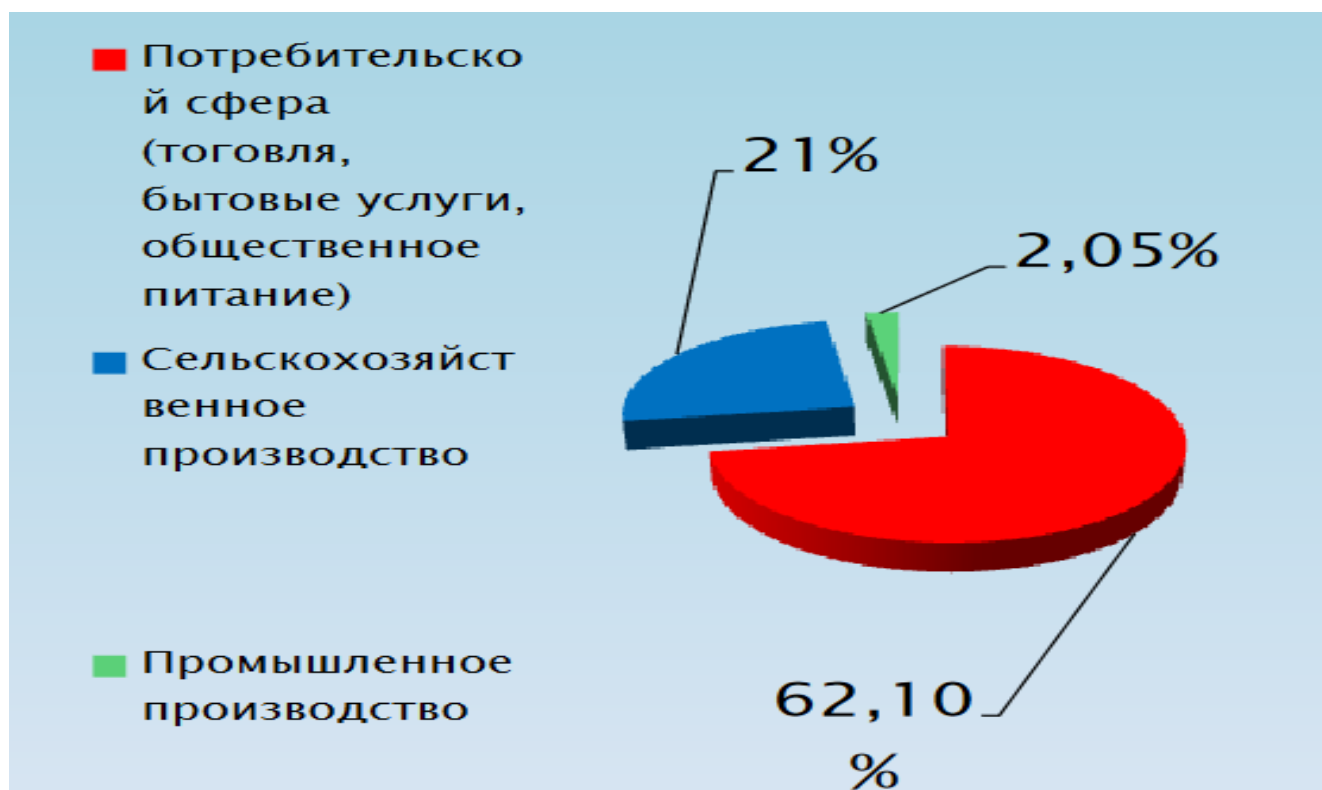


Рисунок 3.21 – Структура малого бизнеса в МО «Заларинский район»

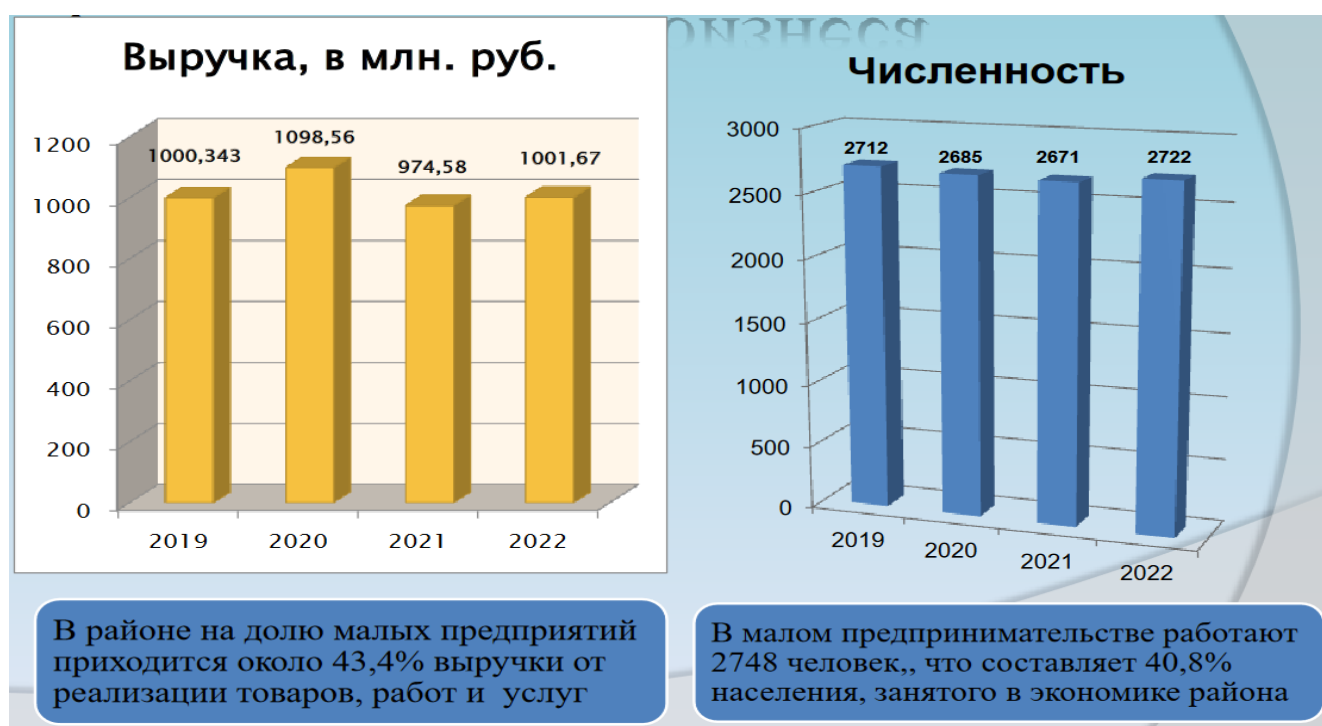


Рисунок 3.22 – Экономические показатели развития малого бизнеса

В 2022 году в районе отмечается рост доходов населения. Средняя заработная плата в районе составляет 45,3 тыс. руб. Консолидированный бюджет Заларинского района в 2022 году составил 3,3 млрд руб. Муниципальная казна в значительной мере пополняется за счёт налогов, собранных на местах. На территории района действует пять сельхозпредприятий, 70 крестьянско-фермерских хозяйств. Увеличиваются посевные площади и приобретается новая техника для работы на полях, что позволяет получать больший объём зерна. В прошлом году урожай вырос на 16% по сравнению с 2021 годом и составил 77 тонн.

Благодаря привлечению средств областного и федерального бюджетов в Заларинском районе активно развивается социальная сфера. В 2022 году реализованы мероприятия по проекту «Народные инициативы» на сумму 23,5 млн руб., по проекту благоустройства сельских территорий - на 9,5 млн руб. Возведено более 7 тыс. кв. м жилья. Проложен новый водопровод в Заларях. Построена и введена в эксплуатацию школа в Бажире на 154 места. Отремонтированы поселковая больница в Тырети и спорткомплекс в Заларях. Проведена реконструкция центральной дороги в Троицке. Начали работу три созданных с нуля Дома культуры в деревнях Романова, Романенкина и Красное Поле.

В Заларинском районе большое число активных территориальных объединений собственников. Они привлекают грантовые средства для благоустройства населенных пунктов.

Район - активный участник различных конкурсов, что позволяет побеждать и получать гранты для реализации самых разнообразных проектов. Например, Хор-Тагнинское МО, одержав победу во всероссийском конкурсе «Лучшая муниципальная практика», получило 13,5 млн рублей на развитие сельского туризма и экотуризма. Кроме того, 14 инициативных проектов выиграли в конкурсе и получили средства на реализацию из областного бюджета. Они будут претворены в жизнь в 2023 году.¹

Зиминское районное муниципальное образование

Зиминский район — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области России. Граничит с Тулунским, Куйтунским, Балаганским, Заларинским, Нукутским районами Иркутской области. Административный центр — город Зима (в состав района не входит).

Зиминский район расположен в юго-западной части Иркутской области. Был образован 14 февраля 1923 года.

Климат района резко континентальный с холодной продолжительной зимой и жарким летом. Годовая сумма атмосферных осадков составляет 330-380 мм.

На территории района известны месторождения песчано-гравийных смесей, имеются разведанные промышленные запасы известняков, глины, песка. Топливо-энергетические ресурсы представлены залежами каменного и бурого углей, нефтью и газом. Выявлены и разведаны месторождения нерудного минерального сырья. В районе имеются значительные залежи лечебных грязей и разнообразные по своему качеству и лечебным характеристикам минеральные воды.

Судоходных водных объектов район не имеет. Промысловые запасы рыбы составляют 0,75 тыс. ц., из них ценных пород – 0,15 тыс. ц. (сиг, хариус, таймень и другие).

В структуре земельного фонда 72% приходится на лесные земли, 16,4% составляют земли сельхозназначения. Почти 10% территории занято болотами, 1,6% – водными объектами. Покрытая лесом площадь занимает 454 тыс. га. Расчётная лесосека – 439 тыс. куб. м., из них хвойные – 47,1 %. Основная порода – сосна. Основная масса спелых лесов находится в труднодоступной местности.

На территории района расположен Зулумайский бобровый заказник площадью 12 тыс. га.

В муниципальный район входят 11 муниципальных образований со статусом сельских поселений. Новолетниковское муниципальное образование было упразднено в ноябре 2018, его территория включена в Масляногорское муниципальное образование.

¹ Интернет -сайт НИА "Сибирские новости" (<https://snews.ru/news/olga-bezrodnyh-zalarinskiy-rayon-razvivaetsya-blagodarya-vzaimodeystviyu-vlastey-vsesh-urovney-i>)

В Зиминском районе 50 сельских населённых пунктов. Города Зима и Саянск, окружённые территорией Зиминского района, в его состав не входят. Упразднённые населённые пункты: Красный Щельбей, Нижний Щельбей, Мума, Толмачёво, Хотхур, Хрантогол и другие; участки Левый Сарам, Междугранки, Бодорой, Кармановский.¹

В районе проживает 12168 человек.

В структуре экономики района наибольший удельный вес занимает сельское хозяйство — 62%. Основную долю сельхозпродукции производит СПК «Окинский».

Другими отраслями экономики района являются: строительство, лесное хозяйство, торговля и промышленность.

На территории района расположен Зулумайский бобровый заказник, где идёт эксперимент по сохранению и расселению редчайшего вида речного бобра.

Лесные ресурсы составляют 571.9 тыс. га и контролируются двумя лесхозами. Возможности промысловой охоты ограничены.

Минеральные ресурсы представлены месторождениями песчано-гравийных смесей и известняков, залежами каменного и бурого углей, нефтью и газом, а также россыпного золота и минерального титана-ильминита и рутила.

Водные ресурсы составляют 1,6 % земельного фонда района.

Территория Зиминского района перспективна для ведения спортивной и любительской охоты (площадь охотугодий — 396,5 тыс.га), а также для развития водно-спортивного туризма. Имеются значительные залежи лечебных грязей (Хотхурские болота) и разнообразные по своему качеству и лечебным характеристикам минеральные воды.²



МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Показатели по производству основных видов сельскохозяйственной продукции на 2019 – 2023 годы

Зиминский район

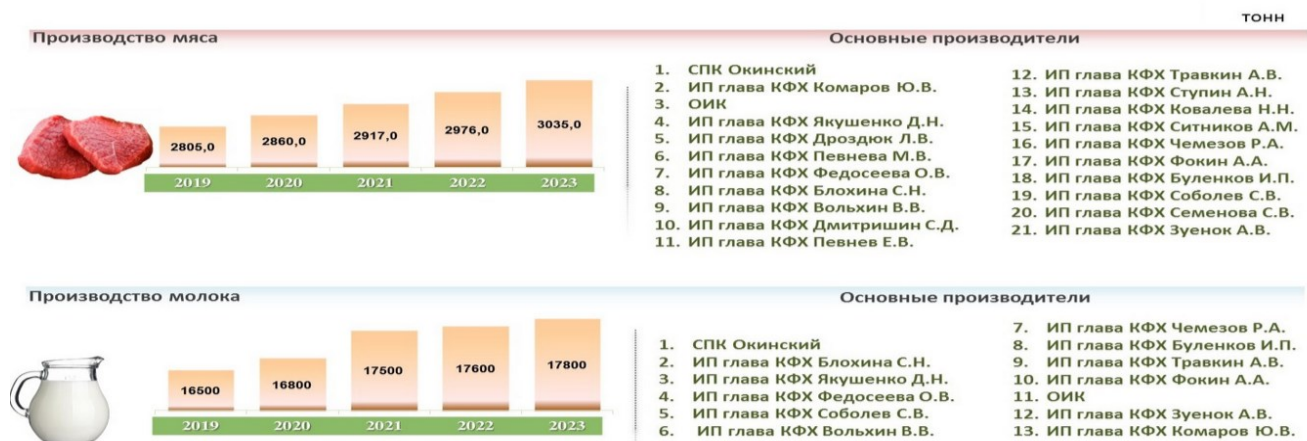


Рисунок 3.23 – Показатели по производству основных видов с/х продукции³

¹ Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (http://irkipedia.ru/content/ziminskiy_rayon)

² Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia (https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)

³ Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Иркутской области (<https://irkobl.ru/sites/agroline/map/areamaps/Ziminskiy.php>)

Административным центром является **город Зима**. Образует Зиминское городское муниципальное образование со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Территория города составляет 52,85 км². Плотность населения равна 577,39 чел/кв.км.

Рельеф представляет собой слабонаклонную равнину с общим падением 0,5-3,0 % в сторону реки Оки, сильно заболоченную, с высоким уровнем грунтовых вод.

В грунтах на территории города залегают плавунки, подпочвенные агрессивные воды, местами — линзы вечной мерзлоты, в южной части города имеются сильно оподзоленные почвы. Сейсмичность — 6 баллов.

Климат резко континентальный, температура воздуха варьируется от –40-50 °С зимой до +30+40 °С летом. Минимальная температура зимой опускается до –55 °С.

Предприятия железнодорожного транспорта формируют основу экономики города: локомотивное и вагонное депо, дистанция пути, дистанция СЦБ, железнодорожная станция Зима ВСЖД.

Частные предприятия лесопильно-деревообрабатывающей промышленности (более тридцати), основанные на базе ранее существовавшего завода ЖБИ, ЛДК, а также ряд мелких пилорам.

Бывший Зиминский химзавод, ныне ОАО «Саянскхимпласт», в настоящее время является налогоплательщиком Саянска.

Птицефабрика «Окинская» — крупный производитель яиц, мяса птицы, зерна, продукции животноводства (молоко, мясо), зарегистрирована в селе Ухтуе Зиминского района.¹

Экономический потенциал города (с учетом централизованных плательщиков) (согласно протоколу согласования основных эконом. показателей) формируется за счет:

- торговли – 42,0%;
- обрабатывающих производств – 17,2%;
- производства и распределения электроэнергии, газа и воды (теплоэнергии) – 13,5%;
- лесного хозяйства – 10%;
- транспорта и связи – 10%;
- строительства – 0,5%;
- прочих отраслей – 6,8%

На территории города осуществляют деятельность 27 промышленных предприятий (в т.ч. лесозаготовительных – 10, обрабатывающих – 11, предприятий по производству и распределению теплоэнергии и воды – 5, добыча полезных ископаемых – 1).

Градообразующие промышленные предприятия города:

- ООО "Компания Байкал Форест";
- ОАО "Зиминский хлебозавод".²

Город Саянск

Саянск - город с 1985 года в Иркутской области России. Город расположен на реке Оке (приток Ангары), в 270 км от Иркутска, в 9 км от федеральной трассы Р255 «Сибирь» (ранее М53 «Байкал»), в 28 км от железнодорожной станции Зима. Образует муниципальное образование город Саянск со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

¹ Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia

([https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B8%D0%BC%D0%B0_\(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B8%D0%BC%D0%B0_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4)))

² Официальный сайт администрации города Зимы ([О городе \(zimadm.ru\)](http://zimadm.ru))

Саянск расположен в западной части Иркутской области в таежной зоне на правом берегу реки Ока на территории Иркутско-Черемховской равнины Среднесибирского плоскогорья на Сибирской платформе. Удаленность от областного центра Иркутска — 270 км. Высота над уровнем моря примерно 550 м.¹

Саянск — самый молодой город в Иркутской области. Основным видом разрабатываемых природных ресурсов — Зиминское месторождение каменной соли, которое служит сырьевой базой получения хлоридно-натриевых рассолов для производства хлора и каустической соды градообразующего предприятия АО «Саянскхимпласт». Обеспеченность предприятия запасами соли при существующем уровне добычи составляет сотни лет.

В августе 1985 года Саянск, до сих пор считавшийся рабочим поселком, получил статус города областного подчинения. Это событие способствовало созданию самостоятельной экономической базы, становлению местных административных структур, развитию социальной сферы.

Саянск — город компактный, полностью благоустроенный, его площадь составляет 82,42 кв. км. В нем проживает 35593 человек. Средний возраст жителей — 39 лет. Доля людей трудоспособного возраста составляет почти 53% от общего числа горожан. Демографическая ситуация характеризуется естественным приростом населения.

Предприятия промышленной группы города — это, в первую очередь, — АО «Саянскхимпласт», которое является самым крупным производителем поливинилхлорида в России, обеспечивая более 45% от общего объема его выработки. Основой развития экономики и социальной сферы города является промышленность, в которой формируется основной объем выручки (более 68%), доля других отраслей: торговля — 15,3%, сельское хозяйство — 11,4%, строительство — 2,1%, прочие — 3,2%. На градообразующем предприятии трудится более 23% от работающего населения Саянска. «Саянскхимпласт» обеспечивает стабильное поступление налогов во все уровни бюджетов. На протяжении последних лет предприятие постоянно увеличивает выпуск товарной продукции, активно занимается модернизацией и расширением существующих производств и рассматривает возможности строительства новых производственных мощностей.

Основным энергетическим источником промышленного узла и города — Ново-Зиминская ТЭЦ ООО «Байкальская энергетическая компания», которая обладает достаточным производственным потенциалом для обеспечения территории энергоресурсами в условиях дальнейшего развития города и промышленных площадок. Предприятие сельскохозяйственной отрасли — ООО «Саянский бройлер» является крупнейшим производителем мяса птицы в Иркутской области. Доля ООО «Саянский бройлер» в общегородском объеме выручки от реализации продукции (работ, услуг) составляет 11,4%. На территории города устойчиво и надежно работают муниципальные предприятия коммунальной сферы — «Саянское теплоэнергетическое предприятие», «Водоканал-Сервис», а также Государственное унитарное энергопредприятие «Облкоммунэнерго».

16 марта 2018 года Саянску присвоен статус территории опережающего социально-экономического развития (далее — ТОСЭР).

Основной задачей ТОСЭР «Саянск» является создание благоприятных условий для развития промышленного производства и ведения бизнеса, в том числе малого, путем

¹ Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia
(<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D1%8F%D0%BD%D1%81%D0%BA>)

предоставления налоговых льгот и преференций новым предприятиям и предприятиям с действующими производственными мощностями.

Саянск располагает хорошими ресурсами для социально-экономического развития и создания новых производств и предприятий. Город отличают выгодное географическое положение, наличие надежных энергоресурсов, свободных земельных участков и площадей с развитой инженерной инфраструктурой, а также все необходимые условия для комфортного проживания населения.

На сегодняшний день на ТОСЭР «Саянск» зарегистрировано четыре резидента – компания ООО «Ирпласт» – производство крупногабаритных пластиковых емкостей, компания ООО ПК «МДФ» – создание комплекса производств глубокой переработки древесины, ООО ТК «Саянский» – круглогодичное выращивание овощей и зеленных в защищенном грунте, ООО "СОВА" – "Строительство гостиницы ООО «СОВА», оказывающей, услуги временного проживания, кафе, автостоянки".

Саянск не похож ни на один город региона и по-своему уникален. Он очень уютен, удобен для жизни, интересен своими природными и архитектурными особенностями. Город словно утопает в зелени. Строители, возводившие Саянск, постарались максимально сохранить лесные насаждения, и теперь жилые микрорайоны окружены лесопарковыми зонами.¹

Балаганский муниципальный район

В центре Иркутской области находится Балаганский район, расположенный в удаленности от крупных транспортных артерий. По численности жителей он находится в числе малонаселенных муниципалитетов. Между его центром и главным городом области лежат около 300 километров. Ближайшей от Балаганска железнодорожной станцией является Залари. Доминирующими отраслями служат промышленность и сельскохозяйственный сектор.²

Балаганский муниципальный район образован в 1989 году, граничит с Усть-Удинским, Братским, Куйтунским, Зиминским и Нукутским районами области. Административный центр — посёлок Балаганск. Площадь района — 6347,22 кв. км.

Балаганский район включает в себя семь муниципальных образований со статусом сельских поселений.

В структуре земельного фонда Балаганского района 83% приходится на лесные земли, 17% – земли сельскохозяйственного назначения. Под водными объектами занято 8,6%, а под болотами 0,1% территории Балаганского района.

Балаганский район относится к сельскохозяйственным территориям. Использование сельскохозяйственных земельных ресурсов более подходит для кормопроизводства, скороспелых зерновых, овощей, картофеля и т.д. Основное направление эксплуатации земель Балаганского района – обеспечение кормовой базы животноводства и потребности местных жителей в продукции земледелия. Балаганский район относится к рискованной зоне земледелия по производству зерновых из-за засух.

На территории Балаганского района разведано Балаганское месторождение суглинков для производства кирпича марки 125. Оно находится в 2–х км юго-западнее посёлка Балаганск. Его балансовые запасы (В+С1) – 251 млн. т., по категории С2 – 963 млн.т. При необходимости может быть подготовлена необходимая сырьевая база для развития промышленности, строительства

¹ Официальный сайт администрации городского округа муниципального образования «город Саянск» ([Администрация Саянска: Наш город \(admsayansk.ru\)](http://Администрация Саянска: Наш город (admsayansk.ru)))

² Интернет – портал Точка на карте (<https://tochka-na-karte.ru/Goroda-i-Gosudarstva/11487-Balaganskij-rajon.html>)

материалов (производство бетона, строительных растворов, кирпича). Разведано Анучинское угольное месторождение.

Общий запас древесины на территории Балаганского района составляет 96,3 млн. куб. м, хвойных – 70,5%. Леса 1 и 2 группы занимают около 10% площади. В леса 1 группы входят водоохранные леса вдоль Братского водохранилища. Средний возраст хвойных насаждений – 102 года.

Расчетная лесосека составляет 1337,1 тыс. куб.м, из этого объема деловая древесина – 76%, хвойная – 63%. Основным направлением в развитии лесного комплекса Балаганского района является рациональное освоение расчетной лесосеки, комплексное использование вырубленной древесины, модернизация предприятий, увеличение инвестиций, расширение объемов и видов заготовок продукции побочного пользования, лесовосстановление.

В охотничьем промысле преобладает заготовка пушнины (соболь, колонок, горностаи, заяц-беляк, белка, ондатра).¹

Куйтунский муниципальный район

Куйтунский муниципальный район - административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области. Административный центр - посёлок городского типа Куйтун. Площадь района — 11,2 тыс. км², протяжённость 186 км с севера на юг и 95 км с запада на восток. Граничит: на востоке — с Балаганским, на западе — с Тулунским, на юге — с Зиминским, на севере — с Братским районами области.

В муниципальный район входят 20 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 19 сельских поселений. В июне 2018 года было упразднено Наратайское сельское поселение, а его территория включена в Новотельбинское. В Куйтунском районе 67 населённых пунктов.

Согласно данным Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, численность населения по Куйтунскому району на 01.01.2023 года составила 27222 человека, в том числе в пгт. Куйтун 9795 человек.

Ведущей отраслью района является сельское хозяйство — зерновое растениеводство и мясо-молочное производство. В состав АПК района входят 9 сельскохозяйственных предприятий, 42 КФХ, 9 снабженческо-сбытовых кооперативов.²

Показателем, характеризующим развитие экономики по Куйтунскому муниципальному образованию, является выручка от реализации товаров, работ и услуг.

За 9 месяцев 2022 года выручка составила – 443,153 млн. руб. или 166,6% к аналогичному периоду прошлого года.

Выручка за 9 месяцев 2022 года по видам экономической деятельности:

Сельское и лесное хозяйство – 342,325 млн. руб., или 77,2 % к выручке в целом и 203,3% к аналогичному периоду прошлого года;

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 15,348 млн. руб., или 3,5 % к выручке в целом и 1 518,1 % к аналогичному периоду прошлого года;

¹ Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (http://irkipedia.ru/content/balaganskiy_rayon#new-simple-table-of-contents-9)

² Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia (https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D0%B9%D1%82%D1%83%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)

Строительство – 1,320 млн. руб., или 0,3 % к выручке в целом и 57,3% к аналогичному периоду прошлого года;

Торговля оптовая и розничная – 66,562 млн. руб., или 15,0 % к выручке в целом и 88,3 % к аналогичному периоду прошлого года;

Прочие (по разделам: транспортировка и хранение, деятельность профессиональная научная, техническая, деятельность гостиниц и предприятий общественного питания, деятельность по операциям с недвижимым имуществом) – 17,598 млн. руб., или 4,0 % к выручке в целом и 93,5 % к аналогичному периоду прошлого года.

Промышленное производство по итогам 9 месяцев 2022 года представлено двумя предприятиями, занимающимися переработкой древесины: ООО «Куйтунское ЛПП», ООО «Лесная инвестиционная компания» и двумя предприятиями по производству пищевых продуктов: «Куйтунский ПТК», ПО «Барлукский промкомбинат».

Индекс промышленного производства за 9 месяцев 2022 года составил 227,99% за соответствующий период прошлого года 50,48%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева:

Объем переработанной древесины за 9 месяцев 2022 года составил 12,8 тыс. м³, или 206,5% к аналогичному периоду прошлого года.

Заготовка древесины за 9 месяцев 2022 года составила 45,4 тыс. м³, или 163,9% к аналогичному периоду прошлого года.

По итогам 9 месяцев 2022 года можно наблюдать значительный рост промышленного производства к уровню аналогичного периода прошлого года, что обусловлено увеличением объема производства переработки древесины и пищевой продукции после снятия ограничительных мер, вызванных пандемией.

Индекс промышленного производства по пищевой продукции составил 215,79%, за аналогичный период прошлого года 100,0%.

В Куйтунском муниципальном образовании сельское хозяйство представлено крестьянско-фермерскими и личными подсобными хозяйствами.

Закуп от населения молока за 9 месяцев 2022 года не осуществлялся, закуп мяса от населения по предприятию «Куйтунский ПТК» составил 36,0 т., или 571,4% к аналогичному периоду прошлого года, на сумму 1,041 тыс. руб.

Основное производство мясомолочной продукции и ее реализация приходится на крестьянско-фермерские хозяйства, деятельность которых не учитывается в отчете социально-экономического развития.

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) по оптовой и розничной торговле за 9 месяцев 2022 года составила 66,562 млн. руб. и 88,3% к аналогичному периоду прошлого года. Снижение выручки связано с кризисными явлениями в экономике, являющимися результатом последствий пандемии, а также снижением покупательской способности населения в результате роста цен на товары.

Сеть торговли и общественного питания Куйтунского муниципального образования:

- магазины 183 ед. (2 супермаркета, 35 продовольственных, 53 непродовольственных, 93 минимаркета);

- объекты нестационарной торговли (4 павильона, 3 киоска);

На территории осуществляют деятельность крупные ритейлеры – «Абсолют», «Светофор», «Хлеб-Соль», «Fix Price».

Торговая сеть обеспечивает жителей всеми необходимыми товарами.

Демографическая ситуация в Куйтунском муниципальном образовании на протяжении ряда лет остается сложной, чему свидетельствует ежегодное снижение численности постоянного

населения. Прежде всего это объясняется миграционным оттоком в виду отсутствия на территории муниципального образования крупных промышленных производств, а соответственно и рабочих мест. Также на протяжении ряда лет показатели смертности населения превышали показатель рождаемости.¹

Тулунский муниципальный район

Тулунский муниципальный район - административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области. Административный центр - город Тулун (в состав района не входит).

Тулунский район расположен в западной части Иркутской области, граничит с Нижнеудинским, Братским, Куйтунским и Зиминским районами. Площадь территории — 13 561 км². Юг района занимают Тулгутуйский, Шитский, Окинский хребты Восточного Саяна, северную часть — Иркутско-Черемховская равнина.

Климат резко континентальный. Среднегодовая температура воздуха составляет - 1,8...+3,5 °С, средняя температура января -20,5...-22,8 °С, июля +15,1...17,3 °С.

В Тулунском районе 85 населённых пунктов в составе 24 сельских поселений.²

Район является индустриально-аграрным – основные отрасли: угледобыча и сельское хозяйство. По объемам сельскохозяйственного производства является одним из крупнейших сельскохозяйственных районов области. Занимая лишь 1,7 % ее территории, он имеет 4,6 % сельскохозяйственных угодий, более 7 % посевных площадей.

Территория Тулунского района богата многочисленными проявлениями и месторождениями различных полезных ископаемых. К ним относятся месторождения бурых и каменных углей, торфов, черных и цветных металлов, редких земель и благородных металлов, строительных материалов, агросырья, пресных и минеральных вод.

На юге Тулунский район захватывает часть Восточно-Саянской редкометалльной провинции. Месторождения редких металлов (ниобий, тантал) - Белозиминское, Среднезиминское, Большетаганское.³

В сфере экономики района за 2022 год наблюдается следующая динамика: выручка от реализации товаров (работ и услуг) увеличилась на 1859,1 млн. руб. (на 28,5 %) по сравнению с 2021 годом и составила 8377,1 млн. руб.

Значительное увеличение выручки наблюдается в добыче полезных ископаемых – на 36,9 %, торговли – на 20,0 %, обеспечении электроэнергией, газом и паром – на 13,8 %. Снижение выручки наблюдается в сельском хозяйстве – 11,5 %, обрабатывающем производстве – на 22,3 %, лесном хозяйстве – 38, 2 %.

Добычей бурого угля на территории Тулунского района занимается «Разрез «Тулунуголь», который является филиалом ООО «Компания «Востсибуголь».

За 2022 год данным предприятием было добыто 4905,7 тыс. тонн угля, что на 807,5 тыс. тонн или на 14,1 % меньше, чем за 2020 год (5713,2 тыс. тонн). Индекс физического объема по угольной отрасли составил 85,9 %.

¹ Аналитическая записка «О социально-экономической ситуации в Куйтунском городском поселении за 9 месяцев 2022 года» (<http://kuitpos.ru/ekonomika.html>)

² Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia (https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%83%D0%BB%D1%83%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)

³ Официальный сайт муниципального образования «Тулунский район» (<https://tulunr.irkmo.ru/about/index.php>)

На территории Тулунского района переработкой кедрового ореха занимается ООО «Кедр». За 2022 год выпуск продукции в натуральном выражении данного предприятия снизился на 34,6 % по сравнению с прошлым годом и составил 66,0 тонн (за 2021 г. – 101,0 тонна).

Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг в действующих ценах данного предприятия за 2022 год снизился по сравнению с прошлым годом на 52,7 % и составил 8,9 млн. руб.

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) также снизилась на 53,2 % по сравнению с 2021 годом и составила 8,9 млн. руб. Себестоимость реализованной продукции снизилась на 49,1 % и составила 8,1 млн. руб.

В течение 2022 года производственно-хозяйственную деятельность вели 4 сельскохозяйственных предприятия, 44 крестьянских (фермерских) хозяйств, Тулунский аграрный техникум, Тулунское отделение НИИСХ и 10247 личных подсобных хозяйств населения.

За 2022 года в районе произведено сельскохозяйственной продукции в действующих ценах на сумму 1054,2 млн. руб., что составляет 96,3 % к 2021 году.

Индекс физического объема по сельскохозяйственным предприятиям и КФХ составил 89,1 %. Снижение индекса произошло за счет снижения производства сельскохозяйственной продукции.

Заготовкой и отгрузкой на экспорт круглого леса, распиловкой на пиломатериал, реализацией пиломатериала, как на экспорт, так и на внутренний рынок на территории района занимается ООО «Кедр».

За 2022 год данным предприятием заготовлено 4,4 тыс. м³ древесины, за 2021 г. – 17,8 тыс. м³, снижение на 75,3 %.

Объем отгруженных товаров собственного производства в действующих ценах данного предприятия снизился на 67,5 % по сравнению с 2021 годом и составил 23,7 млн. руб. (за 2021 г. – 72,9 млн. руб.). Также снизилась выручка от реализации товаров (работ, услуг) - на 67,5 % и составила 23,7 млн. руб. (за 2021 г. – 72,9 млн. руб.).

Данное снижение обоснованно текущей ситуацией в стране и мире. Распиловка круглого леса на пиломатериал, реализация пиломатериала, как на экспорт, так и на внутренний рынок, а также отгрузка круглого леса на экспорт стала невозможной. Снижение показателей связано:

- 1) с приостановкой деятельности предприятия из-за отсутствия рынка сбыта в результате того, что компании покупатели Китая были закрыты;
- 2) с сезонными работами – вывоз древесины в весенний период прекращается;
- 3) с увеличением затрат;
- 4) с удалённостью лесосырьевой базы, отсутствием достаточного объёма лесосырьевой базы на лесных участках.

Также заготовкой и реализацией круглого леса на территории района занимается ООО «Дельта». За 2022 год данным предприятием заготовлено 17,0 тыс. м³ древесины, за 2021 год – 19,0 тыс. м³, снижение на 10,5 %.¹

Тулун — город в Иркутской области, административный центр Тулунского района.

Тулун основан во второй половине восемнадцатого века и расположен в южной части среднесибирской возвышенности на обоих берегах реки Ия, притока реки Ока. Статус «города»

¹ Пояснительная записка к аналитическому отчету о социально-экономической ситуации в МО «Тулунский район» за 2022 год (<https://tulunr.irkmo.ru/economy/invest/>)

Тулун получил в 1927 году. С 1962 года Тулун стал городом областного подчинения. Согласно Закона Иркутской области от 02.12.2004 года № 70-ОЗ муниципальное образование – «город Тулун» с 31.12.2004 года наделено статусом городского округа. Его территория занимает площадь 13353 га.

Город имеет хорошую транспортную доступность к другим регионам Российской Федерации, т.к. по его территории проходят автомобильные дороги «Красноярск – Иркутск» - московский тракт (федеральная автодорога М-53 2 категории) и «Иркутск-Братск» (главная территориальная дорога Р-419 3-4 категории). В пределах города расположены на расстоянии 12 км железнодорожные станции ВСЖД «Тулун» и «Нюра». Город Тулун расположен в 390 км на северо-запад от областного центра – города Иркутска. Городская черта муниципального образования – «город Тулун» на всем своем протяжении граничит только с землями Тулунского района.

Рельеф города пересеченный, абсолютная отметка меняется в пределах 455-1580 метров. Геологическое строение грунтов города в виде песков, песчаников, суглинков пылеватых. Сейсмичность района 7 баллов. Гидрография города представлена реками Ия, Курзан, Азейка, Тулунчик.

В границах города имеются следующие месторождения полезных ископаемых:

- пески строительные (кварцевые), пригодны для производства пенобетона;
- пески стекольные (кварцевые) - пригодны при обогащении для производства оконного, армированного, полированного стекла и сортовой посуды;
- тугоплавкие и огнеупорные глины - пригодны для производства половой плитки, канализационных труб;
- бурые угли;
- трапсы - используются для бутового камня, щебня, бетона М-200.¹

Летом 2019 года в Иркутской области прошли две волны паводков. Погибли 26 человек, четверо числятся пропавшими без вести. В восьми районах были подтоплены почти 11 тыс. жилых домов. Пострадали более 1,5 тыс. предприятий и индивидуальных предпринимателей. Власти оценивали ущерб, нанесенный паводком малому и среднему бизнесу, в 1,6 млрд рублей. Сильнее всего от наводнения пострадал Тулун.

Для восстановления экономики города после разрушительного паводка в 2019 году была создана территория опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР). Для Тулунской ТОСЭР действует расширенный перечень видов экономической деятельности, занимаясь которыми, резиденты получают налоговые льготы.²

На территории опережающего социально-экономического развития «Тулун» появился новый резидент — производитель травмобезопасной плитки. Теперь в ТОСЭР 7 резидентов, общая стоимость проектов составляет 153 млн руб.

ООО «Сибавтотранс» — новый проект, направленный на утилизацию автомобильной резины различных размеров — от легковой до грузовой техники. После переработки вторсырья компания будет изготавливать прорезиненную плитку, которая используется на спортивных объектах, при благоустройстве и при строительстве детских площадок. Общая стоимость инвестпроекта — 17,9 млн рублей. Инвестпроект поможет создать актуальный,

¹ Информационный сайт города Тулуна (https://web-tulun.ru/info/viewpage.php?page_id=11)

² Сайт информационного агентства ТАСС (<https://tass.ru/ekonomika/11985133>)

конкурентоспособный товар и новые рабочие места, а также сократить количество определенного вида отходов.¹

Нижнеудинский муниципальный район

Нижнеудинский район — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области России. Административный центр — город Нижнеудинск.

Площадь района — около 50 тыс. км². Расположен на западе Иркутской области и граничит на западе с Красноярским краем, на юго-востоке — с республикой Бурятия, на юге — с республикой Тыва. На севере район граничит с Тайшетским и Чунским, на северо-востоке — с Братским, на востоке — с Тулунским районами Иркутской области.

Климат района резко континентальный. Температура воздуха: минимальная в январе — -50°С, максимальная в июле — +39°С. Продолжительность безморозного периода — 115—120 дней. Количество осадков от 220 до 400 мм в год и зависит от абсолютной высоты. Максимум осадков наблюдается в июле. Высота снежного покрова в долинах изменяется от 25 см до 40 см.

В муниципальный район входят 23 муниципальных образования, в том числе 5 городских поселений и 18 сельских поселений.²

В Нижнеудинском районе 88 населённых пунктов.

Нижнеудинский район обладает уникальными по объёму и качеству полезными ископаемыми: рудное и рассыпное золото, марганец, слюда, каменный уголь, кварциты, долериты, известняки и так далее.

На территории района сосредоточены значительные запасы древесины. Площадь лесов составляет 4,6 млн. га с общим запасом древесины 575 млн.м³. Расчётная лесосека 1830,4 тысяч м³, в том числе по хвойному хозяйству 850 тысяч м³. Ежегодно осваивается в пределах 400 тысяч м³.

Из 22 месторождений угля Иркутской области четыре месторождения (Кадуйское, Мунгунское, Катарбейское и Ишидейское) находятся на территории Нижнеудинского района с суммарным запасом 1097,94 млн. тонн или 13,9% от запасов Иркутской области.

Площадь сельхозугодий Нижнеудинского района составляет 67742 га, площадь пашни — 57066 га, сенокосы — 4562 га, пастбища — 61114 га.

Алмазопроископные работы в Нижнеудинском районе остаются целесообразны и актуальны и в настоящее время. В первой половине 50—х годов была вовлечена Тангуй—Удинская площадь, где в долине р.Тангуй, на отрезке длиной около 85 км. и в ее притоке — Тарме, при апробировании аллювиальных отложений (6060 куб.м.) было обнаружено 137 алмазов средним весом 40,8 мг. (наиболее крупный — 485 мг), работами последних лет подтверждено наличие алмазов, их минералов спутников.

Ведущие отрасли хозяйства Нижнеудинского района — лесозаготовительная и сельскохозяйственная.

Лесозаготовительная промышленность представлена четырьмя лесхозами (Алзамайский, Нижнеудинский, Костинский и Сельский лесхозы), девятью частными предприятиями и сорока пятью частными предпринимателями без образования юридического лица.

¹ Сайт информационного агентства Regnum (<https://regnum.ru/news/economy/3683954.html>)

² Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia (https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D1%83%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)

Площадь сельхозугодий составляет 82,2 тыс. га, в том числе 65,3 тыс. га — пашни, из которых в обороте находится 30 тыс. га. Нижнеудинский район — зона рискованного земледелия, непредвиденные обстоятельства не дают с полной отдачей работать сельхозтоваропроизводителям.

Железнодорожный транспорт представлен в лице 27 структурных подразделений ОАО «Российские железные дороги». Экономическая база этих предприятий составляет главную часть социально-экономического потенциала района. Наиболее крупные предприятия железнодорожного транспорта на территории района — вагонное ремонтное депо «Нижнеудинск» Восточно-Сибирской дирекции по ремонту грузовых вагонов, Нижнеудинское ремонтное локомотивное депо по ремонту тягового подвижного состава, оборотное локомотивное депо «Нижнеудинск» эксплуатационного локомотивного депо «Тайшет» ВСЖД.¹

Нижнеудинск - небольшой город Иркутской области, расположенный на реке Уде, в 506 километрах от областного центра. Площадь населенного пункта составляет 75 квадратных километров.

Общая численность жителей на 2022 год составляла около 30 тысяч человек.

Промышленные предприятия города: Вагонно-ремонтный завод, Локомотивное депо восточно-сибирской железной дороги, Нижнеудинская мебельная фабрика, Нижнеудинский хлебозавод, кондитерская фабрика, производство мясной продукции.²

Город Нижнеудинск получил новейшие защитные сооружения, способные защитить от катастрофического наводнения, подобного тому, что случилось в июле 2019 года. Новые дамбы спроектировали лучшие в России профессионалы гидростроительства из Института «Гидропроект» (входит в Группу «РусГидро»), с учетом печальных уроков прошлого. Стоимость работ в Нижнеудинске составила 2.2 миллиарда рублей (16.9 км.).

Предварительная трасса сооружений инженерной защиты г.Нижнеудинск

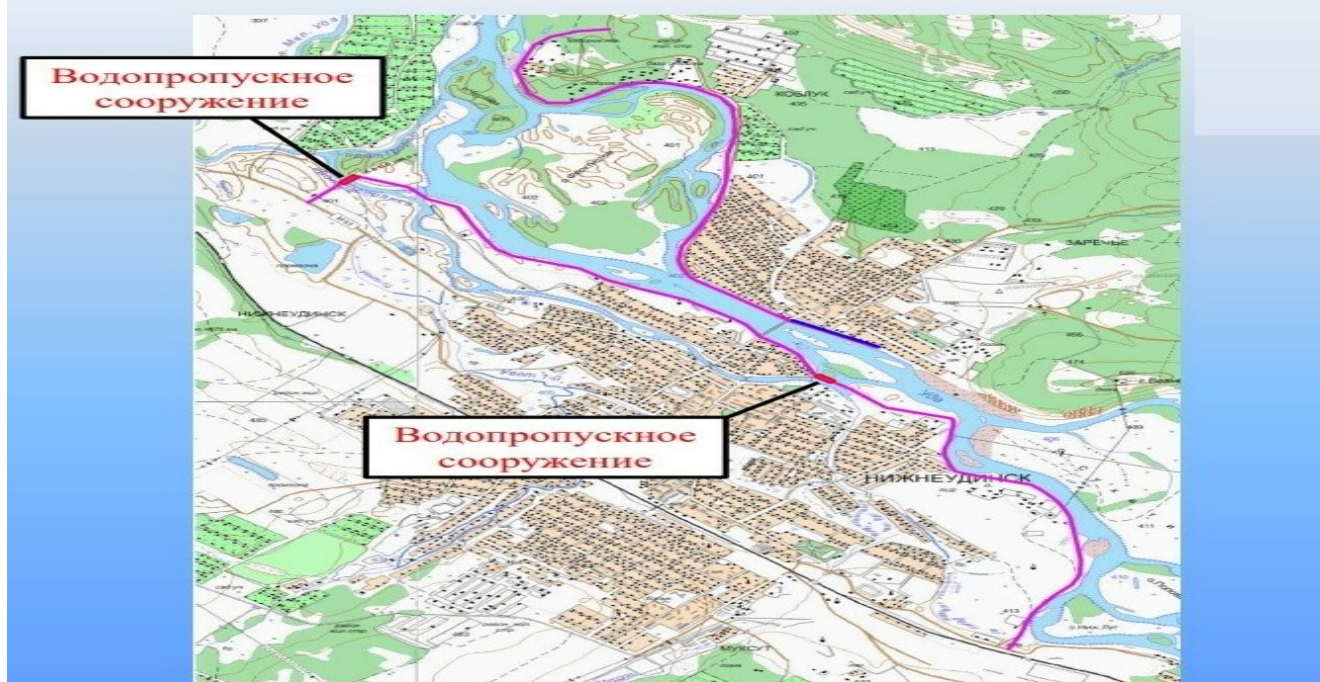


Рисунок 3.24 –трасса сооружений инженерной защиты г. Нижнеудинска

¹ Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (http://irkipedia.ru/content/nizhneudinskiy_rayon)

² Сайт города и регионы России (<https://gorodarus.ru/nizhneudinsk.html>)

В Нижнеудинском районе уже закончены строительно-монтажные работы трёх дамб. Две из них на стадии получения официальных документов для ввода в эксплуатацию. Они находятся на территории поселков Вознесенского, Шумского и в деревне Шум Нижнеудинского района. Третий завершённый объект инженерной защиты — дамба от затопления водами реки Уда в городе Нижнеудинск, её протяжённость порядка 17 километров.

В рамках госпрограммы «Развитие физической культуры и спорта» в Нижнеудинске завершена реконструкция физкультурно-оздоровительного комплекса «Труд» и строительство легкоатлетического манежа. Объект полностью готов. Завершается строительство нового жилья.¹

Тайшетский муниципальный район²

Тайшетский район — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области России. Административный центр — город Тайшет.

Муниципальное образование "Тайшетский район" наделено статусом муниципального района, состоит из 22 сельских поселений и 6 городских поселений.

Площадь района - 27,8 тыс. км², что составляет 3,6 % территории Иркутской области. Тайшетский район расположен в западной части Иркутской области и входит в переходную зону от Среднесибирского плоскогорья к Восточному Саяну. Тайшетский район граничит с запада и северо-запада с Ингашским районом Красноярского края, с севера с Чунским и с юго-востока Нижнеудинским районами.

Климат резко континентальный. На территории района холодная продолжительная зима, короткое тёплое лето. Зимой преобладают западные, летом северо-западные ветры. Наибольшее количество осадков выпадает в июле. В течение всего года выпадает достаточное количество осадков на всей территории района.

Численность населения Тайшетского района по данным отдела государственной статистики по состоянию на 01.01.2023, составляет 70728 человек.

Основными отраслями экономики МО «Тайшетский район» являются промышленное производство, оптовая и розничная торговля, лесное хозяйство, строительство. Промышленность является важнейшей отраслью экономики Тайшетского района – доля в общем объёме выручки составляет 61,6%, доля численности работников, занятых в промышленном производстве – 14,5% (3,36 тыс. чел.).

Лесозаготовительной деятельностью в Тайшетском районе занимаются такие предприятия, как ФКУ ОИУ- 25, ООО "Тайшетлеспром", ООО «Труд», ООО «Прогресс», ООО «Сибресурс», ООО "Единство", ООО "Нектар".

На территории Тайшетского района действует 7 сельскохозяйственных предприятий, 2 подсобных хозяйства, 1 кооператив и 21 КФХ, более 20000 личных подсобных хозяйств, производящих сельскохозяйственную продукцию на реализацию.

Площадь жилищного фонда района составляет 1628,1 тыс. кв.м. Общая площадь жилых помещений в среднем на 1 жителя составляет 23 кв.м.

Административный центр Тайшетского района Иркутской области - **город Тайшет**.

Город расположен в западной части Иркутской области, в 680 км от областного центра — Иркутска и в 320 км от центра соседнего региона — Красноярска. Площадь города — 7572 га. Крупный железнодорожный узел.

¹ Сайт "Сделано у нас" (<https://sdelanounas.ru/blogs/149292/>)

² Официальный сайт МО «Тайшетский район» (<https://taishet.irkmo.ru/administratsiya-rayona/obshchaya-informatsiya/>)

Значительное количество населения занято на предприятиях железнодорожного транспорта станции Тайшет ВСЖД (вагонное ремонтное и эксплуатационное депо, локомотивное депо, шпалопропиточный завод и другие предприятия).

Также в городе работают следующие промышленные предприятия:

- ОАО «Тайшетский завод по ремонту дорожно-строительных машин» (в 2012 году был признан банкротом);

- ООО «Строительное многопрофильное предприятие № 621»;

- предприятия пищевой промышленности;

- предприятия лесной отрасли.

В Тайшете расположен железнодорожный узел и крупная внеклассная сортировочная станция, в которой сходятся магистрали четырёх направлений. С запада на восток проходит Транссибирская магистраль, в Тайшете начинается Байкало-Амурская магистраль (первый километр Байкало-Амурской магистрали находится именно в Тайшете), в южном направлении расположена Южно-Сибирская магистраль, связывающая БАМ с Кузбассом, Алтаем, Северным и Центральным Казахстаном, а также с Южным Уралом (заканчивается в Магнитогорске).

В непосредственной близости от города проходит автомобильная дорога федерального значения Р255 Сибирь. На станции Тайшет останавливаются все поезда дальнего следования, кроме международных, следующих в сообщении «Москва — Улан-Батор» и «Москва — Пекин».

Тайшет — начальная точка Восточного нефтепровода (в городе расположена нефтеперекачивающая станция).¹

Чунское районное муниципальное образование

Чунский район — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области России. Административный центр — посёлок городского типа Чунский.

Чунский район Иркутской области образован 12 декабря 1953 года. Район объединяет 11 муниципальных образований, из них 3 городских (Чунское, Октябрьское, Лесогорское) и 8 сельских (Бунбуйское, Балтуринское, Каменское, Веселовское, Новочунское, Мухинское, Червянское, Таргизское), где расположено 39 населенных пунктов.

Чунский район расположен на северо-западе Иркутской области. На севере район граничит с Красноярским краем, на северо-востоке с Братским и Усть-Илимским районами, на юге с Нижнеудинским районом, на юго-западе и западе с Тайшетским районом.

Территорию районного муниципального образования составляют все земли площадью 2,575 млн. гектаров в установленных административно-территориальных границах района.

По состоянию на 01.01.2023 года в районе проживает 27029 человек.²

Выручка от реализации продукции, работ, услуг (в действующих ценах) за 2022 год по Чунскому району составила 8 млрд. 998,7 млн. рублей. По видам экономической деятельности показатели выглядят следующим образом:

- обрабатывающие производства – 5 млрд. 048 млн. (уд. вес 56,10%);

- оптовая и розничная торговля – 1 млрд. 903,3 млн. руб. (21,15%);

- производство и распределение тепловой энергии, воды – 171,2 млн. руб. (1,9%);

- водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов – 63,6 млн. руб. (0,71%);

¹ Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia

(<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B0%D0%B9%D1%88%D0%B5%D1%82>)

² Официальный сайт муниципального образования «Чунский район» (<https://chuna.mo38.ru/about/index.php>)

- сельское хозяйство – 36,9 млн. руб. (0,4%);
- строительство – 1262,9 млн. руб. (5,41%);
- дорожное хозяйство – 183,67 млн. руб. (1,66%);
- прочие услуги (жилищные, бытовые и др.) – 456,93 млн. руб. (4,14%).

В лесопромышленном комплексе района зарегистрировано 127 предприятий (в 2021 году -117) и 1 государственное учреждение (филиал «Баерский» Лесхоза Иркутской области).

Количество арендаторов лесного фонда по Чунскому лесничеству осталось на уровне 2021 года – 53 и одно учреждение осуществляет заготовку на лесном участке, находящемся в постоянном (бессрочном) пользовании.

Ситуация в лесопромышленном комплексе в 2022 году очень сложная. По итогам года заготовка древесины снизилась на 15,3%, производство продукции из дерева снизилось на 36,6%. ИФО в обработке древесины и производства изделий из дерева составил 63,46%.

Продолжается тенденция снижения удельного веса «местных» заготовителей в общем объеме заготовки, в 2022 году он составил 26%, т.е. только четверть заготавливаемой в районе древесины перерабатывается на местных предприятиях, основной объем заготовки вывозится в Братский, Тайшетский, Нижнеудинский районы и Красноярский край.

Два последних года в ООО «Сибхимпром» наблюдается нестабильная работа. В связи со сменой учредителей предприятия и изменением политики ведения бизнеса, нежеланием продолжать работу в 2021 году объемы производства продукции снизились на 70% (ИФО 32,8%), в 2022 году объемы производства увеличились, но не достигли уровня 2020 года.

Древесного угля в 2022 году в районе выпущено 2130 тонн, снижение на 40%. Причинами снижения стали санкции, так как выпускаемый уголь идет на экспорт в Китай и Турцию.

В 2022 году сельскохозяйственную деятельность осуществляли 15 крестьянско-фермерских хозяйств.

В 2022 году в районе засеяно 2392 га - 95 % к уровню 2021года (2517га) в том числе:

- зерновые на площади 1844 га, 105% к уровню 2021 года, из них: пшеницы -1739 га (132 % к уровню 2021 г), ячменя – 80 га (64 % к уровню 2021 г), овса - 25 га (8% к уровню 2021г), также посеяно кормовых 524 га (119 % к уровню 2021 г).

Убрано зерновых на площади 1714 га (130 га гибель), картофеля 70 га, овощей 20 га.

Индекс производства продукции составил 78,3 %.

Произведено зерна – 1949,6 т, что на 976,4 тонн меньше уровня 2021 года (2926,0), урожайность зерновых составила 11,4 ц/га, 69 % к уровню 2020 г (16,6 ц).

Произведено картофеля 547,5 т, 107% к уровню 2021 г (509,7) урожайность –78,2 ц/га, 107% к уровню 2021г.(72,8ц/га)

Произведено овощей 150,4 т, 94% к уровню 2021 г (158,9)

Заготовлено сена- 822 т, 42% к уровню 2021г (1973т).

Подготовлено паров 850 га. Введено 85га пашни в оборот.

Произведено и реализовано муки населению района 9,7 т. Производство молока составило 67,7 т, меньше на 44,9% (112,6 т). Произведено мяса 20,9 т, меньше на 18,3 т, чем в 2021 г (39,2 т).

Вся произведенная сельскохозяйственная продукция реализуется населению района, а также поступает в бюджетные учреждения социальной сферы района.¹

¹ Аналитическая записка к отчету о социально-экономической ситуации в Чунском районном муниципальном образовании за 2022 год (https://chuna.mo38.ru/economy/sotsialno_ekonomicheskaya_situatsiya/)

Братский муниципальный район

Братский район — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области. Административный центр — город Братск (в состав района не входит).

Братский район граничит с Усть-Илимским, Нижнеилимским, Усть-Удинским, Балаганским, Куйтунским, Тулунским, Нижнеудинским и Чунским районами Иркутской области.

Район приравнен к районам Крайнего Севера и находится вне зоны интенсивного освоения. Климат района резко континентальный с продолжительной холодной зимой и коротким летом.

Братский район – это лесной район, 2,5 млн. га покрыта лесом (75,7 %) от общей площади района. Общий запас древесины составляет 380,0 млн. м³ (4 % от запаса области), из них в возрасте рубки – 238,0 млн. м³ (62 %). Расчетная лесосека- 4,0 млн. м³.

Район богат минерально-сырьевыми ресурсами - Братское газоконденсатное месторождение и Краснояровское железорудное месторождение.

Не задействован значительный природно-ресурсный потенциал района: ряд месторождений строительных материалов - Анзевинское - суглинков, «Участок Братский» - керамзитового сырья, Мургудонское-песчаников, «Участок N 7» - долерита, «Остров Зуй»-песка, 4 месторождения - песчано-гравийного материала.

Относительно благоприятное географическое положение района, в силу наличия центра района - г. Братска, крупнейшего в области промышленного города с развитой инфраструктурой. Наличие разветвленной сети автомобильных дорог, железнодорожного полотна.

Братский район имеет сравнительно хорошо развитую автодорожную сеть. Общая протяженность дорог района составляет 1,4 тыс. километров, из них дороги федерального значения имеют протяженность 216,5 км, дороги регионального значения -619 км.

В муниципальный район входят 24 муниципальных образования, в том числе 1 городское поселение и 23 сельских поселения, а также 1 межселенная территория без какого-либо статуса муниципального образования. В июле 2018 года было упразднено Тынкобское сельское поселение, а его территория преобразована в межселенную территорию. В Братском районе 59 населённых пунктов.¹

На территории района успешно реализуются как действующие, так и новые инвестиционные проекты в области деревообработки: предприятие «Охотничье и рыболовное хозяйство», ООО «Леспром», ООО «Орион».

За отчетный период заготовлено 4,3 млн. м³ древесины, в том числе филиалом АО «Группа «Илим» в Братском районе» – 3,7 млн. м³, что составляет 86 % от общего объема заготовленной древесины в районе. Вывезено 3,9 млн. м³.

Произведено 103,8 тыс. м³ пиломатериалов, 36,6 тыс. м³ щепы, 4,4 тыс. м³ погонажных изделий. Объемы производства практически соответствуют уровню 2021 года.

Производство топливных брикетов увеличилось в 1,6 раза и составило 1,8 тыс. т.

По-прежнему основными проблемами в лесной отрасли остаются лесные пожары и незаконные рубки лесных насаждений.

¹ Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia

([https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D1%80%D0%B0%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D1%80%D0%B0%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)))

На территории района осуществляют деятельность 33 сельхозпредприятия разных форм собственности и более 12 тыс. личных подсобных хозяйств. Сельскохозяйственная продукция в большей мере реализуется на территории Братского района и г. Братска, а также экспортируется за границу.

За отчетный период площадь используемых сельскохозяйственных угодий района увеличилась на 1,4 тыс. га и составила 67,3 тыс. га, общая посевная площадь составила 30,8 тыс. га, что больше уровня 2021 года 1,6 тыс. га.

Одним из основных направлений развития растениеводства в районе является производство зерновых культур.

За отчетный год собрано 50,3 тыс. т. зерна (при урожайности 20,6 ц/га), что больше уровня 2021 года на 10,3 тыс. т.

Рапса посеяно почти в два раза больше, чем в 2021 году. Посевные площади под лен увеличены почти в 3 раза. За отчетный год собрано 26,1 тыс. т. рапса при урожайности 22,7 ц/га и 2,5 тыс. т. льна при урожайности 9,9 ц/га.

Впервые в районе посеяно 120 га. гречихи и собрана 91 т. при урожайности 7,5 ц/га.

Объем производства овощей открытого грунта составил – 2,2 тыс. т. (2021 год – 2,1 тыс. т.), картофеля – 1,5 тыс. т. (2021 год – 1,8 тыс. т.).

Отрасль животноводства в районе представлена молочным и мясным скотоводством.

На конец 2022 года поголовье крупного рогатого скота по хозяйствам, входящим в реестр района и министерства сельского хозяйства Иркутской области, составило 2 792 головы. По сравнению с 2021 годом поголовье крупного рогатого скота снижено на 250 голов.

Произведено 2,8 тыс. т. молока, что меньше уровня 2021 года на 13,2 %. Производство мяса снижено на 16,3% и составило 0,4 тыс. т.

2022 год для аграриев был особенно сложным из-за погодных условий. Первым снегом положило большие площади зерновых культур, что привело к значительным потерям зерна при уборке урожая.

Переувлажнение зерна и погода не позволяли провести уборочные работы в установленные агротехнологические сроки, в связи с чем необранными с полей района осталось более 600 га зерновых, почти 400 га льна, около 30 га картофеля и овощей.

Еще сложнее ситуация сложилась с заготовкой кормов. Постоянные дожди практически не позволили заготовить сено. Сено пришлось закупать в соседних районах, что легло дополнительными финансовыми затратами на хозяйства.

В г.Вихоревка Братского района находятся структурные подразделения Восточно-Сибирской железной дороги (ВСЖД) – филиала ОАО «РЖД»: железнодорожная станция «Вихоревка»; эксплуатационное локомотивное и моторо-вагонное депо, дистанции пути, электроснабжения, сигнализации, централизации и блокировки, путевая машинная станция, центр связи и другие подразделения ВСЖД.

Торговую сеть представляют 408 объектов торговли, общая сеть предприятий общественного питания составляет 67 единиц, бытовое обслуживание – 62.

В Братском районе осуществляют свою деятельность 941 субъект малого и среднего предпринимательства (в т.ч. 212 юридических лиц, 729 индивидуальных предпринимателей). Зарегистрировано 186 физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (самозанятые граждане).¹

¹ Официальный сайт муниципального образования «Братский район» (<https://bratsk-raion.ru/%d0%b2%d0%b5%d1%80%d1%85%d0%bd%d0%b5%d0%b5-%d0%bc%d0%b5%d0%bd%d1%8e/o->

Город Братск¹

Братск возник в 1955 году, в связи со строительством Братской ГЭС.

Город Братск расположен на северо-западе Иркутской области в центральной части Ангарского кряжа, на берегу Братского водохранилища. Расстояние до областного центра по железной дороге составляет 983 км, по автомобильной дороге – 618 км, воздушным транспортом – 490 км.

Численность постоянного населения города Братска на 1 января 2023 года 221244 человек, средний возраст жителей города – 40 лет, дети в возрасте до 17 лет составляют 21%.

Площадь муниципального образования города Братска составляет 45,9 тыс.га. В состав территории города входят двенадцать территориально обособленных жилых районов: Бикей, Гидростроитель, Осиновка, Падун, Порожский, Сосновый, Стениха, Сухой, Центральный, Чекановский, Энергетик, Южный Падун.

Экономический потенциал города обеспечивается устойчивой работой крупных предприятий промышленного производства, а также субъектов среднего и малого бизнеса.

Наиболее крупные предприятия – ПАО «РУСАЛ Братск», ООО «Братский завод ферросплавов», филиал АО «Группа «Илим» в г. Братске, подразделения ОАО «Иркутскэнерго», ООО «Транснефть-Восток».

Братск вносит большой вклад в объем производимых в Иркутской области материальных ценностей и услуг. Продукция братских предприятий экспортируется во многие страны мира. На долю Братска в Российской Федерации приходится 12,5% выпуска электроэнергии, выработанной гидроэлектростанциями, 30% первичного алюминия, 22% целлюлозы товарной, 16% ферросилиция. В рамках проекта модернизации производства филиала ОАО Группа «Илим» в городе Братске построен и в 2013 году запущен в эксплуатацию новый цех мощностью 720 тысяч тонн хвойной целлюлозы в год — самое крупное в мире целлюлозное производство.

На территории города осуществляют деятельность ряд предприятий перерабатывающей промышленности: 2 хлебозавода, птицефабрика, пивзавод, а также хлебопекарни, цеха по производству кондитерских и колбасных изделий, рыбных и мясных полуфабрикатов, безалкогольных напитков. В городе функционируют 23 торговых центра, более 680 магазинов, 206 предприятий общепита и более 700 предприятий бытового обслуживания.

Жилой фонд Братска – более 5,2 млн. кв. м.

Успехи Братска основываются не только на прочном экономическом фундаменте. Братск активно продвигает себя как развивающийся центр науки, образования и культуры. В городе проводятся уникальные спортивные, научные и общественно-политические мероприятия, имеющие региональный и общероссийский масштаб.

Усть-Удинский муниципальный район²

Усть-Удинский район — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области. Административный центр — посёлок Усть-Уда.

Усть-Удинский район образован в 1925 в составе Восточно-Сибирского края. Район расположен в Среднем Приангарье, на правом берегу Ангары и Братского водохранилища, в

[raione/%d0%be%d0%b1%d1%89%d0%b0%d1%8f-%d0%b8%d0%bd%d1%84%d0%be%d1%80%d0%be%d0%b0%d1%86%d0%b8%d1%8f-%d0%be-%d1%80%d0%b0%d0%b9%d0%be%d0%bd%d0%b5/dannye-o-bratskom-rajone/](https://www.bratsk-city.ru/city/)

¹ Сайт администрации города Братска (<https://www.bratsk-city.ru/city/>)

² Официальный сайт администрации Усть-Удинского района (<https://усть-уда.рф/rayon/istoricheskaya-spravka/>)

верхнем течении Илима. На юге район граничит с Осинским районом, на западе — с Балаганским и Братским районами, на севере — с Нижнеилимским и Усть-Кутским районами, на востоке — с Жигаловским районом.

Климат — резко континентальный с продолжительной холодной зимой и тёплым летом. Среднегодовая температура воздуха $-3,2^{\circ}\text{C}$.

Плохая транспортно-инфраструктурная освоенность территории затрудняет транспортные связи района. Удалённость райцентра — посёлка Усть—Уда — от ближайшей железнодорожной станции (Залари) составляет 100 км, расстояние до Иркутска по автомобильным дорогам — 330 км, водным путём по Ангаре — 272 км.

В структуре земельного фонда 97% занимают лесные площади и 1,3% приходится на долю болот. Сельскохозяйственный фонд земель невелик — всего 0,6% территории района. Непродуктивные земли составляют 0,7%.

Природно-ресурсным потенциалом земель обуславливается развитие сельскохозяйственного производства в направлении развития кормопроизводства для многоотраслевого животноводства, использования пахотных площадей под посевы серых хлебов, сочных и фуражных кормов, увеличения площадей природных кормовых угодий и повышения производительности существующих сенокосов и пастбищ. Район относится к рискованным по производству зерновых из-за частых засух. Основное направление эксплуатации земель — для обеспечения кормовой базы животноводства и потребностей жителей в продукции земледелия.

Район располагает уникальными лесными ресурсами и благоприятными возможностями для развития лесопромышленного комплекса. Имеет высокую лесистость территории — 90,4%.

Площадь лесов района 1 955 833 га. Запасы древесины — 350 млн. м³, в том числе ценных хвойных пород 151 млн. м³.

Эксплуатационный запас 76,8 млн. м³, (23,1% запаса), из них хвойные 18,8%. Малая доля эксплуатационного запаса обусловлена длительной эксплуатацией и горимостью лесов в прошлые годы. Под насаждениями молодых возрастных групп занято 42,9% лесопокрытой площади.

В настоящее время главное выявленное богатство недр района — Атовское месторождение газоконденсата. И хотя по запасам оно мелкое (2.1 млрд м³ свободного газа, 0,2 млн т конденсата), освоение его будет иметь большое значение для экономики района.

Резерв развития в районе строительной индустрии представлен месторождениями легкоплавких глин и суглинков для производства кирпича марок 100—125.

В Усть-Удинском районе 14 муниципальных образований со статусом сельских поселений. С 1 января 2006 до 1 января 2020 года Усть-Удинское муниципальное образование имело статус городского поселения. В Усть-Удинском районе 25 населённых пунктов.

На 1 января 2023 население Усть-Удинского района составило 13343 человека.

Жигаловский муниципальный район¹

Жигаловский район — административно-территориальное (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области. Граничит с Качугским, Усть-Кутским, Казачинско-Ленским, Усть-Удинским, Осинским районами Иркутской области. Административный центр — посёлок Жигалово.

¹ Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (http://irkipedia.ru/content/zhigalovskiy_rayon)

Жигаловский район образован в 1926 году. Площадь территории составляет 22,8 тыс. км². Численность населения составляет 8975 человек.

Лесные, растительные и животные ресурсы района занимают одно из первых мест в Иркутской области. В лесах преобладают хвойные породы: очень много лиственницы, сосны; меньше кедра, ели и пихты.

В тайге водятся лось, косуля, кабарга, соболь, белка. Из промысловых птиц много глухарей и рябчиков. В водоемах — выдра, ондатра и норка. Из рыб — хариус, ленок.

Район богат полезными ископаемыми. Значительный удельный вес занимает газ: начато освоение Ковыктинского месторождения. Обнаружены редкоземельные элементы — бром, литий и другие.

В составе МО «Жигаловский район» одно городское и девять сельских поселений, а также межселенные территории, 37 населённых пунктов.

Посевных площадей в районе мало. Из зерновых преобладает пшеница. Хорошо произрастают картофель, капуста, морковь, свекла, помидоры и огурцы — в теплицах.

Производственный потенциал формируют следующие отрасли:

- промышленность — 4 %;
- сельское хозяйство — 6 %;
- транспорт — 0,6 %;
- связь — 2,6 %;
- ЖКХ — 2,4 %;
- строительство — 8,4 %;
- торгово-коммерческая деятельность — 5%;

- прочие отрасли, включающие такие предприятия как «Иркутская буровая компания», «Сибгеосервис», филиал «Жигаловский судостроительный завод», «Дорожная служба Иркутской области» — «Жигаловский лесоучасток», — 71%.

Основные налогоплательщики района — ООО «Газпромбурение», ООО «Газпром добыча Иркутск» и ООО «Газпром Геологоразведка».

Производством и реализацией сельскохозяйственной продукции в районе, по данным на 2019, занимаются ООО «Еланское», ООО «Рубин» и 17 крестьянско-фермерских хозяйств.

Выращиванием зерновых культур в районе занимаются шесть сельскохозяйственных товаропроизводителей. Значительная часть сельскохозяйственных товаропроизводителей (95%) производит животноводческую продукцию.

Качугский муниципальный район

Качугский район занимает обширную территорию в бассейне Верхней Лены и ее многочисленных притоков. Его площадь составляет около 32 тыс. кв. км, что составляет 4,2% от площади Иркутской области и равна по своим размерам таким европейским странам, как Бельгия или Албания. Находится на юго-востоке области и граничит с юго-востока с Ольхонским, на северо-востоке с Казачинско-Ленским, на севере с Жигаловским районами, на западе - с Усть-Ордынским автономным округом. Административный центр – р.п. Качуг, основанный в 1686 году, расположенный в 257 км. от г. Иркутска.

На территории Качугского района на 01.01.2023 года проживает 15159 человек.

Важным фактором, определяющим многие черты природных и лесорастительных условий района, является климат. Климат резко континентальный, с большими колебаниями температуры воздуха, с малым количеством осадков зимой, сравнительно обильными осадками летом и коротким безморозным периодом. Резкую континентальность климата Качугского района определяют значительная удаленность и орографическая изоляция от морей умеренных и южных широт. Район в течении холодного периода года находится под воздействием Сибирского

антициклона, что обуславливает преобладание ясной и тихой погоды с сильными морозами и невысоким снежным покровом. Среднегодовая температура -4.2 градуса по Цельсию.

На территории Качугского района выявлены многочисленные месторождения рудных и нерудных полезных ископаемых, представляющих собой значительный потенциал для социально-экономического развития района. Территория района богата минеральными ресурсами, в первую очередь, строительными материалами и агрохимическими ископаемыми, по которым имеются разведанные и подготовленные к промышленному освоению месторождения. Широким спектром представлены агрохимические ископаемые: торф, фосфориты, гипсы, известняки и доломиты. Особо территория района характеризуется широким распространением месторождений и их проявлений. Общая сумма разведанных запасов и ресурсов по категориям С2+Р2 более 50 млн. тонн.

В Качугском районе выявлено три месторождения гипса. К крупному следует отнести Муриньинское с запасами 1 млн.тонн. Карбонатные породы для известкования почв распространены повсеместно. Фосфориты установлены на Лено-Байкальском водоразделе в виде небольших проявлений. Одной из проблем развития Качугского района является отчуждение базы стройиндустрии, что сказывается на объемах промышленного строительства. Между тем, Качугский район имеет большие запасы сырья и потребность района может быть удовлетворена практически по всем строительным материалам. В зависимости от конкретного места их применения требуется либо заложение карьера, либо проведение поисково-разведочных работ с последующей эксплуатацией. Минерально-сырьевая база для производства кирпича довольно обширна, разнообразна по свойствам и качеству. Разведанные запасы и ресурсы глинистого сырья- прогнозная оценка ресурсов более 100 млн. куб. метров. Оцененные запасы по категориям В+С1+Р2 составляют около 55,7 млн.кубических метров. К крупным месторождениям следует отнести Манзурское-6,2 млн.кубических метров, Шевыканское около 10 млн.кубических метров.

В текущем году благоприятные погодные условия ускорили проведение полевых работ. По оперативным данным на 24 мая 2022 года посеяно 3123 гектаров зерновых культур или 84 % от плана, было в 2021 году 63% по области 72%.

Сельскохозяйственным производством в районе занимаются 2 сельхозорганизации 3 кооператива, 37 крестьянских (фермерских) хозяйств, 3,5 тыс. личных подсобных хозяйств.¹

В основе экономики — сельское хозяйство (мясо-молочное направление) и лесозаготовка. Дотационный регион. Леса занимают 90 % территории района (в основном лиственница и кедр).

В муниципальный район входят 14 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 13 сельских поселений, 77 населённых пунктов.²

Ольхонское районное муниципальное образование

Ольхонский район расположен в центральной части западного побережья озера Байкал. Административный центр района - село Еланцы расположен в 210 км от города Иркутска. Район граничит на севере с Казачинско-Ленским и Качугским районами, на западе с Баяндаевским и Эхирит-Булагатским, на юге с Иркутским районом. Территория пролегает узкой полосой вдоль побережья озера Байкал на 370 км. Площадь 15,9 тыс. км². Население - 10459 человек. В состав района входят 1 городское и 5 сельских поселений:

¹ Официальный сайт администрации муниципального района «Качугский район» (<https://kachug.irkmo.ru/about/index.php>)

² Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia (https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D1%87%D1%83%D0%B3%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)

Хужирское муниципальное образование - административный центр поселок Хужир;
Бугульдейское муниципальное образование - административный центр посёлок Бугульдейка;
Еланцинское муниципальное образование - административный центр село Еланцы;
Куретское муниципальное образование - административный центр деревня Куреть;
Онгуренское муниципальное образование административный центр село Онгурен;
Шара-Тоготское муниципальное образование - административный центр село Шара-Тогот.¹

В Ольхонском районе 41 населённый пункт.

Климат умеренно-континентальный. Продолжительность вегетационного периода в пределах 138 дней. Самый тёплый месяц — июль, холодный — январь. Глубина снежного покрова достигает 30 см.

Почти вся территория района относится к Центральной экологической зоне Байкальской природной территории, где хозяйственная деятельность имеет ограничения, связанные с выполнением статьи 6 Федерального закона от 01.05.1999 № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал». Регламентация хозяйственной деятельности предопределила развитие безопасных для окружающей среды видов экономической деятельности на территории ОРМО, таких как торговля, туризм, сельское хозяйство.

Район традиционно является сельскохозяйственной территорией. Работают два сельскохозяйственных предприятия и 127 крестьянско-фермерских хозяйств, основным направлением хозяйственной деятельности которых является животноводство.

Ольхонский район представляет особый интерес для развития туризма. Ежегодно в район прибывает около 100 тысяч человек. На территории района расположены около 60 баз отдыха, в летний сезон на побережье дислоцируется до 20 детских оздоровительных лагерей. Здесь предпочитают отдыхать туристы из Иркутской, Новосибирской областей, Забайкальского и Красноярского краёв, других регионов России. На туристских тропах можно встретить немцев и итальянцев, голландцев и французов, поляков и финнов, корейцев и японцев.²

Казачинско-Ленский муниципальный район³

Казачинско-Ленский район — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в восточной части Иркутской области России. На востоке Казачинско-Ленский район граничит с Республикой Бурятия, на севере — с Киренским, на западе — с Усть-Кутским и Жигаловским, на юге — с Качугским районами Иркутской области. Административный центр: село Казачинское. Район образован в 1926 году, площадь: 33,3 тыс. км².

Население района в 2022 составило 15129 человек.

В муниципальный район входят девять муниципальных образований, в том числе три городских поселения и шесть сельских поселений, а также одна межселенная территория без какого-либо статуса муниципального образования. В Казачинско-Ленском районе 23 населённых пункта.

Климат района резко континентальный. Среднегодовая температура равна –3,7 °С. Амплитуда температурных колебаний — 89,5 °С, годовое количество осадков — 368 мм, выпадают в основном в июле - августе. Снег держится в среднем 190 дней и сходит в конце апреля — начале мая.

¹ Официальный сайт Ольхонского района Иркутской области (<https://adm-olkhon.ru/poselenia/index.html>)

² Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (http://irkipedia.ru/content/olhonskiy_rayon)

³ Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (http://irkipedia.ru/content/kazachinsko_lenskiy_rayon_0)

На территории района разведаны четыре месторождения естественных строительных материалов: Балдахинское крупное месторождение легкоплавных глин, пригодных для производства кирпича марок 100—150; Желтукское месторождение песка, пригодного для производства тяжелых бетонов и строительных растворов; Юхтинское и Покосное месторождения песчано-гравийного материала; Хандинское месторождение бурого угля, а также месторождение берил-аквамарина.

Кроме того, по результатам поисково-оценочных работ установлены значительные ресурсы полиметаллических и плавикошпатовых руд, самородной серы, бурого угля, газообразных углеводородов и поделочных камней.

В местечке Талая Казачинско-Ленского района, в 30 км от посёлка Улькан, находится Мунокское месторождение целебных источников. Источники бьют прямо из скалы, что возвышается вдоль берега горной реки Киренга. Вода источников обладает целебным свойством.

Общая площадь, занятая лесами, составляет 1630 тыс. га (87% территории района). Запасы леса представлены преимущественно хвойными породами: сосна, ель, пихта, кедр и лиственница.

Разнообразие рельефа, растительного и животного мира, наличие уникальных гидроминеральных ресурсов, памятников природы и истории создают потенциал для развития научно-познавательного и спортивно-охотничьего видов туризма. На территории района действует курорт «Талая», специализирующийся на лечении и профилактике заболеваний почек, печени, обмена веществ и болезней органов зрения.

Доминирующее значение в хозяйственной и социальной жизни Казачинско-Ленского района имеют железная и автомобильная дороги, на пересечении которых с рекой расположены крупнейшие населенные пункты – пгт. Магистральный и Улькан. Таким образом, учитывая имеющееся круглогодичное транспортное сообщение, экономико-географическое положение Казачинско-Ленского района можно считать относительно благоприятным.

Казачинско-Ленский район расположен за пределами зоны сельскохозяйственного освоения. Ядро экономики района составляет лесозаготовка, лесопиление и деревопереработка (ОАО Кунерминский ЛТХ», ОАО ЛПК-99», Небельский ЛЗУ), функционируют также предприятия строительного комплекса.

Усть-Кутский муниципальный район¹

Усть-Кутский район — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области России. Административный центр — город Усть-Кут. Площадь территории района — 34,6 тыс. км². Численность населения — 42502 человека.

Усть-Кутский район находится на северо-востоке Иркутской области, на берегу реки Лены. Занимает центральное положение среди северных районов региона. Район соседствует на западе — с Нижнеилимским, на севере — с Усть-Илимским и Катангским, на востоке — с Киренским, Казачинско—Ленским, на юге — с Жигаловским и Усть-Удинским районами Иркутской области.

В Усть-Кутское муниципальное образование входят семь муниципальных образований, в том числе три городских поселения и четыре сельских поселения, а также одна межселенная территория без какого-либо статуса муниципального образования и 21 населённый пункт.

Район имеет выгодное транспортно-географическое положение, находясь в месте пересечения железнодорожных, водных, автомобильных и воздушных путей.

¹ Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (http://irkipedia.ru/content/ust_kutskiy_rayon)

Климат района резко континентальный, с суровой продолжительной сухой зимой и теплым коротким летом. Средняя температура января -25°C , июля $+17^{\circ}\text{C}$. Минимальная температура -54°C (Марково, 1956), максимальная (в тени) $+38^{\circ}\text{C}$ (Осетрово, середина XX века). Среднегодовая температура до 2007 держалась стабильно на отметке -4°C , в 2007 — около 0°C , в 2008 — $-1,2^{\circ}\text{C}$. Территория района приравнена к районам Крайнего Севера.

Усть-Кутский район обладает запасами значительных объёмов полезных ископаемых. Промышленные запасы углеводородного сырья, по оценочным данным, составляют:

- нефть — 12,5 млн т;
- газоконденсат — 6,2 млн т;
- природный газ — 51,8 млрд м³.

Промышленная разработка на территории района ведётся на Марковском и Ярактинском нефтегазоконденсатных месторождениях.

Минеральные источники: используемые — в Усть-Куте (одноимённый санаторий в черте города), неиспользуемые — в Туруке и выше по течению Лены. Лечебные средства санатория: радоновые 15 нкюри/л (43 единиц Махе) хлоридные натриевые рассолы, содержащие бром, которые в разведённом виде используют для ванн; иловая грязь озера Солёного. Лечение заболеваний органов движения и опоры, гинекологических, периферической нервной системы.

Усть-Кутский район расположен в таёжной зоне и обладает значительным лесосырьевым потенциалом. Территория района на 94% покрыта лесом (32,6 тыс. кв. км); общий запас лесных ресурсов составляет 651 тыс. м²; площадь спелых и перестойных насаждений — 1 185 376 га, запас их составляет — 282 659,6 тыс. м². Запас древесины оценивается в 555,3 млн м³.

Породный состав лесных массивов представлен в основном сосной — 40%, лиственницей — 20%, кедр, ель, берёза, осина — по 10%.

Сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища) располагаются по долинам рек и занимают менее одного процента территории района — 20,7 тыс. га, в том числе пашня — 7,9 тыс. га, сенокосы — 8,6 га, пастбища — 3,7 тыс. га.

Основными отраслями промышленности являются добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, а также производство и распределение электроэнергии, газа и вод.

Доминирующую роль на протяжении многих лет сохраняет добыча полезных ископаемых, что обусловлено реализацией инвестиционного проекта по разработке и обустройству месторождений ООО «Иркутская нефтяная компания», добычей нефти и газа на крупнейших месторождениях — Марковском, Дулисьминском, Ярактинском (сведения на 2017).

В лесном комплексе — добыча древесины высокого качества, экспорт сырья в другие регионы России и Китай. Крупнейшие компании лесной отрасли, работающие на территории района — ООО «Транссибирская лесная компания» (ООО «Инд Тимбер») и ООО «Леналессервис». Также добычей и обработкой древесины занимаются предприятия АО «Велес», КП-20 ОУХД ГУФСИН России по Иркутской области, ООО ЛП «Ангара» и другие. Всего в 2017 на территории Усть-Кутского района заготовкой и переработкой древесины занимались 19 предприятий.

Нижеилимский муниципальный район

Нижеилимский район расположен в Иркутской области и граничит с Братским, Усть-Кутским, Усть-Илимским и Усть-Удинским районами. Площадь территории составляет 18,9 тыс. кв.м, численность населения - 53,629 тысяч человек. По территории района проходит железнодорожная магистраль Тайшет-Лена (ответвление Хребтовая-Усть-Илим). Районным центром является город Железногорск-Илимский. Статус города Железногорск-Илимский получил в 1965 году. В настоящее время - Железногорск-Илимское городское поселение.

Лесопокрытые площади района составляют 90% территории, при этом на леса, пригодные для эксплуатации, приходится 85% от занимаемой лесной площади. Лесосырьевые ресурсы района оцениваются в 323,7 млн. куб. м, из которых на наиболее ценные хвойные породы приходится более 4/5 объема. Общая площадь охотничьих угодий - 1476 тыс. га.

Основное богатство недр района - магнетитовые руды Коршуновского, Рудногорского и Татьянинского месторождений и формовочные пески Игирмы. Основой экономического развития Нижнеилимского муниципального образования является промышленность, где заняты 43,1% всех работающих.¹

В муниципальный район входят 17 муниципальных образований, в том числе 7 городских поселений и 10 сельских поселений, а также межселенные территории без какого-либо статуса муниципального образования. В Нижнеилимском районе 30 населённых пунктов, в том числе 7 городских (среди которых 1 город и 6 рабочих посёлков), а также 23 сельских населённых пункта.

Наибольшая часть промышленного производства района приходится на долю горнодобывающей (63 %) и лесоперерабатывающей (35,6 %) промышленности. В Нижнеилимском районе производится железнорудный концентрат, пиломатериал, формовочный песок.

Кварцевый песок добывает АО «Янгелевский ГОК», являясь владельцем лицензии на разработку Игирминского месторождения кварцевого песка. Месторождение является одним из самых крупных в мире, его потенциал превышает 10 % общероссийских запасов кварцевого песка.

Основными предприятиями района являются Коршуновский горно-обогатительный комбинат и российско-японское совместное предприятие «Игирма-Тайрику».²

Усть-Илимский муниципальный район

Усть-Илимский район — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области России. Административный центр — город Усть-Илимск (в состав района не входит).

Усть-Илимский район занимает площадь 36,6 тыс. км², что составляет 4,9 % площади Иркутской области. Граничит на востоке с Катангским, Усть-Кутским, на юго-востоке с Нижнеилимским, на юге с Братским, на юго-западе с Чунским районами области, на северо-западе и севере с Красноярским краем.

В муниципальный район входят 8 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 7 сельских поселений, а также межселенные территории без какого-либо статуса муниципального образования. В Усть-Илимском районе 14 населённых пунктов.³

Численность населения района составляет 13031 человек.

Значительная удаленность от морей и океанов обусловила господство на территории Усть-Илимского района сурового резко континентального климата умеренного пояса, который

¹ Официальный сайт муниципального образования «Нижнеилимский район» (<https://nilim-raion.ru/about/index.php>)

² Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia (https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)

³ Свободная общедоступная интернет-энциклопедия Wikipedia (https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%98%D0%BB%D0%B8%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)

характеризуется резкими контрастами между коротким, но сравнительно теплым летом и продолжительным и суровым зимним периодом.

Средняя температура января в пределах района изменяется от -24°C на юго-западе до -28°C на северо-востоке. При резких похолоданиях абсолютные минимумы температуры в долине Ангары опускаются до -57°C , что связано с сильным выхолаживанием приземного слоя воздуха в условиях преобладания антициклонального режима погоды при господстве континентальных умеренных воздушных масс.

Природно-ресурсный потенциал района оценивается как высокий. Относительно небольшой удельный вес в нем занимает такая составляющая как минерально-сырьевой потенциал, причем степень освоения полезных ископаемых невелика.

Лесосырьевые ресурсы района весьма значительны – 639,6 млн. куб. м, в том числе на ценные хвойные породы приходится 86% объема. Однако доля эксплуатационного запаса в общем запасе насаждений составляет 60,9%, причем по хвойным – всего 53,3%, что связано с интенсивной эксплуатацией лесов в предшествующие 30 лет и с наличием больших массивов лесов ограниченного пользования I и II групп. При расчетной лесосеке в 6169,1 тыс. куб. м в 2009 г. фактически заготовлено 70,5% ее объема. Удельный вес хвойных пород в заготовках достигает 97%.

Район имеет значительную площадь охотничьих угодий – 3417,8 тыс. га, в том числе охотзаказник «Эдучанский», и традиционно относится к числу охотпромысловых. Однако в связи с ростом лесозаготовок район утратил большую часть лучших охотугодий, и в результате сохранения этой тенденции перспективы промысла еще более сужаются.

В районе разведано и начато освоение Жеронского месторождения каменного угля с проектной мощностью строящегося разреза в 3 млн. т угля в год (в 40 км северо-восточнее г. Усть-Илимска). Уголь Жеронского месторождения по качественным характеристикам способен использоваться не только для обеспечения местных нужд (главным образом котельных), но и в облагороженном виде может поставляться водным путем в Красноярский край и на экспорт.

Не менее важным полезным ископаемым района являются магнетитовые железные руды Нерюндинского, Капаевского, Поливского, Молдаванского и других месторождений.

В районе выявлено также месторождение цеолитов (Бадарминское) и имеются перспективные проявления цеолитов. Разведано 6 месторождений естественных строительных материалов, из которых 3 эксплуатируются (Кашимское, «Карьер № 45», Долеритовое) и 3 подготовлено к освоению (Яросамское, Силахтинское, «Карьер № 78») – все вблизи г. Усть-Илимска.

Усть-Илимский район располагает очень большими земельными ресурсами, прежде всего лесными землями (91% территории) и в меньшей мере землями сельскохозяйственного назначения (2,8%). Площадь собственно сельскохозяйственных угодий относительно невелика – 28,4 тыс. га (0,8% территории). Пахотный фонд представлен преимущественно почвами, освоенными из-под таежных лесов, естественный растениеводческий потенциал которых почти в 1,5 раза ниже среднеобластного для зерновых культур и в 2 раза – для овощей, картофеля и кормовых угодий. Климатические условия также в целом неблагоприятны для растениеводства и уровень урожайности всех культур в районе ниже среднеобластного. Земельно-ресурсный потенциал позволяет развивать сельское хозяйство пригородного типа при обязательной интенсификации повышения плодородия почв.

В районе работает 390 предприятий и организаций всех форм собственности, преобладающей формой является частная форма собственности. Наиболее крупные предприятия: филиал ОАО «Группа «Илим» в Усть-Илимском районе, ЗАО «Ката», ООО «Трайлинг», ООО «Илимлестранс».

Зарегистрировано физических лиц, осуществляющих деятельность без образования юридического лица, - 326 чел., большинство из которых занято в торговле, оказании бытовых и транспортных услуг.

Площадь жилищного фонда района составляет 393,8 тыс. кв.м. ¹

Усть-Илимск — город на северо-западе Иркутской области на реке Ангаре, административный центр Усть-Илимского района Иркутской области.

Постоянное население 78445 человек.

Этот молодой промышленный город находится в северо-западной части Иркутской области, на реке Ангаре, в 640 км от областного центра (по прямой). Является городом областного уровня (подчинения) и административным центром Усть-Илимского района. Занимает площадь 229 км² (22,9 тыс. га).

Город расположен в пределах Среднесибирского плоскогорья, на левом и правом берегах Усть-Илимского водохранилища и реки Ангары, на высоте 300 м (в среднем) над уровнем моря.

Город находится в таежной местности с пологими возвышенностями. Имеются небольшие свободные от леса территории, используемые горожанами под садово-огородные участки.

Усть-Илимск относится к территории, приравненной к районам Крайнего Севера. Климат здесь резко континентальный. Холодный период длится в среднем 255 суток. Среднемноголетняя продолжительность безморозного периода составляет 95-105 дней. Первые заморозки в городе фиксируются 6 сентября, последние — 6 июня.

Среднемесячная температура января -25,6 °С (абс. -56 °С), июля +17,5 °С (абс. +37 °С). Среднегодовая температура -3,9 °С.

Усть-Илимск является промышленным городом. На его долю приходится 6-8 % общеобластного объема продукции и услуг. По этому показателю он занимает пятое место в Иркутской области, уступая Братску, Иркутску, Ангарску и Шелехову, опережая Саянск и Усолье-Сибирское.

Промышленное производство является основой городской экономики. На его долю приходится 78,2 % суммарного объема производимых в Усть-Илимске продукции и услуг, на долю сельскохозяйственного производства — 8,9 %, транспорта и связи — 1,2 % (табл. 76).

Основную долю в промышленном производстве города занимает целлюлозно-бумажная и деревообрабатывающая промышленность. Эти отрасли представлены главным образом предприятиями группы «Илим». Здесь занято около 12 тыс. чел.

В городе также имеются предприятия отраслей машиностроения, строительных материалов, угледобывающей, пищевой и рыбной промышленности.

Сельское хозяйство. Данную отрасль в городе представляет ЗАО «Агрофирма «Ангара». Это предприятие образовано на базе бывшего подсобного хозяйства Усть-Илимского ЛПК.²

Катангский муниципальный район

Катангский район Иркутской области расположен в ее северной части и занимает территорию в 139 043 кв.км., что составляет пятую часть области.

На севере и северо-западе граничит с Эвенкийским автономным округом Красноярского края, на севере и северо-востоке – с Якутией. На юге – примыкает к Иркутской области и граничит с Усть-Кутским, Нижнеилимским, Киренским районами.

¹ Официальный сайт муниципального образования «Усть-Илимский район» (<https://uiraion.ru/about/index.php>)

² Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (<http://irkipedia.ru/content/ust-ilimsk-vinokurov-na-suhodolov-ap-goroda-irkutskoy-oblasti>)

Климат Катангского района резко континентальный, с длинной морозной зимой (с октября по апрель) и коротким жарким летом. В декабре температура достигает до -57-59. Амплитуда колебания её составляет в среднем 80. Район имеет статус территории Крайнего Севера.

Вечная мерзлота, обусловленная недостатком тепла, отрицательно влияет на почвы, главным образом, горно-подзолистые и суглинистые, т.к. мешает промываемости почв.

Главной речной артерией, прорезающей территорию района в северном направлении, является Нижняя Тунгуска, самый многоводный приток Енисея. Протяженность её в пределах района – 1500 км. Питают её многочисленные притоки (р.р. Непа, Тетя, Еремы, три Кочёмы и др.), а также осадки и оттаивающие к лету горные снежники, вечная мерзлота. Ледостав наступает в середине октября, а вскрытие – в середине мая. Реки многоводны в период половодья (подъем воды достигает в Тунгуске 8-12 метров) и сильно мелеют летом, поэтому пригодна для малого судоходства река весной, в течение мая месяца. Испокон веков она являлась и является единственным доступным видом транспорта, которым, по большой воде, доставлялись грузы.

Реки для жителей района — кормилицы. Они богаты рыбными ресурсами, которые используются для личных нужд.

Территория района располагается в зоне средней тайги. Лесами покрыто 82,5% или 11,5 млн. га.

Составляющим природных ресурсов района являются полезные ископаемые, виды которых обусловлены строением земной коры (осадочные и магматические породы).

Несмотря на богатые природные ресурсы, район в экономическом, культурном отношении находится в очень сложных условиях. В силу своего географического положения он находится в изоляции от промышленных и культурных центров региона. Единственным видом транспорта в настоящее время является авиация, нет железных и автомобильных дорог, что мешает промышленному освоению природных богатств.¹

Промышленность в районе представлена нефтяными компаниями: ОАО «Верхнечонскнефтегаз», ООО «Нефтяная компания «Данилово», а также предприятиями теплоэлектроэнергетики, пушно-мехового промысла. Сельскохозяйственные предприятия производят мясо-молочную продукцию. Сфера малого бизнеса охватывает три основные отрасли: промышленность, торговлю и транспорт.

Численность населения составляет 3025 человек.

Согласно закону Иркутской области от 2 декабря 2004 Катангский район включает четыре муниципальных образования, объединяющие 15 сельских поселений.²

Киренский муниципальный район

Киренский район — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-востоке Иркутской области. Административный центр — город Киренск.

Киренский район образован в 1929 году, площадь территории района — 43,8 тыс. км² (5,8% площади области).

Численность населения района - 15876 человек.

Киренский район находится в северо-восточной части Иркутской области и относится районам, приравненным к районам Крайнего Севера. На востоке район граничит с Мамско-Чуйским, на северо-западе — с Катангским, на западе — с Усть-Кутским, на юге —

¹Официальный сайт муниципального образования «Катангский район» (<https://катанга.рф/about/>)

² Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (http://irkipedia.ru/content/katangskiy_rayon)

с Казачинско-Ленским районами Иркутской области и Республикой Бурятия, на севере — с Республикой Якутия (Саха).

Одним из важных факторов, определяющих специфические черты природных условий района, является климат. Территория Киренского района относится к Киренско-Ленскому агроклиматическому округу. Климат резко континентальный. Преобладание ясной и холодной погоды зимой и жаркой, сухой – летом, обуславливается антициклонами. Амплитуда колебаний среднемесячной температуры самого холодного и самого жаркого месяца составляет 45,9 С°. Число тёплых дней колеблется от 160 до 165, заморозки наступают раньше, а заканчиваются позже по сравнению с другими районами области.

В Киренском районе располагается несколько богатых месторождений полезных ископаемых, из них основные:

- дулисьминское нефтегазоконденсатное месторождение, оно располагает наиболее значительными запасами природного газа – 50,3 млрд. м³ по категории С₁ и 18 млрд. м³ по категории С₂;

- марковское месторождение углеводородного сырья расположено в юго-западной части Киренского района. Запасы нефти составляют 20 млн. т.;

- ромашихинский участок недр. На севере Киренского муниципального района расположена часть Ромашихинского участка недр по добыче нефти, горючего газа. Площадь участка – более 422 тыс. га.

Сырьевая база промышленности строительных материалов района располагает двумя месторождениями легкоплавких глин и суглинков: Киренское (в 1,5 км южнее райцентра) с балансовыми запасами сырья 0,5 млн. м³ и Алексеевское (в 5 км к северо-востоку от одноимённого посёлка) с балансовыми запасами сырья 0,2 млн. м³ и Шороховским месторождением цементного сырья, находящимся в резерве.

В муниципальный район входят девять муниципальных образований, в том числе два городских поселения и семь сельских поселений, а также одна межселенная территория без какого-либо статуса муниципального образования. В Киренском районе 44 населённых пункта.

Основа производственного потенциала Киренского районного муниципального образования – лесное хозяйство, объём выручки которого составляет 41% от общей объёма выручки по району, и транспортная отрасль, удельный вес в выручке – 39%. Экономика района представлена также предприятиями транспорта, сельского хозяйства, торговли и общественного питания.

Промышленность представлена предприятиями нефтедобывающей отрасли и малыми предприятиями, вырабатывающими тепловую энергию. На территории Киренского района добычу нефти осуществляют ООО «ИНК-НефтеГазГеология» и ЗАО «НК Дулисьма».

По состоянию на 1 января 2018 агропромышленный комплекс Киренского района представлен двумя сельскохозяйственными предприятиями (ООО «Алымовское» и ООО «Альянс»), тремя крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, 1693 личными подсобными хозяйствами. Основу сельского хозяйства составляет отрасль животноводства, направленная на производство молока и мяса крупного рогатого скота.¹

Муниципальное образование Мамско-Чуйского района

Мамско-Чуйский район образован в 1951 году, для населения, работающего на горнодобывающих объектах ГУП ГОК «Мамслюда». Район расположен в Восточной Сибири в пределах Северо-Байкальского нагорья. Является одним из северных районов Иркутской области

¹ Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (http://irkipedia.ru/content/kirenskiy_rayon)

и входит в регион, примыкающий к зоне БАМа. На севере район граничит с Республикой Саха (Якутия), на юге – с Республикой Бурятия, восточный сосед – Бодайбинский район, западный – Киренский район. Административный центр района - поселок городского типа Мама. Площадь территории района - 43000 кв. км.

Климат района резко-континентальный, с морозной (до -55°C - 60°C) зимой и коротким теплым (до $+39^{\circ}\text{C}$) летом. Среднемесячные температуры января $-28,9^{\circ}\text{C}$, июля $+17,9^{\circ}\text{C}$.¹

Автомобильные дороги федерального значения на территории района отсутствуют. Расстояние до ближайшей железнодорожной станции Таксимо (Республика Бурятия) составляет 360 км: 120 км до посёлка Мамакан Бодайбинского района (водным транспортом летом, по автозимнику зимой), далее 240 км автотранспортом по автомобильной дороге. Расстояние до железнодорожной станции Лена (город Усть-Кут) составляет 920 км по водному пути.

Северо-Байкальская мусковитовая провинция, расположенная на территории района, в исторической ретроспективе всегда была основным поставщиком моносырья — слюды-мусковита и вторым по величине (после Индии) в мире. Слюда-мусковит, обладая высокими диэлектрическими свойствами, значительной термостойкостью, большой механической прочностью и способностью расщепляться на тончайшие листы является непревзойденным по качеству электроизоляционным материалом, широко применяемым в электромашиностроении, радиотехнике.

Лесосырьевые ресурсы на территории района оцениваются в 548,5 млн.м³, но распространены они по площади неравномерно. Установленный ежегодный объем лесозаготовок 1093 тыс.м³ определяется возможностями реализации заготавливаемой древесины; наличием парка лесозаготовительной техники и её эксплуатационным состоянием; использованием лесозаготовительными предприятиями автоматизированного лесозаготовительного комплекса. В связи с труднодоступностью лесозаготовительных участков данный вид отрасли в районе развит крайне слабо.

В Мамско-Чуйский район входят три муниципальных образования со статусом городских поселений, а также одна межселенная территория без статуса муниципального образования и 11 населённых пунктов.

На 1 января 2023 в Мамско-Чуйском районе насчитывалось 3224 жителя. Демографическая ситуация в Мамско-Чуйском районе демонстрирует устойчивую тенденцию к снижению численности населения.

Экономика района традиционно связана с добывающими отраслями промышленности — разработкой пегматитовых мусковитосодержащих жил с извлечением попутных компонентов (кварц, полевой шпат) и разработкой золотосодержащих россыпей.

Район является высокодотационным. В связи с закрытием градообразующего предприятия ГОК «Мамслюда» добыча слюды прекратилась и основная масса населения занята в бюджетной сфере.

Сельское хозяйство представлено мелкими товаропроизводителями, специализирующимися на животноводстве и овощеводстве. Кроме этого, большая часть населения содержит подсобные хозяйства.

В районе развита промысловая охота и рыбалка. Основными видами товарной продукции охотничьего промысла являются: пушнина (соболь, белка, горностай), мясо диких животных (северный олень, лось). Добыча таких видов как соболь, копытные животные ограничена

¹ Официальный сайт муниципального образования Мамско-Чуйского района (<https://mchr.mo38.ru/about/geographic/>)

лимитом, устанавливаемым областным управлением охотничьим хозяйством, на основании учётных данных.¹

Муниципальное образование город Бодайбо и Бодайбинский район

Муниципальное образование г. Бодайбо и района расположено в северо-восточной части Иркутской области, на Витимо-Патомском нагорье в местности, приравненной к районам Крайнего Севера. Климат резко континентальный: зимой до -55°C , летом до $+40^{\circ}\text{C}$. Окраинно-периферийное географическое местоположение района предопределило низкую транспортную освоенность территории. Граничит на севере и северо-востоке с республикой Саха (Якутия), на юге и юго-востоке — с Республикой Бурятия и Забайкальским краем, на западе – с Мамско-Чуйским районом Иркутской области.

Площадь района составляет 9 198,6 тыс. га (91,986 тыс. км²) или 12% территории области. Административный центр – г. Бодайбо.²

Общая численность постоянного населения Бодайбинского района составляет 13124 человек.

В состав района входят 6 муниципальных образований и 13 населенных пунктов, включая г. Бодайбо.

Минерально-сырьевые ресурсы в основном составляет золото Лено-Витимской золотоносной провинции, где сосредоточено почти 95 % россыпного и рудного золота Иркутской области. Основной объём добычи золота приходится в районе на россыпные месторождения. Самое крупное и технически подготовленное рудное месторождение — Сухоложское, но его руды бедные. Кроме Сухоложского подготовлены к промышленному освоению Вернинское, Западное, Догалдынское, Кавказ, Мукодек, Невское, Первенец, Урях, Чертово Корыто.

Район отличает богатство разнообразного минерального сырья для современной стройиндустрии: керамзитового сырья, известняка, щебня, песка и песчано-гравийной смеси, легкоплавких глин. В районе расположено единственное в мире месторождение чароита. В долине реки Маракан установлено месторождение особо чистого мелкозернистого кварца (подобный кварц добывается только на Урале шахтным способом на Кыштымском ГОКе).

Невысок уровень лесных ресурсов района (фактическая заготовка древесины — 110 тыс. м³ в условиях труднодоступной среднегорной тайги).

Площадь охотугодий — 8659 тыс. га, в том числе Витимский заповедник — 1161 тыс. га.

Бодайбинский район — промышленный: удельный вес промышленности в объёме реализации в целом по району составляет 86 %, однако промышленность Бодайбинского района представляют золотодобывающие предприятия, работа которых носит сезонный характер.

Пищевая промышленность представлена двумя муниципальными предприятиями: МУП «Мясной двор» и РМУКП «Пищекомбинат».

Общая площадь сельскохозяйственных угодий Бодайбинского района составляет 1196 га, на которых функционируют 5 фермерских хозяйств и 11 подсобных хозяйств промышленных предприятий.

¹ Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (http://irkipedia.ru/content/mamsko_chuyskiy_rayon)

² Официальный сайт администрации муниципального образования г. Бодайбо и района (https://bodaybo38.ru/page/bodaybo38_rubrics-42)

Сельскохозяйственное производство в районе находится в запущенном состоянии и представлено в основном производством и реализацией продукции личных хозяйств жителей района.¹

Слюдянский муниципальный район²

Слюдянский район — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области России. Административный центр — город Слюдянка.

Площадь муниципального образования — 6 3011,1 км².

Высокую рекреационную привлекательность района создают озеро Байкал и его горное обрамление со множеством рек и малых озёр (Соболиное и Слюдянские озёра), уникальным памятником инженерного искусства — Кругобайкальской железной дорогой. Летом привлекают туристов богатый растительный мир Хамар-Дабана, контрастность высотной пояности, живописность и панорамность видов, уникальность памятников природы. Зимой обилие снега (его высота и продолжительность залегания), солнечных дней и мягкий климат являются предпосылкой более широкого развития здесь зимних видов отдыха.

На территории района размещается южная часть Прибайкальского национального природного парка, заказник «Иркутный» по охране дикого кабана, памятники природы: Белая выемка, обнажение вулканических пород в районе метеостанции Хамар-Дабан, водопад на реке Безымянной, озеро Сердце, водопады реки Подкомарной, мыс Шаманский. В районе работают ведомственные турбазы и базы отдыха, горнолыжная база в городе Байкальске, туристические агентства.

Слюдянский район является одним из самых крупных горнодобывающих районов Восточной Сибири. Основную ценность среди полезных ископаемых Слюдянского района составляет нерудное сырьё: мраморы цементные и облицовочные, мраморы для химической и целлюлозно-бумажной промышленности, для производства декоративной мраморной крошки, облицовочные сиениты и габбродиориты, диопсид, ювелирно-поделочный лазурит. Широко представлены месторождения цементных, керамзитовых и кирпичных глин.

Учитывая потребность области в облицовочном сырьё, промышленное освоение месторождений мраморов: Буровщина, Динамитный будет актуально в ближайшие годы.

Большую хозяйственную ценность представляет одна из наиболее крупных в мире лазуритовая провинция (Мало—Быстринское месторождение). Помимо лазурита к первоочередным объектам освоения в ближайшие годы необходимо отнести: Лазурское месторождение сиенитов (облицовочное сырьё), Быстринское маломagneзитное мраморов, Бурутуйское — кварц-диопсидовых руд.

Среди полезных ископаемых района наиболее ценно нерудное сырьё: мраморы, облицовочные сиениты и габбродиориты, диопсид, ювелирно-поделочный лазурит. Широко представлены месторождения цементных, керамзитовых и кирпичных глин. К первоочередным объектам освоения можно отнести: Мало-Быстринское месторождение лазурита, Лазурское месторождение сиенитов, Быстринское маломagneзитное мраморов, Бурутуйское — кварц-диопсидовых руд.

В муниципальный район входят восемь муниципальных образований, в том числе три городских поселения и пять сельских поселений, 31 населённый пункт.

На 1 января 2023 население района составило 38631 человек.

¹ Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (http://irkipedia.ru/content/municipalnoe_obrazovanie_goroda_bodaybo_i_rayona)

² Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (http://irkipedia.ru/content/slyudyanskiy_rayon)

Слюдянский район — один из важных промышленных и транспортных районов Иркутской области, а из-за дефицита удобных земель его сельскохозяйственное значение несущественно.

Главные отрасли промышленного производства на территории района — добыча полезных ископаемых и обрабатывающие производства. По данным на 2019, добычу полезных ископаемых ведут Ангасольский щебеночный завод (филиал ОАО «Первая нерудная компания») и обособленное подразделение «Карьер Перевал» ОАО «Ангарскцемент».

Большая часть территории района относится к Центральной экологической зоне Байкальской природной территории (ЦЭЗ БПТ), что предполагает развитие преимущественно в секторе «зелёной» экономики. Предприятиями района производится выпуск макаронных, хлебобулочных, кондитерских изделий, выпуск напитков и бутилированной воды (ООО «Озеро Байкал Лун Чуан», ООО «ТД Легенда Байкала»).

Усть-Ордынский Бурятский округ¹

Усть-Ордынский Бурятский округ (бурят. Усть-Ордын Бурядай тойрог) — административно-территориальная единица с особым статусом на юго-востоке Иркутской области. Образован 1 января 2008 года при объединении двух субъектов РФ: Усть-Ордынского Бурятского автономного округа и Иркутской области. Административный центр округа — посёлок Усть-Ордынский. Население — 124239 человек.

Административно в Усть-Ордынский Бурятский округ (с особым статусом в Иркутской области) входят те же районы, что входили в Усть-Ордынский Бурятский автономный округ:

1. Аларский район — 22197 человек — районный центр п. Кутулик
2. Баяндаевский район — 11607 человек — районный центр с. Баяндай
3. Боханский район — 25072 человек — районный центр п. Бохан
4. Нукутский район — 15036 человек — районный центр п. Новонукутский
5. Осинский район — 20829 человек — районный центр с. Оса
6. Эхирит-Булагатский район — 29498 человек — районный центр п. Усть-Ордынский

Исполнительную власть на территории Усть-Ордынского Бурятского округа осуществляют исполнительные органы государственной власти Иркутской области (их территориальные подразделения), включая администрацию Усть-Ордынского Бурятского округа.

Округ расположен в южной части Лено-Ангарского плато. Площадь 22,4 тыс. км². Территория округа орошается притоками р.Ангара: Унга, Оса, Ида, и Куда; и лишь небольшой, самый восточный участок, лежит в бассейне реки Лена. Климат резко континентальный: зима холодная, малоснежная и малооблачная; весна сухая; лето умеренно теплое, дождливое.

Территория округа содержит нефть, горючий газ и конденсат, каменный уголь и многочисленные месторождения нерудных строительных материалов: кирпично-черепичных, легкоплавких и тугоплавких глин, гипсового камня, строительных камней, песчано-гравийных смесей. Лесные ресурсы округа составляют 788,1 тыс. га. из них эксплуатационной древесины в 84,67 млн.м³.

Основу экономики округа составляет сельское хозяйство: развиты животноводство молочно-мясного и шерстного направления, выращивают зерновые культуры, главным образом пшеницу. Основные отрасли промышленности: пищевая, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная, машиностроение и металлообработка.

¹Энциклопедия и новости Приангарья Иркипедия (http://irkipedia.ru/content/ust_ordynskiy_buryatskiy_okrug)

3.1.7 Общая информация о рынке недвижимости

Краткое описание рынка недвижимости. Понятия и свойства рынка недвижимости

Рынок недвижимости, как относительно новая социально-экономическая реальность, с его особенностями и закономерностями, стал предметом изучения и научных дискуссий ведущих представителей национальной научной школы.

«Рынок недвижимости — это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования».

Однако более полным будет определение рынка недвижимости, представляющего комплекс отношений, связанных как с созданием новых объектов недвижимости, так и с эксплуатацией уже существующих.

«Рынок недвижимости — это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости».

Рынок недвижимости представляет собой совокупность региональных, локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость и т.д.

Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, т.к. рынок труда, рынок капитала, рынок товаров и услуг и т.д. для своего существования должны иметь или арендовать для своей деятельности необходимые им помещения.

Российский рынок недвижимости отражает все проблемы переходной экономики и характеризуется неравномерным развитием своих сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц. Вместе с тем этот рынок представляет собой перспективную сферу вложения капитала.¹

Главные свойства рынка недвижимости, которые делают эту экономическую сферу отличной от других, представлены несколькими весомыми показателями:

- Уникальность. Каждый без исключения недвижимый объект является уникальным в своем роде. В этом случае речь не идет о разных архитектурных проектах – абсолютно идентичные, типовые строения также признаются уникальными, поскольку на такое определение влияет множество прямых и косвенных факторов: географическое расположение, экологическая обстановка, инфраструктура и многие другие нюансы. Не последнюю роль в этом процессе играют и отведенные под застройку земельные участки;

- Ликвидность. Общая характеристика рынка недвижимости приписывает его объектам низкую ликвидность. Под ликвидностью подразумевается время, за которое товар обратится непосредственной прибылью – то есть, срок, в течение которого он будет продан. Таким образом, низкая ликвидность недвижимости объясняется тем, что продажа любого здания или помещения, как жилого, так и коммерческого, по сравнению с другими товарами, требует много времени. С одной стороны, ускорить процесс продажи может скидка, но с другой – чем выше станет дисконт, тем ниже будет ликвидность;

- Юридические права. Когда речь идет об объекте недвижимости, регистрация юридических прав на него, особенно когда дело касается права собственности, превращается в довольно сложный и нередко запутанный процесс. При этом сложности владения касаются не только покупателей, но и строительный компаний. Для того, чтобы начать строительство любого

¹ Сайт AB-NEWS.ru (<https://ab-news.ru/ponyatie-i-osobennosti-rynka-nedvizhimosti/>)

здания, необходимо пройти множество юридических процедур, а также подготовить и должным образом заверить большое число документов. Как правило, сложность юридических прав относительно недвижимости связана с ее высокой стоимостью как товара, а также тем фактом, что она является популярным и выгодным объектом инвестиций;

- Механизмы финансирования. Рынок недвижимости, как сложное и обособленное образование, насчитывает множество форм и методов финансирования. Оно может выражаться как в привлечении девелопером исключительно собственных средств, что на практике встречается крайне редко, так и в использовании кредитных денег, акционных активов и добровольных вкладов. Чаще всего работы ведутся с помощью смешанных механизмов финансирования, а нередко – с привлечением бюджетных средств, выражающихся в предоставлении разнообразных льгот и субсидий.

В последнее время сохраняется тенденция к повышению активности этой отрасли рынка вследствие привлечения активов в инвестиционных целях. При этом наблюдается рост числа компаний, которые специализируются исключительно на таком виде финансовой активности.

Некоторые характеристики рынка жилой недвижимости не позволяют отнести его к отрасли с совершенной конкуренцией, поскольку они имеют некоторые особенности функционирования, присущие только процессу торговли недвижимым имуществом. Такими факторами являются:

1. Специфика. Ключевыми понятиями для определения специфики недвижимых единиц служат:

- стационарность – невозможность переместить объект в пространстве;
- материальность – свойство объекта пребывать в осязаемой физической форме;
- долговечность – длительный, по сравнению с другими видами товаров, срок эксплуатации;
- уникальность – невозможность в точности повторить сочетание всех сопутствующих характеристик для двух разных строений;
- капиталоемкость – высокий уровень привлечения материальных, технических, трудовых и финансовых ресурсов для создания и последующей реализации недвижимости.

2. Уровень риска. Для рынка недвижимости этот уровень считается стабильно высоким. В общеэкономическом понимании, уровень риска – это колебания между вероятностями получить или не получить доход. Чем большей выявится такая неопределенность, тем выше уровень будет присвоен разновидности торговой деятельности.

В операциях с недвижимостью уровень риска регулируется соотношением капиталовложения и планируемым размером доходной ставки. Соответственно, чем более высокий риск будет зафиксирован, тем большая ставка установлена для итогового получения прибыли.

3. Рынок капитала. Рынок капитала принимает непосредственное участие в динамике рынка недвижимости и напрямую на него влияет. Время от времени между ними устанавливается равновесие, которое выражается в том, что затраты на строительство равняются стоимости самих объектов.

В других же случаях интенсивность капиталовложения зависит от ставок доходности: абсолютной и относительной. На практике, когда наблюдается рост инвестиций, автоматически увеличивается количество предложений от строительных компаний, и наоборот – при уменьшении предложений от застройщиков инвесторы обращаются к более доходным вариантам распоряжения денежными активами.

4. Спрос и предложение. Спрос и предложение – основные характеристики рынка недвижимости, которые влияют на многие его нюансы, в частности, на формирование средней

рыночной цены жилья. На самом деле баланс между этими понятиями практически недостижим, и в этом не последнюю роль играет именно ценообразование.

Например, при увеличении спроса на одну из категорию квартир, постепенно будет расти и число подобных предложений. Однако это случится не ранее, чем новые объекты с такими квартирами будут построены. При этом гораздо раньше возникнет повышение цены на пользующееся популярностью жилье. Разумеется, это очень быстро приведет к падению спроса, а баланс сдвинется в сторону избыточного количества предложений.

Достичь необходимого равновесия возможно только с помощью строгой политики ценообразования, которая на сегодняшний день еще не отрегулирована должным образом.

5. Внешние и внутренние факторы. Нюансы, которые влияют на рынок недвижимости, касаются как внутренней политики государства, так и изменений, происходящих в мире и отражающихся на общей экономической ситуации. Ко внутренним факторам относятся:

- политика банков относительно финансирования как строительных компаний, так и покупателей;
- нормативные акты по отдельным нюансам, касающимся жилищного законодательства, вопросам по торговле недвижимостью и т.д.

Наиболее значимые внешние факторы – это валютные колебания, инфляция, социально-экономическая обстановка.

Следует помнить! Отечественный рынок недвижимости – это не единая структура, а совокупность отдельных единиц: федерального, региональных и локальных рынков. Они могут значительно отличаться по динамике ценообразования, эффективности и количеству инвестиций, рискам и другим важным показателям.

Характеристика рынка недвижимости России на современном этапе включает несколько подходов к структуризации этой отрасли экономики. Каждый выбранный подход зависит от целей и приоритетов, выдвигаемых к интересующим объектам различными организациями и структурами. Например, для экспертов-оценщиков очень важное значение обретает степень готовности зданий, а для инвесторов – уровень риска и актуальная доходная ставка.

Принято выделять основные сегменты рынка недвижимости:

1. Тип недвижимости. В этом сегменте разграничивают жилую, коммерческую, промышленную, складскую, служебную недвижимость, а также ее смешанные варианты. Отдельно оцениваются жилые и нежилые помещения, а также узкоспециализированные строения. Для коммерческой недвижимости основным показателем является прогнозируемая прибыль, которая может быть получена в результате эксплуатации такого объекта в процессе какой-либо деятельности.

2. Регион. Структуризация по регионам проводится, исходя не только из их густонаселенности, но также и по показателям трудоустройства. Таким образом, отдельно выделяются области страны с высокой и невысокой занятостью, а также регионы, в которых намечается спад или рост такой занятости. Это дает возможность прогнозировать развитие отдельно взятого регионального рынка, понимать, насколько эффективными будут инвестиции и ликвидность строительства.

3. Методы инвестирования. Рынок недвижимости включает многие инструменты инвестирования, которые применяются в разных целях. Например, существует рынок аренды, смешанных и общих долговых обязательств, ипотеки, личных финансовых активов и т.д.

Вторую важную структуру рынка составляет первичная и вторичная недвижимость. Жилье в новостройках представляет собой товар, выставленный на продажу впервые, тогда как вторичная недвижимость является уже бывшей в употреблении. Такая градация существует и для других видов товаров с одним отличием – недвижимость является статичным объектом, который

невозможно переместить на другое место, а также привязанным к конкретному региону или даже району города.

Связь между этими двумя сегментами очень тесная. Если по ряду причин, например, более выгодной экологической обстановки или сниженной цены, все большую популярность набирает вторичное жилье, то спрос на первичное автоматически снижается. Так же дело обстоит и с повышением спроса на новостройки – торговать недвижимостью, относящейся к категории вторичной, становится невыгодно.

На сегодняшний день перспективы развития первичного рынка остаются очень высокими. Это связано с тем, что имеющийся в наличии жилой и коммерческий фонд не в состоянии покрыть всех потребностей покупателей: физических и юридических лиц. Таким образом, на ближайшие годы прогнозируется увеличение объемов вводимой в эксплуатацию новой недвижимости.¹

Классификация рынка объектов недвижимости²

В Российской Федерации рынок недвижимости классифицируется по назначению объекта недвижимости:

- рынок жилой недвижимости — рынок объектов, в которых возможно проживание человека;

- рынок коммерческой недвижимости — рынок объектов, используемых для коммерческой деятельности: офисы, склады, торговые площади, самолеты и корабли.

Рынок жилой недвижимости имеет следующую классификацию: рынок купли-продажи объектов недвижимости, который подразделяется на первичный рынок и вторичный рынок; рынок аренды объектов недвижимости.

Юридическими действиями, которые можно совершить на рынке с объектами, принадлежащими к данным типам рынков, являются полная передача прав владения и распоряжения объектом недвижимости.

Рынок аренды объектов недвижимости представляет собой рынок жилых объектов, которые используются их владельцами (арендодателями) для извлечения постоянного дохода, получаемого от сдачи данного объекта недвижимости внаем арендатору. На рынке аренды объектов недвижимости передается лишь право пользования данными объектами недвижимости.

Рынок недвижимости может быть: организованный — предусматривает хозяйственный оборот недвижимости и прав на нее в строгом соответствии с действующим законодательством с участием лицензированных профессиональных посредников. Данный тип рынка гарантирует юридическую чистоту сделок и защиту прав их участников; неорганизованный (уличный) — в силу своей специфики не может обеспечить юридическую надежность и безопасность совершаемых операций с недвижимостью.

Жилую недвижимость классифицируют по форме собственности:

- частная собственность — приватизированные квартиры; кооперативная собственность — собственнику принадлежит доля в жилищном кооперативе;

- муниципальная собственность — собственность города, района.

Объекты недвижимости могут классифицироваться: по качеству квартир (площадь, число комнат, лоджия, этаж); по качеству дома (материал стен, время постройки, этажность, наличие лифта, консьержа); по качеству района города (удаленность от центра, экологичность, развитость

¹ Интернет – портал Кайли (<https://qayli.com/journal/harakteristika-rynka-nedvizhimosti-v-2022-godu/>)

² Сайт Studref (https://studref.com/649756/geografiya/klassifikatsiya_rynka_nedvizhimosti_struktura_uchastniki)

инфраструктуры района); по индивидуальным качественным особенностям объекта (массовая или индивидуальная застройка, элитное жилье).

Для целей оценки объекты недвижимости классифицируют по степени готовности на готовые объекты, объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта, незавершенные объекты.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру, но можно выделить и классифицировать основные сегменты рынка:

- по типу недвижимости — жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость;
- по географическому фактору расположения объекта недвижимости — местный, городской, региональный, национальный, мировой;
- по виду объекта недвижимости — земельный рынок, рынок зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав;
- по обеспеченности населения регионов работой — регионы со стабильно высокой занятостью, с вновь возникшей занятостью, циклической занятостью, традиционно низкой занятостью, вновь возникшей низкой занятостью;
- по видам инвестирования в недвижимость — рынок прав имущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынки ипотеки, собственного капитала, опционов.

Структура рынка недвижимости определяется решаемыми экономическими задачами. В зависимости от этого определяются значимость и приоритет того или иного параметра объекта недвижимости.

Рынок недвижимости представляет собой совокупность следующих структурных элементов:

- объектов недвижимости;
- экономических субъектов, действующих на рынке, — продавцов (арендодателей), покупателей (арендаторов), профессиональных участников рынка; процессов функционирования рынка; инфраструктуры рынка.

Профессиональные участники рынка недвижимости бывают: институциональные — субъекты, представляющие интересы государства и действующие от его имени; неинституциональные — субъекты, работающие на коммерческой основе.

Основными участниками рынка недвижимости являются:

- строительные организации, которые строят новое жилье, нежилые объекты и продают объекты недвижимости либо сами, либо привлекая посредников-продавцов, оплачивая их услуги. Они являются основными продавцами недвижимости на первичном рынке;
- риелтор — юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые занимаются предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, осуществляя сделки с недвижимым имуществом и правами на него. Риелторские организации продают свои услуги по передаче прав на недвижимость, получая доход в виде комиссионных выплат от продавцов или покупателей недвижимости. Риелторская деятельность лицензируется;
- оценщик — лицо, предоставляющее продавцу или покупателю недвижимости независимое обоснованное мнение о рыночной стоимости объекта недвижимости;
- девелопер — специалист, обеспечивающий реализацию наилучшего из возможных вариантов развития недвижимости;
- банк — пассивный участник рынка недвижимости. Основная его деятельность на рынке недвижимости связана с участием в инвестиционных и девелоперских проектах, ипотечное кредитование.

Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход¹

К объектам, приносящим доход, относятся объекты торговли, гостиницы и развлекательные центры, офисы, гаражи и др.

Объекты торговли: многофункциональный торговый комплекс, супермаркет, гипермаркет, универмаг.

На рынке торговой недвижимости развиваются и другие, не подпадающие под вышеприведенную классификацию форматы — *ритейлпарк*. В соответствии с международной классификацией торговых центров *ритейлпарк* представляет собой единое строение — комплекс 1-2-этажных магазинов, построенных в соответствии с единой архитектурной концепцией, принадлежащих различным операторам с единой парковкой. Чаще арендаторами таких объектов становятся крупные сетевые компании, торгующие бытовой техникой, спортивными товарами, мебелью, товарами для дома. Отличительными чертами ритейл-парков являются: минимальная площадь общего пользования — вестибюлей и технических помещений, которые обычно занимают до 30% площади, и отсутствие развлекательного сектора. Размещаются ритейл-парки на окраинах или за пределами города в первую очередь в связи с низкой стоимостью аренды земли. Объект требует хорошей транспортной доступности. При строительстве ритейл-парка наблюдается более экономичный подход к стоимости строительства и отделки. В силу низких цен и большого выбора товаров такой объект может иметь огромную зону обслуживания.

В России появились и развиваются торговые центры для товаров категории люкс, напоминающие дворцы, где, как музейные редкости.

Гостиничные и развлекательные объекты недвижимости- классификация этих объектов недвижимости в любой стране основана на комплексе требований к материально-техническому обеспечению, номенклатуре и качеству предоставляемых услуг, уровню обслуживания.

Уровень комфорта — главнейший и решающий фактор, определяющий класс гостиницы. В каждом государстве принят свой стандарт комфорта как критерий классификации. Это обстоятельство, а также ряд факторов, обусловленных культурно-историческими и национальными традициями, препятствуют введению в мире единой классификации гостиниц.

В настоящее время все более популярным становится строительство спортивных, развлекательных и гостиничных комплексов в курортных зонах. В крупных городах стремительно растет недвижимость, которую принято относить к *индустрии развлечений*: культурно-деловые и культурно-досуговые центры, дома мод, бильярдные залы, фитнес-центры, теннисные корты, аквапарки, боулинги и другие развлекательные объекты.

Получает развитие строительство рекреационных и социально-бытовых объектов недвижимости.

Гаражи-стоянки (автопаркинги) как коммерческие объекты недвижимости подразделяются на индивидуальные типовые (ИТГ) и встроено-пристроенные (ВПГ), а также паркинги.

Один из основных элементов, определяющих развитие рынка гаражей и автостоянок, — это общее число автомобилей в городе.

Объекты, создающие условия для получения прибыли²

Объекты недвижимости, способствующие извлечению прибыли, — это складские и логистические комплексы, объекты промышленного значения, индустриальные парки и др.

^{1,2} Сайт StudFiles (<https://studfile.net/preview/7685469/page:9/>)

²Административно-управленческий портал AUPRU (http://www.aup.ru/books/m491/6_3_5.htm)

Складские и логистические комплексы являются неотъемлемой частью инфраструктуры переработки грузов.

Склады — это здания, сооружения и разнообразные устройства, предназначенные для приемки, размещения и хранения товаров, подготовки их к потреблению и отпуску потребителю. Склады с большой площадью хранения (от 5 тыс. м²) называются терминалами. Склады должны отвечать требованиям безопасности, санитарии, температурного режима, а для облегчения доставки грузов до склада желательно наличие железнодорожных путей.

Наибольшим спросом пользуются склады размером около 1 тыс. м². Растет потребность в помещениях по 3-5 тыс. м². Основные требования арендаторов к складским помещениям: наличие погрузочно-разгрузочных механизмов, отопления; близость к транспортным магистралям, удобство подъезда; высота потолков — 7-9 м (обеспечение возможности складирования грузов по высоте в несколько ярус при этом достаточное отопление).

Все чаще арендаторы предпочитают сочетание в имущественных комплексах складских и производственных помещений с офисными.

Логистические терминалы — это перевалочные базы для реформирования крупных партий грузов, доработки грузов до товарной: кондиции (сборка, фасовка, розлив в мелкую тару). Терминалы могут использоваться в качестве складов для хранения и продажи крупных партий товаров, растаможивания в момент продажи. Они нужны и крупным универсамам, расположенным в центре города, как периферийные бондовые склады с продажей товаров по образцам и мелким оптом. Развитие международного транспортного комплекса в России потребует размещения въездных грузовых таможенных терминалов и сервисных комплексов, логистических таможенно-транспортных комплексов (ЛТТК) вблизи транспортных коридоров и крупных городов.

Строительство логистических центров как вид бизнеса только начинает зарождаться в стране. Крупные управляющие компании выкупают или берут в доверительное управление целые промзоны, инвестируют в проекты развития и выводят эти территории на рынок. Строительство новых складских терминалов ведут, как правило, крупные компании для собственного пользования. Чаще всего это крупные западные холдинги. Постепенно данная тенденция охватывает средние компании.

Промышленные (индустриальные) объекты недвижимости.

На рынке недвижимости обращаются промышленные здания и сооружения, созданные в эпоху индустриализации и не соответствующие современным условиям. В среде специалистов по недвижимости они получили название индустриальных.

Рост спроса на производственные площади вызвал к жизни новое явление — бизнес-парки. Идея бизнес-парка состоит в том, чтобы на территории бывших промышленных предприятий, которые более всего подходят для организации бизнес-парков, разместить производственные помещения, склады и офисы для сдачи в аренду малым предприятиям. Такие клиенты не заинтересованы в излишках площадей в арендуемом объекте. В основном один арендатор занимает помещения площадью 150-300 м² под производство или склад и 70-150 м² под офис. Работающая на объекте управляющая компания берет на себя заботы по эксплуатации, налаживанию связей и прочим насущным. Основная задача бизнес-парка — использование промышленных объектов, где производство резко сократилось.

Основная особенность отечественных бизнес-парков — относительно небольшие площади. Как правило, количество арендаторов — до 50.

Вполне возможно, что через 10 лет сегодняшний источник пополнения сектора технопарков и бизнес-парков (бывшие заводы) себя исчерпает. Тогда девелопера придут на новые, пока неосвоенные территории.

К недоходным относятся объекты, предназначенные для удовлетворения бытовых, социальных, культурных, общественно-полезных потребностей человека и не используемые для извлечения прибыли, в том числе:

- государственные учебные и медицинские учреждения;
- церкви, административные здания государственных учреждений, общественных и других организаций.

3.1.8 Рынок недвижимости Иркутской области

Земельный фонд Иркутской области составляют земли, находящиеся в границах данного субъекта, и являются частью земельного фонда Российской Федерации. Государственный учет земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям, формам собственности и видам права на землю, а также по использованию для сельскохозяйственного производства и других нужд в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Иркутской области составляет 77484,6 тыс. га и за 2022 год не изменилась.

В составе земельного фонда Иркутской области имеются все предусмотренные ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации 7 категорий земель:

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

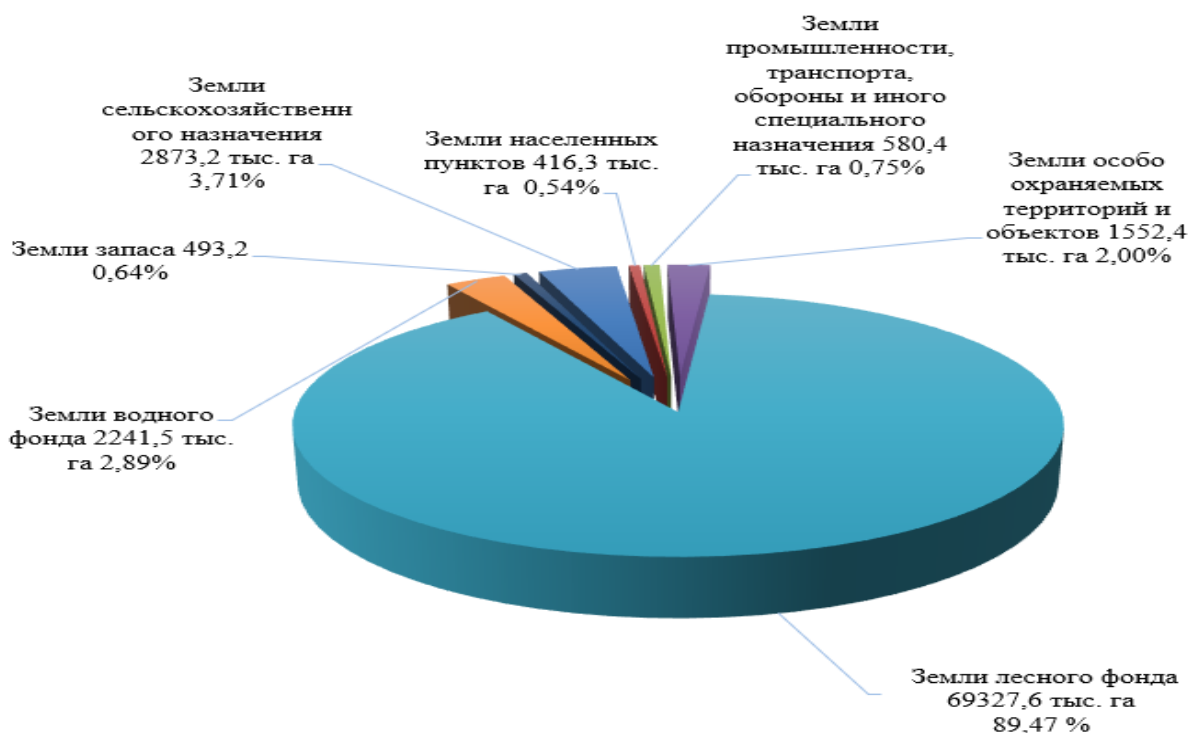


Рисунок 3.25 – Структура земельного фонда Иркутской области по категориям земель

По состоянию на 1 января 2023 года в структуре земельного фонда Иркутской области преобладают земли лесного фонда (89,47% от всей территории региона или 69327,6 тыс. га). Земли сельскохозяйственного назначения составляют 3,71% (2873,2 тыс. га), земли водного фонда - 2,89% (2241,5 тыс. га), земли особо охраняемых территорий и объектов - 2% (1552,4 тыс. га), земли промышленности, транспорта, обороны и иного специального назначения - 0,75% (580,4 тыс. га), земли запаса - 0,64% (493,2 тыс. га), земли населенных пунктов - 0,54% (416,3 тыс. га).

№ п/п	Наименование категории земель	На 1 января 2022 года, тыс. га	На 1 января 2023 года, тыс. га	Разница (+/-), тыс.га
1.	Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:	2874,2	2873,2	-1,0
1.1.	фонд перераспределения земель	201,5	201,5	0
2	Земли населенных пунктов	415,4	416,3	+0,9
3	Земли промышленности и иного специального назначения	580,2	580,4	+0,2
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	1552,4	1552,4	0
5	Земли лесного фонда	69327,7	69327,6	-0,1
6	Земли водного фонда	2241,5	2241,5	0
7	Земли запаса	493,2	493,2	0
Итого в административных границах		77484,6	77484,6	0

Рисунок 3.26 – Распределение земельного фонда Иркутской области по категориям земель

По сравнению с прошлым годом значительные изменения произошли по категориям земель сельскохозяйственного назначения, а также земель населенных пунктов. Отмечаются изменения площади земель лесного фонда, земель промышленности и иного специального назначения.

По состоянию на 01.01.2023г. площадь земель, предоставленных гражданам составила 1948,4 тыс. га, из них большая часть площади приходится на земельные доли граждан – 43,61% (849,2 тыс. га), личные подсобные хозяйства – 14,31% (279 тыс. га), крестьянские (фермерские) хозяйства – 8,8% (170,7 тыс. га), под индивидуальное жилищное строительство – 2,06% (40,2 тыс. га), садоводства – 1,46% (28,6 тыс. га), огородничества – 0,26% (5,7 тыс. га), животноводства – 0,40% (7,8 тыс. га), под дачное строительство – 0,19% (3,8 тыс. га), иные виды пользования – 28,91% (563,3 тыс. га).

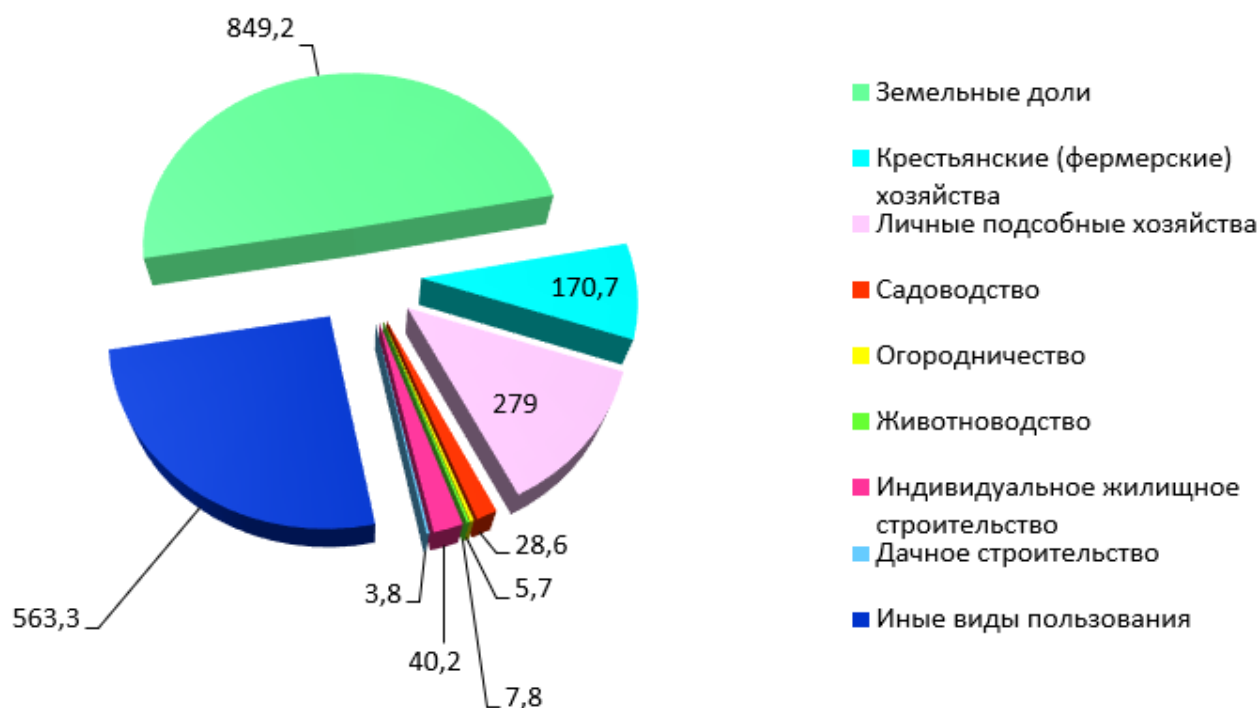


Рисунок 3.27 – Структура земель по видам использования, предоставленных гражданам (тыс.га)

Категории земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов¹.

Рынок недвижимости, как и любой другой рынок, представляет собой систему организационных мер, при помощи которой участники рынка (покупатели и продавцы) сводятся вместе для определения цены, по которой происходит обмен товара - недвижимости.

Экономическими субъектами рынка недвижимости являются:

- 1) продавцы (или арендодатели);
- 2) покупатели (или арендаторы);
- 3) профессиональные участники рынка недвижимости.

В качестве продавца (арендодателя) может выступать любое юридическое или физическое лицо, имеющее право собственности на объект, в том числе государство в лице своих специализированных органов управления собственностью.

В качестве покупателя (арендатора) может выступать юридическое или физическое лицо или орган государственного управления, имеющий право на данную операцию по закону (имеются в виду ограничения на деятельность нерезидентов, иностранных граждан, а также на коммерческую деятельность государственных органов).

Состав профессиональных участников рынка недвижимости определяется перечнем процессов, протекающих на рынке с участием государства, и перечнем видов деятельности коммерческих структур. Соответственно, их можно разделить на институциональных и неинституциональных участников.

¹ Официальный сайт Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring/regionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-irkutskoy-oblasti-za-2015-god/>)

К институциональным участникам, представляющим интересы государства и действующим от его имени, относятся организации следующего профиля:

- федеральные и территориальные земельные органы, занимающиеся инвентаризацией земли, созданием земельного кадастра, зонированием территорий, оформлением землеотвода;
- федеральные и территориальные органы архитектуры и градостроительства, занимающиеся утверждением и согласованием градостроительных планов застройки территорий и поселений, созданием градостроительного кадастра, выдачей разрешений на строительство;
- органы экспертизы градостроительной и проектной документации, занимающиеся утверждением и согласованием архитектурных и строительных проектов;
- органы, ведающие инвентаризацией и учетом строений;
- органы технической, пожарной и иной инспекции, занимающиеся надзором за строительством и эксплуатацией зданий и сооружений;
- проектировщики, строители, специалисты по технической эксплуатации, финансируемые из бюджета;
- органы-регистраторы прав на недвижимость и сделок с ними;
- государственные нотариусы.

К неинституциональным участникам, работающим на коммерческой основе, относятся предприниматели, в качестве которых могут выступать юридические или физические лица, в том числе унитарные предприятия государственной собственности, осуществляющие ту или иную коммерческую деятельность (работы, услуги) на рынке в соответствии с законом (имеется в виду регистрация, а в необходимых случаях - лицензирование деятельности):

- брокеры, оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с недвижимостью;
- оценщики недвижимости, оказывающие услуги собственникам, инвесторам, продавцам, покупателям по независимой оценке стоимости объектов;
- финансисты (банкиры), занимающиеся финансированием операций на рынке недвижимости, в том числе ипотечным кредитованием;
- управляющие недвижимостью, занимающиеся финансовым управлением и технической эксплуатацией объекта;
- юристы, занимающиеся юридическим сопровождением объектов, сделок, профессиональной ответственности,
- страховщики, занимающиеся страхованием объектов, сделок, профессиональной ответственности;
- аналитики, занимающиеся исследованием рынка недвижимости и подготовкой информации для принятия стратегических решений по его развитию.

Каждый участник рынка недвижимости имеет свои цели, с точки зрения использования недвижимости, которые можно разделить на следующие категории:

- для продажи;
- для торговли и бизнеса;
- для капиталовложений;
- для личного использования.

Отношения между участниками рынка недвижимости регулируются соответствующими государственными и муниципальными органами власти, а также различными нормативными документами и законодательными актами.¹

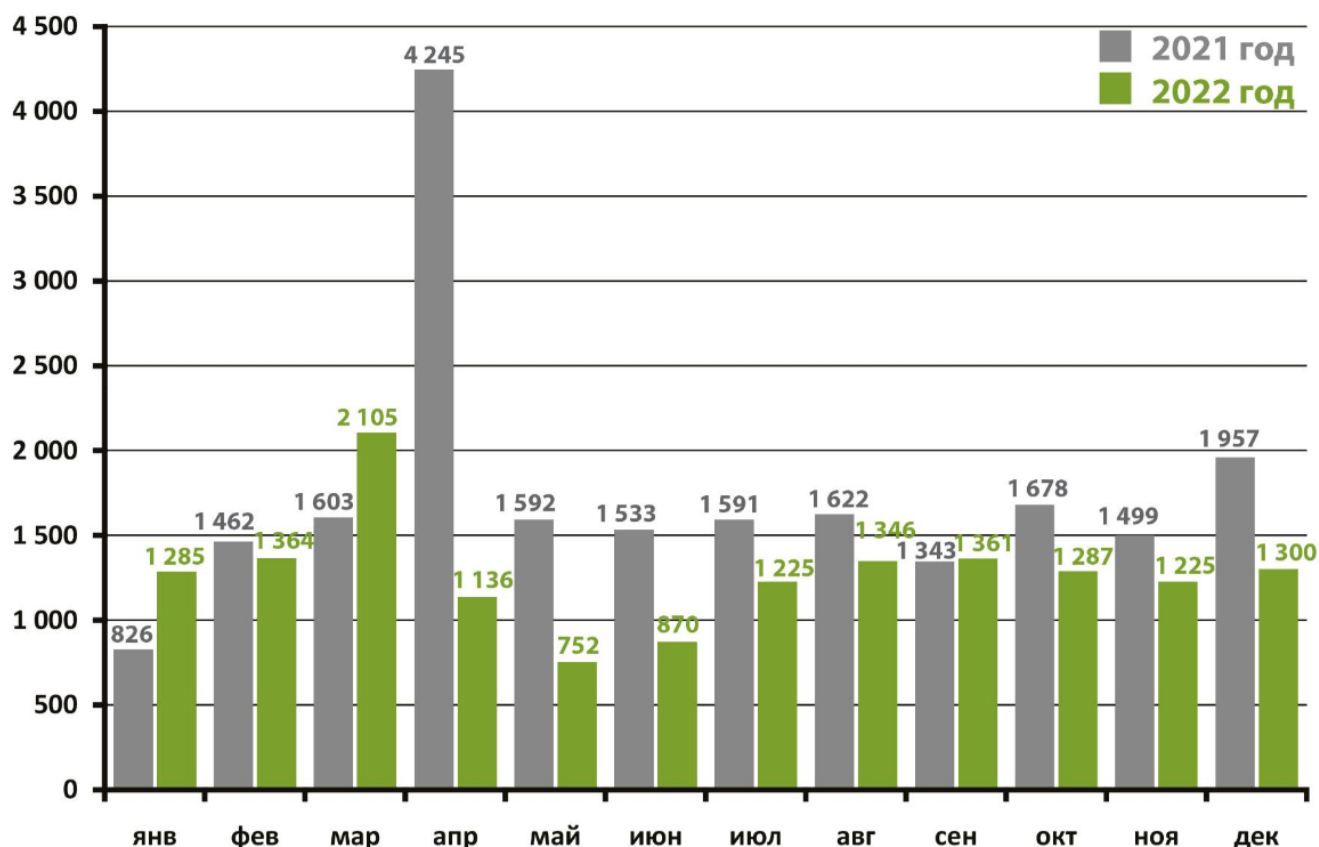
¹ Сайт отдела сопровождения дистанционных образовательных технологий (https://cde.osu.ru/demoversion/course126/1_1.html)

За прошлый год в областном центре, по данным Росреестра, зарегистрировано 15256 переходов прав на жилые помещения на основании договора купли-продажи - это минимальное количество за последние 4 года. В 2021 году сделок со вторичным жильем в Иркутске было на 27% больше, и даже в пандемийном 2020 году вторичных квартир в Иркутске продали больше, чем в 2022-м - на 16%.



За первый квартал 2022 года в Иркутске продали на 22% больше квартир на вторичном рынке, чем за аналогичный период 2021-го. Напомним, в первом квартале в Иркутске спрос увеличился и на первичном рынке жилья, в результате число сделок с новостройками выросло в полтора раза. Во втором квартале вторичный рынок существенно просел: квартир было продано на 42% меньше, чем в первом квартале 2022 года, и на 63% меньше, чем во втором квартале 2021 года. Отыграть столь значительное падение иркутской "вторичке" так и не удалось: в третьем квартале Росреестр зарегистрировал на 14% меньше сделок, чем за аналогичный период 2021 года, в четвертом квартале - на 26% меньше.

Количество зарегистрированных переходов прав на основании договора купли-продажи (мены) жилья. Иркутск, шт.



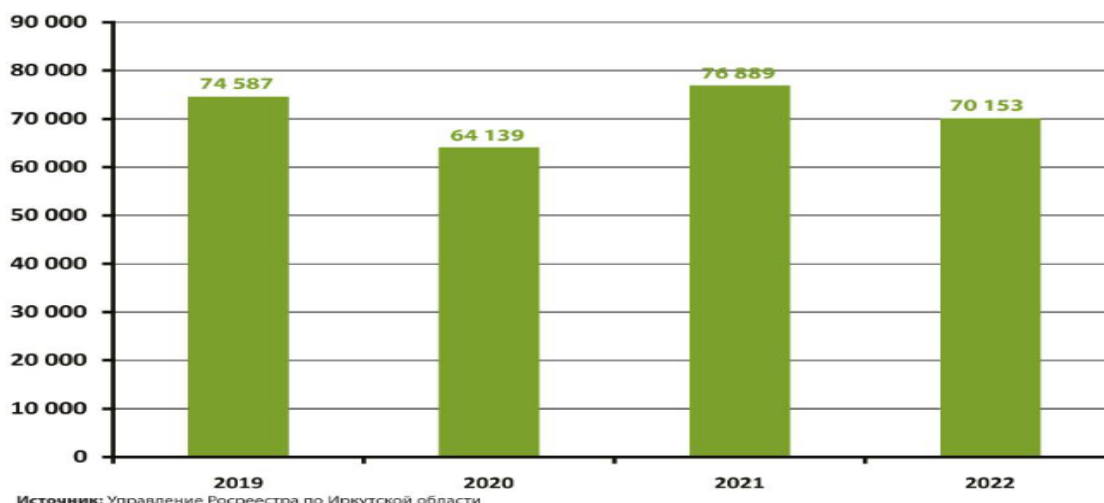
Источник: Управление Росреестра по Иркутской области

Самым результативным по числу проданных квартир в 2022 году оказался март - тогда было зарегистрировано 2105 сделок со "вторичкой". Минимум сделок заключили в мае - всего 752.

Всего в Иркутской области за 2022 год, по данным Росреестра, зарегистрировали 70153 перехода прав на жилые помещения на основании договора купли-продажи - на 9% меньше, чем за 2021 год.¹

¹ Интернет - портал REALTY.IRK.RU - "НЕДВИЖИМОСТЬ: Байкальский регион" ([На 27% меньше сделок со вторичным жильем оформили в Иркутске в 2022 году. Цены на жилье. Аналитика рынка недвижимости \(irk.ru\)](#))

Количество зарегистрированных переходов прав на основании договора купли-продажи (мены) жилья. Иркутская область, шт.



В целях повышения доступности жилья для граждан, обеспечения безопасных и комфортных условий проживания на территории Иркутской области разработана и действует государственная программа Иркутской области «Доступное жилье» на 2019 – 2025 годы, утвержденная постановлением Правительства Иркутской области от 31 октября 2018 года № 780-пп (далее – государственная программа).

Ответственным исполнителем за реализацию государственной программы является министерство строительства Иркутской области (далее – министерство). Соисполнителями и участниками государственной программы являются: министерство имущественных отношений Иркутской области; министерство социального развития, опеки и попечительства Иркутской области; министерство по молодежной политике Иркутской области; министерство транспорта и дорожного хозяйства Иркутской области аппарат Губернатора Иркутской области и Правительства Иркутской области.

Планируемый объем расходов на реализацию мероприятий государственной программы в 2022 году составил: 16 118 656,2 тыс. руб., в том числе из средств:

- областного бюджета – 6 231 661,0 тыс. руб.,
- федерального бюджета – 3 289 962,8 тыс. руб.,
- местного бюджета – 998 831,5 тыс. руб.,
- иных источников – 5 598 200,9 тыс. руб.

Фактическое исполнение – 13 801 286,0 тыс. руб. (85,6%), в том числе из средств:

- областного бюджета – 5 357 982,6 тыс. руб. (86,0%),
- федерального бюджета – 3 241 489,0 тыс. руб. (98,5%),
- местного бюджета – 687 070,8 тыс. руб. (68,8%),
- иных источников – 4 514 743,6 тыс. руб. (80,6%).

Программа действует по следующим направлениям:

- 1) подпрограмма «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Иркутской области» на 2019 – 2025 годы;
- 2) подпрограмма «Стимулирование жилищного строительства в Иркутской области» на 2019 – 2025 годы;
- 3) подпрограмма «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» на 2019 – 2024 годы;

- 4) подпрограмма «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда во взаимодействии с государственной корпорацией – Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» на 2019 – 2025 годы;
- 5) подпрограмма «Переселение граждан из жилых помещений, расположенных в зоне БАМа, признанных непригодными для проживания, и (или) жилых помещений с высоким уровнем износа (более 70 %) на территории Иркутской области» на 2019 – 2025 годы;
- 6) подпрограмма «Молодым семьям - доступное жилье» на 2019 – 2025 годы;
- 7) подпрограмма «Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» на 2019 – 2025 годы;
- 8) подпрограмма «Оказание мер социальной поддержки гражданам, жилые помещения которых утрачены или повреждены в результате наводнения, вызванного сильными дождями, прошедшими в июне-июле 2019 года на территории Иркутской области» на 2019 – 2022 годы;
- 9) подпрограмма «Переселение граждан из не предназначенных для проживания строений, созданных в период промышленного освоения Сибири и дальнего Востока, на территории Иркутской области» на 2020 – 2025 годы;
- 10) подпрограмма «Поддержка и модернизация коммунальной и инженерной инфраструктуры Иркутской области» на 2020 – 2022 годы;
- 11) обеспечивающая подпрограмма «Обеспечение условий деятельности в сфере строительства» на 2022 – 2025 годы.

Государство реализует программы для улучшения жилищных условий граждан и на федеральном уровне, и на региональном с помощью различных инструментов, в том числе и с помощью ипотечного кредитования. С этой целью Правительством РФ было создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию АО «Дом.РФ», которое призвано повысить доступность жилья для россиян.¹

Ипотека

Программы кредитования в банках обычно делятся на коммерческие и социальные — с государственными субсидиями. В последние годы стало много ипотечных программ с господдержкой, ведь государству выгодно стимулировать рынок недвижимости и обеспечивать россиян жильем.

В России с 1 апреля 2022 года начала действовать льготная ипотека под 12% и менее годовых для физических лиц. Жители Иркутской области тоже могут взять такой ипотечный кредит.

Проблемой строительной отрасли стал резкий рост ключевой ставки в Центробанке, где она повысилась с 9 до 20% годовых. Поднялась и процентная ставка по проектному финансированию, если было от 2 до 4%, то теперь она составляет 25-28%. Правительство РФ приняло меры. Теперь процентные ставки правительство будет возмещать банкам, а они будут под меньший процент выдавать людям. Остались льготные кредиты: семейная ипотека под 6%, сельская – под 3%. Обращаясь в банки за ипотечным кредитованием, физлица будут кредитоваться не больше чем под 12%.²

¹ Официальный портал Иркутской области (<https://irkobl.ru/sites/irkstroy/gosprog/dostupgil/>)

² Общественно-политическая газета «Областная» (<https://www.ogirk.ru/2022/04/07/zhiteli-irkutskoj-oblasti-mogut-vzjat-igotnuju-ipoteku-pod-12/>)

В январе-феврале 2022 года в Иркутской области оформили 3,7 тысячи ипотечных договоров, в декабре 2021 года – 3,2 тысячи. Что касается объемов выдачи жилищных кредитов в Иркутской области, то в первые два месяца 2022 года было выдано 10,8 миллиарда рублей, в декабре 2021 года – 9,3 миллиарда рублей, свидетельствуют данные Центробанка.

В Сибирском федеральном округе за зиму 2022-2023 годов выдали 46,7 тысячи ипотечных кредитов на 154,1 миллиарда рублей. Зимой 2021-2022 годов количество кредитов составило 53,5 тысячи на 152,6 миллиарда рублей.

В 2022 году пик выдачи ипотечных кредитов пришёлся на март – после начала спецоперации на Украине. Тогда жилищных кредитов в Иркутской области оформили больше 2,8 тысяч. Уже в апреле случился резкий спад – 773 ипотек. В мае в Иркутской области выдали в четыре раз меньше ипотечных кредитов, чем в феврале – 525.

В июне наметился прогресс. В первый летний месяц банки Иркутской области оформили чуть больше 1 тысячи кредитов, а уже в августе их число превысило 2 тысячи.¹

Квартплата, тарифы

В соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

1) плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со статьей 156.1 настоящего Кодекса;

2) плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

¹ Сайт сетевого издания «Сибдом» (<https://irk.sibdom.ru/news/19090/>)

3) плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.¹

В Иркутской области тарифы регулируют соответствующие организации и органы местного самоуправления.

Еще одним пунктом в оплате коммунальных платежей является взнос на капитальный ремонт. Минимальный размер этого взноса в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, на 2022 год установлен Постановлением Правительства Иркутской области от 01.12.2021 года № 918-пп.

Таблица 3.8 – Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области на 2022 год

№ п/п	Тип и этажность многоквартирного дома, расположенного на территории Иркутской области (далее - многоквартирный дом)	Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (рублей на один квадратный метр занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику, в месяц)	
		в южных районах Иркутской области	в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях
1	Многokвартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, газоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, оснащенный лифтовым оборудованием, с количеством этажей 4 и более	7,87	-
2	Многokвартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, оснащенный лифтовым оборудованием, с количеством этажей 4 и более	7,32	8,39
3	Многokвартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, газоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, с количеством этажей от 1 до 8	5,85	6,71
4	Многokвартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, с количеством этажей от 1 до 8	5,30	6,07

¹ Правовой портал «КонсультантПлюс»

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/d6486a11507e93ce309d20c83436111070473bd5/

5	Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, и одной или несколькими внутридомовыми инженерными системами (отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения), с количеством этажей от 1 до 6	4,95	5,68
6	Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовой инженерной системой электроснабжения, с печным отоплением, с количеством этажей от 1 до 3	3,41	3,90

Средние тарифы на коммунальные услуги, установленные регулирующими организациями для населения, подлежащие применению в муниципальных образованиях Иркутской области.

Таблица 3.9 – Среднее значение тарифов для населения

№ п/п	Вид коммунальных услуг	Ед. изм.	Среднее значение тарифов для населения, с НДС		
			31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
1	Муниципальное образование города Братска				
	Холодное водоснабжение	м³	14,41	21,80	24,63
	Водоотведение	м³	13,16	18,05	20,39
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1212,93	1397,51	1585,00
	- компонент на теплоноситель	м³	18,76	26,01	29,43
	Отопление	Гкал	1183,3	1277,38	1484,84
	Газоснабжение, сетевой газ	тыс. м³	-	2830,48	3177,77
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,23	1,42
2	Зиминское городское муниципальное образование				
	Холодное водоснабжение	м³	25,52	26,54	29,99
	Водоотведение	м³	33,12	34,44	35,71
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1580,03	1640,05	1867,18
	- компонент на теплоноситель	м³	32,91	33,73	38,39
	Отопление	Гкал	1950,25	2004,36	1799,33
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,23	1,42
3	Город Иркутск				
	Холодное водоснабжение	м³	13,20	13,45	15,19
	Водоотведение	м³	15,73	16,35	18,47
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1466,72	1522,45	1733,3
	- компонент на теплоноситель	м³	23,41	23,75	26,26
	Отопление	Гкал	1466,72	1522,45	1733,3
	Газоснабжение, сжиженный газ, в т.ч.				
	в баллонах без доставки до потребителя	кг	45,42	-	-
	из групповых резервуарных установок	кг	25,61	26,37	29,6
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,23	1,42
4	Муниципальное образование «Город Саянск»				
	Холодное водоснабжение	м³	19,21	19,97	22,56
	Водоотведение	м³	20,83	21,66	24,48
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1131,24	1174,21	1324,18

№ п/п	Вид коммунальных услуг	Ед. изм.	Среднее значение тарифов для населения, с НДС		
			31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
	- компонент на теплоноситель	м³	33,32	34,58	39,32
	Отопление	Гкал	1131,24	1174,21	1324,18
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,23	1,42
5	Муниципальное образование «Город Свирск»				
	Холодное водоснабжение	м³	21,77	26,84	30,33
	Водоотведение	м³	23,62	30,86	34,88
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1482,65	1538,99	1752,12
	- компонент на теплоноситель	м³	28,13	29,18	33,20
	Отопление	Гкал	1482,65	1538,99	1752,12
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,23	1,42
6	Муниципальное образование «Город Тулун»				
	Холодное водоснабжение	м³	41,18	42,82	48,39
	Водоотведение	м³	26,90	27,97	31,61
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1826,89	1896,31	2158,94
	- компонент на теплоноситель	м³	72,77	75,53	85,98
	Отопление	Гкал	2040,84	2118,39	2411,77
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,23	1,42
7	Муниципальное образование города Усолье-Сибирское				
	Холодное водоснабжение	м³	9,72	10,10	11,41
	Водоотведение	м³	25,46	26,47	29,90
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1130,81	1172,63	1322,51
	- компонент на теплоноситель	м³	17,95	18,69	22,02
	Отопление	Гкал	1130,81	1172,63	1322,51
	реализуемый из групповых газовых резервуарных установок	кг	-	26,37	29,60
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,23	1,42
8	Муниципальное образование города Усть-Илимска				
	Холодное водоснабжение	м³	32,44	33,73	38,11
	Водоотведение	м³	26,74	27,80	31,40
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1130,81	1172,63	1322,51
	- компонент на теплоноситель	м³	19,70	20,46	21,24
	Отопление	Гкал	1130,81	1172,63	1322,51
	Электроснабжение	кВт.ч	1,17	1,23	1,42
9	Муниципальное образование «Город Черемхово»				
	Холодное водоснабжение	м³	25,89	26,92	30,42
	Водоотведение	м³	19,58	20,36	23,00
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1488,44	1544,42	1752,05
	- компонент на теплоноситель	м³	47,03	48,85	55,98
	Отопление	Гкал	1488,44	1544,42	1752,05
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,23	1,42
10	Ангарское городское муниципальное образование				
	Холодное водоснабжение	м³	13,90	22,26	25,15
	Водоотведение	м³	17,09	22,38	25,28
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1159,82	1174,08	1323,74

№ п/п	Вид коммунальных услуг	Ед. изм.	Среднее значение тарифов для населения, с НДС		
			31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
	- компонент на теплоноситель	м³	12,87	17,98	20,21
	Отопление	Гкал	1159,82	1174,08	1323,74
	Газоснабжение, сетевой газ	м³	13,96	14,37	16,13
	Газоснабжение, сжиженный газ, в т.ч.				
	в баллонах без доставки до потребителя	кг	45,42	-	-
	из групповых резервуарных установок	кг	-	26,37	29,60
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,23	1,42
11	Муниципальное образование Балаганский район				
	Холодное водоснабжение	м³	31,37	32,62	36,86
	Водоотведение	м³	33,54	-	-
	Отопление	Гкал	1932,36	1964,68	2194,06
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,861	0,994
12	Муниципальное образование города Бодайбо и района				
	Холодное водоснабжение	м³	31,71	46,31	-
	Водоотведение	м³	36,72	39,59	-
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1610,28	1707,12	1808,41
	- компонент на теплоноситель	м³	32,81	35,53	42,12
	Отопление	Гкал	1805,19	1973,08	2246,35
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,23	1,42
13	Муниципальное образование «Братский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	55,86	53,27	64,05
	Отопление	Гкал	2455,78	2627,83	2718,23
	Водоотведение	м³	42,52	45,98	49,10
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	2006,89	2262,86	2199,67
	- компонент на теплоноситель	м³	47,58	50,35	64,89
14	Муниципальное образование «Жигаловский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	15,98	17,16	-
	Отопление	Гкал	1539,63	1936,07	2492,55
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,23	1,42
15	Муниципальное образование «Заларинский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	39,38	42,11	50,75
	Водоотведение	м³	33,43	41,42	46,81
	Отопление	Гкал	1705,78	1847,20	2050,02
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,23	1,42
16	Зиминское районное муниципальное образование				
	Холодное водоснабжение	м³	40,71	48,27	33,69
	Отопление	Гкал	1982,17	2181,71	2478,58
	Водоотведение	м³	8,46	9,13	10,31
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1365,79	1492,81	1719,29
	- компонент на теплоноситель	м³	23,82	26,01	28,31
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,861	0,994
17	Иркутское районное муниципальное образование				
	Холодное водоснабжение	м³	35,58	39,77	43,83
	Газоснабжение, сжиженный газ, в т.ч.				
	в баллонах без доставки до потребителя	кг	44,10	-	-
	в баллонах с доставкой до потребителя	кг	47,96	-	-

№ п/п	Вид коммунальных услуг	Ед. изм.	Среднее значение тарифов для населения, с НДС		
			31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
	из групповых резервуарных установок	кг	24,87	26,37	29,60
	Водоотведение	м³	23,74	23,07	25,32
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1914,71	2070,05	2355,84
	- компонент на теплоноситель	м³	29,17	30,71	34,93
	Отопление	Гкал	1984,22	2168,67	2468,52
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,9	1,04
18	Муниципальное образование «Казачинско-Ленский район»				
	Отопление	Гкал	1972,39	2126,24	2420,70
	Холодное водоснабжение	м³	16,91	18,27	21,10
	Водоотведение	м³	29,66	32,07	33,52
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1832,65	2003,1	2244,9
	- компонент на теплоноситель	м³	16,40	17,76	20,39
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,97	1,12
19	Муниципальное образование «Катангский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	82,02	-	242,45
	Отопление	Гкал	765,93	837,16	953,1
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,861	0,994
20	Муниципальное образование «Качугский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	15,53	40,65	-
	Отопление	Гкал	1616,48	1956,99	2228,02
	Электроснабжение (городское)	кВт.ч	-	1,23	1,42
	Электроснабжение (сельское)	кВт.ч	-	0,861	0,994
21	Киренское районное муниципальное образование				
	Холодное водоснабжение	м³	33,62	44,58	50,37
	Водоотведение	м³	67,44	84,77	95,81
	Отопление	Гкал	1891,67	2220,63	2407,82
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1656,23	1812,26	2060,97
	- компонент на теплоноситель	м³	37,45	40,76	46,39
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,04	1,20
22	Муниципальное образование «Куйтунский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	82,51	92,08	102,84
	Отопление	Гкал	1544,20	1630,89	1856,75
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,23	1,42
23	Муниципальное образование Мамско-Чуйского района				
	Холодное водоснабжение	м³	24,86	26,88	30,37
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1936,20	2116,28	2409,38
	- компонент на теплоноситель	м³	11,94	13,02	14,80
	Отопление	Гкал	1936,20	2116,28	2409,38
	Водоотведение	м³	24,19	26,15	29,54
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,23	1,42
24	Муниципальное образование «Нижнеилимский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	21,99	26,89	25,15
	Водоотведение	м³	44,57	47,98	54,23
	Отопление	Гкал	1770,75	1962,03	2232,79
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				

№ п/п	Вид коммунальных услуг	Ед. изм.	Среднее значение тарифов для населения, с НДС		
			31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1680,10	1836,13	2087,91
	- компонент на теплоноситель	м³	21,54	23,51	26,74
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,01	1,17
25	Муниципальное образование «Нижеудинский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	17,36	19,06	17,03
	Водоотведение	м³	16,50	17,84	18,16
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1716,79	1852,82	2099,62
	- компонент на теплоноситель	м³	16,24	20,21	23,49
	Отопление	Гкал	1699,36	1917,70	2172,19
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,83	1,05
26	Ольхонское районное муниципальное образование				
	Холодное водоснабжение	м³	52,76	54,81	57,33
	Отопление	Гкал	1908,04	2085,50	2374,33
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,86	0,99
27	Муниципальное образование Слюдянский район				
	Холодное водоснабжение	м³	28,05	28,66	37,88
	Водоотведение	м³	70,09	75,80	95,77
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1943,13	2115,58	2631,84
	- компонент на теплоноситель	м³	25,21	28,18	32,34
	Отопление	Гкал	1949,80	2130,98	2607,96
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,99	1,15
28	Муниципальное образование «Тайшетский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	35,72	38,56	43,49
	Водоотведение	м³	33,62	35,65	40,09
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1840,65	2011,88	2290,53
	- компонент на теплоноситель	м³	23,54	25,66	29,21
	Отопление	Гкал	1598,34	1658,63	1880,59
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,94	1,08
29	Муниципальное образование «Тулунский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	46,37	51,37	57,13
	Водоотведение	м³	42,41	45,86	51,83
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	2253,95	2223,75	2805,58
	- компонент на теплоноситель	м³	49,37	43,13	51,66
	Отопление	Гкал	1579,50	1705,21	1941,38
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,86	0,99
30	Усольское районное муниципальное образование				
	Холодное водоснабжение	м³	24,80	26,31	29,72
	Водоотведение	м³	34,65	36,81	41,60
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1910,22	2092,77	2148,31
	- компонент на теплоноситель	м³	22,62	25,59	28,83
	Отопление	Гкал	1689,81	1815,81	2014,72
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,98	1,13
31	Муниципальное образование «Усть-Илимский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	40,91	50,16	49,54
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				

№ п/п	Вид коммунальных услуг	Ед. изм.	Среднее значение тарифов для населения, с НДС		
			31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1976,76	2112,11	2404,62
	- компонент на теплоноситель	м³	47,30	52,29	59,52
	Отопление	Гкал	2229,90	2340,49	2635,72
	Водоотведение	м³	50,85	54,78	49,64
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,86	0,99
32	Усть-Кутское муниципальное образование, муниципальный район				
	Холодное водоснабжение	м³	22,64	25,09	28,48
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	2102,19	2264,06	2558,05
	- компонент на теплоноситель	м³	22,54	23,85	26,88
	Отопление	Гкал	1760,96	1929,04	2196,20
	Водоотведение	м³	24,59	26,63	29,39
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,04	1,20
33	Районное муниципальное образование «Усть-Удинский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	28,10	30,32	-
	Отопление	Гкал	1241,02	1356,43	1544,28
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,86	0,99
34	Черемховское районное муниципальное образование				
	Холодное водоснабжение	м³	25,84	45,33	51,24
	Водоотведение	м³	21,28	27,07	30,60
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1148,16	1267,02	1343,65
	- компонент на теплоноситель	м³	26,15	30,50	31,61
	Отопление	Гкал	1331,73	1455,58	1614,93
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,86	0,99
35	Чунское районное муниципальное образование				
	Холодное водоснабжение	м³	32,99	35,61	40,25
	Водоотведение	м³	39,82	42,68	48,23
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1585,85	1621,4	1856,04
	- компонент на теплоноситель	м³	35,53	44,89	50,53
	Отопление	Гкал	1450,69	1502,6	1710,71
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,96	1,11
36	Шелеховский муниципальный район				
	Холодное водоснабжение	м³	13,08	13,91	15,72
	Отопление	Гкал	1270,64	1388,52	1577,69
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1081,52	1422,36	1619,21
	- компонент на теплоноситель	м³	12,53	-	-
	Водоотведение	м³	-	38,52	43,53
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,86	0,99
37	Город Шелехов				
	Холодное водоснабжение	м³	10,55	10,97	12,39
	Водоотведение	м³	35,62	38,52	43,53
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1073,90	1172,63	1322,51
	- компонент на теплоноситель	м³	17,78	15,28	16,63
	Отопление	Гкал	1073,90	1172,63	1322,51
	Газоснабжение, сжиженный газ, в т.ч.				

№ п/п	Вид коммунальных услуг	Ед. изм.	Среднее значение тарифов для населения, с НДС		
			31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
	- реализуемый из групповых резервуарных установок	кг	24,87	26,37	29,6
	Электроснабжение	кВт.ч	-	1,23	1,42
38	Муниципальное образование «Аларский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	39,73	40,17	45,13
	Водоотведение	м³	40,60	43,89	49,61
	Отопление	Гкал	1129,34	1314,32	1469,51
	Горячее водоснабжение (закрытая система), в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	789,86	863,32	982,88
	- компонент на теплоноситель	м³	9,88	10,79	12,26
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,86	0,99
	Газоснабжение, сжиженный газ	кг	-	20	22,30
39	Муниципальное образование «Баяндаевский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	61,48	60,31	66,76
	Отопление	Гкал	-	4806,37	5394,8
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,86	0,99
40	Муниципальное образование «Боханский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	38,01	40,57	-
	Отопление	Гкал	1966,62	3636,11	4139,70
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,86	0,99
41	Муниципальное образование «Нукутский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	40,06	43,32	-
	Водоотведение	м³	16,75	17,52	-
	Отопление	Гкал	1285,51	1405,07	1599,66
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,86	0,99
42	Муниципальное образование «Осинский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	86,60	97,38	110,03
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,86	0,99
	Муниципальное образование «Эхирит-Булагатский район»				
	Холодное водоснабжение	м³	10,99	29,67	-
	Отопление	Гкал	1392,53	1522,03	1732,83
	Водоотведение	м³	27,23	28,93	-
	Горячее водоснабжение, в т.ч.				
	- компонент на тепловую энергию	Гкал	1291,83	1411,97	1607,51
	- компонент на теплоноситель	м³	22,31	24,37	27,74
	Электроснабжение	кВт.ч	-	0,86	0,99

Наименование муниципального образования	Наименование коммунальной услуги	Ед. изм.	значение тарифов для населения, с НДС 31.12.2021	значение тарифов для населения, с НДС 31.12.2022
---	----------------------------------	----------	---	---

г. Братск, г. Усть-Илимск, Братский район, Катангский район, Киренский район, муниципальное образование Нижнеилимский район, Нижнеудинский район, Тайшетский район, Усть-Илимский район, Чунское районное муниципальное образование, Усть-Кутский район	Услуга регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами	м ³	471,41	529,55
г. Иркутск, Ангарское городское муниципальное образование, г. Тулун, Тулунский район, г. Саянск, г. Свирск, г. Усолье-Сибирское, г. Черемхово, г. Зима, Балаганский район, Жигаловский район, Заларинский район, Зиминский район, Иркутский район, Качугский район, Куйтунский район, Ольхонское районное муниципальное образование, Слюдянский район, Усольское районное муниципальное образование, Усть-Удинский район, Черемховское районное муниципальное образование, Шелеховский район, Аларский район, Баяндаевский район, Боханский район, Нукутский район, Осинский район, Эхирит-Булагатский район, Казачинско-Ленский район, Мамско-Чуйский район, Бодайбинский район	Услуга регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами	м ³	499,66	563,66

Рынок жилищно-коммунальных услуг охватывает следующие секторы: управление многоквартирными домами, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах; водоснабжение и водоотведение; электроснабжение; теплоснабжение; газоснабжение; обращение с твердыми коммунальными отходами.

В Иркутской области с 1 июля 2022 года увеличилась плата за коммунальные услуги на 3,7%, с 01.12.2022 плата за коммунальные услуги увеличилась в пределах 9%, кроме отопления, которое подорожало на 10%.

Таблица 3.10 – Повышение тарифов на ЖКХ с 1 июля 2022 г. по субъектам РФ¹

Субъект Российской Федерации		Средний индекс по субъекту на II полугодие 2022 года, %
1	Чеченская Республика	6,5
2	Город Санкт-Петербург	6,3
3	Республика Крым, Республика Татарстан, г. Севастополь	6,2
4	Республика Дагестан, Республика Саха (Якутия), г. Москва	6
5	Кабардино-Балкарская Республика, Оренбургская область	5,4
6	Воронежская область, Омская область	5,3
7	Новосибирская область, Томская область	5,2
8	Республика Мордовия, Забайкальский край, Астраханская область, Новгородская область, Саратовская область	5
9	Липецкая область, Тульская область	4,9
10	Республика Ингушетия, Республика Северная Осетия – Алания	4,7

¹ Интернет – журнал «Юрист компании» (<https://www.law.ru/article/25700-tarify-jkh-2021-2022>)

Субъект Российской Федерации		Средний индекс по субъекту на II полугодие 2022 года, %
11	Республика Адыгея, Карачаево-Черкесская Республика, Смоленская область	4,6
12	Приморский край, Амурская область, Кемеровская область – Кузбасс, Курская область, Московская область, Мурманская область, Тамбовская область, Ярославская область	4,5
13	Республика Башкортостан, Пермский край, Нижегородская область	4,4
14	Республика Калмыкия, Республика Карелия, Краснодарский край, Архангельская область, Еврейская автономная область	4,2
15	Республика Коми	4,1
16	Республика Бурятия, Республика Тыва, Республика Хакасия, Красноярский край, Белгородская область, Брянская область, Волгоградская область, Кировская область, Курганская область, Магаданская область, Орловская область, Псковская область	4
17	Рязанская область, Сахалинская область	3,9
18	Алтайский край, Камчатский край, Хабаровский край, Ростовская область, Самарская область, Ненецкий автономный округ	3,8
19	Иркутская область	3,7
20	Республика Алтай, Удмуртская Республика, Чувашская Республика, Ставропольский край, Владимирская область, Вологодская область, Ивановская область, Калининградская область, Калужская область, Костромская область, Ленинградская область, Пензенская область, Тверская область, Тюменская область, Ульяновская область, Челябинская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ямало-Ненецкий автономный округ	3,4
21	Чукотский автономный округ	3,3
22	Республика Марий Эл	3,2
23	Свердловская область	2,9

Технологическое присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения

Основным документом, регламентирующим подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, является Градостроительный кодекс Российской Федерации.

В соответствии со ст. 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, применяемые в целях архитектурно-строительного проектирования (далее - технические условия), определяются в соответствии с правилами подключения (технологического присоединения) к сетям

инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, утверждаемыми Правительством Российской Федерации, и являются обязательными приложениями к договорам о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида.

Для заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к правообладателю сети инженерно-технического обеспечения вправе обратиться:

- 1) правообладатель земельного участка и (или) объекта капитального строительства;
- 2) лицо, которому в предусмотренных земельным законодательством случаях выдано разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельного участка и установления сервитута, публичного сервитута, а также лицо, являющееся обладателем сервитута или публичного сервитута, которые установлены в соответствии с гражданским законодательством, земельным законодательством;
- 3) лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, при наличии утвержденных в установленных порядке проекта планировки территории комплексного развития, комплексной схемы инженерного обеспечения территории комплексного развития, схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, градостроительного плана земельного участка.

Водоснабжение и водоотведение

МУП «Водоканал» в Иркутске проводит подключение домов частного сектора к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения. Размер платы за подключение зависит от объема запрашиваемой жителем нагрузки (чем выше степень благоустройства - наличие ванн, бассейнов, моек - тем выше плата). По данным сайта МУП «Водоканал» города Иркутска стоимость подключения к сетям холодного водоснабжения на одного жителя при средней степени благоустройства ориентировочно составит 12 тыс. руб. Почти столько же будет стоить подключение и к сетям водоотведения. За эту стоимость МУП «Водоканал» города Иркутска выполнит работы по подведению сетей к границе земельного участка (необходимости также выполнить работы по прокладке сетей по земельному участку).

Газоснабжение

Проблема газификации Иркутской области многократно освещалась в научно-технической литературе, а также на многочисленных мероприятиях различного уровня. На принятие решений по реализации эффективной газовой политики в области (и в России в целом), влияют как региональные факторы, так и федеральные. Последние обусловлены ситуацией с природным газом на мировых газовых рынках. К сожалению, до настоящего времени не приняты окончательные решения по сплошной газификации области, хотя в 2020 г. были разработаны «Долгосрочная целевая программа газификации» и «Генеральная схема газоснабжения и газификации» Иркутской области, в том числе для обеспечения развития газодобычи и газохимии в регионе. Упомянутые документы предполагали строительство магистрального газопровода от Ковыктинского газоконденсатного месторождения (КГКМ) в Южные районы области, а также локальную газификацию на базе местных месторождений. Вместе с тем, вероятность газификации территории Иркутской области мала по ряду причин:

- 1) газ Ковыкты ориентирован на выполнение экспортных поставок в Китай по магистральному трубопроводу «Сила Сибири»;
- 2) высокая стоимость реализации проекта, даже при переводе угольных ТЭЦ на газ;
- 3) цена природного газа будет более чем в два-три раза выше, чем стоимость местных углей, что приведет к росту тарифов на тепловую энергию при переводе ТЭЦ на газ;
- 4) отсутствие крупных потребителей природного газа (кроме ТЭЦ) [7].

За последние два года на федеральном уровне появились намерения направить газ из Западной Сибири на Восток РФ, вызванные сокращением экспорта газа в Европу. Эти намерения предусматривают сооружение газопровода «Сила Сибири 2» через Красноярский край в Иркутскую область и далее в южном направлении, для экспортных поставок в Монголию и, возможно, в Северо-западные районы Китая. Но и этот проект пока находится в стадии обсуждения. Следует отметить, что, на сентябрьском (2022 г.) саммите Шанхайской организации сотрудничества (ШОС) между Россией и Монголией, были озвучены соглашения по сооружению «Сила Сибири 2».

В области процесс газификации происходит в Северо-восточном районе (г. Усть-Кут), реализуемый «Иркутской нефтяной компанией», на базе локальных газовых месторождений, включая сооружение газохимического предприятия.

24 июня 2022 г. руководство Иркутской области и руководство «Газпрома» подписали программу развития газоснабжения и газификации на период до 2025 г. Эта программа не предусматривает масштабную газификацию области, а только некоторых ее северо-восточных районов. Однако аварии на газопроводах «Северный поток 1 и 2», которые произошли в конце сентября 2022 г., привели к резкому сокращению поставок российского газа в Европу по северным маршрутам. В сложившейся ситуации «Газпром» вынужден активно искать потребителей газа на Востоке РФ, так как консервация скважин может привести к выходу их из строя. Этот фактор может активизировать процесс газификации Иркутской области и других восточных регионов РФ.¹

На каждый календарный год размер платы за технологическое присоединение к газораспределительным сетям устанавливается органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, которые отвечают за государственное регулирование тарифов. Порядок и методология расчета платы за подключение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям определены в приказе Федеральной антимонопольной службы от 16.08.2018 № 1151/18 «Об утверждении Методических указаний по расчету размера платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям и (или) размеров стандартизированных тарифных ставок, определяющих ее величину».

В Федеральном законе от 29.12.2000 № 1021 «О государственном регулировании цен на газ, тарифов на услуги по его транспортировке и платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям на территориях Российской Федерации ...» установлены определенные рамки для платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования.

Плата за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования с максимальным расходом газа, не превышающим 15 куб. метров в час, с учетом расхода газа ранее подключенного в данной точке подключения газоиспользующего оборудования заявителя (для заявителей, намеревающихся использовать газ для целей предпринимательской (коммерческой) деятельности), или 5 куб. метров в час, с учетом расхода газа ранее подключенного в данной точке подключения газоиспользующего оборудования заявителя (для прочих заявителей), если иное не установлено настоящим пунктом, устанавливается в размере не менее 20 тыс. рублей и не более 50 тыс. рублей (с налогом на добавленную стоимость, если заявителем выступает физическое лицо, а в иных случаях без налога на добавленную стоимость).

¹ Сайт общественно-делового научного журнала «Энергетическая политика» (<https://energypolicy.ru/energetika-irkutskoj-oblasti-tendencii-vyzyv-i-ugrozyv-sovremennyh-usloviyah/regiony/2022/12/21/>)

Указанные минимальный и максимальный уровни платы за технологическое присоединение начиная с 2015 года ежегодно индексируются на прогнозный среднегодовой уровень инфляции, определенный прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на тот же период, на который устанавливается плата за технологическое присоединение. В указанную плату за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования не включаются расходы на выполнение мероприятий в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности или на ином законном основании физическому или юридическому лицу.

На территории Иркутской области работы по строительству газопровода до земельного участка, врезка и пуск газа, осуществляется ООО «Газпром газораспределение Томск». Тарифы на данные работы утверждены приказом Службы от 27.12.2021 года № 79-447-спр «Об установлении платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям ООО «Газпром газораспределение Томск» на территории Иркутской области».

Таблица 3.11 – Плата за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям ООО «Газпром газораспределение Томск» на территории Иркутской области с 01.01.2022 по 31.12.2022

№ п/п	Заявители	Размер платы
1	Заявители, намеревающиеся использовать газ для целей предпринимательской (коммерческой) деятельности, с максимальным расходом газа, не превышающим 15 куб. м в час, с учетом расхода газа ранее подключенного в данной точке подключения газоиспользующего оборудования заявителя, при условии, что расстояние от газоиспользующего оборудования до сети газораспределения ООО "Газпром газораспределение Томск", с проектным давлением не более 0,3 МПа, измеряемое по прямой линии (наименьшее расстояние), составляет не более 200 м и сами мероприятия предполагают строительство только газопроводов (без необходимости выполнения мероприятий по прокладке газопроводов бестраншейным способом и устройства пункта редуцирования газа)	36 856,31 руб. (без учета НДС)
2	Заявители, не намеревающиеся использовать газ для целей предпринимательской (коммерческой) деятельности, с максимальным расходом газа, не превышающим 5 куб. м в час, с учетом расхода газа ранее подключенного в данной точке подключения газоиспользующего оборудования заявителя, при условии, что расстояние от газоиспользующего оборудования до сети газораспределения ООО "Газпром газораспределение Томск", с проектным давлением не более 0,3 МПа, измеряемое по прямой линии (наименьшее расстояние), составляет не более 200 м и сами мероприятия предполагают строительство только газопроводов (без необходимости выполнения мероприятий по прокладке газопроводов бестраншейным способом и устройства пункта редуцирования газа)	28 969,24 руб. (с учетом НДС)

Теплоснабжение

В настоящее время в регионе фактически исчез энергетический гигант АО «Иркутскэнерго», который ранее был классической вертикально интегрированной компанией. К настоящему времени процесс полной реорганизации компании завершен, и все объекты «большой энергетики» вошли в структуры «ЕвроСибэнерго». Специфика реформирования АО «Иркутскэнерго» заключается в том, что, если разделение компании на конкурентные и регулируемые виды бизнеса являлось требованием законодательства РФ, то отделение ГЭС от ТЭЦ и теплосетей имеет другую причину. Практически вся мощность ГЭС, (входящих в En+, «ЕвроСибэнерго») направлена на покрытие спроса на электроэнергию алюминиевыми заводами РУСАЛа по низким ценам. Для остальных потребителей региона дешевой «гэсовской» электроэнергии практически нет. ТЭЦ, крупные котельные и тепловые сети

«Иркутскэнерго» два года назад были включены в состав созданной Байкальской энергетической компании (БЭК), как «самостоятельного» дивизиона теплового бизнеса.¹

Размер платы за подключение к системе теплоснабжения ООО «Байкальская энергетическая компания» установлена в соответствии с Приказом Службы по тарифам Иркутской области от 03.02.2022 года №79-9-спр «Об установлении платы за подключение (технологическое присоединение) к системе теплоснабжения ООО "Байкальская энергетическая компания" на территориях отдельных населенных пунктов Иркутской области».

Согласно приказу плата за подключение к системе теплоснабжения установлена в следующих размерах:

Таблица 3.12 – Плата за подключение (технологическое присоединение) к системе теплоснабжения ООО "Байкальская энергетическая компания" на территориях отдельных населенных пунктов Иркутской области

Наименование регулируемой организации	Наименование населенного пункта	Размер платы (тыс. руб./Гкал/час без учета НДС)
ООО "Байкальская энергетическая компания"	г. Ангарск	10 877,47
	г. Железногорск-Илимский	10 355,05
	г. Усолье-Сибирское	12 468,50
	г. Черемхово	7 794,17

Электроснабжение

Согласно приказу Службы по тарифам Иркутской области от 27.12.2021 № 79-446-спр «Об утверждении стандартизированных тарифных ставок, ставок за единицу максимальной мощности, формул платы за технологическое присоединение к электрическим сетям территориальных сетевых организаций Иркутской области на 2022 год» тарифы подключения к электрическим сетям приведены в таблицах ниже.²

Таблица 3.13 – Стандартизированные тарифные ставки для расчета платы за технологическое присоединение к электрическим сетям территориальных сетевых организаций Иркутской области

№ п/п	Обозначение	Наименование	Единица измерения	Размер ставки (без учета НДС)
1	C1	стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов на технологическое присоединение энергопринимающих устройств потребителей электрической	рублей за одно присоединение	12 653,11

¹ Сайт общественно-делового научного журнала «Энергетическая политика» (<https://energypolicy.ru/energetika-irkutskoj-oblasti-tendenciiivzovy-i-ugrozyv-sovremennyh-usloviyah/regiony/2022/12/21/>)

² Официальный интернет-портал правовой информации (<http://publication.pravo.gov.ru/File/GetFile/3801202112280009?type=pdf>)

№ п/п	Обозначение	Наименование	Единица измерения	Размер ставки (без учета НДС)
		энергии, объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, на подготовку и выдачу сетевой организацией технических условий заявителю и проверку сетевой организацией выполнения технических условий заявителем (для случаев, указанных в абзаце восьмом пункта 24 Методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям)		12 598,81
		стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов на технологическое присоединение энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, на подготовку и выдачу сетевой организацией технических условий заявителю и проверку сетевой организацией выполнения технических условий заявителем (для случаев, указанных в абзаце девятом пункта 24 Методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям)		
1.1	C1.1	стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов сетевой организации на подготовку и выдачу сетевой организацией технических условий заявителю	рублей за одно присоединение	8 299,46
1.2.1	C1.2.1	стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов на выдачу акта об осуществлении технологического присоединения Заявителям, указанным в абзаце восьмом пункта 24 Методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям	рублей за одно присоединение	4 353,65
1.2.2	C1.2.2	стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов на проверку выполнения технических условий Заявителями, указанными в абзаце девятом пункта 24 Методических указаний по определению размера платы за технологическое	рублей за одно присоединение	4 299,35

№ п/п	Обозначение	Наименование	Единица измерения	Размер ставки (без учета НДС)
		присоединение к электрическим сетям		
I. Для территорий городских населенных пунктов				
I.2.1.1.4.1.1	С _{город, 0,4 кВ и ниже} 2.1.1.4.1.1	воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/км	1 338 300,0
	С _{город, 1-20 кВ и ниже} 2.1.1.4.1.1			7 079 950,0
I.2.1.1.4.2.1	С _{город, 0,4 кВ и ниже} 2.1.1.4.2.1	воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/км	1 075 220,0
I.2.1.1.4.2.2	С _{город, 0,4 кВ и ниже} 2.1.1.4.2.2	воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно двухцепные	рублей/км	781 860,0
I.2.1.1.4.3.1	С _{город, 0,4 кВ и ниже} 2.1.1.4.3.1	воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 100 до 200 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/км	1 103 790,0
I.2.3.1.3.3.1	С _{110 кВ и выше} 2.3.1.3.3.1	воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 100 до 200 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/км	7 122 938,72
I.3.6.2.2.2.1	С _{город, 1-10 кВ и ниже} 3.6.2.2.2.1	кабельные линии, прокладываемые методом горизонтального наклонного бурения, многожильные с бумажной изоляцией сечением провода от 50 до 100 квадратных мм включительно с одной трубой в скважине	рублей/км	7 368 894,0
I.4.5.5.2	С _{город, 1-20 кВ} 4.5.5.2	комплектные распределительные устройства наружной установки (КРН, КРУН) номинальным током свыше 1000 А с количеством ячеек от 5 до 10 включительно	рублей/шт.	25 144 406,89
I.4.1.4	С _{город, 1-20 кВ} 4.1.4	реклоузеры номинальным током от 500 до 1000 А включительно	рублей/шт.	2 390 227,0
I.4.1.3	С _{город, 1-20 кВ} 4.1.3	реклоузеры номинальным током от 250 до 500А включительно	рублей/шт.	2 546 980,3
I.4.2.3	С _{город, 1-20 кВ} 4.2.3	линейные разъединители номинальным током от 250 до 500А включительно	рублей/шт.	90 509,8
I.5.2.7.3	С _{город, 10/0,4 кВ} 5.2.7.3	двухтрансформаторные и более подстанции (за исключением РТП) мощностью от 1250 до 1600 кВА включительно блочного типа	рублей/кВт	4 611,38
I.6.2.5	С _{город, 6(10)/0,4 кВ} 6.2.5	распределительные двухтрансформаторные подстанции мощностью от 400 до 1000 кВА включительно	рублей/кВт	2 817,89
I.7.1.2.1	С _{110/6(10) кВ} 7.1.2.1	однотрансформаторные подстанции мощностью от 6,3 МВА до 10 МВА включительно открытого типа	рублей/кВт	13 614,53
II. Для территорий, не относящихся к городским населенным пунктам				

№ п/п	Обозначение	Наименование	Единица измерения	Размер ставки (без учета НДС)
П.2.1.1.4.1.1	Сне город, 0,4 кВ и ниже 2.1.1.4.1.1	воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/км	1 026 450,0
	Сне город 1-20 кВ и ниже 2.1.1.4.1.1			358 100,0
П.2.1.1.4.2.1	Сне город, 0,4 кВ и ниже 2.1.1.4.2.1	воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/км	1 504 410,0
П.2.1.1.4.2.2	Сне город, 0,4 кВ и ниже 2.1.1.4.2.2	воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно двухцепные	рублей/км	897 580,0
П.2.2.2.3.4.1.1	Сне город, 110 кВ и выше 2.2.2.3.4.1.1	воздушные линии на металлических опорах, за исключением многогранных, неизолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 200 до 500 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/км	12 406 032,3
П.2.2.2.3.3.1.1	Сне город, 110 кВ и выше 2.2.2.3.3.1.1	воздушные линии на металлических опорах, за исключением многогранных, неизолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 100 до 200 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/км	11 354 518,5
П.2.2.2.3.3.2.1	Сне город, 110 кВ и выше 2.2.2.3.3.2.1	воздушные линии на металлических опорах, за исключением многогранных, неизолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 100 до 200 квадратных мм включительно двухцепные	рублей/км	16 214 721,1
П.2.3.1.3.3.1	С 110 кВ и выше 2.3.1.3.3.1	воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 100 до 200 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/км	7 122 938,72
П.2.3.1.4.3.1	Сне город, 0,4 кВ и ниже 2.3.1.4.3.1	воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 100 до 200 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/км	1 667 480,00
	Сне город 1-20 кВ 2.3.1.4.3.1			2 401 920,00

Таблица 3.14 - Ставки платы за единицу максимальной мощности для расчета платы за технологическое присоединение энергопринимающих устройств заявителей максимальной мощностью менее 670 кВт и на уровне напряжения ниже 20 кВ и менее к электрическим сетям территориальных сетевых организаций Иркутской области

№ п/п	Обозначение	Наименование	Единица измерения	Размер ставки
1	$C_{\max N1}$	ставка за 1 кВт максимальной мощности на покрытие расходов на технологическое присоединение энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, на подготовку и выдачу сетевой организацией технических условий заявителю и проверку сетевой организацией выполнения технических условий заявителем (для случаев, указанных в абзаце восьмом пункта 24 Методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям)	рублей/кВт	446,95
		ставка за 1 кВт максимальной мощности на покрытие расходов на технологическое присоединение энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, на подготовку и выдачу сетевой организацией технических условий заявителю и проверку сетевой организацией выполнения технических условий заявителем (для случаев, указанных в абзаце девятом пункта 24 Методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям)		429,35
1.1	$C_{\max N1.1}$	ставка за 1 кВт максимальной мощности на покрытие расходов сетевой организации на подготовку и выдачу сетевой организацией технических условий заявителю	рублей/кВт	296,05
1.2.1	$C_{\max N1.2.1}$	ставка за 1 кВт максимальной мощности на покрытие расходов на выдачу акта об осуществлении технологического присоединения Заявителям, указанным в абзаце восьмом пункта 24 Методических указаний по	рублей/кВт	150,90

№ п/п	Обозначение	Наименование	Единица измерения	Размер ставки
		определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям		
1.2.2	$C_{\max N1.2.2}$	ставка за 1 кВт максимальной мощности на покрытие расходов на проверку выполнения технических условий Заявителями, указанными в абзаце девятом пункта 24 Методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям	рублей/кВт	133,30
I.2.1.1.4.1.1	$C_{\text{город}, 0,4 \text{ кВ и ниже}}_{\max N2.1.1.4.1.1}$	воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/кВт	5 593,97
	$C_{\text{город}, 1-20 \text{ кВ}}_{\max N2.1.1.4.1.1}$			15 171,32
I.2.1.1.4.2.1	$C_{\text{город}, 0,4 \text{ кВ и ниже}}_{\max N2.1.1.4.2.1}$	воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/кВт	2 667,13
I.2.1.1.4.2.2	$C_{\text{город}, 0,4 \text{ кВ и ниже}}_{\max N2.1.1.4.2.2}$	воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно двухцепные	рублей/кВт	2 301,79
I.2.1.1.4.3.1	$C_{\text{город}, 0,4 \text{ кВ и ниже}}_{\max N2.1.1.4.3.1}$	воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 100 до 200 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/кВт	3 610,36
I.2.1.2.3.2.1	$C_{\text{город}, 1-20 \text{ кВ}}_{\max N2.1.2.3.2.1}$	воздушные линии на деревянных опорах неизолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/кВт	3 733,57
I.2.1.2.4.1.1	$C_{\text{город}, 0,4 \text{ кВ и ниже}}_{\max N2.1.2.4.1.1}$	воздушные линии на деревянных опорах неизолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/кВт	1 070,01
II.2.1.1.4.1.1	$C_{\text{не город}, 0,4 \text{ кВ и ниже}}_{\max N2.1.1.4.2.1}$	воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/кВт	2 537,30
	$C_{\text{не город}, 1-20 \text{ кВ}}_{\max N2.1.1.4.1.1}$			1 064,50

№ п/п	Обозначение	Наименование	Единица измерения	Размер ставки
П.2.1.1.4.2.1	С _{не город, 0,4 кВ и ниже} maxN2.1.1.4.2.1	воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/кВт	14 416,77
П.2.1.1.4.2.2	С _{не город, 0,4 кВ и ниже} maxN2.1.1.4.2.2	воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно двухцепные	рублей/кВт	17 353,15
П.2.1.1.4.3.1	С _{не город, 0,4 кВ и ниже} maxN2.1.1.4.3.1	воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 100 до 200 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/кВт	4 671,21
П.2.1.2.3.1.1	С _{не город, 0,4 кВ и ниже} maxN2.1.2.3.1.1	воздушные линии на деревянных опорах неизолированным сталеалюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/кВт	7 298,06
П.2.1.2.3.2.1	С _{не город, 1–20 кВ} maxN2.1.2.3.2.1	воздушные линии на деревянных опорах неизолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/кВт	29 352,64
П.2.1.2.4.1.1	С _{не город, 0,4 кВ и ниже} maxN2.1.2.4.1.1	воздушные линии на деревянных опорах неизолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/кВт	1 278,24
П.2.2.1.4.1.1	С _{не город, 0,4 кВ и ниже} maxN2.2.1.4.1.1	воздушные линии на металлических опорах изолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/кВт	1 687,24
П.2.3.1.4.1.1	С _{не город, 0,4 кВ и ниже} maxN2.3.1.4.1.1	воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/кВт	9 491,95
	С _{не город, 1–20 кВ} maxN2.3.1.4.1.1			1 470,22
П.2.3.1.4.2.1	С _{не город, 0,4 кВ и ниже} maxN2.3.1.4.2.1	воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные	рублей/кВт	8 685,31
	С _{не город, 1–20 кВ} maxN2.3.1.4.2.1			3 424,88
П.2.3.1.4.3.1	С _{не город, 0,4 кВ и ниже} maxN2.3.1.4.3.1	воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 100 до	рублей/кВт	18 170,34

№ п/п	Обозначение	Наименование	Единица измерения	Размер ставки
		200 квадратных мм включительно од- ноцепные		
П.2.3.2.3.1.1	С _{не город, 0,4 кВ и ниже} maxN2.3.2.3.1	воздушные линии на железобетон- ных опорах неизолированным сталеа- люминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно од- ноцепные	рублей/кВт	47 257,96
	С _{не город, 1–20 кВ} maxN2.3.2.3.1			8 875,27
П.2.3.2.3.2.1	С _{не город, 0,4 кВ и ниже} maxN2.3.2.3.2.1	воздушные линии на железобетон- ных опорах неизолированным сталеа- люминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включи- тельно одноцепные	рублей/кВт	68 479,93
	С _{не город, 1–20 кВ} maxN2.3.2.3.2.1			4 728,76

3.1.9 Анализ рынка недвижимости

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Объекты рынка недвижимости составляют до 70–80 % национального богатства многих стран. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда и рынок капитала сами по себе без недвижимости вряд ли могут существовать, ведь даже финансовые институты (банки, биржи, инвестиционные компании и т.п.) должны быть участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности.

Проанализировав рынок недвижимости Иркутской области, можно сделать вывод, что он развит слабо, а в некоторых районах области и вовсе отсутствует.

При этом структура предложений и формируемые ими ценовые диапазоны определяются в первую очередь назначением и местоположением объектов недвижимости, что позволяет говорить об этих факторах, как о первостепенных ценообразующих факторах.

В Иркутской области в ряде муниципальных образований строительная деятельность не ведется либо развита очень слабо из-за ряда обстоятельств. К таким обстоятельствам можно отнести малую привлекательность этих муниципальных образований для развития предпринимательства, что в свою очередь связано с низким спросом населения на продукцию, на услуги и малочисленностью населения некоторых населенных пунктов, недостаток коммуникаций – газоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения в ряде населенных пунктов региона, а также влияние природных факторов.

Основная масса предложений по продаже объектов недвижимости представлена в городе Иркутске, городе Ангарске, городе Братске, Иркутском районе и Черемховском районе Иркутской области.

Как уже говорилось выше, основная часть информации относится только к нескольким муниципальным районам области (Иркутский район, город Иркутск, город Ангарск, Черемховский район, город Братск). Это связано с малой ликвидностью перед населением

большинства муниципальных образований области. Для ряда районов с большим количеством предложений открытость и емкость информации об объектах недвижимости достаточна для проведения первичного анализа. При этом стоит отметить, что открытая информация о состоянии рынка бывает не всегда полной и достоверной, так как сделки с недвижимостью часто носят эксклюзивный и конфиденциальный характер.

3.1.9.1 Сбор информации о рынке недвижимости Иркутской области

Для информации, используемой в определении конъюнктуры рынка объектов оценки рассмотрены:

- окончательная стоимость объекта оценки при его отчуждении, полученная из официальных документов;
- стоимость, указанная в общедоступных массовых источниках информации (печатные издания, сайты риэлторских компаний, сайты аналитических изданий, сайты организаций, предоставляющих риэлторские и оценочные услуги);
- рыночная стоимость объекта оценки, указанная в отчете об оценке этого объекта;
- информация фонда данных государственной кадастровой оценки;
- информация о мониторинге рынка недвижимости, осуществляемом органом регистрации прав;
- информация в отношении торгов по предоставлению объектов недвижимости - официальные письма органов исполнительной власти и местного самоуправления о сделках с объектами недвижимости;
- коэффициенты и индексы, используемые для определения стоимости объектов недвижимости;
- другие показатели, используемые для определения стоимости объектов оценки.

Анализ рыночной информации, приведенный в данном подразделе Отчета, включает в себя следующие этапы: определение и выбор источников рыночной информации, проверка их достоверности; сбор информации о рыночных ценах на объекты оценки; анализ сегментов рынка объектов оценки.

Сформированный по итогам данного этапа анализа рыночной информации перечень выбранных источников рыночной информации представляется в данном разделе Отчета:

Таблица 3.15 - Источники рыночной информации

№ п/п	Наименование источника рыночной информации
	АВИТО (www.avito.ru)
	ЦИАН (irkutsk.cian.ru)
	Domofond.ru.
	Портал «МИР КВАРТИР» (dom.mirkvartir.ru)
	Яндекс. Недвижимость (realty.yandex.ru/irkutsk)
	Move.ru (irkutsk.move.ru)
	Портал недвижимости «СуперРиэлт» (irkutsk.superrielt.ru)
	Недвижимость Иркутской области RealtyVision (www.realtyvision.ru)
	архив «АВИТО»
	Официальные письма органов местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области о сделках с земельными участками
	Официальные письма органов регистрации прав

3.1.9.2 Характеристики рынка, используемые для подготовки рыночных данных для целей ГКО

В рамках работы по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости Иркутской области для анализа динамики среднеарифметических цен по сегментам рынка цены предложения объектов недвижимости, полученные в результате сбора данных о ценах объектов недвижимости Иркутской области за 2022 г., были приведены к ценам сделок посредством корректировок: на торг (при необходимости), на дату, на затопление/подтопление (при необходимости).

В отношении объектов-аналогов, которые относятся к зонам затопления и подтопления, были введены соответствующие поправки. В качестве источника данных о значениях корректировок был использован следующий справочник: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Н. Новгород, 2022 г.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Таблица 50

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,69	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,68	0,90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,74	0,94
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,71	0,90

На основе вышеприведенной таблицы Исполнителем были применены корректировки на затопление/подтопление в зависимости от процента затопления/подтопления.

Корректировки на затопление/подтопление в зависимости от процента затопления/подтопления приведены в следующей таблице.

Функциональная группа ОКС / Процент затопления/подтопления	1-5%	10%	25%	50% >	Объект-аналог в зоне затопления/подтопления, но нет данных о проценте затопления/подтопления
4, 6 и 8 группы	1,00	1,14	1,28	1,45	1,28
5 группа	1,00	1,11	1,23	1,41	1,23
3, 7, 9, 10 группы	1,00	1,11	1,27	1,47	1,27
1 и 2 группы	1,00	1,06	1,19	1,35	1,19

Для объектов-аналогов с наибольшим процентом затопления/подтопления (50% >) была применена корректировка в размере 1,45 (для 4, 6 и 8 групп), 1,41 (для 5 группы), 1,47 (для 3, 7, 9, 10 групп), 1,35 (для 1 и 2 групп) (=1/максимальные коэффициенты из расширенного интервала, приведенного выше в таблице «Значения корректировок на наличие негативных инженерно-геологических условий (наличие затопления/подтопления)»).

Для объектов-аналогов с процентом затопления/подтопления 25% была применена корректировка в размере 1,28 (для 4, 6 и 8 групп), 1,23 (для 5 группы), 1,27 (для 3, 7, 9, 10 групп), 1,19 (для 1 и 2 групп) (=1/средние коэффициенты из расширенного интервала, приведенного выше в таблице «Значения корректировок на наличие негативных инженерно-геологических условий (наличие затопления/подтопления)»).

Для объектов-аналогов с процентом затопления/подтопления 10% была применена корректировка в размере 1,14 (для 4, 6 и 8 групп), 1,11 (для 5 группы), 1,11 (для 3, 7, 9, 10 групп), 1,06 (для 1 и 2 групп) (=1/минимальные коэффициенты из расширенного интервала, приведенного выше в таблице «Значения корректировок на наличие негативных инженерно-геологических условий (наличие затопления/подтопления)»).

Для объектов-аналогов с процентом затопления/подтопления 1-5% корректировка не применялась, поскольку проведенный анализ рынка показал, что данный процент затопления не оказывает существенного влияния на цены объектов недвижимости.

В случае, если объект-аналог расположен в зоне затопления/подтопления, но нет данных о проценте затопления/подтопления, для данных объектов-аналогов была применена, на основе допущения, корректировка в размере 1,28 (для 4, 6 и 8 групп), 1,23 (для 5 группы), 1,27 (для 3, 7, 9, 10 групп), 1,19 (для 1 и 2 групп) (=1/средние коэффициенты из расширенного интервала, приведенного выше в таблице «Значения корректировок на наличие негативных инженерно-геологических условий (наличие затопления/подтопления)»).

ОГБУ «ЦГКО» была проведена работа по выявлению дублирующей информации в сведениях, представленных органами местного самоуправления, сведениях, полученных с официального сайта Росреестра, а также в сведениях сайтов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На основании п. 26.4 Методических указаний рыночная информация проверена ОГБУ «ЦГКО». При проверке использована в том числе следующая информация:

1) в отношении сайтов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - копии (образы) страниц сайта, отражающих текст объявления, дату обращения к странице сайта с объявлением, дату подачи объявления (при наличии), адрес страницы сайта;

2) в отношении торгов по предоставлению объектов недвижимости - официальные письма органов исполнительной власти и органов местного самоуправления о сделках с объектами недвижимости, а также копии (образы) страниц сайтов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

3) в отношении информационных ресурсов (баз данных) организаций, оказывающих услуги по размещению объявлений о продаже объектов недвижимости, а также оказывающих

услуги по сопровождению сделок с недвижимым имуществом, - копии договоров, лицензионных соглашений с такими организациями;

4) в отношении периодических печатных изданий - копии периодических печатных изданий, отражающих текст объявления, дату и номер печатного издания.

База рыночных данных ОГБУ «ЦГКО» включает объекты:

- рыночные данные о сделках (предложениях) объектов недвижимости с сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- данные о ценах сделок (торгов) представленные органами местного самоуправления Иркутской области;

- данные о ценах сделок (торгов) представленные органами регистрации прав;

- данные от органов исполнительной власти.

В соответствии с Методическими указаниями собранная рыночная информация должна быть структурирована единообразно.

На этапе сбора информации были получены сведения о продаже 71084 объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области. В соответствии с Методическими указаниями данная информация была проверена на достоверность, достаточность, непротиворечивость и репрезентативность.

В результате проведенного статистического анализа полученная информация об объектах недвижимости была отобрана в соответствии со следующими параметрами: сопоставимость, полнота данных, проверка данных на непротиворечивость и интерпретируемость, наличие дублей. Некорректно представленные данные как предложения о продаже объектов недвижимости в дальнейшем не рассматривались.

По итогам проделанной работы было получено 4734 предложения о продаже объектов недвижимости, отвечающих вышеперечисленным требованиям.

Вся собранная Исполнителем рыночная информация о данных предложениях была объединена в сводную таблицу объектов, где указаны, в том числе сведения о площади, краткая характеристика объекта недвижимости, вид разрешенного использования, кадастровый номер (при наличии), полная стоимость в рублях, удельный показатель стоимости в рублях на единицу измерения с указанием единицы измерения, текст объявления.

3.1.9.3 Анализ рынка объектов недвижимости жилого фонда Иркутской области

Анализ рынка жилых помещений в населенных пунктах Иркутской области

В результате исследования полученной информации установлено, что наиболее развитым в Иркутской области является рынок в г. Братске – 806 ед. (18,8% общего количества предложений), в г. Иркутске – 776 ед. (18,1%), г. Ангарске – 622 ед. (14,5%), г. Усть-Илимске – 358 ед. (8,4%), г. Шелехове - 251 ед. (5,9%), г. Усолье-Сибирское – 246 ед. (5,7%), г. Черемхово – 148 ед. (3,5 %), г. Зиме – 113 ед. (2,6%), г. Нижнеудинске – 107 ед. (2,5 %), рп Маркове – 97 ед. (2,3 %), г. Свирске – 86 ед. (2 %), г. Тулуне – 81 ед. (1,9 %), г. Вихоревке – 80 ед. (1,9%), г. Железногорск-Илимске – 74 ед. (1,7%), г. Саянске – 73 ед. (1,7 %), г. Усть-Куте – 69 ед. (1,6 %), рп Чунском – 67 ед. (1,6%), г. Тайшете - 55 ед. (1,3%), г. Бодайбо – 51 ед. (1,2 %), г. Слюдянке – 50 ед. (1,2 %), г. Байкальске – 50 ед. (1,2 %), г. Киренске - 20 ед. (0,5%), г. Бирюсинске – 18 ед. (0,4 %), г. Алзамае – 17 ед. (0,4 %), рп Залари – 12 ед. (0,3 %), п. Усть-Ордынском - 9 ед. (0,2%).

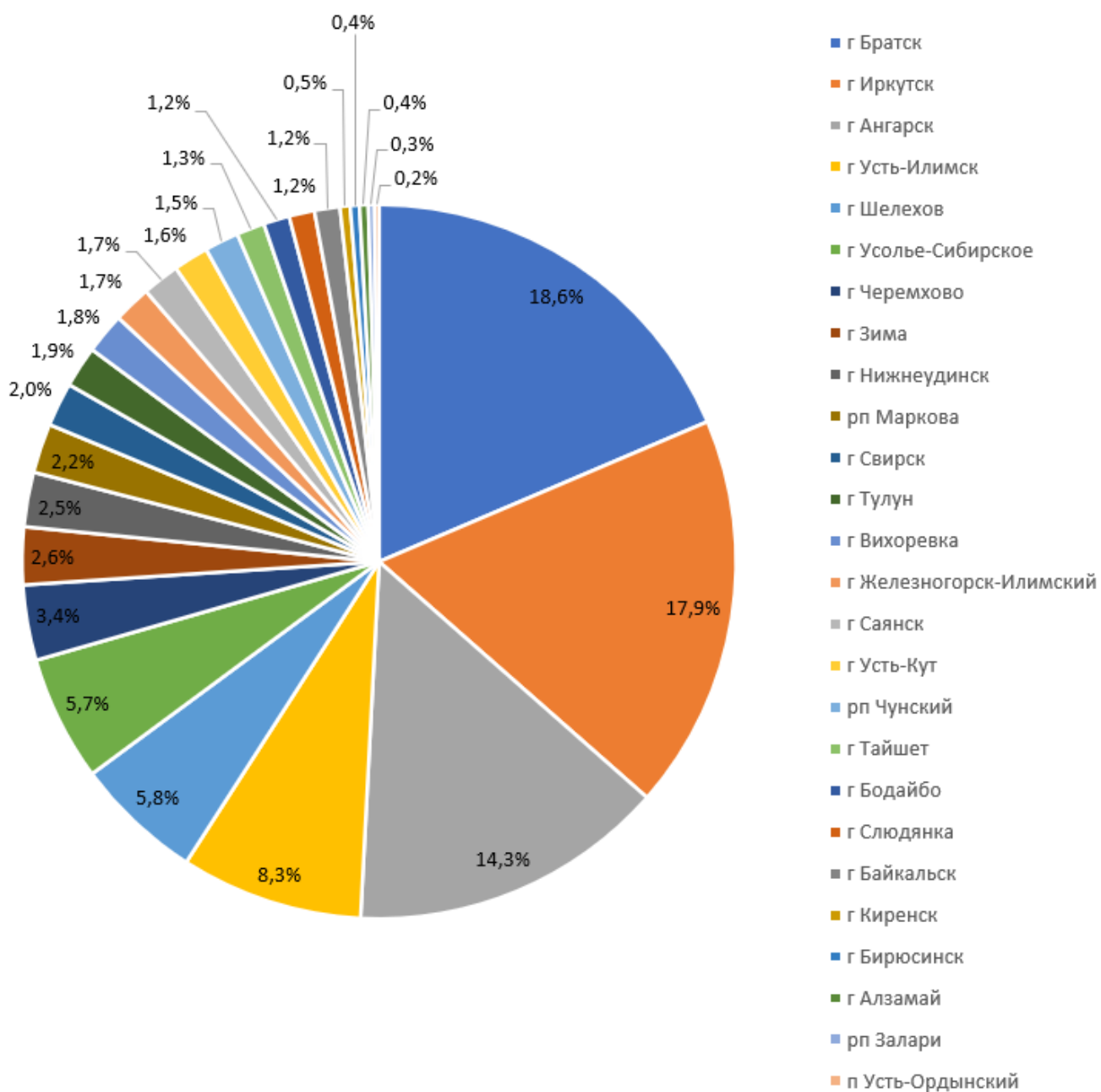


Рисунок 3.28 – Количество предложений о продаже жилых помещений

Первичный анализ собранной рыночной информации подтвердил разнородность рынка недвижимости Иркутской области.

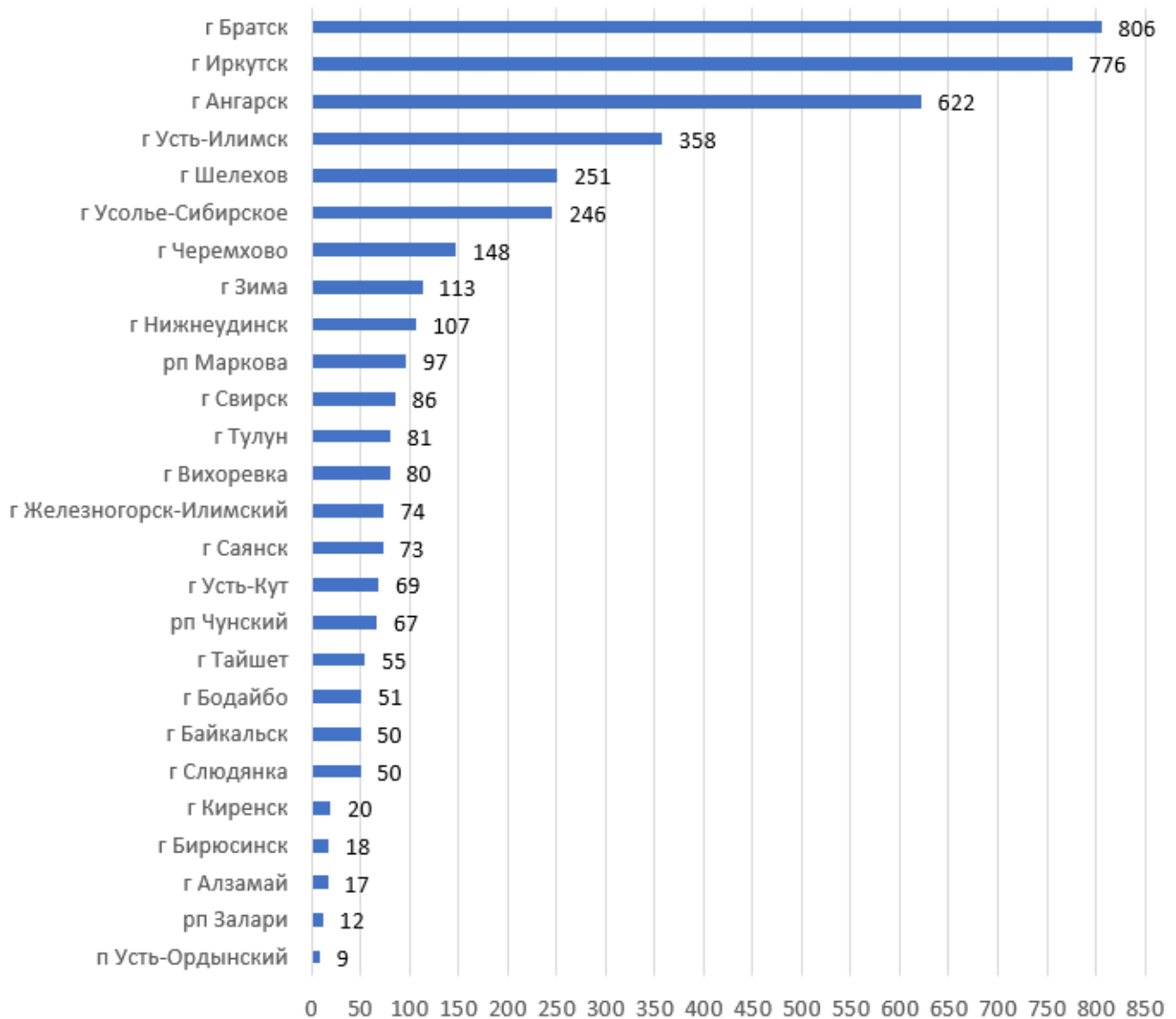


Рисунок 3.29 – Зависимость количества предложений на рынке недвижимости от местоположения

Таблица 3.16 - Сравнительная характеристика стоимости за 1 кв.м квартир¹

№ п/п	Наименование населенного пункта	Количество объектов недвижимости	Стоимость за 1 кв.м, руб.		
			Минимальная	Средняя	Максимальная
1	г Братск	806	20 316	66 626	92 949
2	г Иркутск	776	18 393	79 119	114 884
3	г Ангарск	622	34 927	71 222	96 343
4	г Усть-Илимск	358	15 071	52 831	82 265
5	г Шелехов	251	24 450	62 720	91 140
6	г Усолье-Сибирское	246	17 757	50 769	74 484
7	г Черемхово	148	13 071	52 530	73 846
8	г Зима	113	15 160	39 886	56 789
9	г Нижнеудинск	107	19 782	49 609	66 480
10	рп Маркова	97	13 333	70 958	85 563
11	г Свирск	86	16 265	28 325	37 624

¹ Анализ проведен после удаления выбросов цен (значений, которые резко отличаются от других значений в собранном наборе данных)

12	г Тулун	81	13 986	49 438	66 402
13	г Вихоревка	80	8 930	29 323	40 000
14	г Железногорск-Илимский	74	1 888	32 888	46 446
15	г Саянск	73	20 924	37 846	57 367
16	г Усть-Кут	69	17 116	51 875	75 000
17	рп Чунский	67	6 580	34 952	50 400
18	г Тайшет	55	10 472	40 391	61 281
19	г Бодайбо	51	10 020	47 387	65 789
20	г Слюдянка	50	9 142	33 180	50 000
21	г Байкальск	50	16 164	41 871	58 893
22	г Киренск	20	15 330	22 538	34 595
23	г Бирюсинск	18	16 032	38 723	52 628
24	г Алзамай	17	7 198	17 215	25 313
25	рп Залари	12	13 103	21 318	29 268
26	п Усть-Ордынский	9	11 753	26 675	37 339
	Общий итог	4336	1 888	60 250	114 884

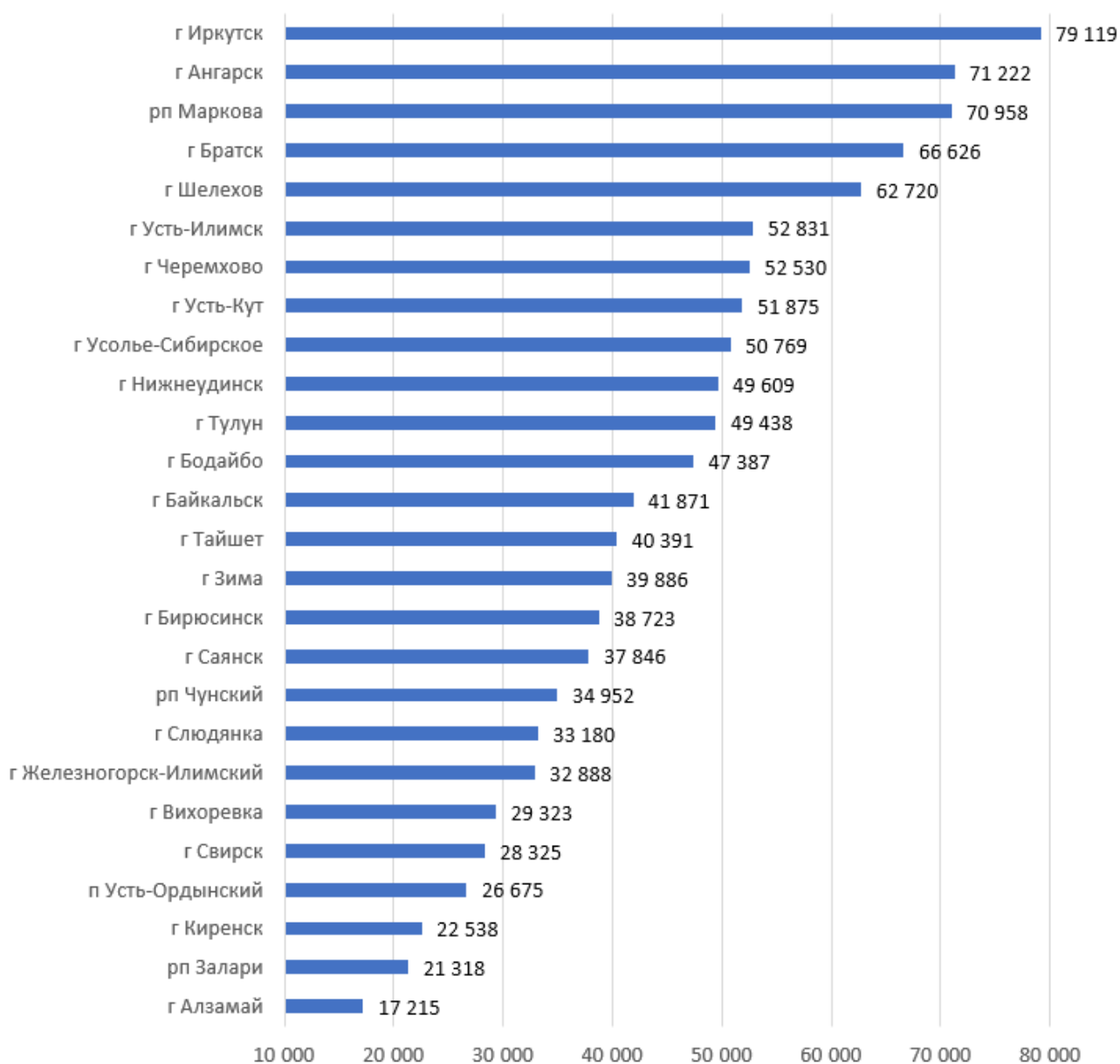


Рисунок 3.30 – Зависимость среднеарифметической стоимости квартир на рынке недвижимости от местоположения

На основе проведенного анализа можно сделать вывод о том, что в Иркутской области рынок квартир неоднородный. Наибольшее количество квартир, предложенных к продаже на рынке за период 01.01.2021-01.01.2023 года, располагается в г. Братске, г. Иркутске и г. Ангарске.

В Иркутской области наблюдается большой диапазон стоимости объектов недвижимости. Наиболее высокая удельная рыночная стоимость в г. Иркутске.

Анализ предложений о продаже жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах г. Иркутска

Анализ предложений на рынке квартир г. Иркутска произведен на основе обработки массива рыночных данных, состоящего из 776 единиц информации об объектах недвижимости (квартирах), предлагаемых к продаже.

Абсолютный лидер на вторичном рынке по количеству квартир, продаваемых на вторичном рынке в г. Иркутске Ленинский район. Наибольшее количество объектов, предложенных к продаже в указанный период, располагалось в Октябрьском районе 30% Ленинском районе 25%, в Свердловском районе 24%, в Правобережном 21% от объема вторичного рынка г. Иркутска.

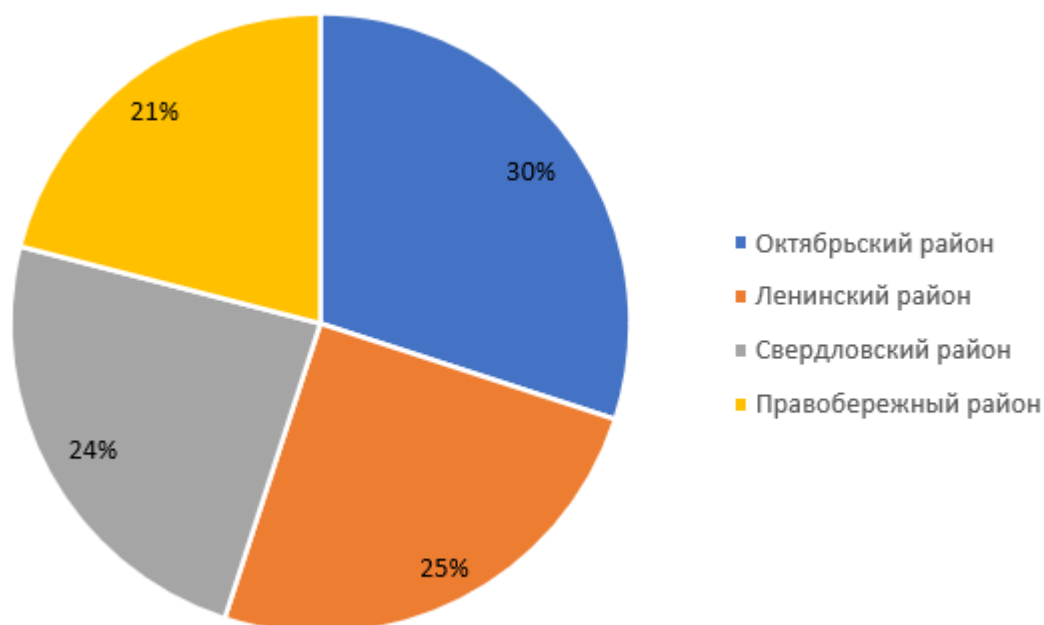


Рисунок 3.31 – Структура рынка г. Иркутска в зависимости от местоположения

На рисунке «Структура рынка г. Иркутска в зависимости от местоположения» представлены объемы предлагаемых на продажу квартир на вторичном рынке в разрезе районов города Иркутска.

В 2022 году в Иркутске в эксплуатацию ввели 315 тысяч кв. метров нового жилья, в том числе многоквартирных домов - 254 тыс. кв. метров. По сравнению с 2020 годом этот показатель увеличился на 35,7 тысячи кв. метров. То есть практически вышли на доковидные темпы.

При этом около 60% новостроек возвели на территориях Октябрьского и Свердловского округов. Сравнивая показатели предыдущих двух лет, специалисты отмечают увеличение в 2022 году объемов строительства МКД и снижение - индивидуальных.

Одним из приоритетов остаётся переселение из ветхого фонда. Во-первых, иркутяне переезжают в современные, комфортные квартиры. Во-вторых, таким образом город избавляется от старого, аварийного, небезопасного жилья. А на освободившемся земельном

участке возможно построить социальные объекты, новые дома, предоставить территорию под благоустройство.¹

Строительная отрасль нередко сталкивается с различными вызовами. Особенно это заметно в последние три года: пандемия, зонирование приаэродромной территории, санкции, повышение стоимости материалов, снижение количества рабочих. Однако высокая конкурентоспособность отрасли и поддержка властей всех уровней позволили совместно преодолеть трудности, выйти на новые показатели, планировать очередные объекты.

Наибольшее количество предлагаемых на вторичном рынке квартир было расположено в панельных и крупнопанельных домах, а также в кирпичных домах (как во вновь построенных (новый фонд), так и в старых (старый фонд)). Их доля составила 94% рынка соответственно.

Вторичная недвижимость в России продолжает дорожать. В настоящий момент данная тенденция сохраняется.

Рыночная цена объектов жилой застройки, расположенных в г. Иркутске, проанализирована по следующим параметрам:

- число комнат;
- площадь;
- этажность;
- этаж;
- материал стен;
- год ввода в эксплуатацию;
- район города.

Одним из основных ценообразующих факторов является тип квартиры по количеству комнат в многоквартирных домах.

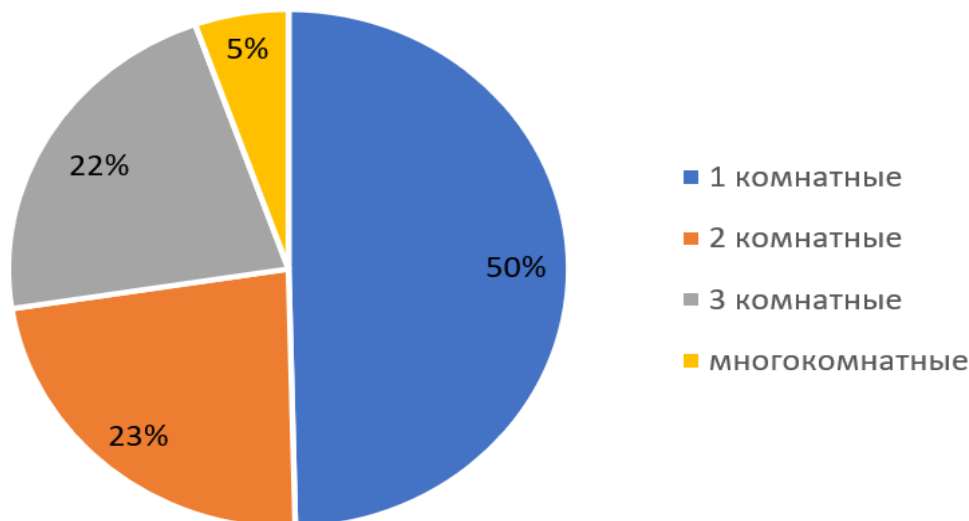


Рисунок 3.32 – Структура рынка недвижимости г Иркутск в зависимости от количества комнат

В структуре собранных рыночных данных по г. Иркутску однокомнатные квартиры занимают большую долю от общего количества (50%), двухкомнатные и трёхкомнатные

¹ Официальный сайт информационного агентства IrkutskMedia (<https://irkutskmedia.ru/news/1510722/>)

квартиры были представлены практически в равных долях (23% и 22% от общего количества соответственно). Квартиры, количество комнат более трех, занимают меньшую долю (5%).

Из представленной выше диаграммы следует, что с ростом числа жилых комнат в квартирах снижается количество предложений: однокомнатные квартиры занимают долю рынка, составляющую 50% тогда как многокомнатные - только 5%.

Рассмотрим среднюю площадь и уровень стоимости за 1 кв.м квартир в городе Иркутск на рынке жилой недвижимости в зависимости от типа квартир.

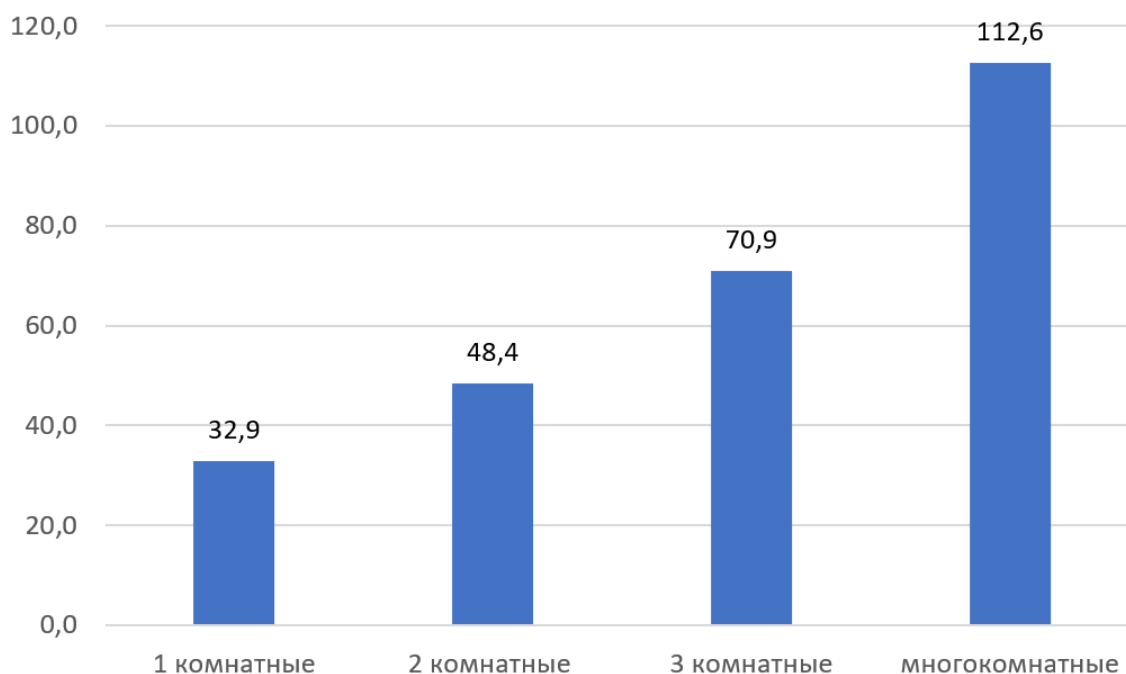


Рисунок 3.33 – Средняя площадь квартир в городе Иркутск на рынке жилой недвижимости (кв.м)

На основании собранных рыночных данных построена диаграмма зависимости уровня рыночных стоимостей за 1 кв.м от количества комнат квартир, из которой видно, что средняя стоимость однокомнатной квартиры составляет 79897 руб./кв.м, а многокомнатной квартиры – 83327 руб./кв. м. Это связано с тем, что однокомнатные квартиры пользуются большим спросом в связи с их инвестиционной привлекательностью, а также тем, что в среднем, с ростом числа комнат увеличивается и площадь квартир, а с увеличением площади снижается стоимость 1 кв.м. (фактор масштаба). Данный ценообразующий фактор оказывает влияние на формирование стоимости.

Зависимость средней стоимости от средней площади представлена на рисунке ниже.

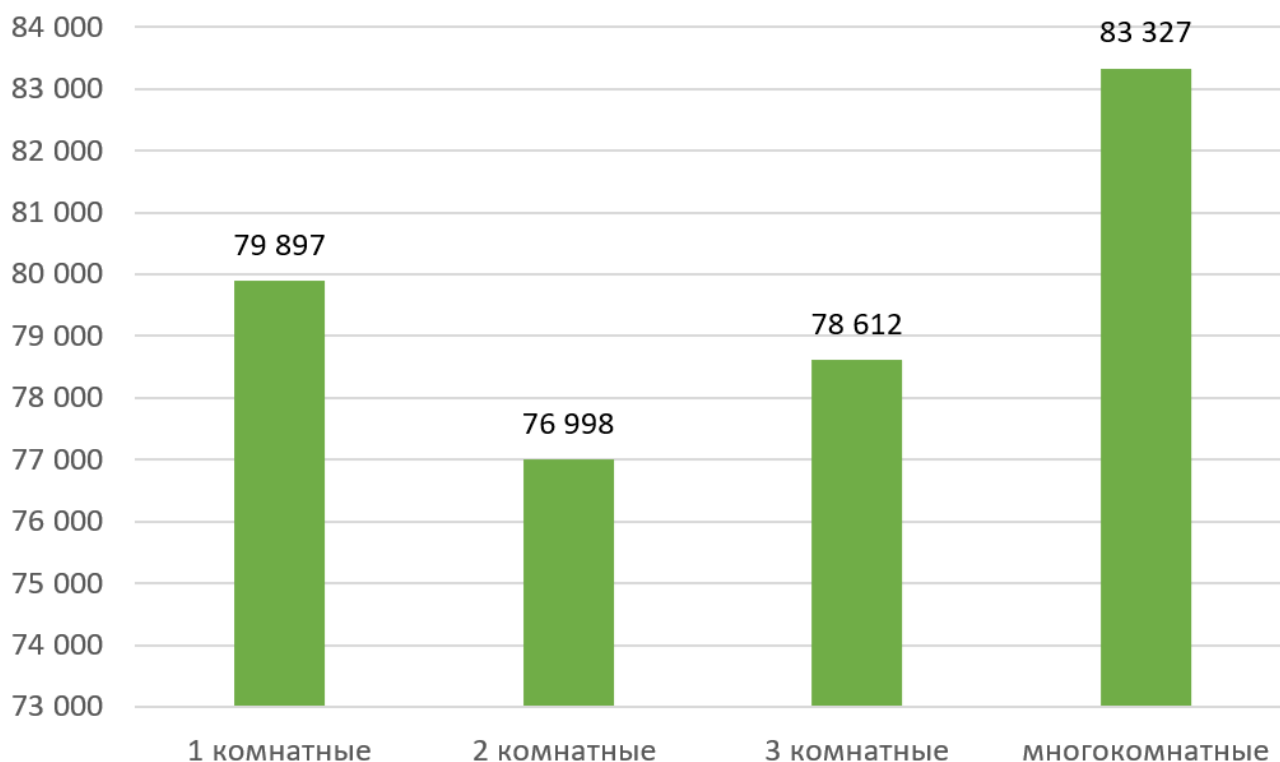


Рисунок 3.34 – Зависимость средней стоимости от средней площади квартир

Самые высокие цены на квартиры на вторичном рынке жилья г. Иркутска наблюдались в Октябрьском и Правобережном районах города. Квартиры с наименьшей стоимостью предлагались к продаже в Ленинском районе.

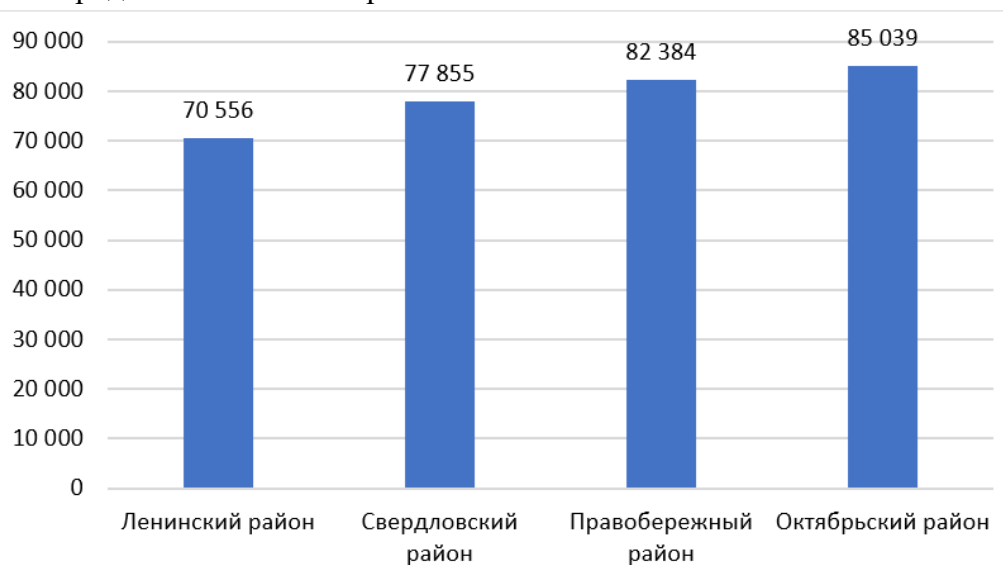


Рисунок 3.35 – Зависимость средней стоимости от района г Иркутска

Одним из ценообразующих факторов, влияющим на ценообразование жилой недвижимости в городе Иркутске, является местоположение.

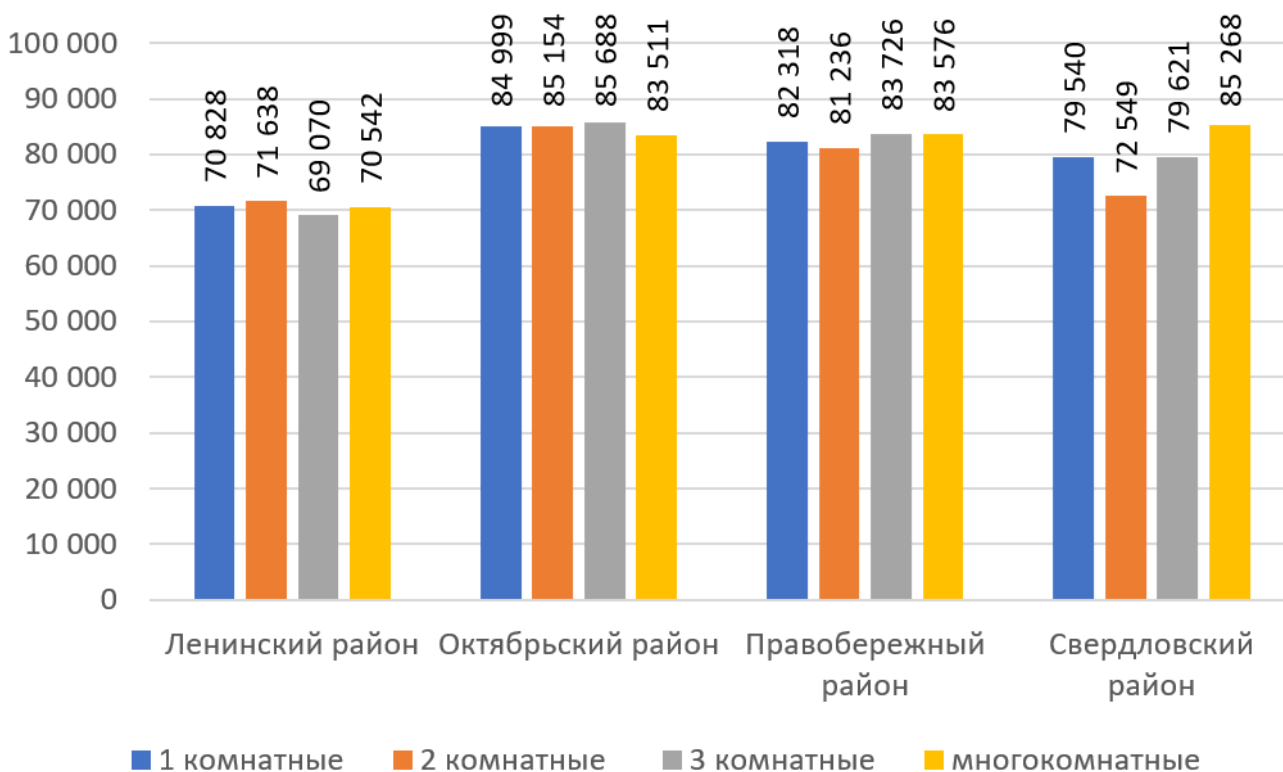


Рисунок 3.36 – Диапазоны средних цен на рынке недвижимости в зависимости от количества комнат и района г. Иркутска

Исходя из анализа стоимости на рынке недвижимости лидирует Октябрьский район г. Иркутска. Это можно объяснить тем, что Октябрьский район г. Иркутска считается наиболее комфортабельным и удобным в плане близости к центру города. Хорошая транспортная развязка, с развитой инфраструктурой (школы, больницы, детские сады), относительно небольшая загазованность по сравнению с центром города, и в тоже время небольшая удалённость от центра города.

В структуре собранных рыночных данных в наибольшем объеме были представлены квартиры площадью до 43,9 кв. м (49,6% от общего количества).

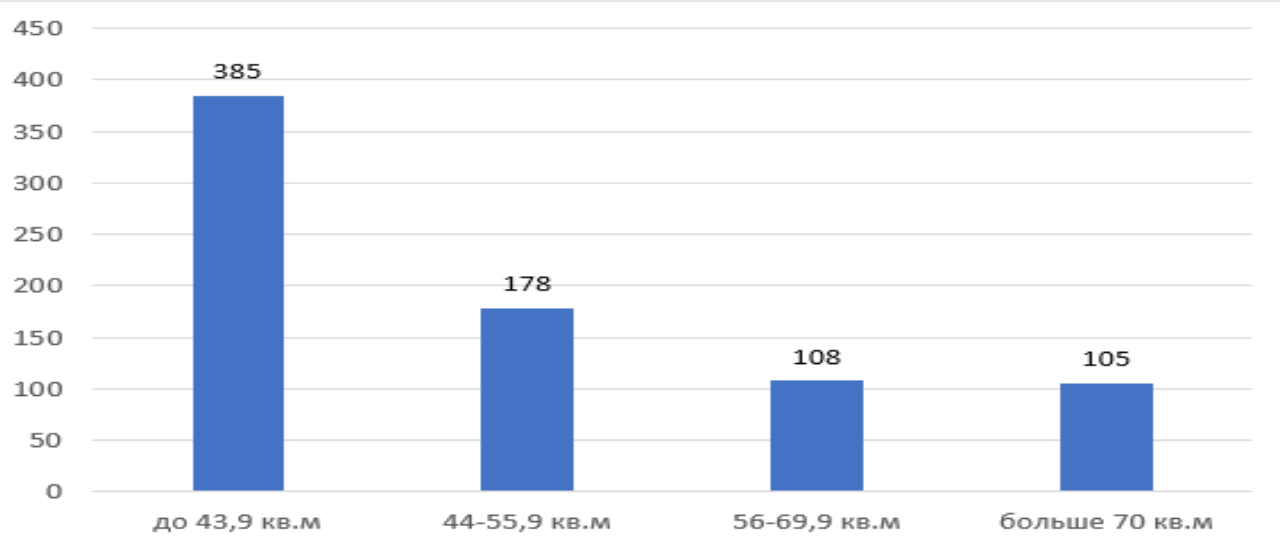


Рисунок 3.37 – Структура количества предложения квартир по площади

Средняя стоимость квартиры площадью до 43,9 кв. м составила 79897 руб./кв.м. При увеличении площади средняя стоимость квартир плавно снижается: за квартиры площадью от 44 до 55,9 кв.м – до 76998 руб./кв.м, за квартиры площадью от 56 до 69,9 кв.м – до 74219 руб./кв.м. При дальнейшем увеличении площади средняя стоимость растет до 84904 руб./кв.м за квартиры более 70 кв. м в связи с присутствием в этой категории квартир, относящихся к жилью повышенного качества.

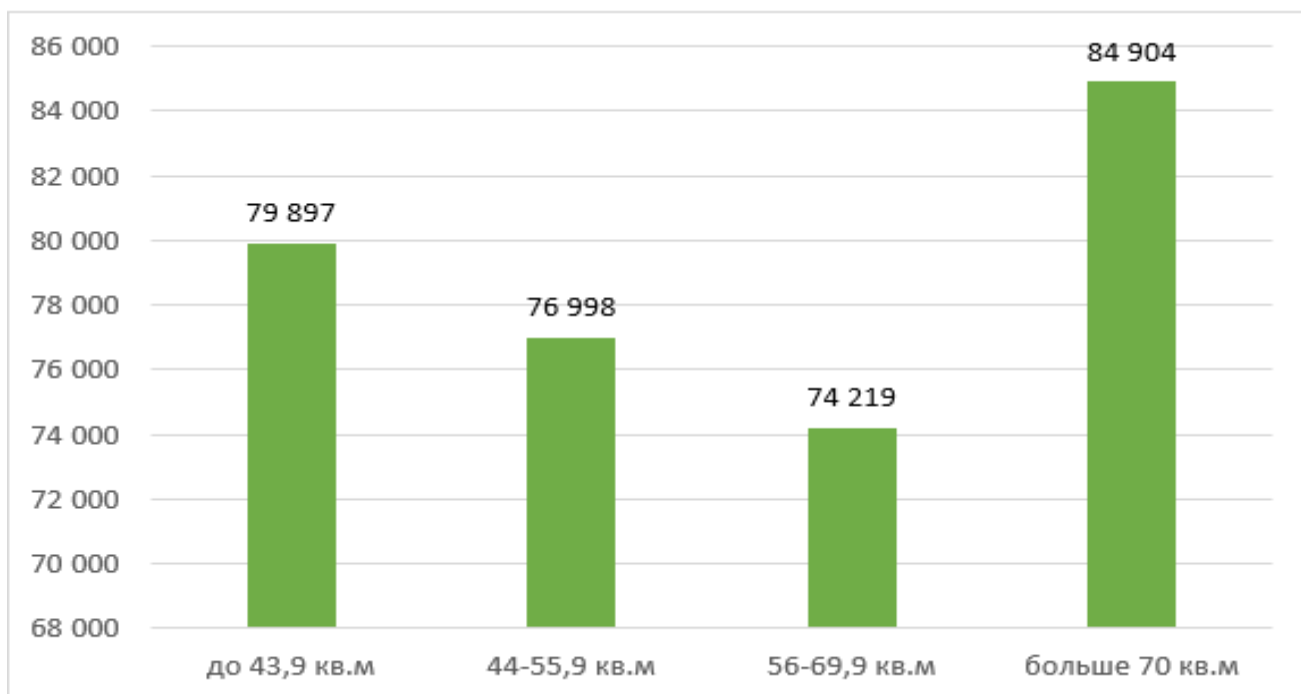


Рисунок 3.38 – Зависимость средневзвешенной удельной стоимости от площади квартиры

Структура вторичного рынка по классам качества представлена четырьмя видами. Самым массовым по количеству предложений является класс «Эконом» с суммарной долей на рынке 56,6%.

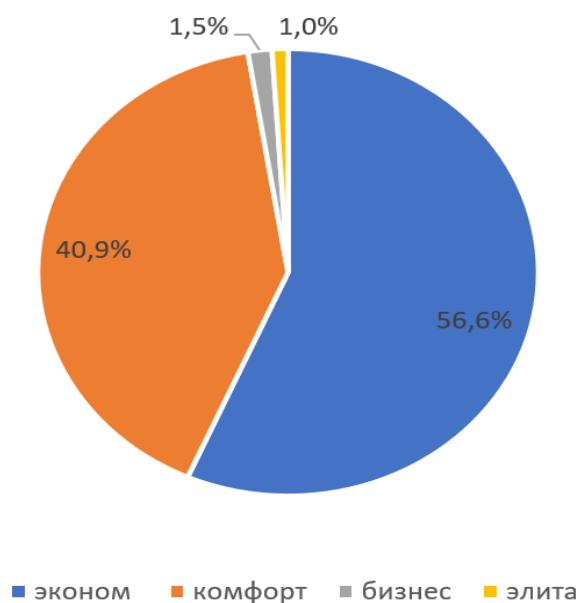


Рисунок 3.39 – Структура вторичного рынка по классам качества жилья

Стоимость таковых квартир в среднем за 1 кв.м по городу Иркутску составляет 76 867 руб./кв. м. Второе место по количеству предложений занимает класс «Комфорт» с показателем в

40,9% от общего объема предложения и стоимостью 81 755 руб./кв.м. Класс «Бизнес» с долей рынка в 1,5% находится на третьем месте, а стоимость удельного показателя (квадратного метра) – 83 467 руб./кв. м. Самым дорогим по стоимости, но при этом самым малочисленным по количеству объектов, предлагаемых к продаже, является класс «Элита». Количество подобных квартир на рынке недвижимости составило всего 1 %, а средняя цена по городу за 1 кв.м – 93 617 руб./кв. м.

Класс «Эконом» был разбит на две группы: Эконом старый фонд и Эконом новый фонд.

Эконом старый фонд он включает в себя:

- дома старого фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома постройки 1917– конца 1930-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений и расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда того периода, малопrestiжные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;

- «сталинские» дома, расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;

- дома первого поколения индустриального домостроения («хрущевки» 1960-х гг.) с заниженными архитектурно-технологическими параметрами;

- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 1970–1980-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;

К группе Эконом новый фонд отнесены современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

Остальные классы не разбивались на подгруппы, потому что обладают большей однородностью сведений.

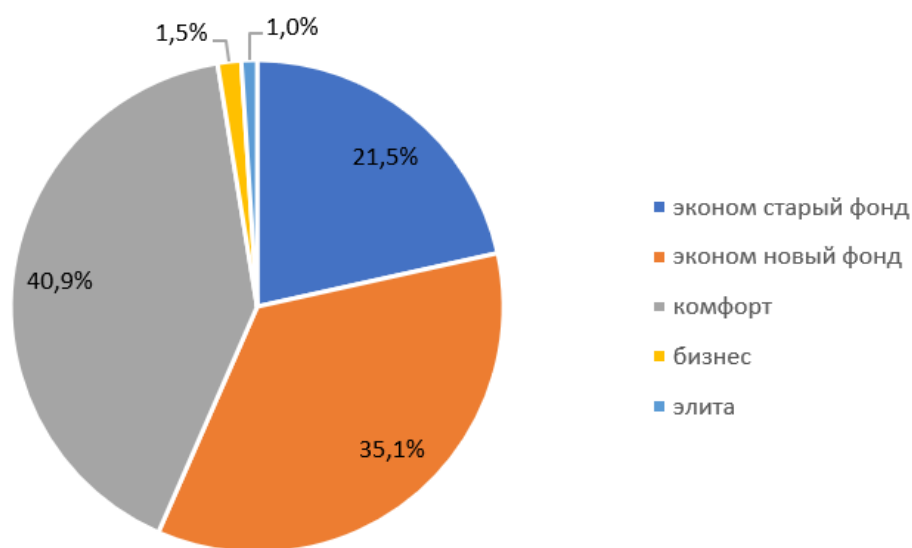


Рисунок 3.40 – Структура рынка в зависимости от класса качества

На рисунке представлена диаграмма распределения стоимости за 1 кв. м площади квартир. Из гистограммы следует, что наиболее вероятное значение стоимости 1 кв.м. квартиры лежит в диапазоне 76392 руб. – 80392 руб. и составляет 78392 руб.

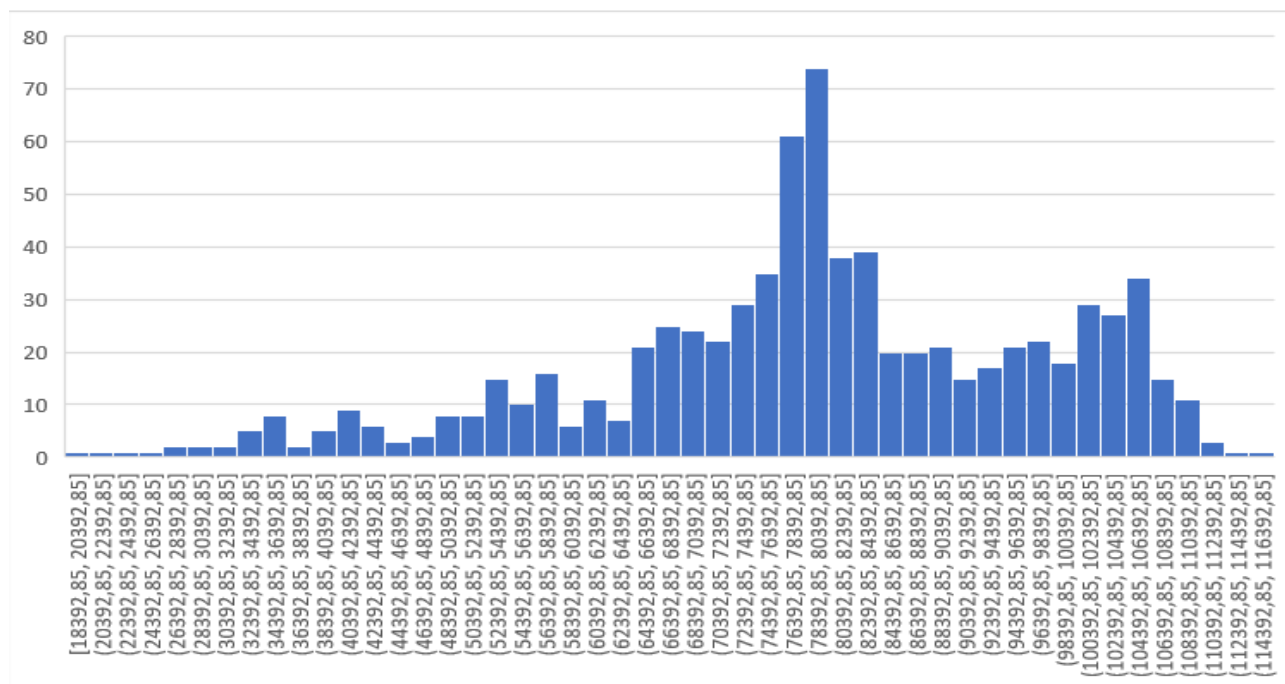


Рисунок 3.41 – Диаграмма распределения стоимости за 1 кв.м площади квартир

В ходе анализа рынка была выявлена тенденция к изменению средней стоимости 1 кв.м квартир в зависимости от года ввода/постройки жилого дома. Для выявления устойчивой зависимости, представленный предложениями на продажу период строительства зданий был разбит на различные диапазоны, для каждого из которых определены медианные значения стоимости

Год ввода	1917- 1943	1944- 1955	1956-1974	1975- 1992	1993- 2000	2001-2010	после 2010
Средняя удельная стоимость руб/кв.м	47314	49358	59104	61103	61539	77850	77941

Вид полученной зависимости приведен на следующем рисунке:

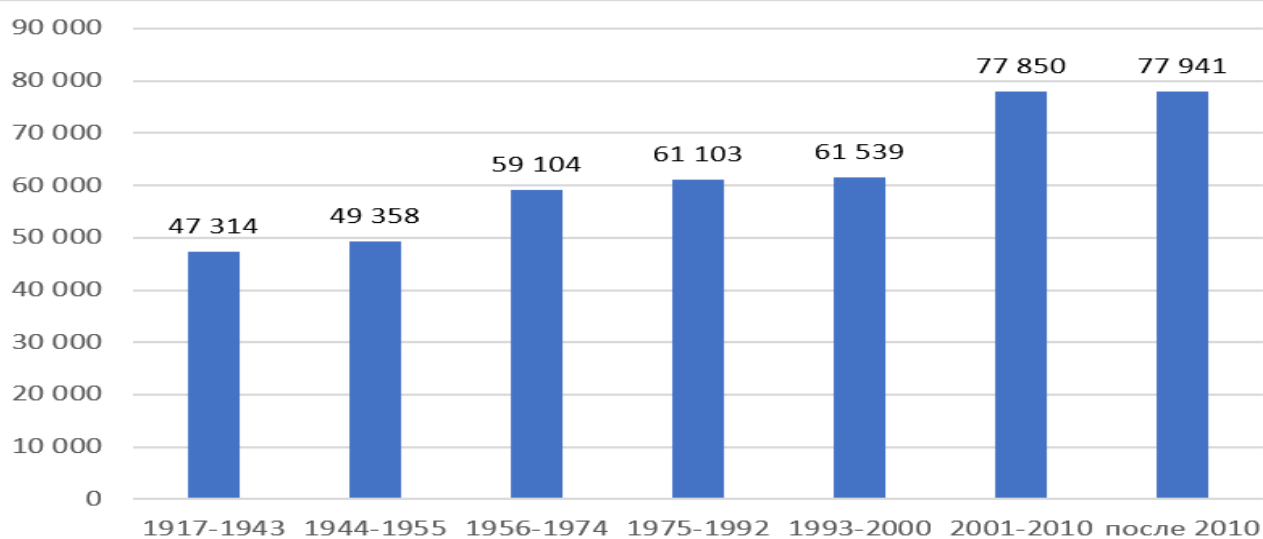


Рисунок 3.42 – Зависимость стоимости 1 кв.м квартиры от года ввода/постройки жилого дома

Из приведенного графика следует, что чем старше дом, тем ниже стоимость квадратного метра квартир в нем в сравнении с более «молодыми» постройками, что связано с различной

степенью износа конструктивных элементов зданий. В общем случае, стоимость 1 кв.м. в новостройках выше стоимости на вторичном рынке в связи с меньшим износом конструкций, наличием гарантий застройщика и т.д. Данный ценообразующий фактор оказывает влияние на формирование кадастровой стоимости.

По этажности жилые дома разделяют на малоэтажные (до 3-х этажей включительно), средней этажности (4-8 этажей), повышенной этажности (9 и более этажей). Для городской застройки наиболее экономичными являются 5-и 9-этажные дома. Однако в связи с тем, что 5-этажные дома строят без лифта, что недостаточно комфортно, там, где это целесообразно, их заменяют 4-этажными. Жилые дома высотой 6, 7 и 8 этажей возводят главным образом при необходимости увязки новых вкраплений в существующую застройку – они менее экономичны, так как лифт в них не имеет полной загрузки. В настоящее время в связи с ростом цен на городскую землю все более востребованными становятся дома повышенной этажности и высотные дома.

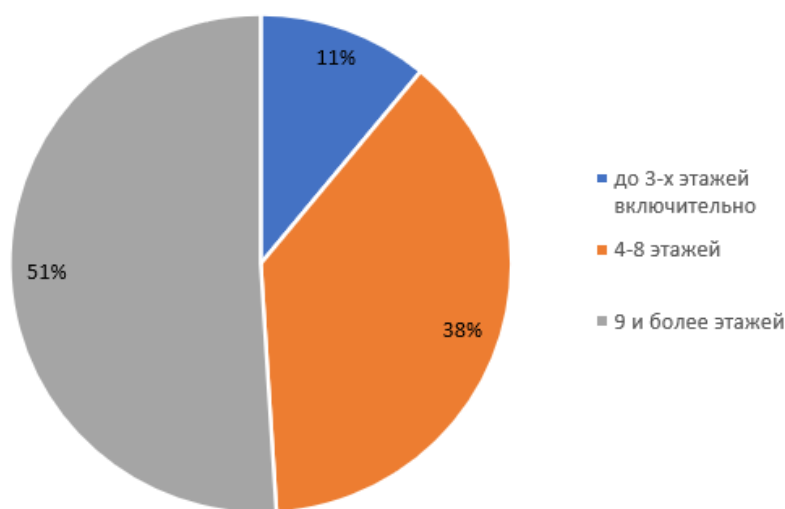


Рисунок 3.43 – Структура рынка по этажности жилых домов, %

Как правило, стоимость квартир, расположенных на крайних этажах, меньше стоимости квартир, расположенных на средних этажах. На рисунке ниже представлена диаграмма распределения стоимости 1 кв. м квартир в зависимости от этажа расположения.

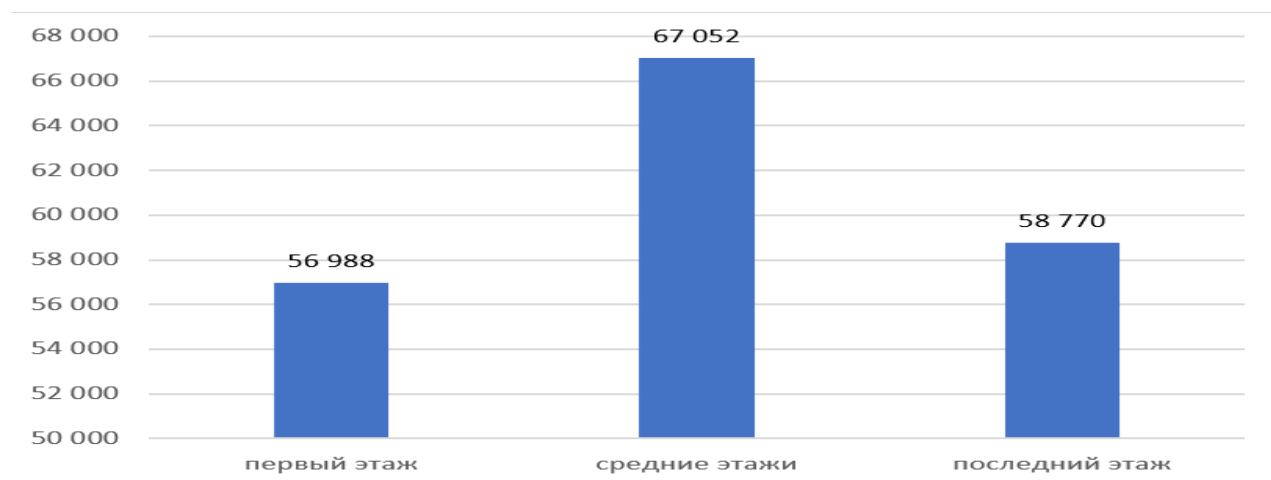


Рисунок 3.44 – Диаграмма распределения стоимости 1 кв.м квартир в зависимости от этажа с указанием средневзвешенной удельной стоимости

Стоимость квартир на первом этаже в среднем меньше, чем на средних этажах на 15%. Стоимость квартир, расположенных на последних этажах зданий, в среднем меньше чем на средних этажах на 12,4%.

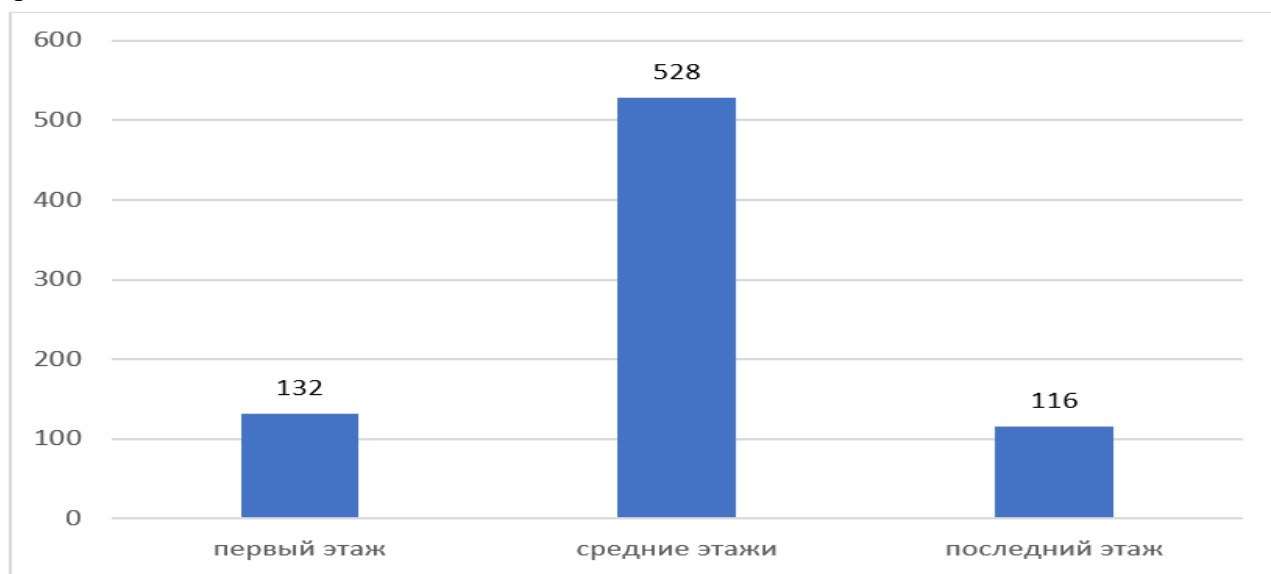


Рисунок 3.45 – Диаграмма распределения количества предложений в зависимости от этажа

Наибольшей популярностью пользуются так называемые средние этажи (занимают 68% от общего количества предложений).

Первые этажи (занимают 17% от общего количества предложений) «страдают» от уличного шума, тени, которую отбрасывают деревья, неприятных запахов из подвала и проч.

К традиционным недостаткам верхних этажей (занимает 15% от общего количества) относится отсутствие технического помещения между крышей и верхним этажом, в связи с чем при дождливой погоде нередко протекает крыша, а также слабый напор воды, чуть теплые трубы отопительной системы и т.д.

Жилье на первых и последних этажах пользуется меньшим спросом среди покупателей и как следствие стоит дешевле.

Отличия в стоимости связаны с низким уровнем инсоляции, близостью подвалов и инженерных коммуникаций, повышенной влажностью, пониженной/повышенной температурой, недостаточным давлением в инженерных системах, большей вероятностью заливов и протечек, несанкционированного проникновения в помещение и др.

Выбирая место для проживания, люди изучают транспортную доступность, наличие развитой инфраструктуры в районе, а значит, – и само месторасположение дома. Поэтому для них важно иметь возможность сравнить районы Иркутска по ценовым показателям продажи на текущий момент, динамику и темп изменений, определить уровень доходности потенциального жилья.

Среди жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах в г. Иркутске, преобладают панельные, монолитные дома и дома со смешанным материалом стен– 500 предложений (это бесшовные бетонные сооружения, которые состоят не из отдельных элементов — блоков, панелей, кирпичей, а представляют собой цельнолитую конструкцию; на месте будущих стен и перекрытий строители собирают каркас — опалубку — в которую заливают жидкую бетонную массу. Так поэтапно отливается здание или его опорная конструкция — перекрытия и несущие перегородки). устойчивостью и надежностью; затем кирпичные – 228 предложения, меньше всего деревянных - 48 предложений.

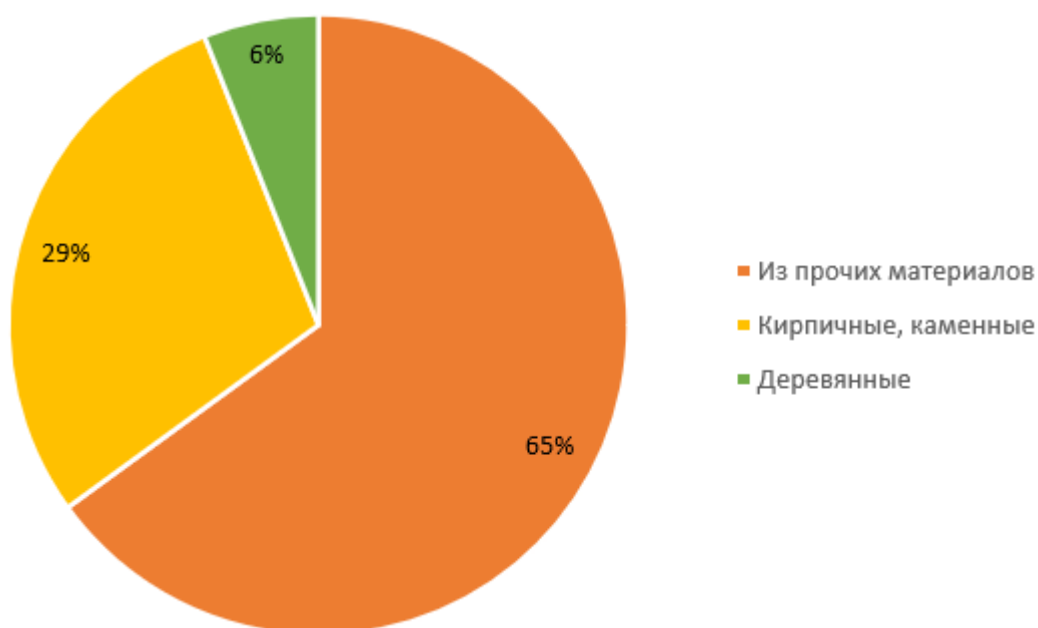


Рисунок 3.46 – Количество предложений о продаже жилых помещений по г. Иркутску в разрезе материала стен

Ниже представлены средние показатели стоимости на объекты жилой застройки города Иркутска в зависимости от материала стен:

Таблица 3.17 - Средняя стоимость на объекты жилой застройки города Иркутска в зависимости от материала стен

Материал стен	Количество предложений	Средняя стоимость (руб./кв. м)
Деревянные	48	46 513
Кирпичные, каменные	228	85 149
Из прочих материалов	500	79 525

На основании собранных рыночных данных была построена диаграмма зависимости уровня цен за 1 кв.м на объекты жилой застройки города Иркутска от материала стен дома, из которой видно, что самым дорогим является материал стен – кирпичный это связано с его высокой тепло- и звукоизоляцией и огнестойкостью, долговечностью (срок службы без реконструкции составляет порядка 100–150 лет).

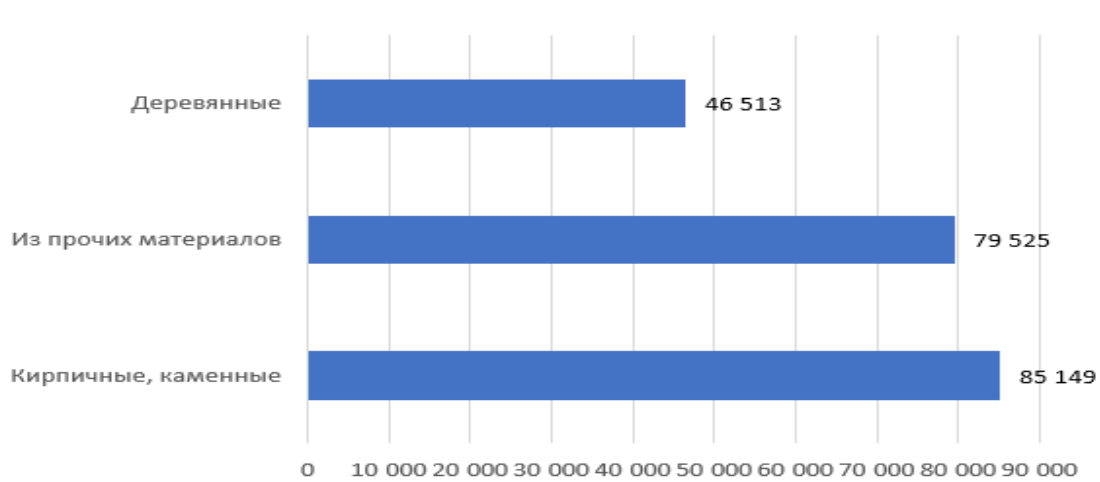


Рисунок 3.47 – Зависимость среднего показателя рыночной стоимости квартиры от материала стен

Таким образом, материал стен является существенным ценообразующим фактором, определяющим стоимость жилых помещений города Иркутска.

Анализ предложений о продаже жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах населенных пунктов Иркутской области (за исключением г. Иркутска)

В данном подразделе приведены результаты анализа предложений о продаже жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах населенных пунктов Иркутской области за исключением г. Иркутска (далее по данному подразделу –жилые помещения (кроме г. Иркутска)). На основании проведенного анализа было выявлено 3560 предложений о продаже жилых помещений (кроме г. Иркутска).

Количество анализируемой рыночной информации представлено в таблице ниже:

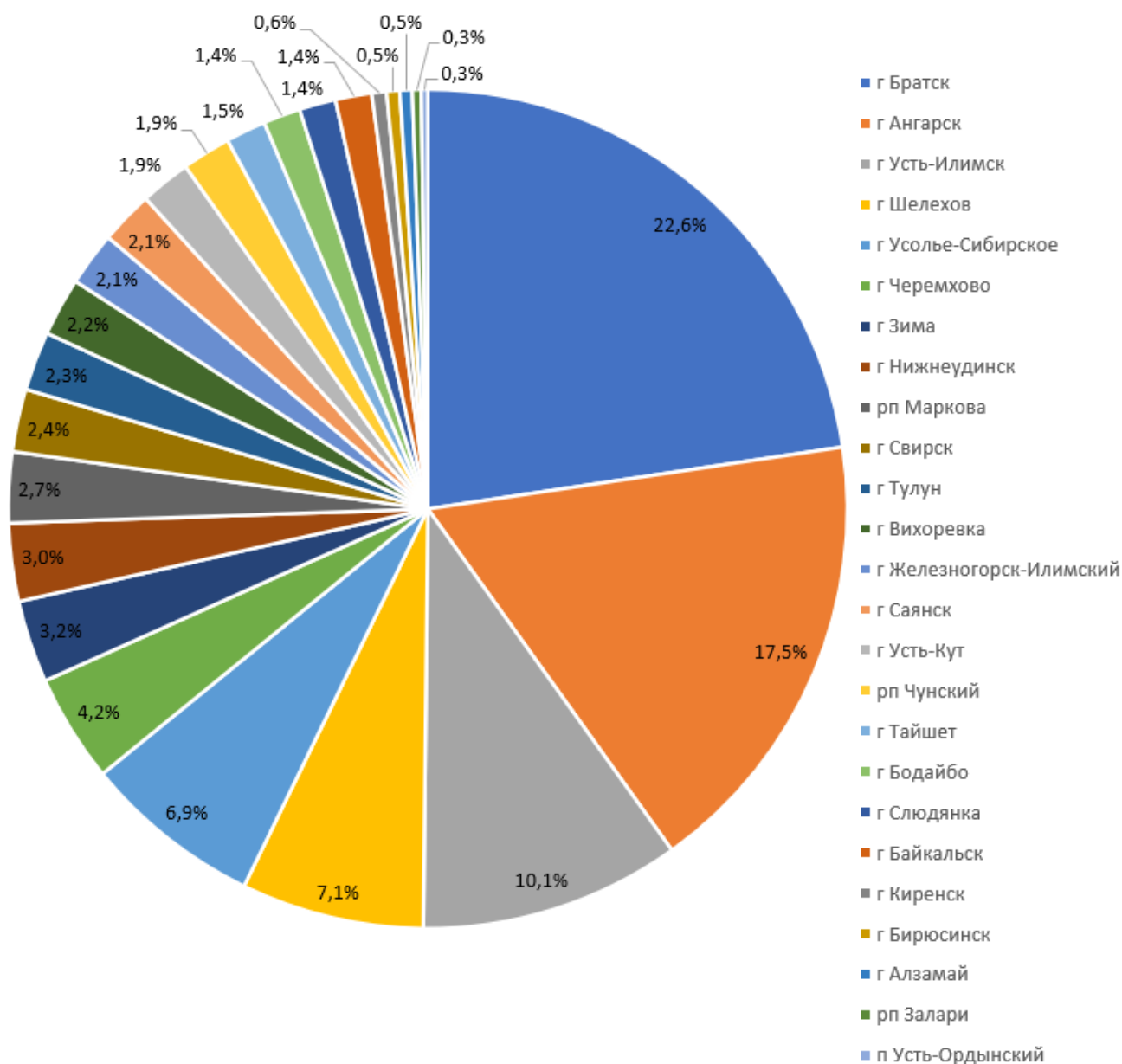


Рисунок 3.48 – Количество предложений о продаже жилых помещений

Из приведенных данных видно, что предложения о продаже жилых помещений представлены в 25 населенных пунктах. Наибольшее количество предложений к продаже находится в г. Братске (22,6%) и в г. Ангарске (17,5%), что обусловлено большой ликвидностью

представленных объектов (жилая недвижимость здесь градостроительно и инженерно подготовлена, с проработанными вопросами социальной и транспортной инфраструктур), а наименьшее – в рп. Залари и п.Усть-Ордынский–0,3% соответственно, в связи с малым количеством многоэтажных и среднеэтажных многоквартирных домов в данных районах области.

Далее представлены данные о средней (медианной) стоимости за 1 кв.м жилых помещений.

Таблица 3.18 - Количество анализируемой рыночной информации

п/п	Населенный пункт	Количество (шт)	Минимум руб./кв.м.	Среднее руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
1	г Братск	806	20 316	66 626	92 949
2	г Ангарск	622	34 927	71 222	96 343
3	г Усть-Илимск	358	15 071	52 831	82 265
4	г Шелехов	251	24 450	62 720	91 140
5	г Усолье-Сибирское	246	17 757	50 769	74 484
6	г Черемхово	148	13 071	52 530	73 846
7	г Зима	113	15 160	39 886	56 789
8	г Нижнеудинск	107	19 782	49 609	66 480
9	рп Маркова	97	13 333	70 958	85 563
10	г Свирск	86	16 265	28 325	37 624
11	г Тулун	81	13 986	49 438	66 402
12	г Вихоревка	80	8 930	29 323	40 000
13	г Железногорск-Илимский	74	1 888	32 888	46 446
14	г Саянск	73	20 924	37 846	57 367
15	г Усть-Кут	69	17 116	51 875	75 000
16	рп Чунский	67	6 580	34 952	50 400
17	г Тайшет	55	10 472	40 391	61 281
18	г Бодайбо	51	10 020	47 387	65 789
19	г Слюдянка	50	9 142	33 180	50 000
20	г Байкальск	50	16 164	41 871	58 893
21	г Киренск	20	15 330	22 538	34 595
22	г Бирюсинск	18	16 032	38 723	52 628
23	г Алзамай	17	7 198	17 215	25 313
24	рп Залари	12	13 103	21 318	29 268
25	п Усть-Ордынский	9	11 753	26 675	37 339
	ИТОГ	3560	1 888	56 137	96 343

Обобщенные средние (медианные) показатели стоимости в разрезе населенных пунктов Иркутской области представлены на диаграмме ниже.

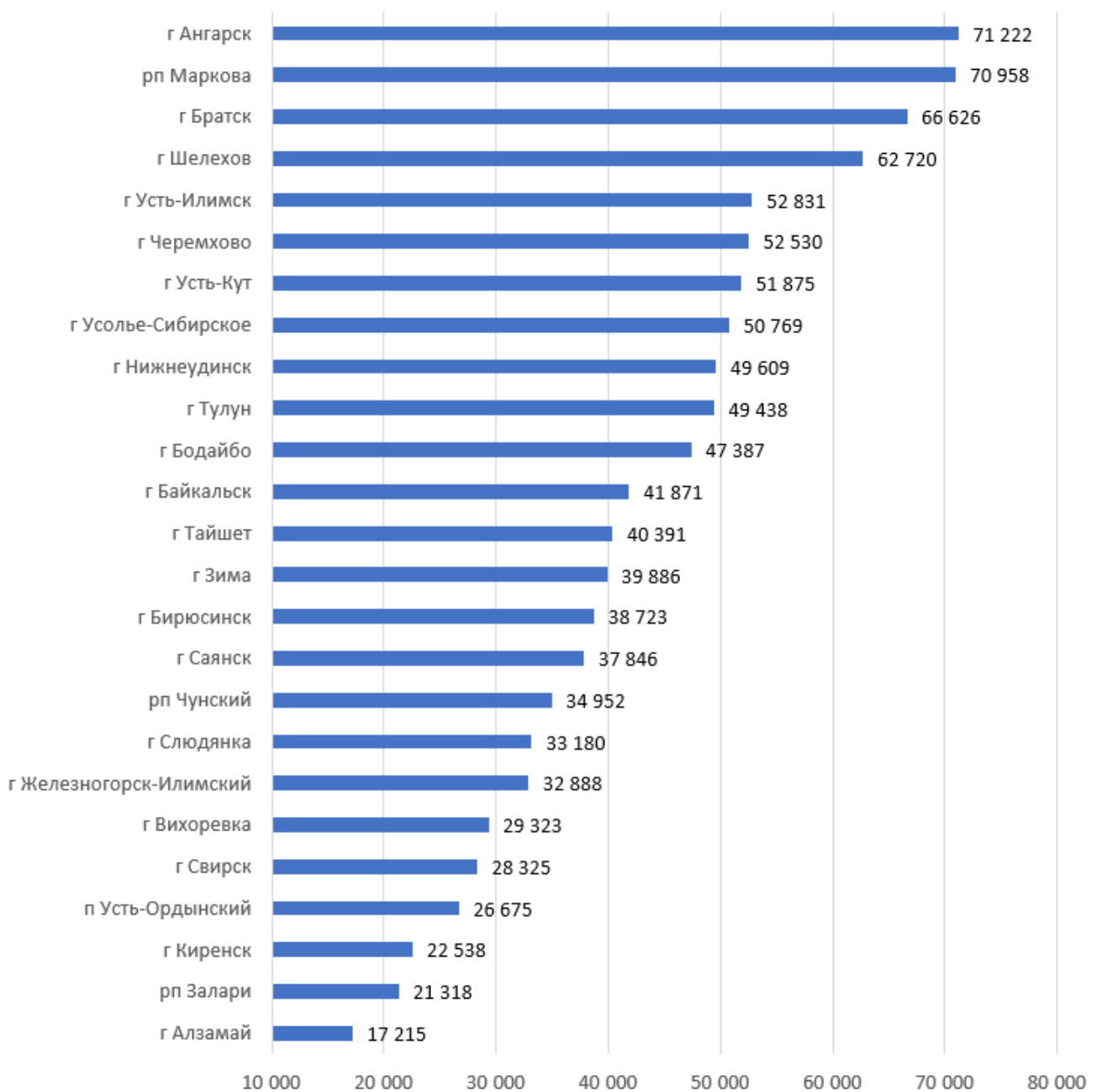


Рисунок 3.49 – Сравнительная характеристика средних стоимостей за 1 кв.м жилых помещений

На диаграмме ниже представлено распределение стоимости за 1 кв.м площади квартир. Применение этого метода способствует получению объективно обоснованных оценок рыночной стоимости при обработке больших массивов данных, в том числе при оценке жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах населенных пунктов Иркутской области (кроме г. Иркутска).

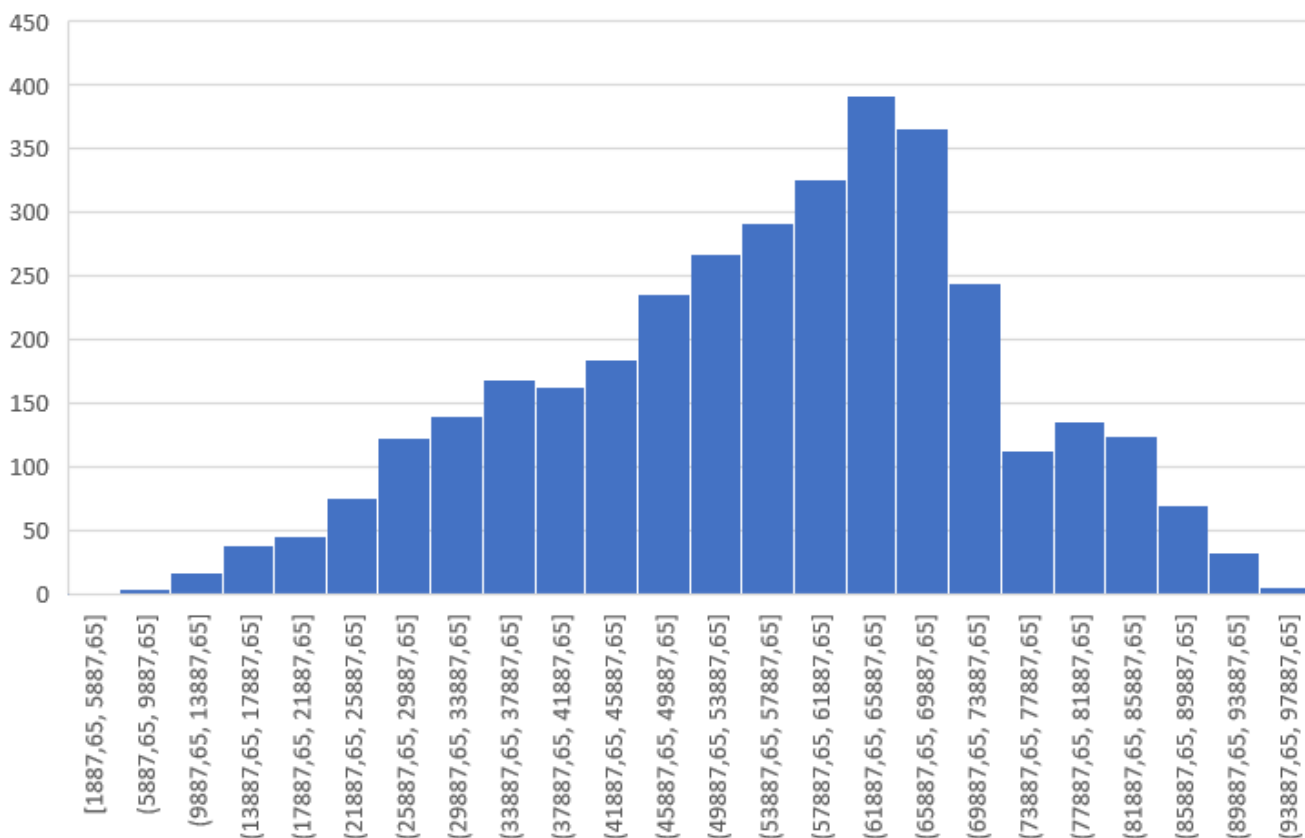


Рисунок 3.50 – Распределение стоимости за 1 кв.м площади квартир в населенных пунктах Иркутской области, кроме г. Иркутска

Представленная выше диаграмма наглядно иллюстрирует частоту появления значения стоимости 1 кв. м жилых помещений за определенный период времени (2022 год). Таким образом, наиболее вероятное значение стоимости 1 кв. м жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах Иркутской области, лежит в диапазоне 49887 - 73887 руб. и составляет 61887 руб.

Рыночная стоимость объектов жилой застройки, расположенных в населенных пунктах Иркутской области, проанализирована по следующим параметрам:

- материал стен;
- год ввода в эксплуатацию;
- число комнат.

Среди жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах населенных пунктов Иркутской области, с разным материалом стен преобладают панельные, монолитные дома и дома со смешанным материалом стен – 2437 предложений, это связано с их прочностью, материал устойчив к коррозии, хорошо противостоит физическим и химическим воздействиям, тепло- и звукоизоляцией и огнестойкостью, долговечностью (срок службы без реконструкции составляет порядка 50–100 лет), устойчивостью и надежностью; затем кирпичные – 878 предложения и деревянных - 245 предложений.

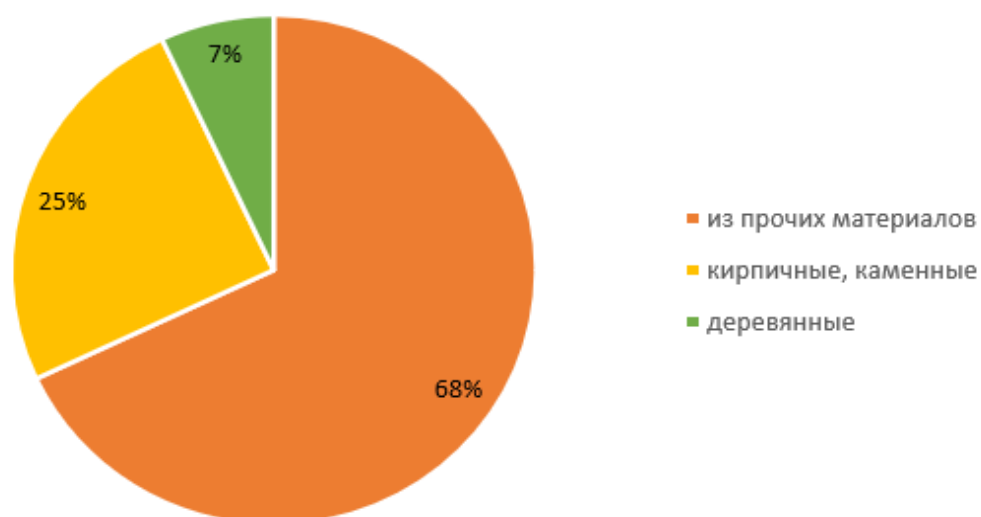


Рисунок 3.51 – Количество предложений о продаже квартир в разрезе материала стен, %

Ниже представлены средние показатели стоимости на объекты жилой застройки в населенных пунктах Иркутской области в зависимости от материала стен.

Таблица 3.19 - Удельные показатели рыночной стоимости квартир в Иркутской области в разрезе материала стен (руб./кв.м)

Материал стен	Количество предложений	Средняя стоимость (руб./кв. м)
Из прочих материалов	2437	58 178
Кирпичные, каменные	878	57 039
Деревянные	245	32 613

На основании собранных рыночных данных была построена диаграмма зависимости уровня стоимости за 1 кв.м на объекты жилой застройки в населенных пунктах Иркутской области в домах с разным материалом стен, из которой видно, что самым дорогим является материал стен – панельные, монолитные, смешанные, это связано с их высокой тепло- и звукоизоляцией, огнестойкостью и долговечностью (срок службы без реконструкции составляет порядка 100–150 лет).

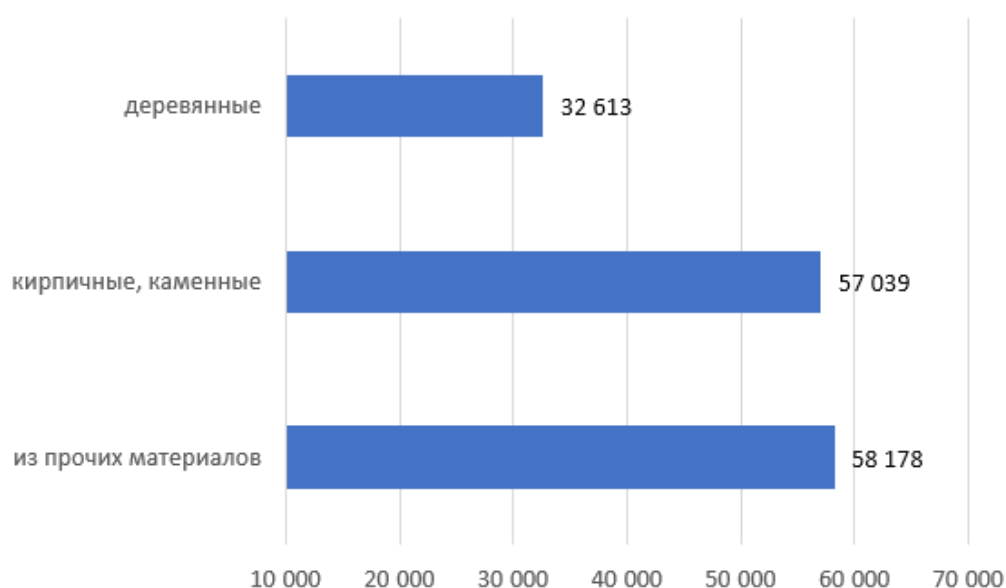


Рисунок 3.52 – Зависимость среднего показателя рыночной стоимости 1 кв.м квартиры от материала стен

Таким образом, материал стен является существенным ценообразующим фактором, определяющим стоимость жилых помещений Иркутской области.

По этажности жилые дома разделяют на малоэтажные (до 3-х этажей включительно), средней этажности (4-8 этажей), повышенной этажности (9 и более этажей). Для городской застройки наиболее экономичными являются 5-и 9-этажные дома. Однако в связи с тем, что 5-этажные дома строят без лифта, что недостаточно комфортно, там, где это целесообразно, их заменяют 4-этажными. Жилые дома высотой 6, 7 и 8 этажей возводят главным образом при необходимости увязки новых вкраплений в существующую застройку – они менее экономичны, так как лифт в них не имеет полной загрузки.

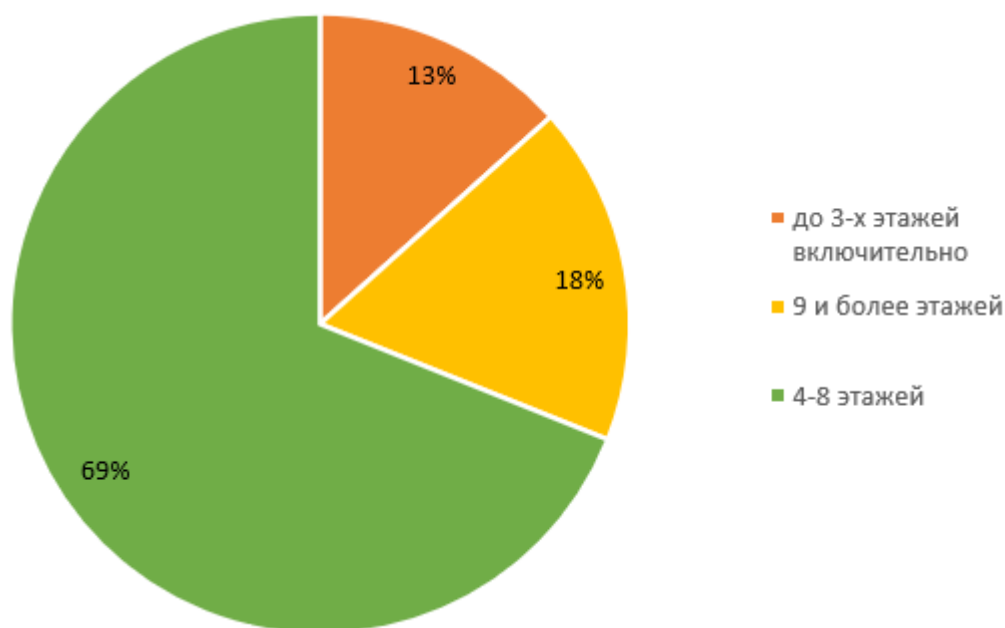


Рисунок 3.53 – Структура рынка по этажности жилых домов, %

Одним из основных ценообразующих факторов является тип квартиры по количеству комнат в многоквартирных домах. Большая часть предложений приходится на однокомнатные квартиры (1853 предложения), на втором месте – двухкомнатные квартиры (1061 предложение), на трехкомнатные квартиры пришлось 596 предложений, доля многокомнатных квартир на рынке жилья незначительна и составила 50 предложений.

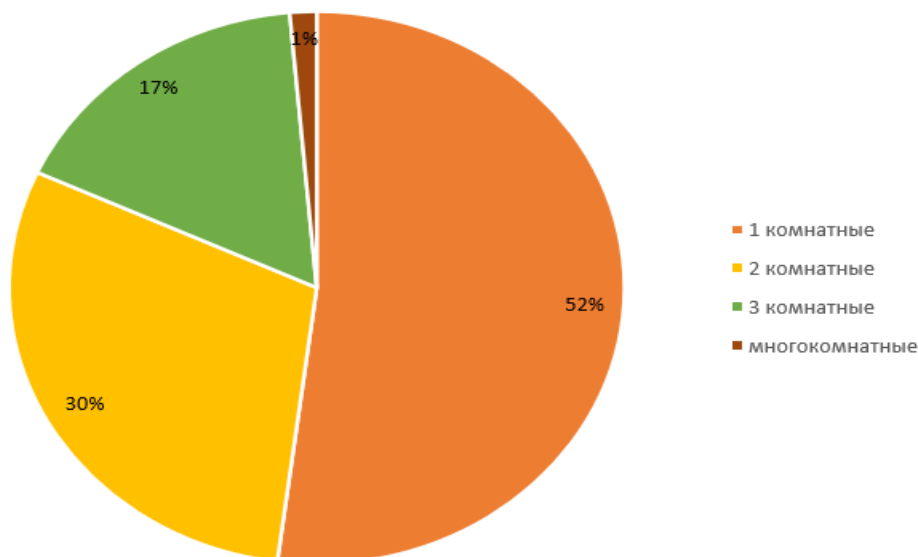


Рисунок 3.54 – Структура рынка квартир в населенных пунктах Иркутской области (кроме г. Иркутска) в зависимости от количества комнат

Рассмотрим среднюю площадь и уровень стоимости за 1 кв.м квартир в населенных пунктах Иркутской области на рынке жилой недвижимости в зависимости от типа квартир.

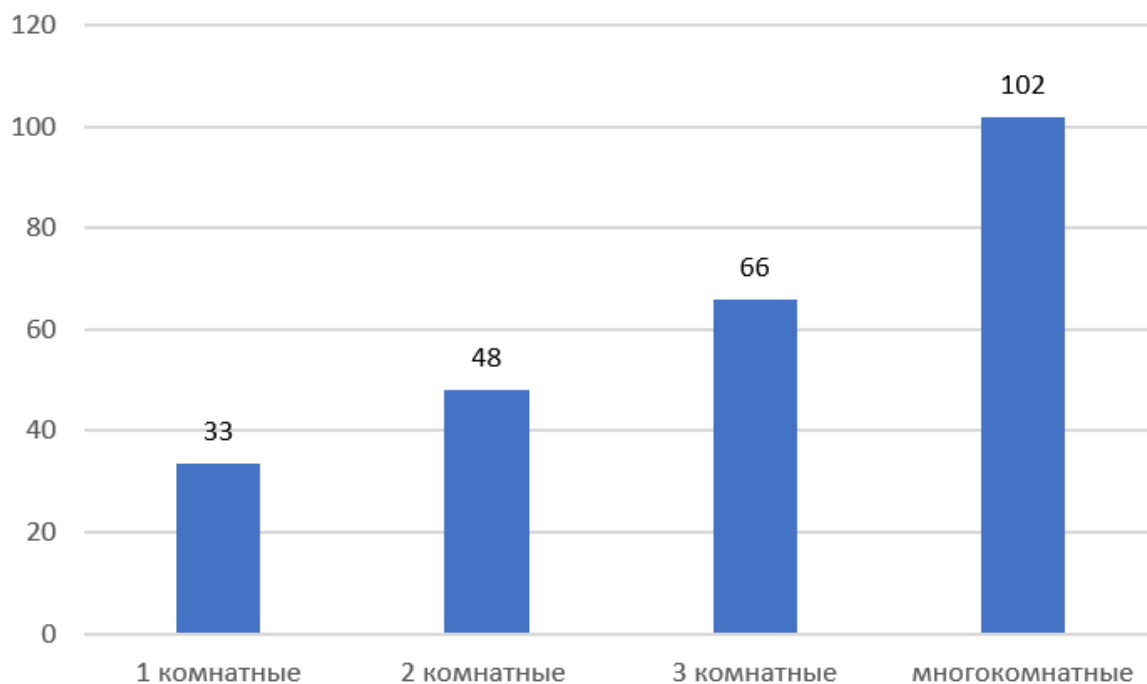


Рисунок 3.55 – Средняя площадь квартир (кв.м) в населенных пунктах Иркутской области (кроме г. Иркутска) на рынке недвижимости

На основании собранных рыночных данных построена диаграмма зависимости уровня рыночных стоимостей за 1 кв.м от количества комнат квартир, из которой видно, что наибольшая стоимость приходится на однокомнатные квартиры (57796 руб./кв.м), а многокомнатные имеют более низкую стоимость (55974 руб./кв.м). Это связано с тем, что однокомнатные квартиры пользуются большим спросом. Зависимость средней стоимости за 1 кв.м квартиры от типа квартир (количества комнат) представлена на диаграмме ниже.

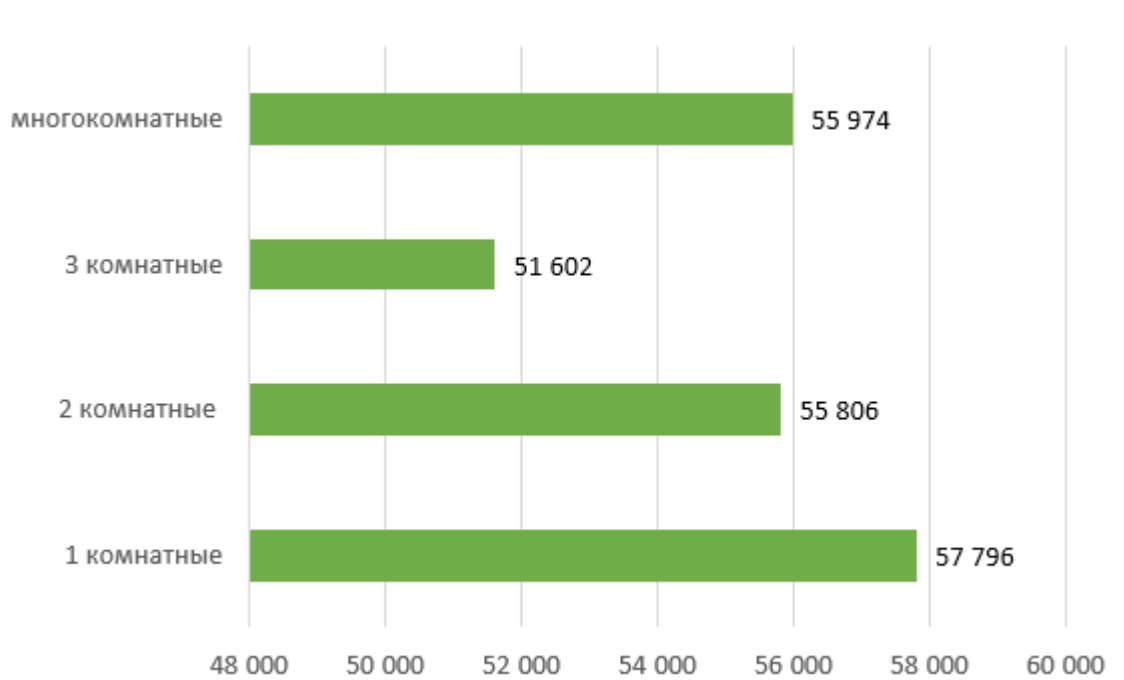


Рисунок 3.56 – Зависимость средней стоимости 1 кв.м квартиры от типа квартир (количества комнат)

Главной причиной популярности однокомнатных квартир кроется в том, что однокомнатная квартира не так затратна в ремонте, не требует большого количества мебели. Коммунальные платежи существенно ниже. Покупка однокомнатной квартиры в новостройке является началом пути к улучшению жилищных условий. Также, стоимость однокомнатной квартиры по завершении строительства увеличивается примерно на 30% к ее стоимости в начале строительства.

Анализ предложений о продаже жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах муниципальных районов Иркутской области

В данном подразделе приведены результаты анализа предложений о продаже жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах муниципальных районов Иркутской области. На основании проведенного анализа было выявлено 398 предложений о продаже жилых помещений.

Количество анализируемой рыночной информации представлено ниже:

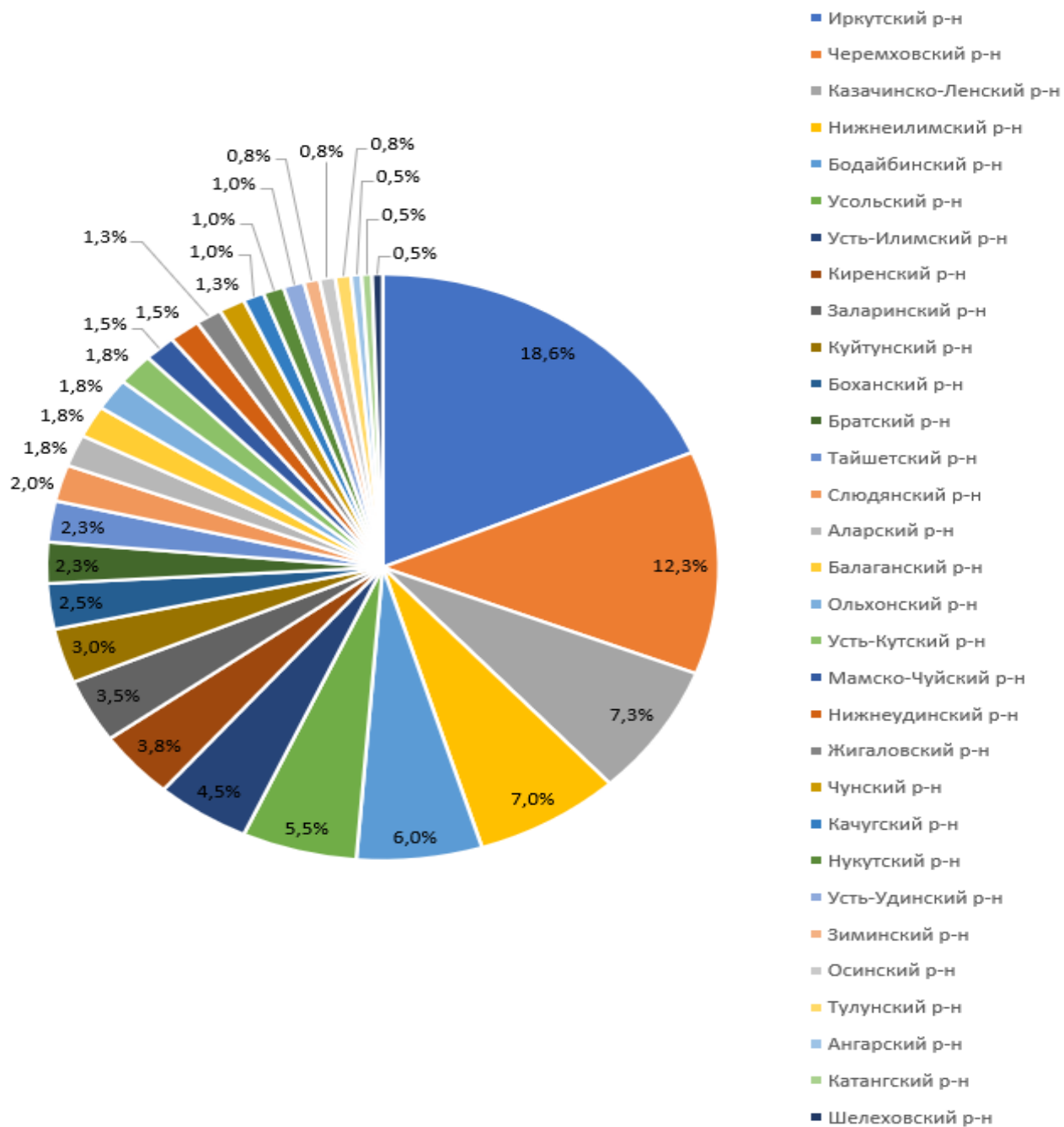


Рисунок 3.57 – Количество предложений о продаже жилых помещений

В результате исследования полученной информации видно, что предложения о продаже жилых помещений представлены в 31 муниципальном районе. Наибольшее количество предложений к продаже находится в Иркутском районе (18,6%) и Черемховском районе (12,3%), в связи с большой ликвидностью представленных объектов, а наименьшее – в Ангарском, Катангском и Шелеховском районах– 0,5% соответственно, в связи с малым количеством многоэтажных и среднеэтажных многоквартирных домов в данных районах области.

Данные о средней (медианной) стоимости за 1 кв.м жилых помещений представлены ниже:

Таблица 3.20 - Сравнительная характеристика стоимости за 1 кв.м квартир

п/п	Муниципальный район	Количество (шт)	Минимум руб./кв.м.	Среднее руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
1	Иркутский р-н	74	11 188	44 299	62 762
2	Черемховский р-н	49	11 285	26 621	35 498
3	Казачинско-Ленский р-н	29	4 587	16 177	27 734
4	Нижнеилимский р-н	28	6 411	15 366	35 460
5	Бодайбинский р-н	24	4 744	10 166	18 320
6	Усольский р-н	22	8 421	23 051	37 842
7	Усть-Илимский р-н	18	5 808	14 388	28 188
8	Киренский р-н	15	5 153	8 739	13 857
9	Заларинский р-н	14	9 027	17 513	22 826
10	Куйтунский р-н	12	6 529	15 034	30 907
11	Боханский р-н	10	9 388	18 541	23 163
12	Братский р-н	9	5 710	12 545	21 918
13	Тайшетский р-н	9	7 755	15 209	21 985
14	Слюдянский р-н	8	10 390	15 203	21 277
15	Аларский р-н	7	8 699	13 228	19 195
16	Балаганский р-н	7	6 109	14 770	22 186
17	Ольхонский р-н	7	9 868	14 100	22 548
18	Усть-Кутский р-н	7	5 926	9 797	14 168
19	Мамско-Чуйский р-н	6	4 419	8 324	10 599
20	Нижнеудинский р-н	6	5 542	10 271	13 749
21	Жигаловский р-н	5	13 795	15 719	22 276
22	Чунский р-н	5	9 746	13 090	15 897
23	Качугский р-н	4	4 250	10 145	20 541
24	Нукутский р-н	4	9 364	13 544	22 462
25	Усть-Удинский р-н	4	20 043	23 789	30 017
26	Зиминский р-н	3	7 939	11 827	14 328
27	Осинский р-н	3	11 047	16 890	21 459
28	Тулунский р-н	3	10 664	12 392	14 488
29	Ангарский р-н	2	29 707	31 213	32 720
30	Катангский р-н	2	6 369	9 938	13 507
31	Шелеховский р-н	2	15 043	22 737	30 432
	ИТОГ	398	4 250	21 704	62 762

Обобщенные средние (медианные) показатели стоимости в разрезе муниципальных районов Иркутской области представлены на диаграмме ниже

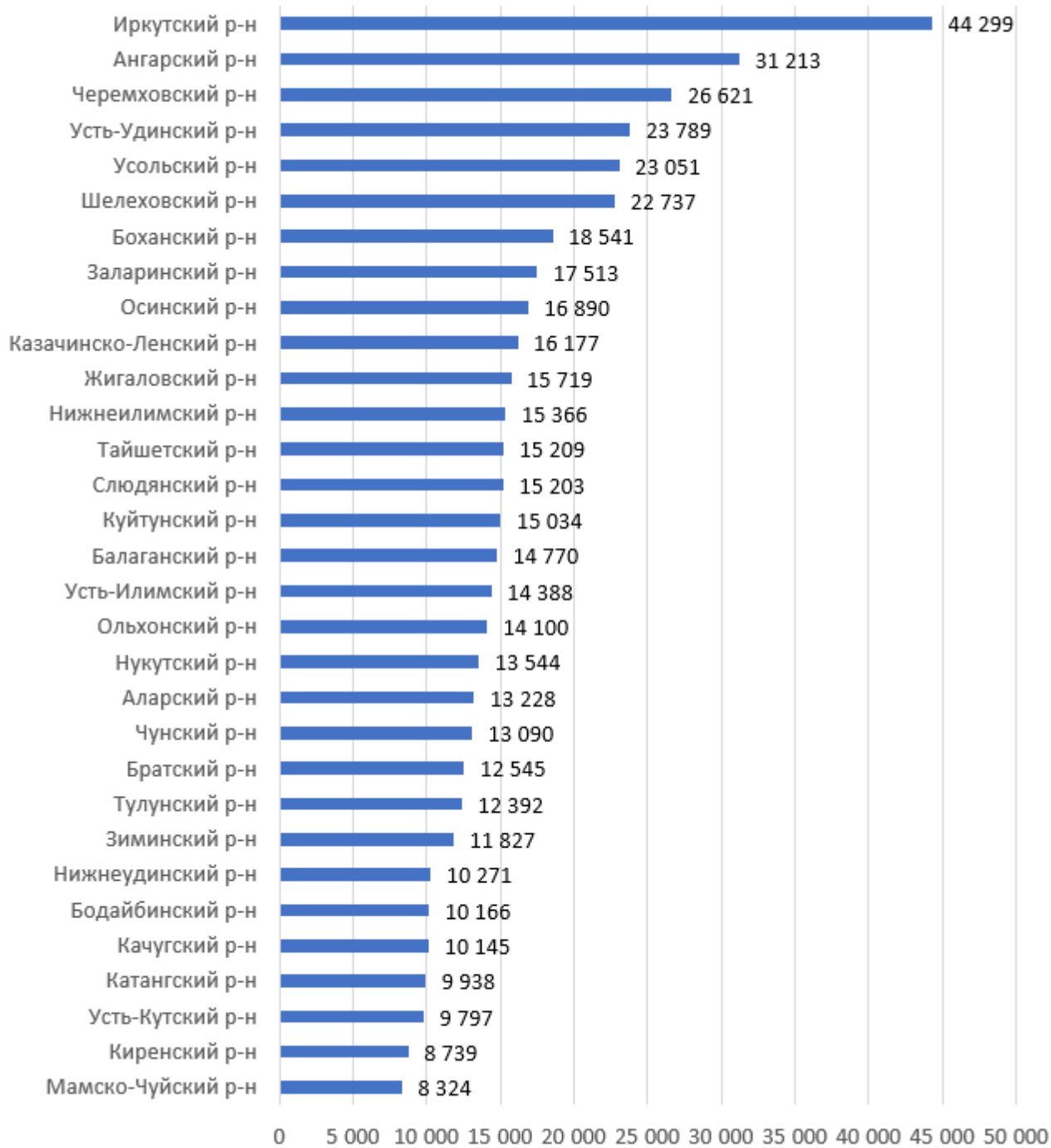


Рисунок 3.58 – Зависимость среднеарифметической стоимости квартир на рынке недвижимости от местоположения

Наибольшее количество квартир, предложенных к продаже на рынке в муниципальных районах, располагается в Иркутском и Черемховском районах.

Наиболее высокая удельная рыночная стоимость в Иркутском районе.

На диаграмме ниже представлено распределение стоимости за 1 кв.м площади квартир. Применение этого метода способствует получению объективно обоснованных оценок рыночной стоимости при обработке больших массивов данных, в том числе при оценке жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах Иркутской области.

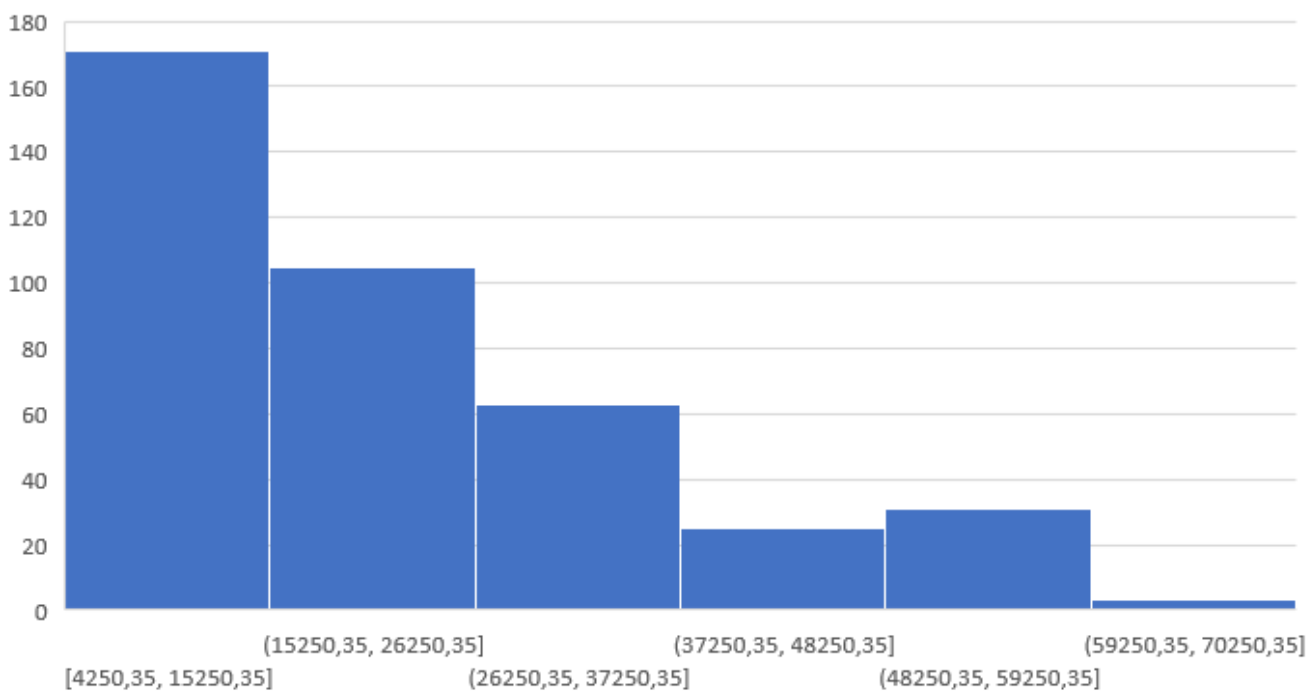


Рисунок 3.59 – Распределение стоимости за 1 кв.м площади квартир

Наиболее вероятное значение стоимости 1 кв. м жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах районов Иркутской области, лежит в диапазоне 4250 - 37250 руб. и составляет 20750 руб.

Рыночная стоимость объектов жилой застройки, расположенных в районах Иркутской области, проанализирована по следующим параметрам:

- материал стен;
- год ввода в эксплуатацию;
- число комнат.

Среди жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах районов Иркутской области, с разным материалом стен преобладают деревянные - 202 предложения, затем панельные, монолитные дома и дома со смешанным материалом стен – 153 предложения и кирпичные – 43 предложения.

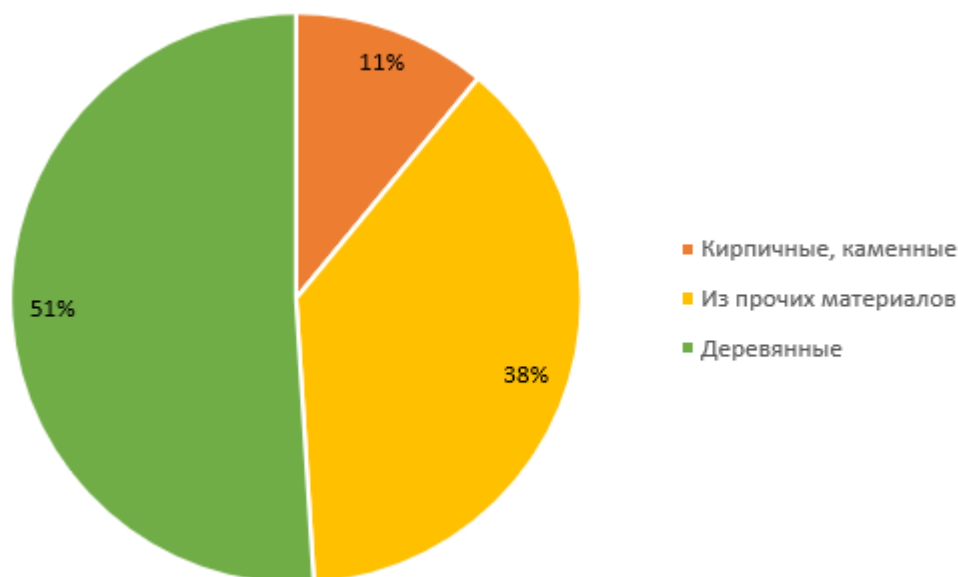


Рисунок 3.60 – Количество предложений о продаже квартир в разрезе материала стен, %

Ниже представлены средние показатели стоимости на объекты жилой застройки в муниципальных районах Иркутской области в зависимости от материала стен.

Таблица 3.21 - Удельные показатели рыночной стоимости квартир в Иркутской области в разрезе материала стен (руб./кв.м)

Материал стен	Количество предложений	Средняя стоимость (руб./кв. м)
Кирпичные, каменные	43	33 719
Из прочих материалов	153	27 878
Деревянные	202	14 500

На основании собранных рыночных данных была построена диаграмма зависимости уровня стоимости за 1 кв.м на объекты жилой застройки в муниципальных районах Иркутской области в домах с разным материалом стен, из которой видно, что самым дорогим является материал стен – кирпичные, каменные, это связано с их высокой тепло- и звукоизоляцией и огнестойкостью, долговечностью (срок службы без реконструкции составляет порядка 100–150 лет).

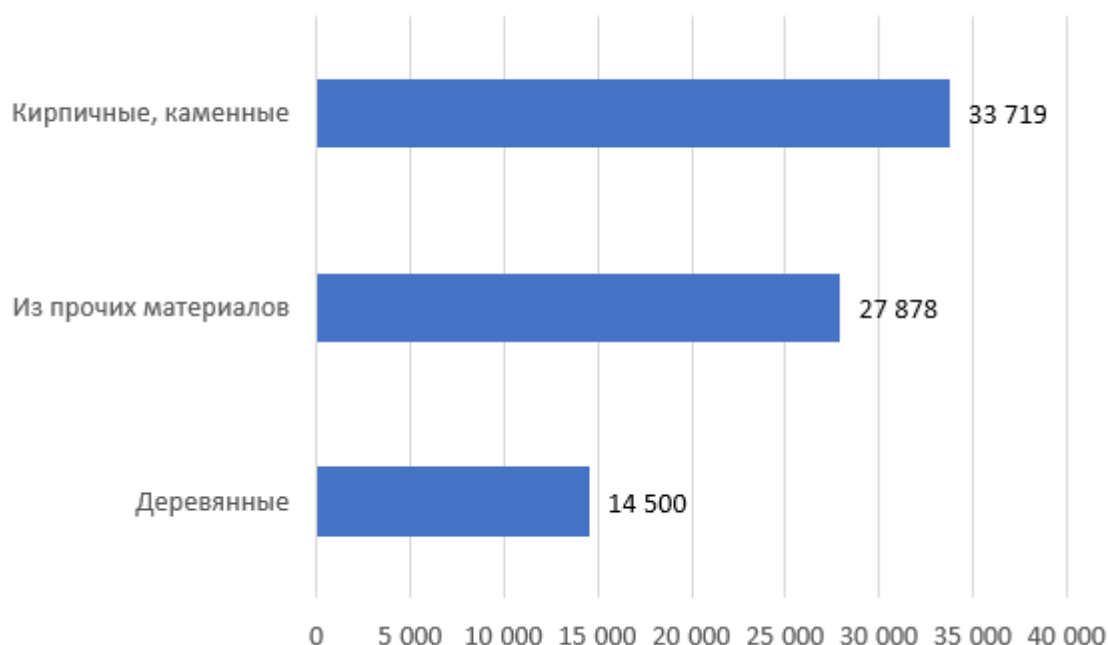


Рисунок 3.61 – Зависимость среднего показателя рыночной стоимости 1 кв.м квартиры от материала стен

Анализ рыночных данных показал, что материал стен является существенным ценообразующим фактором, определяющим стоимость жилых помещений Иркутской области.

По этажности жилые дома разделяют на малоэтажные (до 3-х этажей включительно), средней этажности (4-8 этажей), повышенной этажности (9 и более этажей). Для застройки в муниципальных районах Иркутской области характерны дома до 3-х этажей включительно (73%).

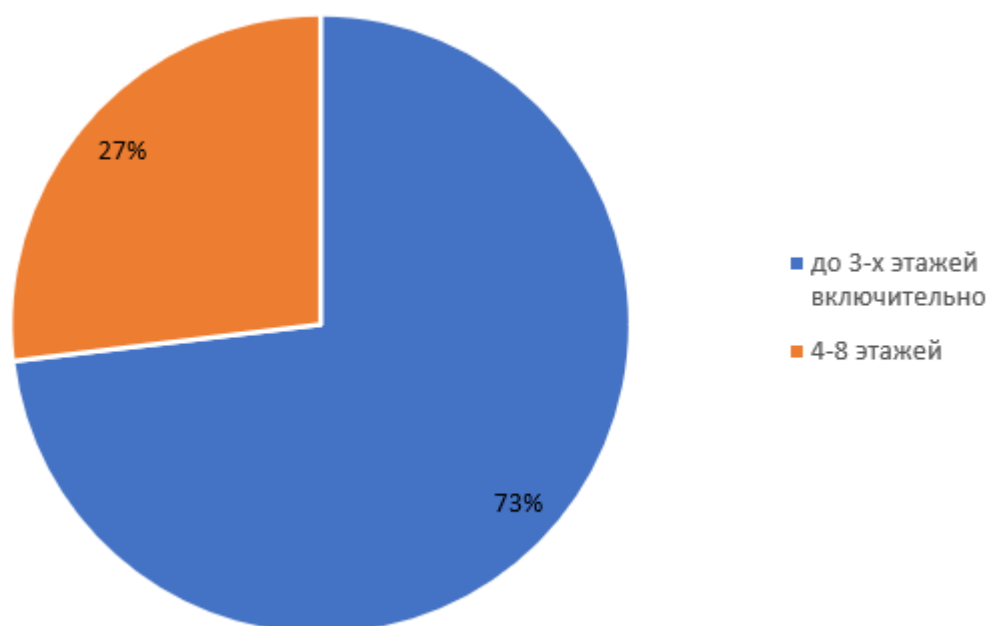


Рисунок 3.62 – Структура рынка по этажности жилых домов, %

Одним из основных ценообразующих факторов является тип квартиры по количеству комнат в многоквартирных домах. Большая часть предложений приходится на однокомнатные квартиры (161 предложение), на втором месте – трехкомнатные квартиры (126 предложений), на двухкомнатные квартиры пришлось 98 предложений, доля многокомнатных квартир на рынке жилья незначительна и составила 13 предложений.

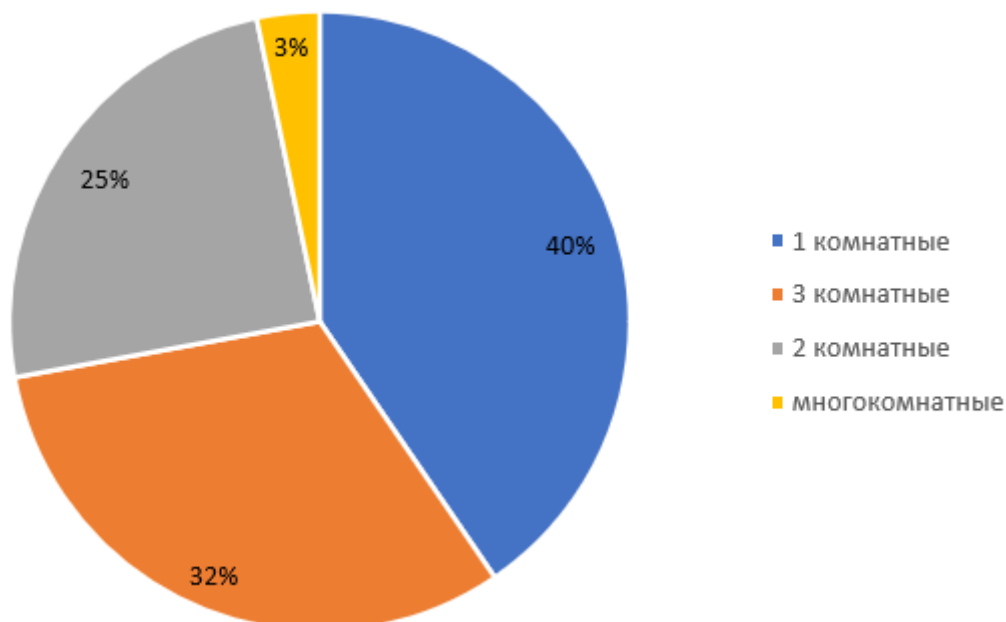


Рисунок 3.63 – Структура рынка квартир в районах Иркутской области в зависимости от количества комнат

Рассмотрим среднюю площадь и уровень стоимости за 1 кв.м квартир в муниципальных районах Иркутской области на рынке жилой недвижимости в зависимости от типа квартир.

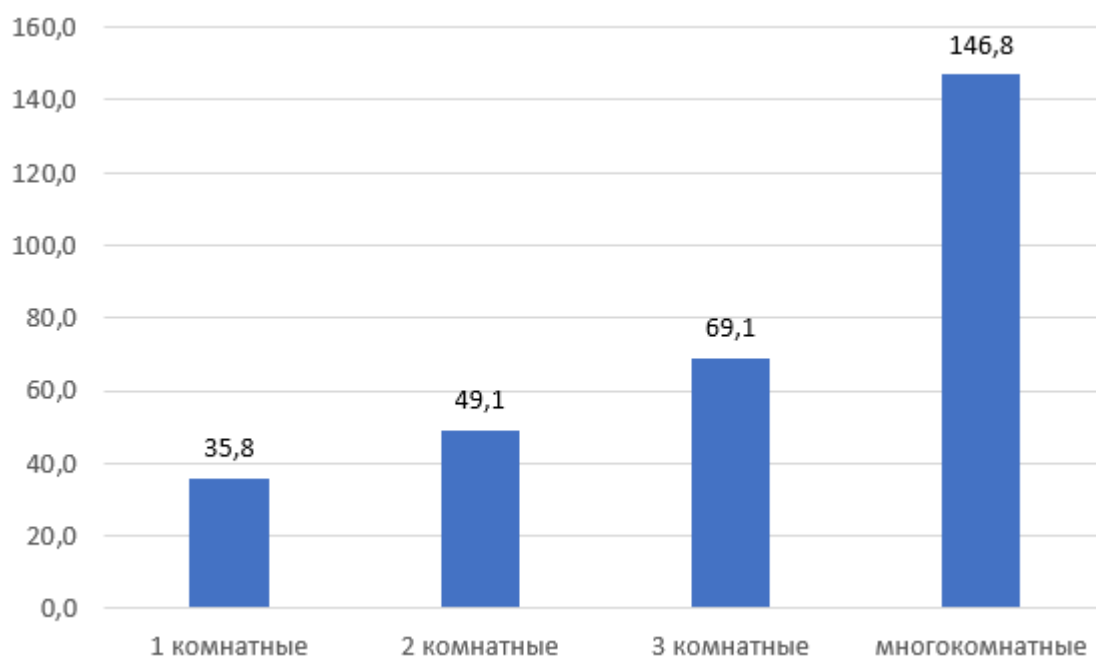


Рисунок 3.64 – Средняя площадь квартир (кв.м) в муниципальных районах Иркутской области на рынке недвижимости

На основании собранных рыночных данных построена диаграмма зависимости уровня рыночных стоимостей за 1 кв.м от количества комнат квартир, из которой видно, что наибольшая стоимость приходится на однокомнатные квартиры (26536 руб./кв.м), а многокомнатные имеют более низкую стоимость (24749 руб./кв.м). Это связано с тем, что однокомнатные квартиры пользуются большим спросом в связи с их инвестиционной привлекательностью. Зависимость средней стоимости за 1 кв.м квартиры от типа квартир (количества комнат) представлена на диаграмме ниже.

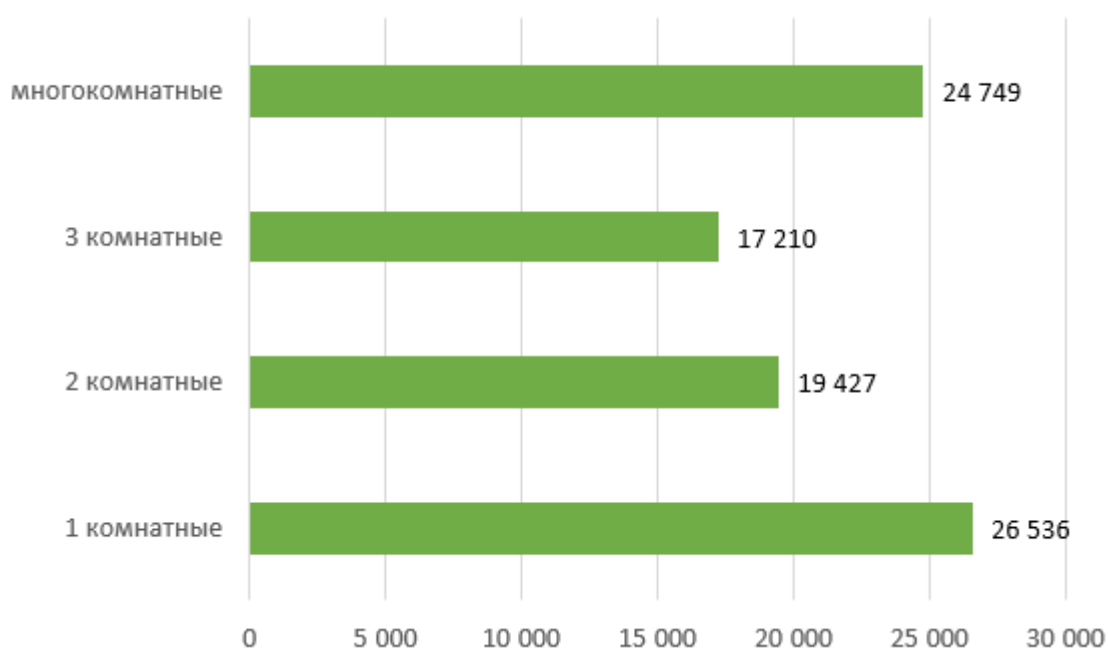


Рисунок 3.65 – Зависимость средней стоимости 1 кв.м квартиры от типа квартир (количества комнат)

Рынок предложений о продаже жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах Иркутской области, проанализирован на наличие влияния различных факторов. По итогам сбора и обработки рыночной информации было выявлено и взято в дальнейшую работу по определению кадастровой стоимости 4734 объектов-аналогов. Таким образом, данный сегмент рынка на территории Иркутской области развит достаточно хорошо.

На основе проведенного анализа рынка выявлено, что наиболее точно изменения удельного показателя базовой стоимости описываются следующими факторами:

- количество комнат;
- площадь;
- этажность;
- этаж расположения;
- материал стен;
- год постройки.

Выводы

По результатам проведенного анализа необходимо отметить следующее:

Рынок многоквартирных жилых домов в Иркутской области развит достаточно хорошо. На рынке представлены помещения, расположенные в многоквартирных жилых домах, поэтому был проведен анализ рынка именно таких помещений.

Диапазон стоимостей на квартиры составляет:

- в городах Иркутской области (кроме г. Иркутска) 117600 руб. – 17100000 руб.;
- в городе Иркутске составляет 412000 руб. – 2089999 руб.;
- в районах Иркутской области 152000 руб. – 26130589 руб.

Стоимости за 1 кв.м варьируются:

- в городах Иркутской области (кроме г. Иркутска) от 1888 руб. до 96343 руб.,
- в городе Иркутске от 18393 руб. до 114884 руб.;
- в районах Иркутской области от 4250 руб. до 62762 руб.

С ростом числа жилых комнат в квартирах снижается количество предложений и удельные стоимости за 1 кв.м. Выявлена обратная зависимость между площадью и стоимостью 1 кв.м. квартир.

В структуре предложений преобладают панельные, монолитные дома и дома со смешанным материалом стен здания (68%) в городах Иркутской области (кроме г. Иркутска) и в городе Иркутске (65%). В районах Иркутской области преобладают деревянные дома (51%). Имеет место прямая зависимость между материалом стен жилого дома и усредненной стоимостью 1 кв. м квартир.

Имеется зависимость между годом постройки дома и стоимостью квартир в нем: чем старше дом, тем ниже стоимость квадратного метра квартир в нем в сравнении с более «молодыми» постройками.

Наибольшее количество предложений продажи квартир было в среднеэтажных многоквартирных домах в городах Иркутской области (кроме г. Иркутска) – 69%, в городе Иркутске преобладает количество предложений продажи квартир в многоквартирных домах с этажностью 9 и более этажей – 51%, в районах Иркутской области напротив, наибольшее количество предложений продажи квартир в многоквартирных домах до 3-х этажей включительно – 73% .

Выявлена зависимость от этажа расположения квартир: стоимость квартир, расположенных на крайних этажах, меньше стоимости квартир, расположенных на средних этажах.

Расстояние до областного центра и расположение района города можно использовать в качестве ценообразующего фактора. Местоположение объекта недвижимости оказывает влияние на стоимость квартир.

Основную долю предложений в Иркутской области составляют однокомнатные квартиры (51%), доля квартир с большим количеством комнат (четыре и более) мала (2%).

На конец 2022 года средняя стоимость 1 кв. метра жилья на вторичном рынке – 57013 рублей.

Рынок недвижимости в 2022 году пережил не самые легкие времена. Рынок в 2022 году перенес два основных потрясения — начало спецоперации в феврале и объявление частичной мобилизации в сентябре. Активность участников, количество сделок резко увеличилось в конце февраля и марте.

Дальше сразу несколько факторов стали давить на рынок: повышение ставок по ипотеке, начавшийся отъезд в другие страны, вступившие в силу санкции, повсеместные сокращения сотрудников. Продажи в апреле и мае заметно просели как у застройщиков, так и на вторичке. Но рынок и все его участники способны адаптироваться. К августу спрос частично восстановился. Появились признаки нормальной деловой активности осеннего рынка — каким он был в годы без потрясений.

Очередным ударом для рынка стало объявление частичной мобилизации. Люди стали активно уезжать в другие страны, и появилось множество вариантов квартир по привлекательной стоимости. И даже начала просматриваться тенденция к снижению цен. В октябре и ноябре очевидной оказалась затоваренность рынка, а спрос упал в разы.

Степень влияния каждого фактора определялась в процессе моделирования на основе собранной рыночной информации. Также в соответствии с Приложением № 3 к Методическим указаниям к общим для помещений факторам относятся:

- Площадь кв.м;
- Этажность;
- Этаж расположения;
- Материал основных несущих конструкций;
- Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства.

В соответствии с п. 2. Методических указаний определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

При этом для целей кадастровой оценки под фактическим разрешенным использованием объекта недвижимости подразумевается фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости.

В иных случаях под видом использования понимаются вид (виды) разрешенного использования или назначение объекта недвижимости, определенные (установленные) в отношении такого объекта недвижимости и содержащиеся в ЕГРН по состоянию на дату определения кадастровой стоимости (п. 2. Методических указаний).

Классификация и группировка объектов недвижимости также осуществляется с учетом установленного фактического использования. В одну группу (сегмент) входят объекты недвижимости, предназначенные для единообразного использования.

В данном случае рассматриваются подлежащие оценке объекты недвижимости. Таким образом, факторы «Вид объекта недвижимости» и «Назначение» являются общими для объектов оценки и объектов-аналогов внутри выделенных подвидов использования объектов недвижимости.

Как видно из анализа выше, удельная стоимость объектов недвижимости уменьшается с ростом площади, поэтому фактор площади включен в состав ценообразующих факторов для анализируемых объектов недвижимости.

При анализе непосредственного окружения объектов недвижимости в крупных населенных пунктах важно расположение объекта недвижимости относительно внутренних центров влияния (административного, историко-культурного и общественно-делового центров). Данное обстоятельство подтверждается тем, что при продаже объектов недвижимости в тексте объявления указывается дополнительная (важная для покупателей) информация о местоположении объектов недвижимости внутри населенного пункта.

Факторы местоположения, обеспеченности коммуникациями, социально-экономического развития муниципального образования и транспортной инфраструктуры являются ключевыми ценообразующими факторами. Сочетание указанных факторов определяет кадастровую стоимость объектов недвижимости, при этом в процессе построения модели кадастровой оценки для каждой сформированной группы некоторые из перечисленных факторов могут быть исключены из расчета, в силу незначительного их влияния на сформированные группы, а также специфики применения методов расчета кадастровой стоимости, предусмотренной Методическими указаниями.

Дата определения кадастровой стоимости – 01.01.2023 г. Информация о предложениях объектов подобрана с учетом даты оценки.

Информации о продаже объектов, относящихся к сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», выявлено не было. В связи с этим невозможно проследить общую тенденцию зависимости цены продажи объектов капитального строительства от различных факторов, влияющих на рынок данного сегмента. При расчете кадастровой стоимости объектов, относящихся к сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», ОГБУ «ЦГКО» принято решение применять затратный подход.

3.1.9.4 Анализ рынка объектов недвижимости нежилого фонда Иркутской области

3.1.9.4.1 Анализ сегмента «Предпринимательство»

В результате сбора данных собраны сведения о 124 объектах (зданий и помещений) сегмента «Предпринимательство», предлагаемых к продаже в Иркутской области.

Сравнительная характеристика стоимости за 1 кв.м.

п/п	Населенный пункт/район	Количество (шт)	Минимум руб./кв.м.	Среднее руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
1	Бодайбинский р-н	1	7 037	7 037	7 037
2	Зима г	1	4 524	4 524	4 524
3	Зиминский р-н	1	1 126	1 126	1 126
4	Куйтунский р-н	1	14 286	14 286	14 286
5	Нижнеудинск г	1	9 141	9 141	9 141
6	Ольхонский р-н	1	18 083	18 083	18 083
7	Слюдянский р-н	1	3 823	3 823	3 823
8	Усть-Илимский р-н	1	1 148	1 148	1 148
9	Черемхово г	1	20 492	20 492	20 492
10	Шелеховский р-н	1	49 383	49 383	49 383
11	Аларский р-н	2	37 009	38 989	40 970

12	Братский р-н	2	4 010	12 639	21 267
13	Заларинский р-н	2	6 957	11 106	15 254
14	Нижнеилимский р-н	2	5 913	31 015	56 117
15	Тайшет г	2	8 092	10 708	13 323
16	Тайшетский р-н	2	13 877	19 350	24 823
17	Тулун г	2	19 084	26 364	33 645
18	Усть-Кут г	2	30 000	37 805	45 610
19	Усть-Удинский р-н	2	5 051	11 605	18 160
20	Чунский р-н	2	7 524	11 525	15 525
21	Качугский р-н	3	5 587	7 506	8 609
22	Шелехов г	3	19 701	55 001	90 819
23	Ангарск г	4	12 182	28 666	74 864
24	Усть-Илимск г	7	1 573	26 617	48 232
25	Братск г	12	2 787	32 214	70 755
26	Иркутский р-н	14	7 952	37 166	106 186
27	Иркутск г	51	5 457	73 834	318 780
	ИТОГ	124	1 126	46 066	318 780

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что сегмент «Предпринимательство» в Иркутской области развит слабо, а также наблюдается большая разновидность и уникальность объектов, которые зачастую входят в состав имущественных комплексов или действующих объектов предпринимательской деятельности, что делает невозможность проведения расчетов в рамках сравнительного подхода, поэтому ОГБУ «ЦГКО» принято решение применять затратный подход.

Объекты недвижимости административно-бытового назначения в Иркутской области

В результате сбора данных собраны сведения о 88 объектах недвижимости (зданий и помещений) административно-бытового назначения, предлагаемых к продаже в Иркутской области.

Сравнительная характеристика стоимости за 1 кв.м.

п/п	Населенный пункт/район	Количество (шт)	Минимум руб./кв.м.	Среднее руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
1	Бодайбо г	1	13 661	13 661	13 661
2	Иркутский р-н	3	8 043	73 970	194 805
3	Усть-Кут г	6	1 389	11 170	49 231
4	Ангарск г	9	8 296	58 093	288 550
5	Иркутск г	69	9 225	60 639	200 000
	ИТОГ	88	1 389	56 926	288 550

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что сегмент «Объекты административно-бытового назначения» в Иркутской области развит слабо, количество объектов на рынке недвижимости не дает возможности провести полноценный мониторинг рынка, стоимость объектов-аналогов имеет существенную разницу, что делает невозможность проведения расчетов в рамках сравнительного подхода, поэтому проанализировав факты, имеющуюся информацию ОГБУ «ЦГКО» принято решение применять затратный подход.

3.1.9.4.2 Анализ сегмента «Общественное использование»

Информации о продаже объектов, относящихся к сегменту «Общественное использование», выявлено не было. В связи с этим невозможно проследить общую тенденцию

зависимости цены продажи объектов капитального строительства от различных факторов, влияющих на рынок данного сегмента. При расчете кадастровой стоимости объектов, относящихся к сегменту «Общественное использование», ОГБУ «ЦГКО» принято решение применять затратный подход.

3.1.9.4.3 Анализ сегмента «Отдых (рекреация)»

Информации о продаже объектов, относящихся к сегменту «Отдых (рекреация)», выявлено не было. В связи с этим невозможно проследить общую тенденцию зависимости цены продажи объектов капитального строительства от различных факторов, влияющих на рынок данного сегмента. При расчете кадастровой стоимости объектов, относящихся к сегменту «Отдых (рекреация)», ОГБУ «ЦГКО» принято решение применять затратный подход.

3.1.9.4.4 Анализ сегмента «Сельскохозяйственное использование»

Информации о продаже объектов, относящихся к сегменту «Сельскохозяйственное использование», выявлено не было. В связи с этим невозможно проследить общую тенденцию зависимости цены продажи объектов капитального строительства от различных факторов, влияющих на рынок данного сегмента. При расчете кадастровой стоимости объектов, относящихся к сегменту «Сельскохозяйственное использование», ОГБУ «ЦГКО» принято решение применять затратный подход.

3.1.9.4.5 Анализ сегмента «Транспорт»

Объекты недвижимости, предназначенные для хранения автотранспорта (машино-места)

В результате сбора данных собраны сведения о 168 машино-местах, предлагаемых к продаже в Иркутской области.

Сравнительная характеристика стоимости за 1 кв.м.

п/п	Населенный пункт/район	Количество (шт)	Минимум руб./кв.м.	Среднее руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
1	Ангарск г	3	37 383	46 542	63 158
2	Иркутск г	165	6 024	40 798	93 774
	ИТОГ	168	6 024	40 900	93 774

Имеющаяся рыночная информация об объектах недвижимости сегмента «Транспорт», расположенных в Иркутской области, содержит, как правило, информацию о продаже единого объекта недвижимости, которая не позволяет сделать корректные выводы о доле объекта капитального строительства в общей цене выставяемого на продажу объекта, поскольку она зависит от множества факторов (местоположение, площади земельного участка и объекта капитального строительства, физический износ объекта капитального строительства и т.п.). Репрезентативная база купли-продажи объектов, содержащая необходимую информацию о характеристиках объекта капитального строительства, позволяющая сделать выводы о доле объекта капитального строительства в общей цене выставяемого на продажу объекта, на дату оценки отсутствует. Следует также отметить тот факт, что большую часть собранной рыночной информации использовать для построения корректной модели (в рамках сравнительного подхода) не представляется возможным. Связано это в первую очередь с тем, что по части объектов отсутствует информация по ряду ценообразующих факторов, таких как местоположение, класс конструктивной системы, текущее состояние и прочие. Всё вышеуказанное делает невозможным проведение расчетов в рамках сравнительного подхода,

поэтому ОГБУ «ЦГКО» принято решение применять метод УПКС для определения кадастровой стоимости объектов, предназначенных для хранения автотранспорта (машино-места).

Объекты недвижимости, предназначенные для хранения автотранспорта (гаражи)

В результате сбора данных были собраны сведения о 748 объектах (зданий и помещений), предназначенных для хранения автотранспорта (гаражи), предлагаемых к продаже в Иркутской области.

Сравнительная характеристика стоимости за 1 кв.м.

п/п	Населенный пункт/район	Количество (шт)	Минимум руб./кв.м.	Среднее руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
1	Киренский р-н	8	1 024	7 666	20 833
2	Усть-Илимск г	9	1 422	10 573	19 704
3	Усолье-Сибирское г	17	2 000	12 202	27 083
4	Бодайбо г	18	1 434	14 172	38 095
5	Усть-Кут г	19	2 134	11 800	30 242
6	Братск г	20	1 902	13 636	55 370
7	Черемхово г	23	2 105	8 667	21 645
8	Тайшет г	24	1 882	9 296	17 568
9	Иркутский р-н	30	1 625	12 747	30 030
10	Слюдянский р-н	35	1 934	7 892	22 376
11	Шелехов г	44	1 667	8 625	24 188
12	Саянск г	65	856	7 721	22 685
13	Ангарск г	69	3 782	25 075	409 357
14	Иркутск г	367	2 513	23 005	315 789
	ИТОГ	748	856	17 716	409 357

Имеющаяся рыночная информация об объектах недвижимости сегмента «Транспорт», расположенных в Иркутской области, содержит, как правило, информацию о продаже единого объекта недвижимости, которая не позволяет сделать корректные выводы о доле объекта капитального строительства в общей цене выставяемого на продажу объекта, поскольку она зависит от множества факторов (местоположение, площади земельного участка и объекта капитального строительства, физический износ объекта капитального строительства и т.п.). Репрезентативная база купли-продажи объектов, содержащая необходимую информацию о характеристиках объекта капитального строительства, позволяющая сделать выводы о доле объекта капитального строительства в общей цене выставяемого на продажу объекта, на дату оценки отсутствует. Следует также отметить тот факт, что большую часть собранной рыночной информации использовать для построения корректной модели (в рамках сравнительного подхода) не представляется возможным. Связано это в первую очередь с тем, что по части объектов отсутствует информация по ряду ценообразующих факторов, таких как местоположение, класс конструктивной системы, текущее состояние и прочие. Всё вышеуказанное делает невозможным проведение расчетов в рамках сравнительного подхода, поэтому ОГБУ «ЦГКО» принято решение применять затратный подход для определения кадастровой стоимости объектов, предназначенных для хранения автотранспорта (гаражи).

3.1.9.4.6 Анализ сегмента «Производственная деятельность»

В результате сбора данных собрана информация о 133 объектах (зданий и помещений) производственного назначения, предлагаемых к продаже в Иркутской области.

Сравнительная характеристика стоимости за 1 кв.м.

п/п	Населенный пункт/район	Количество (шт)	Минимум руб./кв.м.	Среднее руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
1	Шелехов г	1	23 965	23 965	23 965
2	Куйтунский р-н	2	7 267	27 244	47 222
3	Балаганский р-н	3	7 559	16 721	28 205
4	Тайшетский р-н	4	4 533	105 833	319 635
5	Усть-Кут г	6	510	11 617	47 114
6	Иркутский р-н	7	1 150	32 642	189 274
7	Усолье-Сибирское г	7	2 099	18 054	79 506
8	Слюдянский р-н	9	889	6 009	24 038
9	Ангарск г	26	3 505	19 664	105 635
10	Иркутск г	68	1 607	20 005	105 455
	ИТОГ	133	510	21 821	319 635

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что сегмент «Объекты производственного назначения» в Иркутской области развит слабо, а также наблюдается большая разновидность и уникальность объектов, которые зачастую входят в состав имущественных комплексов или действующих объектов производственной деятельности, что делает невозможность проведения расчетов в рамках сравнительного подхода, поэтому ОГБУ «ЦГКО» принято решение применять затратный подход.

Выводы

Имеющаяся рыночная информация об объектах недвижимости нежилого фонда, расположенных в Иркутской области, содержит, как правило, информацию о продаже единого объекта недвижимости, которая не позволяет сделать корректные выводы о доле объекта капитального строительства в общей цене выставляемого на продажу объекта, поскольку она зависит от множества факторов (местоположение, площади земельного участка и объекта капитального строительства, физический износ объекта капитального строительства и т.п.). Репрезентативная база купли-продажи объектов, содержащая необходимую информацию о характеристиках объекта капитального строительства, позволяющая сделать выводы о доле объекта капитального строительства в общей цене выставляемого на продажу объекта, на дату оценки отсутствует. Следует также отметить тот факт, что большую часть собранной рыночной информации использовать для построения корректной модели (в рамках сравнительного подхода) не представляется возможным. Связано это в первую очередь с тем, что по части объектов отсутствует информация по ряду ценообразующих факторов, таких как местоположение, класс конструктивной системы, текущее состояние и прочие. Кроме того, в недвижимости сегментов «Предпринимательство», «Общественное использование», «Производственная деятельность» наблюдается большая разнородность и уникальность объектов, которые зачастую входят в состав имущественных комплексов или действующих объектов предпринимательской деятельности, что делает невозможность проведения расчетов в рамках сравнительного подхода, поскольку количество объектов-аналогов внутри каждой из подгрупп назначений недостаточно и не представляет возможным корректно выделить доли стоимости земельного участка и предпринимательской составляющей.

На стоимость строительства объектов недвижимости нежилого фонда оказывает влияние функциональное назначение объекта, класс конструктивной системы, а также строительные объемы объектов недвижимости.

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

Оценочное (ценовое) зонирование

Целью оценочного зонирования является: представление в графическом и семантическом виде информации о сложившейся на дату определения кадастровой стоимости ситуации в различных сегментах рынка недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах.

В соответствии с требованиями раздела VI Методических указаний, ОГБУ «ЦГКО» проводится оценочное зонирование, предусматривающее деление территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

В рамках настоящей работы были проанализированы цены сделок и предложений по объектам недвижимости с учетом сегментации рынка, верификации собранных сведений. В результате обработки информации в отношении объектов-аналогов были сформированы группы объектов, обладающие набором типичных для рынка характеристик в рамках каждой группы объектов.

Оценочное зонирование заключается в систематизации на дату определения кадастровой стоимости рыночной информации о сделках (предложениях) с типовыми объектами недвижимости исходя из их местоположения и вида использования с учетом существующего и перспективного развития, а также затрат на создание указанных объектов недвижимости.

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, объема, иной характеристики типовых объектов недвижимости в ценовых зонах в разрезе видов использования.

В оценочное зонирование входят ценовые зоны – это часть территории, в границах которой определены близкие по значению показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости. Типовым объектом недвижимости является объект недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка.

Для проведения оценочного зонирования используется кадастровый план территории субъекта Российской Федерации или муниципальных образований на дату определения кадастровой стоимости, при этом в качестве сведений, содержащихся в кадастровом плане территории Иркутской области, были использованы сведения, содержащиеся в графической части Перечня и включенные в объем, содержащемся в ЕГРН, отражающий в том числе:

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

ОГБУ «ЦГКО» были собраны и обработаны имеющие картографические данные: административно - территориальное деление Иркутской области, границы населённых пунктов, сведения об утвержденных документах территориального планирования и правилах землепользования и застройки, сведения об особо охраняемых природных территориях и зонах с особым режимом использования территорий, сведения о территориях общего пользования, в том числе дорожно-транспортной инфраструктуре, сведения об объектах социальной и инженерно-технической инфраструктуры.

Проводилось разделение территорий на основании их основных характеристик, то есть факторов социально - экономического и иного характера, влияющих на использование территорий (природно-климатических, производственных, демографических, социально – культурных, зон подтопления и затопления), а также удаленности от основных административных и транспортных центров и уровня инженерно-транспортного обеспечения.

Ценовые зоны, имеющие близкие значения показателей средних рыночных цен, могут быть объединены в одну зону по таким объектам.

Основной подход к определению средней рыночной цены в рамках оценочного зонирования основан на обобщении рыночных цен на земельные участки, объекты капитального строительства и иные объекты недвижимости в рамках выделенных ценовых зон, а также обобщении типичных доходов от использования объектов недвижимости с последующей их пересчётом путем применения валового рентного мультипликатора.

При отсутствии в конкретной ценовой зоне достаточной информации о рыночных ценах средняя рыночная цена такого объекта может быть определена в рамках применения сравнительного подхода на основе сложившихся в других выделенных ценовых зонах ценах на аналогичные объекты.

Выбор физических и иных характеристик объектов недвижимости (в том числе местоположение в границах ценовой зоны, вид использования, площадь, объем, расположение относительно транспортных коммуникаций, степень подключения к объектам инженерной инфраструктуры, состояние и возраст основных зданий и сооружений, а также другие его характеристики) обоснован и описан с учетом состояния рынка на основе рыночной информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

В ходе проведения анализа рынка было выявлено достаточное количество предложений о продаже жилых помещений (квартир), расположенных в среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной застройке. Исполнителем было проведено оценочное зонирование в отношении жилых помещений (квартир), расположенных в среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной застройке.

Проверка результатов определения кадастровой стоимости с использованием результатов оценочного зонирования территории выполняется с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня рыночных цен.

Осуществление данного контроля обусловлено проведением дополнительной проверки качества результатов определения кадастровой стоимости с учетом результатов оценочного зонирования.

Для построения ценового зонирования использовалась информация от сбора объектов-аналогов, представляющих собой публичные объявления предложений продажи объектов недвижимости, а также сведения из «Сведения о сделках с недвижимостью» Росреестра.

Для определения зональной статистики использовалось деление на кадастровые кварталы из-за отсутствия у муниципалитетов данных по экономической зональности населенных пунктов, а также отсутствия информации о географическом расположении объектов аналогов.

Используя данные статистики, было произведено разбиение кадастровых кварталов на ценовые зоны.

И исходя из данных оценки было составлено оценочное зонирование по крупным городам области - Иркутск, Братск и Ангарск, где сосредоточен основной рынок области. Где же было собрано недостаточное количество объектов-аналогов, составить анализ и карту (схему) не представляется возможным. Из-за неравномерности рынка было принято решение рассчитывать средневзвешенный показатель. Согласно п. 36 Методических указаний, ценовая зона - часть территории, в границах которой определены близкие по значению показатели средних рыночных цен объектов недвижимости.

По результатам анализа рыночных цен выбраны характеристики жилых помещений (квартир), расположенных в среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной застройке, на основании которых можно сгруппировать объекты оценки по типам, выбран типовой объект со следующими характеристиками:

Для г. Братска:

- тип (вид) объектов недвижимости – помещение (квартира);
- площадь помещения – до 44 кв. м;
- этаж расположения помещения – средний;
- степень готовности – завершённый строительством объект, сданный в эксплуатацию;
- Материал стен – из прочих материалов;
- Год постройки здания – 1974 – 1992 гг;
- степень подключения к объектам инженерной инфраструктуры – наличие подключений

всех основных типов инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение).

Средняя стоимость – 72 791,47 руб./кв.м

Для г. Иркутска:

- тип (вид) объектов недвижимости – помещение (квартира);
- площадь помещения – до 44 кв. м;
- этаж расположения помещения – средний;
- степень готовности – завершённый строительством объект, сданный в эксплуатацию;
- Материал стен – из прочих материалов;
- Год постройки здания – 2010 - 2022 гг;
- степень подключения к объектам инженерной инфраструктуры – наличие подключений

всех основных типов инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение).

Средняя стоимость – 83 543,22 руб./кв.м

Для г. Ангарска:

- тип (вид) объектов недвижимости – помещение (квартира);
- площадь помещения – от 44 до 56 кв. м;
- этаж расположения помещения – средний;
- степень готовности – завершённый строительством объект, сданный в эксплуатацию;
- Материал стен – из прочих материалов;
- Год постройки здания – 1955 - 1974 гг;
- степень подключения к объектам инженерной инфраструктуры – наличие подключений

всех основных типов инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение).

Средняя стоимость – 70 061,12 руб./кв.м.

По результатам оценочного зонирования были составлены цифровые тематические карты (схемы) ценовых зон и установлены удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади, объема, иной характеристики недвижимости, а также затрат на создание объекта недвижимости в границах этих зон. Наличие одинаковых показателей говорит о недостаточной наполненности рынка не только в отдельных муниципалитетах, но и в некоторых зонах населенных пунктов.

Результаты оценочного зонирования, предусматривающего разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны, представлены в Приложении 2.2. Отчета (П2. Определение КС ОН\2.2. Результаты оценочного зонирования).

Анализ полученных результатов оценочного зонирования в графическом и семантическом виде позволяет сделать вывод о сложившейся на дату определения кадастровой стоимости ситуации в сегменте рынка недвижимости «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)».

В существующих условиях развитости рынка недвижимости, основываясь только на имеющихся рыночных данных, осуществить иное зонирование не представляется возможным, для этого требуется использовать дополнительную информацию, отражающую качественные и количественные характеристики территории - аналитические исследования социально-экономических показателей, экспертные оценки и другие, в зависимости от оценочной группы, для которой проводится оценочное зонирование, помимо рыночных данных используется тот или иной набор информации.

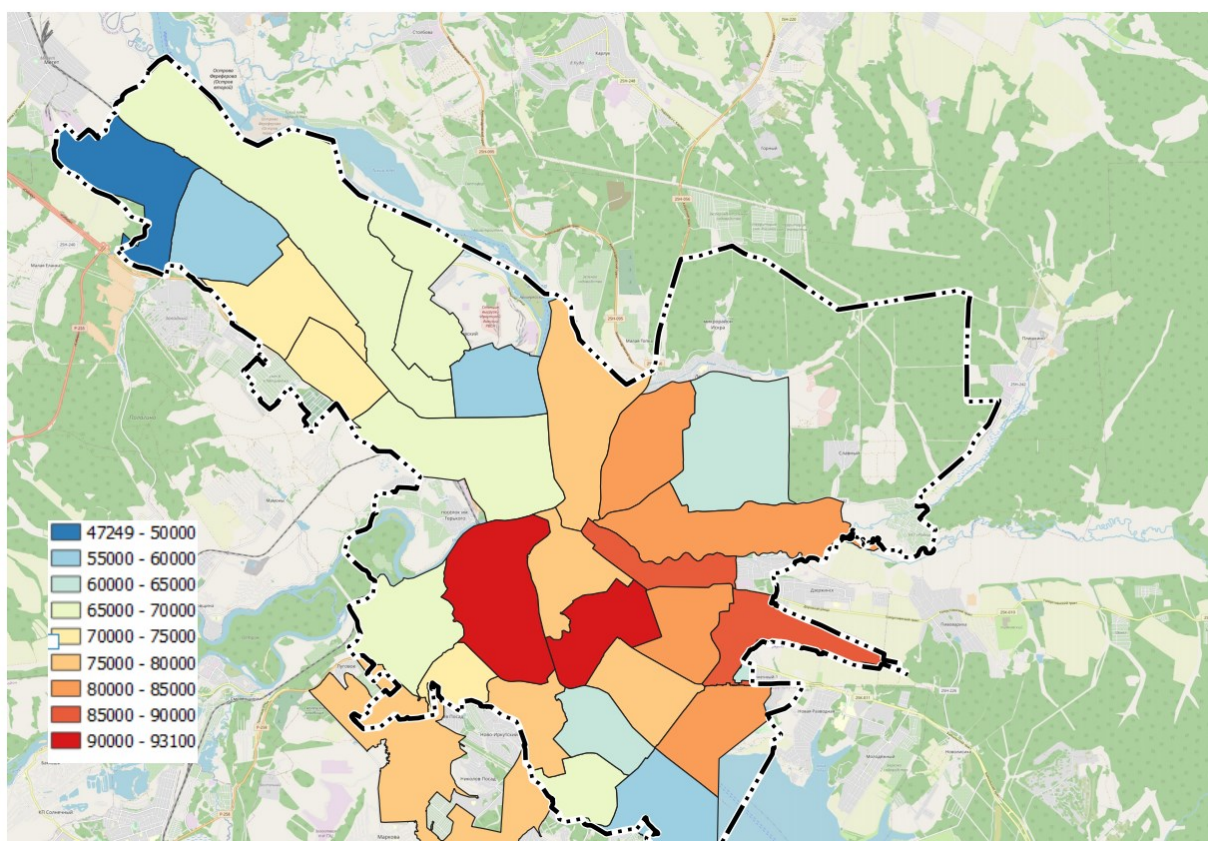


Рисунок 3.66 – Оценочное зонирование г. Иркутск (руб./кв.м)

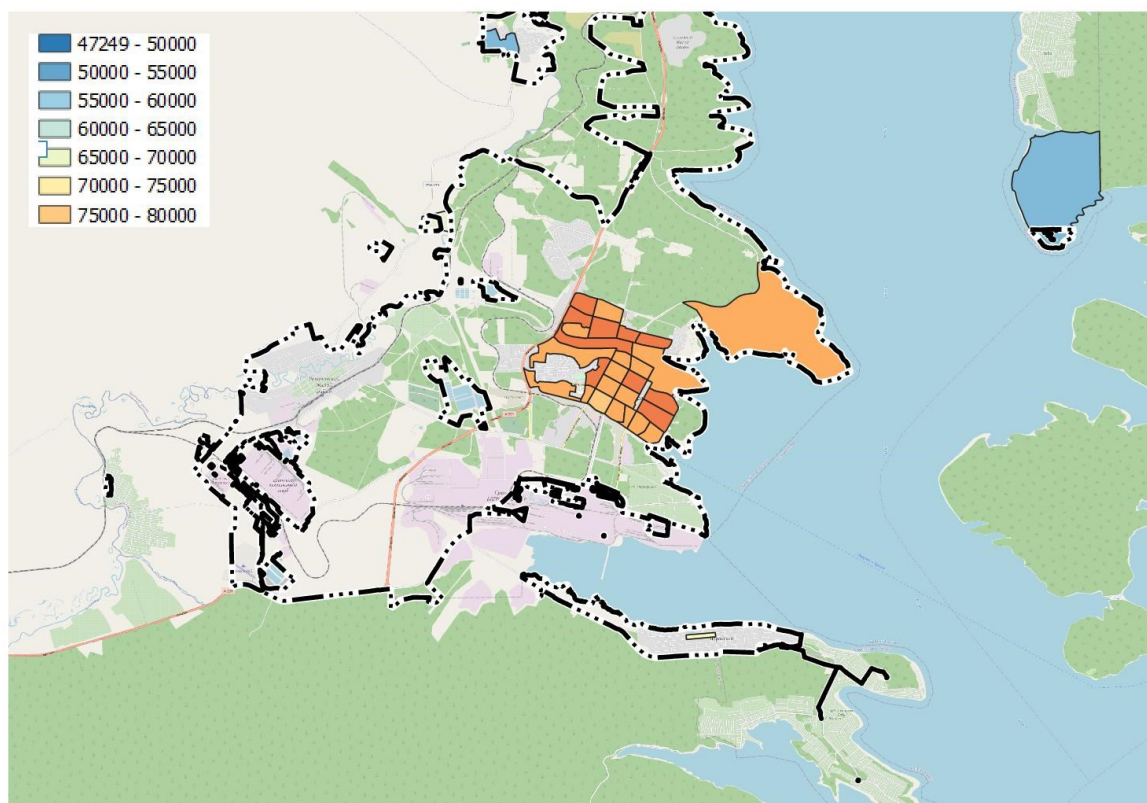


Рисунок 3.67 – Оценочное зонирование г. Братск (Район: Центральный), (руб./кв.м)

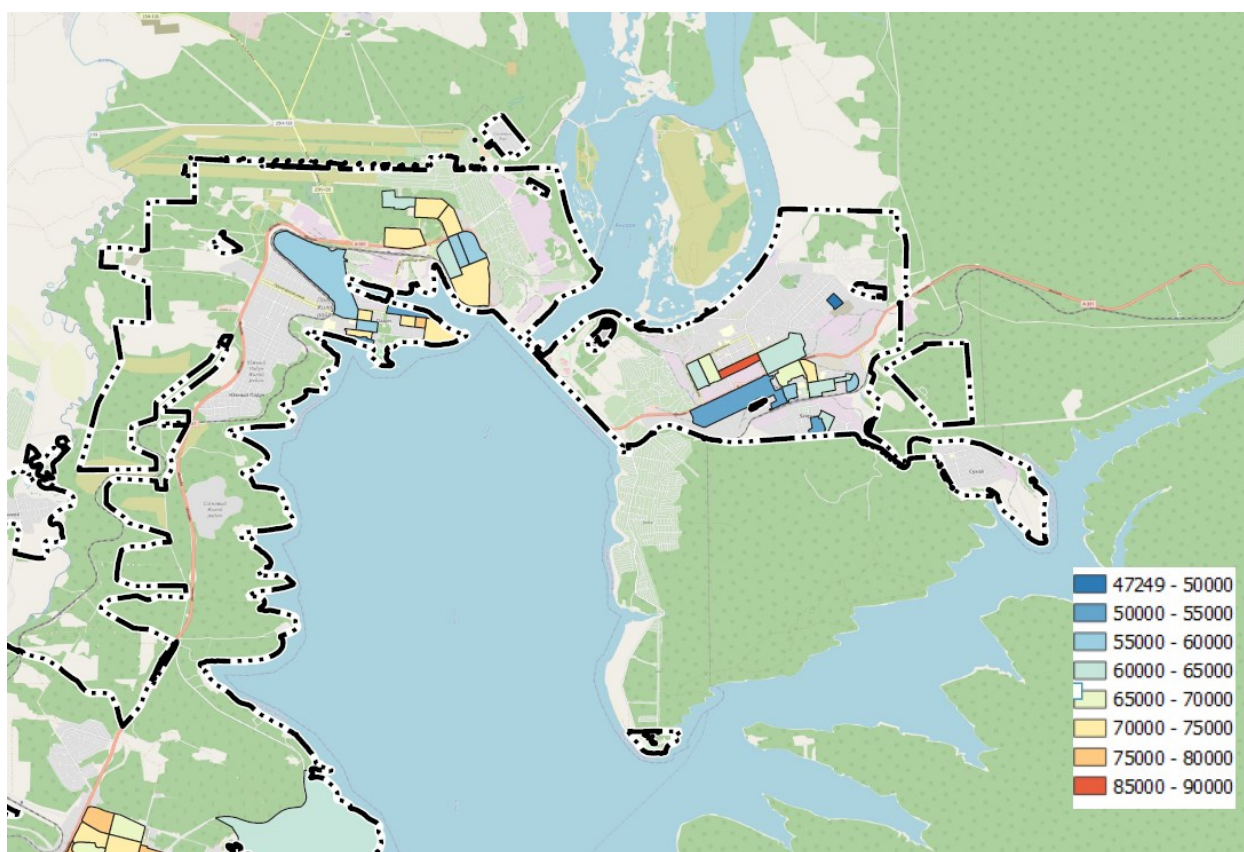


Рисунок 3.68 – Оценочное зонирование г. Братск (Районы: Падунский, Правобережный), (руб./кв.м).

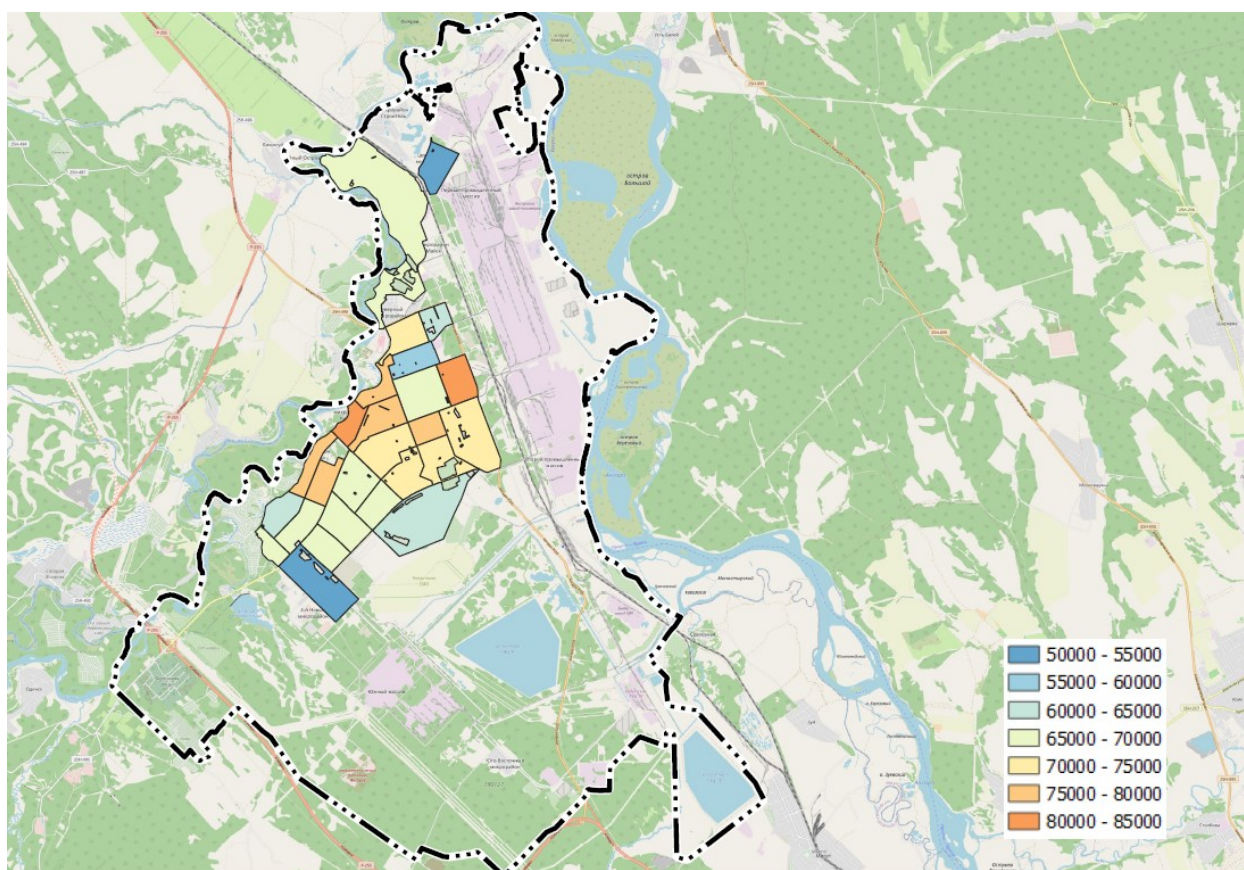


Рисунок 3.69 – Оценочное зонирование г. Ангарск (руб./кв.м)

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

3.3.1 Описание объектов оценки

В соответствии с ч. 7 ст. 13 Закона о кадастровой оценке ОГБУ «ЦГКО» предоставлен перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, по состоянию на 01.01.2023:

1. Письмо филиала ППК «Роскадастр» по Иркутской области от 03.02.2023 № 23-исх/0304-ст о направлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2023 году, а также перечня объектов реестра границ Единого государственного реестра недвижимости и перечня сделок с объектами недвижимости.

2. Письмо Министерства имущественных отношений Иркутской области от 22.02.2023 №02-51-2314/23 о направлении дополнений к перечню объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценки в 2023 году, переданному письмом филиала ППК «Роскадастр» по Иркутской области от 03.02.2023 № 23-исх/0304-ст.

Копии писем представлены в Приложении 1.3.1 Отчета (П1. Исходные данные\1.3. Сведения об ОН, содержащихся в перечне\1.3.1 Перечень ОО).

Количество объектов недвижимости, содержащихся в Перечне и подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2023 на территории Иркутской области, составило 1613507 (один миллион шестьсот тринадцать тысяч пятьсот семь) объектов недвижимости. В Перечень включаются сведения ЕГРН. Перечень состоит из графической части в виде файлов в формате MIF/MID и текстовой части в виде файлов в формате XML.

Распределение объектов недвижимости по муниципальным образованиям/городским округам приведено в следующей таблице.

Таблица 3.22 – Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в разрезе муниципальных районов и городских округов на территории Иркутской области

Наименование муниципального района (городского округа)	Всего
- город Братск (25714000)	127230
- Эхирит-Булагатский муниципальный район (25657000)	13080
- Зиминский муниципальный район (25610000)	8832
- Нижнеудинский муниципальный район (25628000)	41700
- город Усть-Илимск (25738000)	44506
- Тайшетский муниципальный район (25636000)	49325
- Черемховский муниципальный район (25648000)	15470
- Осинский муниципальный район (25631000)	7785
- Качугский муниципальный район (25618000)	8992
- Куйтунский муниципальный район (25622000)	14117
- Чунский муниципальный район (25650000)	20485
- Заларинский муниципальный район (25608000)	15979
- Казачинско-Ленский муниципальный район (25614000)	9032
- Иркутский муниципальный район (25612000)	129017
- Киренский муниципальный район (25620000)	13586
- город Тулун (25732000)	28729
- Усть-Илимский муниципальный район (25642000)	12310
- Ангарский (25703000)	152506
- Братский муниципальный район (25604000)	25118
- город Черемхово (25745000)	38925
- город Иркутск (25701000)	439821
- Усольский муниципальный район (25640000)	35161
- Слюдянский муниципальный район (25634000)	28811
- Ольхонский муниципальный район (25630000)	7503
- Баяндаевский муниципальный район (25607000)	4358
- Бодайбинский муниципальный район (25602000)	15203
- город Свирск (25746000)	8614
- Шелеховский муниципальный район (25655000)	57567
- город Усолье-Сибирское (25736000)	49628
- Катангский муниципальный район (25616000)	3375
- Балаганский муниципальный район (25601000)	4673
- Тулунский муниципальный район (25638000)	13886
- Нижнеилимский муниципальный район (25626000)	39688
- Зиминское (25720000)	20881
- город Саянск (25726000)	25746
- Аларский муниципальный район (25605000)	11610
- Жигаловский муниципальный район (25606000)	5228

Наименование муниципального района (городского округа)	Всего
- Усть-Удинский муниципальный район (25646000)	5994
- Боханский муниципальный район (25609000)	9485
- Нукутский муниципальный район (25629000)	6617
- Усть-Кутский муниципальный район (25644000)	39528
- Мамско-Чуйский муниципальный район (25624000)	3090
Муниципальные образования Иркутской области (25)	316
Итого по субъекту	1613507

3.3.2 Группировка объектов оценки

В соответствии с пп. 56, 56.1 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, могут быть объединены в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости. Группировка объектов недвижимости должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и быть основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого элемента.

Не допускается отнесение одного объекта недвижимости к двум и более группам (подгруппам).

При проведении группировки была использована многоуровневая группировка. Для соблюдения принципа однозначности при многоуровневой группировке группы второго уровня и ниже называются подгруппами.

1-й уровень группировки

Согласно п.56.2 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости группируются в соответствии с кодами расчета видов использования. Коды присваиваются по следующему правилу:

AA:BBB.CC...DD,

где:

AA:BBB - сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) - обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Указаний в соответствии с приложением N 1 к Указаниям;

CC - номер подгруппы по порядку третьего уровня;

DD - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

Сегментирование и группировка первого и второго уровней (AA:BBB) обязательна к указанию для всех объектов недвижимости.

Для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценке, сгруппированы в соответствии с подгруппами по 10 основным функциональным группам в соответствии с Приложением № 2 к Методическим указаниям:

- Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки);
- Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ;

- Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта;
- Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения;
- Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения;
- Группа 6. Административные и бытовые объекты;
- Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений;
- Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты;
- Группа 9. Прочие объекты;
- Группа 10. Сооружения.

В результате группировки объекты недвижимости, включенные в Перечень, сгруппированы в 10 групп. Информация о количестве объектов оценки в разрезе групп представлена в таблице ниже и в Приложении 2.3. Отчета (П2. Определение КС ОН\ 2.3. Результаты группировки ОН).

Количество объектов недвижимости, подлежащих оценке, в разрезе 10 групп приведено в следующей таблице.

Таблица 3.23 – Количество объектов недвижимости в разрезе 10 групп

№ группы	Наименование функциональной группы	Подгруппа*	Количество объектов недвижимости, шт.
группа 1	многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	0100, 0101, 0109, 0110	693297
группа 2	дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ	0200, 0201, 0202, 0203, 0204, 0206, 0207, 0208, 0209, 0210	638685
группа 3	объекты, предназначенные для хранения транспорта	0300, 0301, 0302, 0303, 0304, 0305, 0306, 0307, 0309, 0311, 0312	87656
группа 4	объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	0400, 0401, 0402, 0403, 0404, 0405, 0406, 0407, 0408, 0409, 0410, 0411, 0412	13953

№ группы	Наименование функциональной группы	Подгруппа*	Количество объектов недвижимости, шт.
группа 5	объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	0500, 0501, 0502, 0505, 0506, 0507, 0508, 0509, 0510, 0511, 0512, 0513, 0514, 0515, 0516, 0517	13571
группа 6	административные и бытовые объекты	0600, 0601, 0602, 0603, 0604, 0605, 0606, 0607, 0608, 0609	11465
группа 7	объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	0700, 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	41824
группа 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, 0812, 0813, 0814, 0815, 0816, 0817, 0818, 0820, 0821, 0822, 0823, 0824, 0825, 0826, 0829, 0830, 0831, 0832, 0833, 0834, 0835, 0836, 0838, 0839, 0840, 0841, 0842, 0843, 0844, 0845, 0846, 0847, 0848, 0850, 0851, 0852	13245
группа 9	прочие объекты	0901, 0902, 0903, 0904, 0905, 0906, 0907	25645
группа 10	сооружения	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037	74166
Итого:			1613507
<i>*Расшифровку кодов подгрупп см. в Приложении № 2 к Методическим указаниям</i>			

Таблица 3.24 – Группировка объектов недвижимости (1 уровень) по муниципальным образованиям

Наименование муниципального района (городского округа)	Количество объектов	Количество объектов по группам									
		1 группа	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа	6 группа	7 группа	8 группа	9 группа	10 группа
- город Братск (25714000)	127230	90559	22351	1627	898	604	1003	3892	819	1226	4251
- Эхирит-Булагатский муниципальный район (25657000)	13080	612	10355	209	257	46	155	306	213	156	771
- Зиминский муниципальный район (25610000)	8832	60	6868	67	128	35	93	414	176	70	921
- Нижнеудинский муниципальный район (25628000)	41700	7787	24006	4921	493	78	267	1230	559	391	1968
- город Усть-Илимск (25738000)	44506	34559	4439	713	307	583	217	1134	184	473	1897
- Тайшетский муниципальный район (25636000)	49325	9406	30512	2635	565	418	450	1372	558	690	2719
- Черемховский муниципальный район (25648000)	15470	3205	8602	339	214	86	99	717	315	280	1613
- Осинский муниципальный район (25631000)	7785	2	6449	64	175	13	51	207	185	148	491
- Качугский муниципальный район (25618000)	8992	0	7334	89	229	14	99	268	254	77	628
- Куйтунский муниципальный район (25622000)	14117	0	11660	145	273	8	114	339	302	164	1112
- Чунский муниципальный район (25650000)	20485	3564	13828	369	294	38	201	566	248	332	1045
- Заларинский муниципальный район (25608000)	15979	1191	11273	542	187	65	108	448	190	399	1576
Муниципальные образования Иркутской области (25)	316	0	13	2	0	2	1	5	2	3	288
- Казачинско-Ленский муниципальный район (25614000)	9032	915	6425	265	165	11	91	277	164	159	560
- Иркутский муниципальный район (25612000)	129017	21703	93963	3351	586	874	330	1638	647	2353	3572
- Киренский муниципальный район (25620000)	13586	766	10145	441	226	53	112	426	284	120	1013
- город Тулун (25732000)	28729	8159	15652	1645	338	336	183	724	166	332	1194
- Усть-Илимский муниципальный район (25642000)	12310	993	9090	137	141	31	94	372	146	196	1110
- Ангарский (25703000)	152506	92332	34739	6947	803	1404	1100	6167	1066	1381	6567
- Братский муниципальный район (25604000)	25118	5409	15125	758	277	20	130	642	350	286	2121
- город Черемхово (25745000)	38925	11827	21038	2249	330	74	219	869	281	244	1794
- город Иркутск (25701000)	439821	280878	71982	39659	2909	3884	3566	9605	1989	11314	14035
- Усольский муниципальный район (25640000)	35161	7823	22521	666	290	334	133	987	299	427	1681
- Слюдянский муниципальный район (25634000)	28811	2467	20425	2070	273	375	197	641	251	356	1756
- Ольхонский муниципальный район (25630000)	7503	4	5475	69	156	486	138	157	193	120	705
- Баяндаевский муниципальный район (25607000)	4358	0	3408	27	116	12	49	114	127	57	448
- Бодайбинский муниципальный район (25602000)	15203	3400	8046	1388	240	323	153	398	160	525	570
- город Свирск (25746000)	8614	3692	4132	225	63	3	44	172	55	9	219
- Шелеховский муниципальный район (25655000)	57567	18157	28986	4810	336	621	276	1081	352	503	2445

Наименование муниципального района (городского округа)	Количество объектов	Количество объектов по группам									
		1 группа	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа	6 группа	7 группа	8 группа	9 группа	10 группа
- город Усолье-Сибирское (25736000)	49628	31271	12058	1579	338	429	311	1261	315	357	1709
- Катангский муниципальный район (25616000)	3375	0	1235	18	40	10	30	94	67	71	1810
- Балаганский муниципальный район (25601000)	4673	0	3848	126	105	11	44	144	99	39	257
- Тулунский муниципальный район (25638000)	13886	466	10752	148	240	22	114	768	304	151	921
- Нижнеилимский муниципальный район (25626000)	39688	14008	19102	975	325	923	258	928	378	365	2426
- Зиминское (25720000)	20881	6852	11185	966	194	14	165	658	156	84	607
- город Саянск (25726000)	25746	17707	860	4401	107	578	82	460	101	542	908
- Аларский муниципальный район (25605000)	11610	660	8644	92	211	21	68	220	234	366	1094
- Жигаловский муниципальный район (25606000)	5228	1	4012	66	117	8	70	157	109	138	550
- Усть-Удинский муниципальный район (25646000)	5994	0	4561	105	156	14	81	284	149	106	538
- Боханский муниципальный район (25609000)	9485	2	7813	67	288	19	99	178	227	72	720
- Нукутский муниципальный район (25629000)	6617	9	5567	55	157	14	52	145	175	108	335
- Усть-Кутский муниципальный район (25644000)	39528	12585	17829	2519	385	663	379	1284	353	379	3152
- Мамско-Чуйский муниципальный район (25624000)	3090	266	2377	110	21	14	39	75	43	76	69
Итого по субъекту Российской Федерации	1613507	693297	638685	87656	13953	13571	11465	41824	13245	25645	74166

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

Таким образом, по итогам группировки 1-го уровня объекты недвижимости, содержащиеся в Перечне объектов оценки, отнесены к 10 функциональным группам. Результаты группировки объектов недвижимости, проведенной в соответствии с Методическими указаниями, приведены в Приложении 2.3. (П.2 Определение КС ОН\2.3. Результаты группировки ОН).

2-й уровень группировки

Второй уровень группировки представляет собой разделение групп вышестоящего уровня на подгруппы:

- Объекты завершенного строительства (ОЗС);
- Объекты незавершенного строительства (ОНС).

Объекты 2 группы на этом уровне группировки были предварительно разделены на 2 подгруппы: «Дома малоэтажной жилой застройки» и «Дома индивидуальные; дома, расположенные на садовых, огородных объектах, и иные вспомогательные объекты»; в составе 9 группы – дополнительно на 2 подгруппы: «Установленного назначения» и «Неустановленного назначения»; в составе 10 группы - на 2 подгруппы: «Сооружения установленного назначения» и «Сооружения неустановленного назначения».

3-й уровень группировки

Третий уровень группировки представляет собой разделение подгруппы «Объекты завершенного строительства» (в составе 1 группы «Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)» и 2 подгруппы «Дома малоэтажной жилой застройки») на подгруппы по следующему признаку:

- Объекты, точное местоположение которых определено (уровень детализации до населенного пункта) объекты, точное местоположение которых возможно установить (МУ);
- Объекты, точное местоположение которых не определено (уровень детализации до муниципального района/городского округа/субъекта РФ) (НМУ).

4-й уровень группировки

На четвертом уровне все объекты, точное местоположение которых определено, в составе 1 группы «Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)» и 2 подгруппы «Дома малоэтажной жилой застройки»), были разделены по следующему признаку:

- Жилое;
- Нежилое.

5-й уровень группировки

На пятом уровне все объекты, содержащиеся в Перечне, были разделены по виду объектов недвижимости.

Перечень объектов оценки включает:

- 534073 зданий;
- 998062 помещений;
- 4433 машино-мест;
- 74121 сооружений;
- 2818 ОНС

Распределение объектов оценки по видам объектов недвижимости в разрезе муниципальных образований Иркутской области представлено в следующей таблице.

Таблица 3.25 – Распределение объектов оценки по виду объекта

Наименование муниципального района (городского округа)	Помещение	Здание	ОНС	Сооружение	Машино-место
- город Братск (25714000)	104540	18248	191	4250	1
- Эхирит-Булагатский муниципальный район (25657000)	3471	8834	4	771	
- Зиминский муниципальный район (25610000)	2466	5436	9	921	
- Нижнеудинский муниципальный район (25628000)	15844	23824	64	1968	
- город Усть-Илимск (25738000)	37290	5240	82	1894	

Наименование муниципального района (городского округа)	Помещение	Здание	ОНС	Сооружение	Машино-место
- Тайшетский муниципальный район (25636000)	22950	23608	49	2718	
- Черемховский муниципальный район (25648000)	6121	7720	16	1613	
- Осинский муниципальный район (25631000)	2507	4784	3	491	
- Качугский муниципальный район (25618000)	2852	5509	2	628	1
- Куйтунский муниципальный район (25622000)	4611	8390	4	1112	
- Чунский муниципальный район (25650000)	10339	9074	27	1045	
- Заларинский муниципальный район (25608000)	5319	9078	6	1576	
- Казачинско-Ленский муниципальный район (25614000)	4704	3733	35	560	
- Иркутский муниципальный район (25612000)	38772	86014	565	3549	117
- Киренский муниципальный район (25620000)	7040	5517	17	1012	
- город Тулун (25732000)	14094	13421	20	1194	
- Усть-Илимский муниципальный район (25642000)	6818	4353	29	1110	
- Ангарский (25703000)	112264	33434	157	6564	87
- Братский муниципальный район (25604000)	14324	8657	16	2121	
- город Черемхово (25745000)	21745	15370	16	1794	
- город Иркутск (25701000)	349257	71726	613	14026	4199
- Усольский муниципальный район (25640000)	14136	19272	73	1680	
- Слюдянский муниципальный район (25634000)	15134	11777	145	1755	
- Ольхонский муниципальный район (25630000)	1631	5157	10	705	
- Баяндаевский муниципальный район (25607000)	913	2996	1	448	
- Бодайбинский муниципальный район (25602000)	9963	4648	22	570	
- город Свирск (25746000)	4956	3433	6	219	
- Шелеховский муниципальный район (25655000)	25532	29491	71	2445	28
- город Усолье-Сибирское (25736000)	36916	10885	119	1708	
- Катангский муниципальный район (25616000)	503	1020	42	1810	
- Балаганский муниципальный район (25601000)	1495	2916	5	257	
- Тулунский муниципальный район (25638000)	3754	9189	22	921	
- Нижнеилимский муниципальный район (25626000)	26758	10462	42	2426	
- Зиминское (25720000)	11256	8989	29	607	
- город Саянск (25726000)	19345	5385	108	908	
- Аларский муниципальный район (25605000)	3650	6859	7	1094	
- Жигаловский муниципальный район (25606000)	1574	3095	9	550	
- Усть-Удинский муниципальный район (25646000)	2430	3021	5	538	
- Боханский муниципальный район (25609000)	2996	5765	4	720	
- Нукутский муниципальный район (25629000)	2033	4233	16	335	
- Усть-Кутский муниципальный район (25644000)	23756	12468	153	3151	
- Мамско-Чуйский муниципальный район (25624000)	2003	1017	1	69	
Муниципальные образования Иркутской области (25)		25	3	288	
Итого по субъекту	998062	534073	2818	74121	4433

6-й уровень группировки

Шестой уровень группировки (для подгруппы «Жилое»/ «Помещения» в составе 1 группы «Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)» и подгруппы «Жилое»/ «Помещения» 2 подгруппы «Дома малоэтажной жилой застройки») основывается на принципах выделения однородных подгрупп по местоположению в зависимости от уровня социально-экономического развития, оценочного зонирования и иных факторов:

- 1 - объекты, расположенные в столице субъекта РФ – г. Иркутск
- 2 - объекты, расположенные в г. Братск
- 3 - объекты, расположенные в г. Ангарск
- 4 - объекты, расположенные в г. Шелехов

- 5 - объекты, расположенные в г. Маркова
- 6 - объекты, расположенные в г. Усть-Илимск
- 7 - объекты, расположенные в г. Усолье-Сибирское
- 8 - объекты, расположенные в г. Черемхово
- 9 - объекты, расположенные в г. Усть-Кут
- 10 - объекты, расположенные в г. Тулун
- 11 - объекты, расположенные в г. Саянск
- 12 - объекты, расположенные в г. Нижнеудинск
- 13 - объекты, расположенные в г. Тайшет
- 14 - объекты, расположенные в г. Зима
- 15 - объекты, расположенные в г. Железногорск-Илимский
- 16 - объекты, расположенные в г. Вихоревка
- 17 - объекты, расположенные в г. Байкальск
- 18 - объекты, расположенные в г. Слюдянка
- 19 - объекты, расположенные в г. Бодайбо
- 20 - объекты, расположенные в крупных городских населенных пунктах (ГНП)
- 21 - объекты, расположенные в прочих городских населенных пунктах ГНП (не перечисленных ранее)
- 22 - объекты, расположенные в СНП Иркутский район
- 23 - объекты, расположенные в СНП крупных районов (Ангарский ГО, МО город Усть-Илимск, МО города Усолье-Сибирское, МО «Тайшетский район», МО Шелеховский район, МО «Нижнеудинский район», МО «город Черемхово», МО «Братский район», Усольское районное МО, Усть-Кутское МО, МО «Нижнеилимский район», МО «город Тулун», МО Слюдянский район, МО «город Саянск», Чунское районное МО, Зиминское городское МО, МО «Эхирит-Булагатский район»)
- 24 - объекты, расположенные в сельских населенных пунктах (не перечисленных ранее)

7-й уровень группировки

Седьмой уровень группировки основывается на выделении подгруппы:

- с полной и непротиворечивой информацией о ценообразующих факторах, необходимых для определения кадастровой стоимости;
- с неполной или противоречивой информацией о ценообразующих факторах, необходимых для определения кадастровой стоимости.

Описание сформированных групп/подгрупп представлено в следующей таблице.

Таблица 3.26 – Описание сформированных групп/подгрупп

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
I группа. Много- квартир- ные дома (дома средне - и много- этажной жилой за- стройки)	-	-	1.1.	Объ- екты завер- шен- ного строи- тель- ства (ОЗС)	-	-	1.1.1.	Объекты, точное ме- стоположе- ние которых определено (уровень де- тализации до населен- ного пункта) (МУ)	1.1.1.1	Жилое	1.1.1.1.1	Здания	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, располо- женные на терри- тории Иркутской области
											1.1.1.1.2	Поме- щения	1.1.1.1.2.1	Иркутск	1.1.1.1.2.1.1	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													1.1.1.1.2.2.1	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками		
													1.1.1.1.2.2.2	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками		
1.1.1.1.2.2	Ангарск															

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
															1.1.1.1.2.3.1	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													1.1.1.1.2.3	Братск	1.1.1.1.2.3.2	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
															1.1.1.1.2.4.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													1.1.1.1.2.4	Шеле- хов	1.1.1.1.2.4.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
															1.1.1.1.2.5.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
															1.1.1.1.2.5.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
															1.1.1.1.2.6	1.1.1.1.2.6.1.

Группа	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Муниципальные районы/городские округа/населенные пункты	№ подгруппы	Наименование
														Усть-Илимск		Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками
														1.1.1.1.2.6.2.	Объекты с неполными и/или противоречивыми характеристиками	
													1.1.1.1.2.7	Усолъе-Сибирское	1.1.1.1.2.7.1.	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками
														1.1.1.1.2.7.2.	Объекты с неполными и/или противоречивыми характеристиками	
													1.1.1.1.2.8	Черемхово	1.1.1.1.2.8.1.	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками
														1.1.1.1.2.8.2.	Объекты с неполными и/или противоречивыми характеристиками	
														1.1.1.1.2.9.1.		
													1.1.1.1.2.9	Усть-Кут		

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
																Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
															1.1.1.1.2.9.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
													1.1.1.1.2.10	Тулун	1.1.1.1.2.10.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
															1.1.1.1.2.10.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
													1.1.1.1.2.11	Саянск	1.1.1.1.2.11.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
															1.1.1.1.2.11.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
													1.1.1.1.2.12	Нижне- удинск	1.1.1.1.2.12.1.	

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
																Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
															1.1.1.1.2.12.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
													1.1.1.1.2.13	Тайшет	1.1.1.1.2.13.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
															1.1.1.1.2.13.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
													1.1.1.1.2.14	Зима	1.1.1.1.2.14.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
															1.1.1.1.2.14.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
													1.1.1.1.2.15	Желез- но- горск-	1.1.1.1.2.15.1.	

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские ок- руга/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование	
														Илим- ский		Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками	
															1.1.1.1.2.15.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	
													1.1.1.1.2.16	Вихо- ревка	1.1.1.1.2.16.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками	
															1.1.1.1.2.16.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	
														1.1.1.1.2.17	Бай- кальск	1.1.1.1.2.17.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
														1.1.1.1.2.18	Слю- дянка	1.1.1.1.2.18.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
															1.1.1.1.2.18.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
													1.1.1.1.2.19	Бодайбо	1.1.1.1.2.19.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													1.1.1.1.2.19	Бодайбо	1.1.1.1.2.19.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
													1.1.1.1.2.20	Круп- ные ГНП	1.1.1.1.2.20.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													1.1.1.1.2.20		Круп- ные ГНП	1.1.1.1.2.20.2.
													1.1.1.1.2.21	ГНП	1.1.1.1.2.21.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													1.1.1.1.2.21		ГНП	1.1.1.1.2.21.2.

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские ок- руга/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
													1.1.1.1.2.22	СНП Иркут- ский район	1.1.1.1.2.22.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
															1.1.1.1.2.22.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
													1.1.1.1.2.23	СНП круп- ных районов (МО "Ангар- ский район", МО го- род Усть- Илимск, МО го- рода Усолье- Сибир- ское, МО «Тай- шет- ский район», МО Шеле- ховский	1.1.1.1.2.23.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
															1.1.1.1.2.23.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/гор- родские округа/ населенные пункты	№ подгруппы	Наименование
														район, МО «Ниж- неудин- ский район», МО «город Черем- хово», МО «Брат- ский район», Усоль- ское район- ное МО, Усть- Кутское МО, МО «Ниж- неилим- ский район», МО «город Тулун», МО Слю- дянский район, МО «город Са- янск», Чунское район- ное		

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- родские округа/ населенные пункты	№ подгруппы	Наименование
														МО, Зиминское городское МО, МО «Эхирит-Булагатский район»)		
													1.1.1.1.2.24	СНП	1.1.1.1.2.24.1.	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками
													1.1.1.1.2.24	СНП	1.1.1.1.2.24.2.	Объекты с неполными и/или противоречивыми характеристиками
							1.1.1.2	Нежилое	-	Помещения	-		Территория Иркутской области	-		Объекты, расположенные на территории Иркутской области
						1.1.2.	Объекты, точное местоположение которых не определено	-	-	-	Здания/помещения	-	Территория Иркутской области	-		Объекты, расположенные на территории Иркутской области

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование	
								лено (уро- вень детали- зации до му- ниципаль- ного рай- она/город- ского округа/субъ- екта РФ) (МНУ)									
			1.2.	Объ- екты не- за- вер- шен- ного строи- тель- ства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, располо- женные на терри- тории Иркутской области	
2 группа. Дома ма- лоэтаж- ной жи- лой за- стройки, в том числе ин- дивиду- альной жилой за- стройки - индиви- дуаль- ные, ма- лоэтаж- ные бло- кирован- ные (та- унхаусы)	2.1.	Дома инди- виду- альные; дома, распо- ложен- ные на садо- вых, огород- ных объек- тов, и иные вспомо- гатель- ные объ- екты	2.1.1	Объ- екты за- вер- шен- ного строи- тель- ства (ОЗС)	-	-	-	-	-	-	2.1.1.1	Здания	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	2.1.1.1.1	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками	
																	2.1.1.1.2
											2.1.1.2	Поме- щения	-	Терри- тория	-		

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
														Иркут- ской об- ласти		Объекты, располо- женные на терри- тории Иркутской области
			2.1.2	Объ- екты не- за- вер- шен- ного строи- тель- ства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, располо- женные на терри- тории Иркутской области
	2.2	Дома мало- этаж- ной жи- лой за- стройки	2.2.1	Объ- екты за- вер- шен- ного строи- тель- ства (ОЗС)	-	-	2.2.1.1	Объекты, точное ме- стоположе- ние которых определено (уровень де- тализации до населен- ного пункта) (МУ)	2.2.1.1.1	Жилое	2.2.1.1.1.1.	Поме- щения	2.2.1.1.1.1.1	Иркутск	2.2.1.1.1.1.1.1	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
															2.2.1.1.1.1.1.2	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.1.2	Ангарск	2.2.1.1.1.1.2.1	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
															2.2.1.1.1.1.2.2	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
													2.2.1.1.1.3	Братск	2.2.1.1.1.3.1	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.3	Братск	2.2.1.1.1.3.2	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.4	Шеле- хов	2.2.1.1.1.4.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.4	Шеле- хов	2.2.1.1.1.4.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.5	Мар- кова	2.2.1.1.1.5.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.5	Мар- кова	2.2.1.1.1.5.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
													2.2.1.1.1.6	Усть- Илимск	2.2.1.1.1.6.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.6.2.		Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	
													2.2.1.1.1.7	Усолье- Сибир- ское	2.2.1.1.1.7.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.7.2.		Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	
													2.2.1.1.1.8	Черем- хово	2.2.1.1.1.8.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.8.2.		Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
													2.2.1.1.1.9	Усть- Кут	2.2.1.1.1.9.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.9.2.		Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	
													2.2.1.1.1.10	Тулун	2.2.1.1.1.10.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.10.2.		Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	
													2.2.1.1.1.11	Саянск	2.2.1.1.1.11.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.11.2.		Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
													2.2.1.1.1.1.12	Нижне- удинск	2.2.1.1.1.1.12.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.1.12.2.		Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	
													2.2.1.1.1.1.13	Тайшет	2.2.1.1.1.1.13.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.1.13.2.		Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	
													2.2.1.1.1.1.14	Зима	2.2.1.1.1.1.14.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.1.14.2.		Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
													2.2.1.1.1.15	Желез- но- горск- Илим- ский	2.2.1.1.1.15.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.15.2.		Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	
													2.2.1.1.1.16	Вихо- ревка	2.2.1.1.1.16.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.16.2.		Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	
													2.2.1.1.1.17	Бай- кальск	2.2.1.1.1.17.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.17.2.		Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	

Группа	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Муниципальные районы/городские округа/населенные пункты	№ подгруппы	Наименование
													2.2.1.1.1.18	Слюдянка	2.2.1.1.1.18.1.	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками
													2.2.1.1.1.18	Слюдянка	2.2.1.1.1.18.2.	Объекты с неполными и/или противоречивыми характеристиками
													2.2.1.1.1.19	Бодайбо	2.2.1.1.1.19.1.	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками
													2.2.1.1.1.19	Бодайбо	2.2.1.1.1.19.2.	Объекты с неполными и/или противоречивыми характеристиками
													2.2.1.1.1.20	Крупные ГНП	2.2.1.1.1.20.1.	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками
													2.2.1.1.1.20	Крупные ГНП	2.2.1.1.1.20.2.	Объекты с неполными и/или противоречивыми характеристиками

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
													2.2.1.1.1.21	ГНП	2.2.1.1.1.21.1.	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.21	ГНП	2.2.1.1.1.21.2.	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.22	СНП Иркут- ский район	2.2.1.1.1.22.1	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.22	СНП Иркут- ский район	2.2.1.1.1.22.2	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.23	СНП круп- ных районов (МО "Ангар- ский район, МО го- род Усть-	2.2.1.1.1.23.1	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
														Илимск, МО го- рода Усьель- Сибир- ское, МО «Тай- шет- ский район», МО Шеле- ховский район, МО «Ниж- неудин- ский район», МО «город Черем- хово», МО «Брат- ский район», Усьель- ское район- ное МО, Усть- Кутское МО, МО «Ниж- неилим- ский район»,	2.2.1.1.1.1.23.2	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
														МО «город Тулун», МО Сло- дянский район, МО «город Са- янск», Чунское район- ное МО, Зи- мин- ское го- родское МО, МО «Эхи- рит-Бу- лагат- ский район»)		
													2.2.1.1.1.24	СНП	2.2.1.1.1.1.24.1	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
													2.2.1.1.1.24	СНП	2.2.1.1.1.1.24.2	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
									2.2.1.1.1.2.	Здания	-	Терри- тория	-	-		

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
														Иркут- ской об- ласти		Объекты, располо- женные на терри- тории Иркутской области
							2.2.1.1.2	Нежи- лое	-	Поме- щения	-		Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, располо- женные на терри- тории Иркутской области	
						2.2.1.2.	Объекты, точное ме- стоположе- ние которых не опреде- лено (уро- вень детали- зации до му- ниципаль- ного рай- она/город- ского округа/субъ- екта РФ) (МНУ)	-	-	-	Зда- ния/по- меще- ния	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, располо- женные на терри- тории Иркутской области	
			2.2.2	Объ- екты неза- верше- нного стро- тельства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, располо- женные на терри- тории Иркутской области	
	-	-	3.1.		-	-	-	-	-	-	3.1.1.	Здания	-	3.1.1.1		

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование	
3 группа. Объекты, предна- значен- ные для хранения транспор- та				Объ- екты за- вер- шен- ного строи- тель- ства (ОЗС)										Терри- тория Иркут- ской об- ласти		Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками	
															3.1.1.2	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	
											3.1.2.	Поме- ще- ния/ма- шино- места			Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, распо- ложенные на терри- тории Иркутской области
			3.2.	Объ- екты не- за- вер- шен- ного строи- тель- ства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, распо- ложенные на терри- тории Иркутской области
4 группа. Объекты коммер- ческого	-	-	4.1.	Объ- екты за- вер-	-	-	-	-	-	-	4.1.1.	Здания	-	Терри- тория	4.1.1.1	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками	

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
назначе- ния, предна- значен- ные для оказания услуг на- селе- нию, включая мно- гофунк- циональ- ного на- значе- ния				шен- ного строи- тель- ства (ОЗС)										Иркут- ской об- ласти		
															4.1.1.2	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
															-	Объекты, располо- женные на терри- тории Иркутской области
			4.2.	Объ- екты не- за- вер- шен- ного строи- тель- ства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, располо- женные на терри- тории Иркутской области	
5 группа. Объекты времен- ного про- живания, включая объекты рекреаци- онно -	-	-	5.1.	Объ- екты за- вер- шен- ного строи- тель- ства (ОЗС)	-	-	-	-	-	-	5.1.1.	Здания	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	5.1.1.1	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
оздорови- тельного значения															5.1.1.2	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками
					-	-	-	-	-	-	5.1.2.	Поме- щения	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, располо- женные на терри- тории Иркутской области
			5.2.	Объ- екты неза- вер- шен- ного строи- тель- ства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, располо- женные на терри- тории Иркутской области	
6 группа. Админи- стратив- ные и бы- товые объекты	-	-	6.1.	Объ- екты завер- шен- ного строи- тель- ства (ОЗС)	-	-	-	-	-	-	6.1.1.	Здания	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	6.1.1.1	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
															6.1.1.2	Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
					-	-	-	-	-	-	6.1.2.	Поме- щения	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, располо- женные на терри- тории Иркутской области
			6.2.	Объ- екты неза- вер- шен- ного строи- тель- ства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, располо- женные на терри- тории Иркутской области
7 группа. Объекты прои- зводствен- ного на- значе- ния, за исключе- нием пе- редаточ- ных устройств и соору- жений	-	-	7.1.	Объ- екты завер- шен- ного строи- тель- ства (ОЗС)	-	-	-	-	-	-	7.1.1.	Здания	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	7.1.1.1	Объекты с пол- ными и непроти- воречивыми ха- рактеристиками
											7.1.1.2				Объекты с непол- ными и/или про- тиворечивыми ха- рактеристиками	
											7.1.2.	Поме- щения	-	Терри- тория	-	

Группа	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Муниципальные районы/городские округа/населенные пункты	№ подгруппы	Наименование
														Иркутской области		Объекты, расположенные на территории Иркутской области
			7.2.	Объекты незавершенного строительства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Территория Иркутской области	-	Объекты, расположенные на территории Иркутской области
8 группа. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественно-назначенные объекты	-	-	8.1.	Объекты завершенного строительства (ОЗС)	-	-	-	-	-	-	8.1.1.	Здания	-	Территория Иркутской области	8.1.1.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками
					-	-	-	-	-	-	-	8.1.1.2	Объекты с неполными и/или противоречивыми характеристиками			
			-	-	-	-	-	-	8.1.2.	Помещения	-	Территория Иркутской области	-	Объекты, расположенные на территории Иркутской области		

Группа	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Наименование	№ под- группы	Муниципальные районы/городские округа/населенные пункты	№ подгруппы	Наименование
			8.2.	Объекты незавершенного строительства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Территория Иркутской области	-	Объекты, расположенные на территории Иркутской области
9 группа. Прочие объекты	-	-	9.1.	Объекты завершенного строительства	9.1.1.	Установленного назначения	-	-	-	-	9.1.1.1	Здания	-	Территория Иркутской области	-	Объекты, расположенные на территории Иркутской области
											9.1.1.2	Помещения	-	Территория Иркутской области	-	Объекты с неполными и/или противоречивыми характеристиками
			9.1.2.	Неустановленного назначения	-	-	-	-	-	-	-	Территория Иркутской области	-	Объекты, расположенные на территории Иркутской области		
			9.2.	Объекты незавершенного	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Территория Иркутской области	-

Группа	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Наимено- вание	№ под- группы	Муни- ци- паль- ные рай- оны/го- род- ские округа/ насе- ленные пункты	№ подгруппы	Наименование
				строи- тель- ства (ОНС)												
10 группа. Сооруже- ния	-	-	10.1.	Объ- екты за- вер- шен- ного строи- тель- ства	10.1.1.	Соору- жения уста- нов- лен- ного назна- чения	-	-	-	-	-	-	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, распо- ложенные на терри- тории Иркутской области
					10.1.2.	Соору- жения неуста- нов- лен- ного назна- чения	-	-	-	-	-	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, распо- ложенные на терри- тории Иркутской области	
			10.2.	Объ- екты не- за- вер- шен- ного строи- тель- ства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	Терри- тория Иркут- ской об- ласти	-	Объекты, распо- ложенные на терри- тории Иркутской области	

Результаты обработки информации, содержащейся в перечне, приведены в Приложении 1.4. (П1. Исходные данные\1.4. Информация о характеристиках ОН). и в Приложении 2.3. (П2. Определение КС ОН\2.3. Результаты группировки ОН).

Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен, приведены в Приложении 5 (П5. Сведения и материалы, доступ к которым ограничен).

3.4 Информация об определении перечня ценообразующих факторов объектов недвижимости (далее-ценообразующие факторы) и источниках сведений о них, обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Росреестра от 4 августа 2021г. №П/0336 (далее-Методические указания)

Примерный перечень ценообразующих факторов, которые могут быть использованы при определении кадастровой стоимости, приведен в Приложении №3 к Методическим указаниям. В соответствии с п.27 Методических указаний отказ от использования ценообразующих факторов должен быть обоснован. Обоснование использования / отказа от использования ценообразующих факторов приведено в следующей таблице.

Таблица 3.27 – Обоснование использования/ отказа от использования ценообразующих факторов

Наименование группы ценообразующих факторов	Номер ценообразующего фактора	Наименование ценообразующего фактора, приведенного в Приложении №3 к Методическим указаниям	Сведения об использовании фактора	Обоснование использования / отказа от использования ценообразующих факторов	Источник информации
Земельные участки (общие сведения)	1	Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования	Не используется	Указанные факторы могут быть использованы для определения кадастровой стоимости земельных участков. В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства – здания, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценки	-
	2	Площадь земельного участка	Не используется		
	3	Вид использования	Не используется		
	4	Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС)	Не используется		
	5	Наличие обременений (ограничений) земельного участка	Не используется		
	6	Характеристики застройки земельного участка	Не используется		
Земельные участки (дополнительные характеристики сегмента «Сельскохозяйственное использование»)	7	Вид угодий	Не используется	Указанные факторы могут быть использованы для определения кадастровой стоимости земельных участков. В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства – здания, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценки	-
	8	Нормативная урожайность	Не используется		
	9	Гранулометрический состав почв (механический состав)	Не используется		
	10	Каменистость почв	Не используется		
	11	Засоление почв	Не используется		
	12	Солонцеватость почв	Не используется		
	13	Солонцы по мощности надсолонцового горизонта	Не используется		
	14	Карбонатность почв	Не используется		
	15	Уплотнение почв	Не используется		
	16	Переувлажнение	Не используется		
	17	Наличие неудобий (степень изрезанности рельефом)	Не используется		
	18	Пестрота почвенного покрова	Не используется		
19	Удаленность от рынков сбыта	Не используется			
Здания, сооружения, объекты	20	Назначение	Используется	Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства.	Сведения ЕГРН

Наименование группы ценообразующих факторов	Номер ценообразующего фактора	Наименование ценообразующего фактора, приведенного в Приложении №3 к Методическим указаниям	Сведения об использовании фактора	Обоснование использования / отказа от использования ценообразующих факторов	Источник информации
незавершенного строительства, помещения, машино-места				Используется для группировки объектов капитального строительства. Используемые названия фактора: «Назначение сооружения», «Назначение здания», «Назначение помещения»	
	21	Наименование	Используется	Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства. Используется для группировки объектов капитального строительства. Используемые названия фактора: «Наименование объекта»	Сведения ЕГРН
	22	Вид использования	Используется	Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства. Используется для группировки объектов капитального строительства. Используемые названия фактора: «Виды использования объекта недвижимости»	Сведения ЕГРН
	23	Площадь, основная характеристика (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота)	Используется	Обоснование использования приведено в подразделе 3.1.9.3 Отчета. Используемые названия фактора: «Площадь», «Площадь (код)». Также могут быть использованы «Протяженность», «Глубина», «Объем», «Высота», «Площадь застройки»	Сведения ЕГРН
	24	Плотность застройки земельного участка	Не используется	В перечне объектов оценки не по всем объектам содержатся сведения о земельном участке, в границах которого расположен ОКС, поэтому определить плотность застройки земельного участка по всем объектам невозможно	-
	25	Плотность застроенности земельного участка	Не используется	В перечне объектов оценки не по всем объектам содержатся сведения о земельном участке, в границах которого расположен ОКС, поэтому определить плотность застроенности земельного участка по всем объектам невозможно	-
	26	Количество надземных этажей	Частично	Данный фактор использован в случае наличия данной информации в перечне объектов оценки	Сведения ЕГРН

Наименование группы ценообразующих факторов	Номер ценообразующего фактора	Наименование ценообразующего фактора, приведенного в Приложении №3 к Методическим указаниям	Сведения об использовании фактора	Обоснование использования / отказа от использования ценообразующих факторов	Источник информации
	27	Количество подземных этажей	Частично	Данный фактор использован в случае наличия данной информации в перечне объектов оценки (в рамках затратного подхода)	Сведения ЕГРН
	28	Этажность	Частично	Данный фактор использован в случае наличия данной информации в перечне объектов оценки. Используемые названия фактора: «Этажность», «_Этажность здания (код)»	Сведения ЕГРН
	29	Этаж расположения	Частично	Данный фактор использован в случае наличия данной информации в перечне объектов оценки. Используемые названия фактора: «Этаж расположения», «_Этаж расположения (код)»	Сведения ЕГРН
	30	Материал основных несущих конструкций	Частично	Данный фактор использован в случае наличия данной информации в перечне объектов оценки. Используемые названия фактора: «Материал стен», «Класс конструктивной системы», «_Материал стен (код)», «Материалы стен»	Сведения ЕГРН
	31	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство)	Частично	Данный фактор использован в случае наличия данной информации в перечне объектов оценки. Также используемое название фактора: «_Год постройки». «Год завершения строительства», «Год ввода в эксплуатацию»	Сведения ЕГРН
	32	Дата проведения капитального ремонта (реконструкции)	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о ценообразующем факторе в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.	-
	33	Дата проведения осмотра	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о ценообразующем факторе в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	34	Капитальность объекта	Частично	Данный фактор использован в случае наличия данной информации в перечне объектов оценки. Используемые названия фактора: «_Группа капитальности»	Сведения ЕГРН
	35	Планировка	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о ценообразующем факторе по	-

Наименование группы ценообразующих факторов	Номер ценообразующего фактора	Наименование ценообразующего фактора, приведенного в Приложении №3 к Методическим указаниям	Сведения об использовании фактора	Обоснование использования / отказа от использования ценообразующих факторов	Источник информации
				объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	
	36	Наличие обременений (ограничений) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест	Не используется	См. раздел 2.9 Отчета	-
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 используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	38	Линия застройки зданий, сооружений	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о ценообразующем факторе по объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	39	Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (в том числе море, река, озеро, пруд, затопленный карьер)	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	40	Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (в том числе лесной массив, парковая зона, заповедная зона)	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	41	Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (в том числе грузовая, пассажирская, смешанного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая)	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-

Наименование группы ценообразующих факторов	Номер ценообразующего фактора	Наименование ценообразующего фактора, приведенного в Приложении №3 к Методическим указаниям	Сведения об использовании фактора	Обоснование использования / отказа от использования ценообразующих факторов	Источник информации
Сведения об инженерной инфраструктуре:	42	Категория, проектная мощность линейного объекта	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки. Рыночная информации по данному фактору для объектов-аналогов преимущественно отсутствует. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	43	Класс линейного объекта	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки. Рыночная информации по данному фактору для объектов-аналогов преимущественно отсутствует. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	44	Расположение земельного участка относительно линий электропередач	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки. Рыночная информации по данному фактору для объектов-аналогов преимущественно отсутствует. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	45	Протяженность земельных участков под линейными объектами	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки. Рыночная информации по данному фактору для объектов-аналогов преимущественно отсутствует. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	46	Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведений о ценообразующем факторе по объектам оценки. Рыночная информации по данному фактору для объектов-аналогов преимущественно отсутствует. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	47	Описание коммуникаций (электро-снабжение, газоснабжение, водо-	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-

Наименование группы ценообразующих факторов	Номер ценообразующего фактора	Наименование ценообразующего фактора, приведенного в Приложении №3 к Методическим указаниям	Сведения об использовании фактора	Обоснование использования / отказа от использования ценообразующих факторов	Источник информации
		снабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка			
Прочие сведения:	48	Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам)	Не используется	Сведения в разрезе муниципальных районов (городских округов) области отсутствуют. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	49	Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам)	Не используется	Сведения в разрезе муниципальных районов (городских округов) области отсутствуют. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	50	Наличие в сельском населенном пункте магазина	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	51	Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	52	Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	53	Зоны особого режима использования в границах земельных участков	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	54	Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	55	Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
	56	Наименование и расстояние от объекта до локального центра(-ов), отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-

3.5 Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями

Определение перечня ценообразующих факторов осуществлялось на основе проведенного анализа информации о рынке объектов недвижимости, информации о внешней среде объектов недвижимости.

К ценообразующим факторам объектов недвижимости относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости.

Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями, приведено в следующей таблице.

Таблица 3.28 – Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями

Ценообразующие факторы	Обоснование использования	Источник информации
_ Районы города	На основе проведенного анализа информации о рынке объектов недвижимости выявлено влияние данного показателя/фактора на стоимость объектов недвижимости. Данный показатель применялся при построении статистических моделей	Информация ГИС слоев, сведения ОМС
_ Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	На основе проведенного анализа информации о рынке объектов недвижимости выявлено влияние данного показателя/фактора на стоимость объектов недвижимости. Данный показатель применялся при построении статистических моделей	Информация ГИС слоев, сведения ОМС
_ Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)	На основе проведенного анализа информации о рынке объектов недвижимости выявлено влияние данного показателя/фактора на стоимость объектов недвижимости. Данный показатель применялся при построении статистических моделей	Информация ГИС слоев, сведения ОМС
_ Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	На основе проведенного анализа информации о рынке объектов недвижимости выявлено влияние данного показателя/фактора на стоимость объектов недвижимости. Данный показатель применялся при построении статистических моделей	Информация ГИС слоев, сведения ОМС
_ СНП_ Уровень развитости	На основе проведенного анализа информации о рынке объектов недвижимости выявлено влияние данного показателя/фактора на стоимость объектов недвижимости. Данный показатель применялся при построении статистических моделей	Информация ГИС слоев, сведения ОМС
_ Численность населения в населенном пункте, чел.	Данный показатель применялся при построении статистических моделей. Является показателем уровня социально-экономического развития муниципального образования. В рамках данного Отчета указанный фактор был использован при определении внешнего (экономического) устаревания	Информация ГИС слоев, сведения ОМС

Ценообразующие факторы	Обоснование использования	Источник информации
_Аварийное жильё	Данный показатель применялся при определении кадастровой стоимости (При определении кадастровой стоимости объектов жилого фонда учитывалось состояние объекта –аварийное)	Сведения Министерства строительства Иркутской области
_Процент затопления	Данный показатель применялся при определении кадастровой стоимости (При определении кадастровой стоимости объектов учитывалось местоположение-зона затопления/подтопления)	Информация ГИС слоев, сведения ЕГРН
Муниципальный район (городской округ)	Данный показатель применялся при выделении групп	Сведения ЕГРН
Название города (КЛАДР)	Данный показатель применялся при выделении групп, а также в рамках затратного подхода	Сведения ЕГРН
Название населенного пункта (КЛАДР)	Данный показатель применялся при выделении групп, а также в рамках затратного подхода	Сведения ЕГРН
Кадастровый номер здания (в котором помещение)	Среди объектов оценки имеются как встроенные помещения, так и отдельно стоящие здания. При оценке встроенных помещений, при наличии информации о здании, в котором расположено помещение, используется информация о «родительском объекте», вкл. сведения о кадастровом номере	Сведения ЕГРН
Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	Является показателем уровня социально-экономического развития муниципального образования. В рамках данного Отчета указанный фактор был использован при определении внешнего (экономического) устаревания	Сведения ОМС

Также для проведения группировки объектов оценки в программе были добавлены служебные факторы:

- 1 уровень группировки
- 2 уровень группировки
- 3 уровень группировки
- 4 уровень группировки
- 5 уровень группировки
- 6 уровень группировки
- Подгруппа 2 группа

В соответствии с п. 15 Методических указаний определение кадастровой стоимости включает в себя сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.

В соответствии с п. 28 Методических указаний источниками информации о значениях ценообразующих факторов могут служить в том числе:

- 1) данные, имеющиеся в распоряжении организаций, подведомственным органам исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органам местного самоуправления;
- 2) данные Росреестра, в том числе из фонда данных государственной кадастровой оценки;
- 3) цифровые топографические планы и цифровые тематические карты;

4) архивы органов и организаций, осуществлявших государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию;

5) источники информации, представленные в информационных системах (примерный перечень которых приведен в Приложении № 5 к Методическим указаниям.

Приведенный в Методических указаниях перечень ценообразующих факторов был откорректирован и дополнен. Обоснование включения дополнительных факторов приведено и отказ от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями, приведены выше по тексту Отчета.

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

В фонде данных государственной кадастровой оценки (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO) содержится информация о ценообразующих факторах, собранная в ходе проведения предыдущего тура государственной кадастровой оценки.

В целях сбора информации о ценообразующих факторах в адрес органов местного самоуправления были направлены запросы о предоставлении информации. При этом информация запрашивалась как пообъектно, так и в целом на населенные пункты.

Копии запросов о предоставлении информации о значениях ценообразующих факторов в адрес администраций муниципальных образований и ответов на запросы приводятся в Приложении 1.2. Отчета (П1. Исходные данные\1.2 Результаты сбора и обработки информации).

Значения ценообразующих факторов, необходимых для определения кадастровой стоимости, представлены в соответствующих разделах Приложения 2.4. Отчета (П2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей) в зависимости от определенной подгруппы оценки и выбранной модели оценки, а также в Приложении 2. Определение КС ОН\2.1. Сведения о ЦФ, использованных при определении КС.

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

В соответствии с п.44 Методических указаний кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в рамках каждой из групп (подгрупп), при этом в рамках одной группы (подгруппы) должны быть использованы одни и те же подходы и методы, а также критерии сопоставления полученных результатов.

Основными подходами, используемыми при определении кадастровой стоимости, являются: сравнительный, доходный и затратный подход.

Ранги применимости подходов к оценке при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки приведены в Приложении №6 Методических указаний и в следующей таблице.

Таблица 3.29 – Ранги применимости подходов для целей определения кадастровой стоимости в соответствии с приложением №6 Методических указаний

Группа	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельные участки			
1. Сельскохозяйственное использование	-	2	1
2. Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	-	1	2
3. Общественное использование	-	1	2

Группа	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
4. Предпринимательство (коммерческое использование)	-	2	1
5. Отдых (рекреация, спорт)	-	1,2	1,2
6. Производственная деятельность	-	1,2	1,2
7. Транспорт	-	1	2
8. Обеспечение обороны и безопасности	1	-	2
9. Особая охрана и изучение природы	-	1	2
10. Леса и лесная промышленность	-	1,2	1,2
11. Водные объекты	-	2	1
12. Общее и специальное пользование	-	2	1
13. Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	-	1	2
Объекты капитального строительства			
1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	1	2,3	2,3
2. Дома малоэтажной жилой застройки (до 3-х этажей включительно), в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), садовые дома	1	2,3	2,3
3. Объекты транспорта, за исключением линейных объектов и сооружений	1	2,3	2,3
4. Торговые, торгово-сервисные и торгово-развлекательные объекты, объекты общепита, заправочные станции	1	2,3	2,3
5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	1	2,3	2,3
6. Административные и бытовые объекты	1	2,3	2,3
7. Объекты производственного, производственно-складского и складского назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	1	2,3	2,3
8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные объекты	1	2,3	2,3
9. Прочие объекты	1	2,3	2,3
10. Сооружения	1	2,3	2,3

1, 2, 3 – ранговые показатели приемлемости подходов. Ранг 1 – наиболее весомый подход, ранг 3 – наименее весомый подход.

В соответствии с п.7.5 Методических указаний в случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение методов определения стоимости объектов недвижимости, использование которых должно быть обосновано.

В следующей таблице приведены выбранные для каждой группы (подгруппы) подходы и методы, использованные при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Таблица 3.30 – Способы (методы) расчета в рамках доходного, сравнительного и затратного подходов, использованные для определения кадастровой стоимости объектов оценки

Группа	№ подгруппы	Наименование подхода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
	1.1.1.1.1	Доходный	Не применялся

Группа	№ подгруппы	Наименование под-хода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости	
1 группа. Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
		Затратный	Не применялся	
	1.1.1.1.2.1.1	Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования	
	1.1.1.1.2.1.2	Затратный	Не применялся	
		Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
	1.1.1.1.2.2.1	Затратный	Не применялся	
		Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования	
	1.1.1.1.2.2.2	Затратный	Не применялся	
		Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
	1.1.1.1.2.3.1	Затратный	Не применялся	
		Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования	
	1.1.1.1.2.3.2	Затратный	Не применялся	
		Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
	1.1.1.1.2.4.1	Затратный	Не применялся	
		Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования	
	1.1.1.1.2.4.2	Затратный	Не применялся	
		Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
	1.1.1.1.2.5.1	Затратный	Не применялся	
		Доходный	Не применялся	
	1.1.1.1.2.5.2	Затратный	Не применялся	
		Доходный	Не применялся	
	1.1.1.1.2.6.1	Затратный	Не применялся	
		Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования	
	1.1.1.1.2.6.2	Затратный	Не применялся	
		Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
	1.1.1.1.2.7.1	Затратный	Не применялся	
		Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования	
	1.1.1.1.2.7.2	Затратный	Не применялся	
		Доходный	Не применялся	
			Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)

Группа	№ подгруппы	Наименование под-хода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
	1.1.1.1.2.8.1.	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
	1.1.1.1.2.8.2.	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	1.1.1.1.2.9.1.	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
	1.1.1.1.2.9.2.	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	1.1.1.1.2.10.1.	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
	1.1.1.1.2.10.2.	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	1.1.1.1.2.11.1.	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
	1.1.1.1.2.11.2.	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	1.1.1.1.2.12.1.	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
	1.1.1.1.2.12.2.	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
1.1.1.1.2.13.1.	Затратный	Не применялся	
	Доходный	Не применялся	
	Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования	
1.1.1.1.2.13.2.	Затратный	Не применялся	
	Доходный	Не применялся	
	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
1.1.1.1.2.14.1.	Затратный	Не применялся	
	Доходный	Не применялся	
	Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования	
1.1.1.1.2.14.2.	Затратный	Не применялся	
	Доходный	Не применялся	
	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	

Группа	№ подгруппы	Наименование под-хода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
	1.1.1.1.2.15.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.2.15.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.2.16.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.2.16.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.2.17.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.2.18.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.2.18.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.2.19.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.2.19.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.2.20.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
1.1.1.1.2.20.2.	Доходный	Не применялся	
	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
	Затратный	Не применялся	
1.1.1.1.2.21.1.	Доходный	Не применялся	
	Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования	
	Затратный	Не применялся	
1.1.1.1.2.21.2.	Доходный	Не применялся	
	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
	Затратный	Не применялся	
1.1.1.1.2.22.1.	Доходный	Не применялся	
	Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования	
	Затратный	Не применялся	
1.1.1.1.2.22.2.	Доходный	Не применялся	

Группа	№ подгруппы	Наименование под-хода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.2.23.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
	1.1.1.1.2.23.2.	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	1.1.1.1.2.24.1.	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
	1.1.1.1.2.24.2.	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	1.1.1.2	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	1.1.2.	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	1.2.	Затратный	Не применялся
Доходный		Не применялся	
Сравнительный		Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
2 группа. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)	2.1.1.1.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	2.1.1.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	2.1.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	2.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.1.1.1	Доходный	Не применялся
Сравнительный		Метод статистического (регрессионного) моделирования	
Затратный		Не применялся	
2.2.1.1.1.1.1.2	Доходный	Не применялся	

Группа	№ подгруппы	Наименование под-хода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.1.2.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
	2.2.1.1.1.1.2.2	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	2.2.1.1.1.1.3.1	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
	2.2.1.1.1.1.3.2	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	2.2.1.1.1.1.4.1	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
	2.2.1.1.1.1.4.2	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	2.2.1.1.1.1.5.1	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
	2.2.1.1.1.1.5.2	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	2.2.1.1.1.1.6.1	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
	2.2.1.1.1.1.6.2	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	2.2.1.1.1.1.7.1	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
	2.2.1.1.1.1.7.2	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	2.2.1.1.1.1.8.1	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
2.2.1.1.1.1.8.2	Доходный	Не применялся	
	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	

Группа	№ подгруппы	Наименование под-хода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.9.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.9.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.10.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.10.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.11.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.11.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.12.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.12.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.13.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.13.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.14.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.14.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.15.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.15.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся

Группа	№ подгруппы	Наименование под-хода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
	2.2.1.1.1.1.16.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.1.16.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.1.17.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.1.17.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.1.18.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.1.18.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.1.19.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.1.19.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.1.20.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.1.20.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
2.2.1.1.1.1.21.1.	Доходный	Не применялся	
	Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования	
	Затратный	Не применялся	
2.2.1.1.1.1.21.2.	Доходный	Не применялся	
	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
	Затратный	Не применялся	
2.2.1.1.1.1.22.1.	Доходный	Не применялся	
	Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования	
	Затратный	Не применялся	
2.2.1.1.1.1.22.2.	Доходный	Не применялся	
	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
	Затратный	Не применялся	
2.2.1.1.1.1.23.1	Доходный	Не применялся	

Группа	№ подгруппы	Наименование под-хода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	2.2.1.1.1.1.23.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
	2.2.1.1.1.1.24.1	Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
	2.2.1.1.1.1.24.2	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
	2.2.1.1.1.2.	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
	2.2.1.1.2	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
	2.2.1.2.	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
Доходный		Не применялся	
2.2.2	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
	Затратный	Не применялся	
	Доходный	Не применялся	
3 группа. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	3.1.1.1	Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
		Доходный	Не применялся
	3.1.1.2	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
	3.1.2.	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	3.2.	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
	4 группа. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для	4.1.1.1	Сравнительный
Доходный			Не применялся

Группа	№ подгруппы	Наименование под-хода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
оказания услуг населению, включая многофункционального назначения		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	4.1.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	4.1.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	4.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
5 группа. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно - оздоровительного значения	5.1.1.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	5.1.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	5.1.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	5.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
6 группа. Административные и бытовые объекты	6.1.1.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	6.1.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	6.1.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	6.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	7.1.1.1	Доходный	Не применялся

Группа	№ подгруппы	Наименование под-хода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
7 группа. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
		Доходный	Не применялся
	7.1.1.2	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
	7.1.2.	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
	7.2.	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
8 группа. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты	8.1.1.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	8.1.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	8.1.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	8.2.	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
9 группа. Прочие объекты	9.1.1.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	9.1.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	9.1.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	9.2.	Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся

Группа	№ подгруппы	Наименование под-хода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
10 группа. Сооружения	10.1.1.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	10.1.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Иные методы массовой оценки (определение кадастровой стоимости на основе минимальных затрат на заме-щение)
	10.2.	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся

Принципы разделения на группы/подгруппы приведены в п. 3.3. Отчета.

Более детальная информация о выбранных для каждой группы (подгруппы) подходах и методах, использованных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, а также обоснования отказа от использования подходов приведены далее в Отчете и в Приложении 2.4. Отчета (П2.Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей).

3.6.1 Доходный подход

Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости. Доходный подход рекомендуется применять при наличии надежных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования.

Использование доходного подхода возможно как для определения стоимости типовых (эталонных) объектов недвижимости с последующим моделированием результатов расчета по однотипным объектам недвижимости, отличающимся единым набором основных ценообразующих факторов, так и для моделирования стоимости отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости. В зависимости от выбранного способа использования применяется та или иная группировка объектов недвижимости. При этом не исключается, что для объектов одного вида использования будет выбран один принцип расчета и, соответственно, группировка, а для другого – второй.

В рамках доходного подхода кадастровая стоимость объекта недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом дисконтирования денежных потоков.

Объекты недвижимости оцениваются исходя из характерных для соответствующего сегмента рынка показателей доходности их использования, без учета фактического обременения арендными отношениями и индивидуальных показателей эффективности их использования.

Обоснование отказа от использования подхода

Реализация техник доходного подхода осуществляется путем капитализации или дисконтирования чистого операционного дохода, связанного с использованием объектов недвижимости.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования. При прямой капитализации осуществляется анализ и оценка чистого операционного дохода текущего года использования актива при условии, что актив находится в стадии генерации типичных доходов, и коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость, а в методе дисконтирования денежных потоков – прогноз ежегодного чистого операционного дохода в процессе использования актива, расчет ставки дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов. Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентами их преобразования в текущую стоимость.

В результате анализа рынка недвижимости на территории Иркутской области было выявлено, что в открытых источниках информации отсутствуют необходимые сведения по аналогичным объектам недвижимости, без которых реализация доходного подхода является невозможной. Таким образом, корректное использование доходного подхода при определении кадастровой стоимости невозможно, в связи с чем в рамках данного Отчета доходный подход не использовался.

3.6.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода может осуществляться одним из следующих способов (методов):

1. Метод статистического (регрессионного) моделирования.
2. Метод типового (эталонного) объекта недвижимости.
3. Метод моделирование на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).
4. Метод индексации прошлых результатов

Метод статистического (регрессионного) моделирования

В качестве статистической модели оценки принимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующих факторов объектов недвижимости).

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

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

Для определения кадастровой стоимости для каждой сформированной группы (подгруппы) объектов недвижимости осуществляется построение статистической модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования. Учитывая нелинейный характер большинства зависимостей на больших пространственных

рынках, необходимо строить статистические модели с индивидуально определенным для каждого ценообразующего фактора видом функции влияния. Полученные функции влияния каждого ценообразующего фактора подвергаются анализу их общего вида на соответствие выявленным закономерностям ценообразования.

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

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в определении стоимости типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

- 1) определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости;
- 2) определяется основание типологизации – характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;
- 3) проводится типологизация объектов недвижимости;
- 4) формируется типовой (эталонный) объект недвижимости;
- 5) определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости;
- 6) корректируется стоимость объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод моделирования на основе УПКС других групп (подгрупп)

Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости на основе УПКС объектов недвижимости других групп (подгрупп).

Данный метод предполагает моделирование с использованием определенных для других групп (подгрупп) объектов недвижимости УПКС, а также с использованием УПКС объектов рассматриваемой группы (подгруппы), в случае отсутствия у объекта недвижимости какого-либо из значимых ценообразующих факторов, включая данные о местоположении.

Метод применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуального расчета, вследствие недостатка информации о точном месте нахождения объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, то есть когда отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования или метода (эталонного) типового объекта недвижимости.

Метод 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 могут определяться с учетом известных характеристик объекта недвижимости.

Метод индексации прошлых результатов

Данный метод заключается в индексировании значений кадастровой стоимости ОКС, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

Метод применяется в случае невозможности применения иных методов сравнительного подхода для ОКС, по которым полностью отсутствуют характеристики.

Индексы рассчитываются самостоятельно на основании соотношения кадастровых стоимостей, полученных по итогам государственных кадастровых оценок, в порядке приоритета: по подгруппе, группе, в целом по виду объектов недвижимости.

Сравнительный подход используется при наличии достоверной и доступной информации о ценах предложений (ценах сделок) на объекты недвижимости сходные с объектом оценки. В результате проведенного анализа рынка можно сделать выводы о наличии достаточной и достоверной информации об объектах-аналогах в сегменте жилой недвижимости (за исключением садовых объектов)

Учитывая вышеизложенное, в рамках данного Отчета подгруппы 1.1.1.1.2.1.1, 1.1.1.1.2.2.1, 1.1.1.1.2.3.1, 1.1.1.1.2.4.1, 1.1.1.1.2.5.1, 1.1.1.1.2.6.1, 1.1.1.1.2.7.1, 1.1.1.1.2.8.1, 1.1.1.1.2.9.1, 1.1.1.1.2.10.1, 1.1.1.1.2.11.1, 1.1.1.1.2.12.1, 1.1.1.1.2.13.1, 1.1.1.1.2.14.1, 1.1.1.1.2.15.1, 1.1.1.1.2.16.1, 1.1.1.1.2.17.1, 1.1.1.1.2.18.1, 1.1.1.1.2.19.1, 1.1.1.1.2.20.1, 1.1.1.1.2.21.1, 1.1.1.1.2.22.1, 1.1.1.1.2.23.1, 1.1.1.1.2.24.1, 2.2.1.1.1.1.1, 2.2.1.1.1.1.2.1, 2.2.1.1.1.1.3.1, 2.2.1.1.1.1.4.1, 2.2.1.1.1.1.5.1, 2.2.1.1.1.1.6.1, 2.2.1.1.1.1.7.1, 2.2.1.1.1.1.8.1, 2.2.1.1.1.1.9.1, 2.2.1.1.1.1.10.1, 2.2.1.1.1.1.11.1, 2.1.1.1.1.12.1, 2.2.1.1.1.1.13.1, 2.2.1.1.1.1.14.1, 2.2.1.1.1.1.15.1, 2.2.1.1.1.1.16.1, 2.2.1.1.1.1.17.1, 2.2.1.1.1.1.18.1, 2.2.1.1.1.1.19.1, 2.2.1.1.1.1.20.1, 2.2.1.1.1.1.21.1, 2.2.1.1.1.1.22.1, 2.2.1.1.1.1.23.1, 2.2.1.1.1.1.24.1 (описание сформированных подгрупп приведено в разделе 3.3 Отчета) были рассчитаны сравнительным подходом с применением метода статистического (регрессионного) моделирования (техники математического моделирования). Определение кадастровой стоимости методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) осуществлено для подгрупп 1.1.1.1.2.1.2, 1.1.1.1.2.2.2, 1.1.1.1.2.3.2, 1.1.1.1.2.4.2, 1.1.1.1.2.5.2, 1.1.1.1.2.6.2, 1.1.1.1.2.7.2, 1.1.1.1.2.8.2, 1.1.1.1.2.9.2, 1.1.1.1.2.10.2, 1.1.1.1.2.11.2, 1.1.1.1.2.12.2, 1.1.1.1.2.13.2, 1.1.1.1.2.14.2, 1.1.1.1.2.15.2, 1.1.1.1.2.16.2, 1.1.1.1.2.18.2, 1.1.1.1.2.19.2, 1.1.1.1.2.20.2, 1.1.1.1.2.21.2, 1.1.1.1.2.22.2, 1.1.1.1.2.23.2, 1.1.1.1.2.24.2, 1.1.1.1.1, 1.1.2, 1.2, 1.1.1.2, 2.2.1.1.1.1.1.2, 2.2.1.1.1.1.2.2, 2.2.1.1.1.1.3.2, 2.2.1.1.1.1.4.2, 2.2.1.1.1.1.5.2, 2.2.1.1.1.1.6.2, 2.2.1.1.1.1.7.2, 2.2.1.1.1.1.8.2, 2.2.1.1.1.1.9.2, 2.2.1.1.1.1.10.2, 2.2.1.1.1.1.11.2, 2.2.1.1.1.1.12.2, 2.2.1.1.1.1.13.2, 2.2.1.1.1.1.14.2, 2.2.1.1.1.1.15.2, 2.2.1.1.1.1.16.2, 2.2.1.1.1.1.17.2, 2.2.1.1.1.1.18.2, 2.2.1.1.1.1.19.2, 2.2.1.1.1.1.20.2, 2.2.1.1.1.1.21.2, 2.2.1.1.1.1.22.2, 2.2.1.1.1.1.23.2, 2.2.1.1.1.1.24.2, 2.1.2, 2.1.2, 2.1.1.2, 2.1.1.1.2, 2.2.2, 2.2.1.2., 2.2.1.1.2, 2.2.1.1.1.2., 3.1.1.2, 3.1.2, 3.2, 4.1.1.2, 4.1.2, 4.2, 5.1.1.2, 5.1.2, 5.2, 6.1.1.2, 6.2, 7.1.1.2, 7.1.2, 7.2, 8.1.1.2, 8.1.2, 8.2, 9.1.1.2, 9.1.2, 9.2, 10.2 (описание сформированных подгрупп приведено в разделе 3.3 Отчета).

В связи с неразвитостью рынка недвижимости по остальным видам объектов недвижимости, корректное использование сравнительного подхода при определении кадастровой стоимости данных объектов оценки не представляется возможным.

3.6.2.1 Метод статистического (регрессионного) моделирования

В рамках данного Отчета подгруппы 1.1.1.1.2.1.1, 1.1.1.1.2.2.1, 1.1.1.1.2.3.1, 1.1.1.1.2.4.1, 1.1.1.1.2.5.1, 1.1.1.1.2.6.1, 1.1.1.1.2.7.1, 1.1.1.1.2.8.1, 1.1.1.1.2.9.1, 1.1.1.1.2.10.1, 1.1.1.1.2.11.1, 1.1.1.1.2.12.1, 1.1.1.1.2.13.1, 1.1.1.1.2.14.1, 1.1.1.1.2.15.1, 1.1.1.1.2.16.1, 1.1.1.1.2.17.1, 1.1.1.1.2.18.1, 1.1.1.1.2.19.1, 1.1.1.1.2.20.1, 1.1.1.1.2.21.1, 1.1.1.1.2.22.1, 1.1.1.1.2.23.1, 1.1.1.1.2.24.1, 2.2.1.1.1.1.1, 2.2.1.1.1.1.2.1, 2.2.1.1.1.1.3.1, 2.2.1.1.1.1.4.1, 2.2.1.1.1.1.5.1, 2.2.1.1.1.1.6.1, 2.2.1.1.1.1.7.1, 2.2.1.1.1.1.8.1, 2.2.1.1.1.1.9.1, 2.2.1.1.1.1.10.1, 2.2.1.1.1.1.11.1, 2.2.1.1.1.1.12.1, 2.2.1.1.1.1.13.1, 2.2.1.1.1.1.14.1, 2.2.1.1.1.1.15.1, 2.2.1.1.1.1.16.1, 2.2.1.1.1.1.17.1, 2.2.1.1.1.1.18.1, 2.2.1.1.1.1.19.1, 2.2.1.1.1.1.20.1, 2.2.1.1.1.1.21.1, 2.2.1.1.1.1.22.1, 2.2.1.1.1.1.23.1, 2.2.1.1.1.1.24.1 (описание сформированных подгрупп приведено в разделе 3.3 Отчета) были рассчитаны сравнительным подходом с применением метода статистического (регрессионного) моделирования.

Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости осуществляется в следующей последовательности:

- выбор ценообразующих факторов для построения моделей;
- построение моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости каждой сформированной группы;
- анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости недвижимости.

В целях построения качественной статистической модели расчета кадастровой стоимости проводится статистический анализ рыночной информации на предмет ее достаточности и репрезентативности. Информация считается достаточной, если на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости. Критерий достаточности рыночной информации используемой для расчета кадастровой стоимости каждой группы соответствует условию $b(m+1)$, где: m – количество ценообразующих факторов, отобранных для построения модели расчета.

При сборе, анализе рыночной информации об объектах недвижимости и использовании ее в процессе моделирования выявляются выбросы. При построении моделей выбросы определяются в несколько этапов. При анализе рынка выявляются верхний и нижний пределы стоимости. Одно из основных требований, это равномерное распределение объектов-аналогов в ценовом диапазоне. Во время построения моделей также могут выявляться объекты-аналоги с противоречивой исходной информацией, которые определяются как выбросы.

Для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости проведена кодировка качественных ценообразующих факторов объектов оценки и объектов-аналогов путем присвоения качественным значениям факторов цифровых кодов.

Выбор ценообразующих факторов для построения статистической модели

Выбор ценообразующих факторов для построения статистической модели осуществляется двумя методами: экспертным и (или) корреляционно-регрессионным. Экспертный метод предполагает выбор ценообразующих факторов объектов недвижимости на основе экспертного мнения. Корреляционно-регрессионный метод предполагает выбор в качестве ценообразующих факторов для построения статистической модели тех факторов, которые в основном формируют стоимость объектов недвижимости.

Для построения статистической модели, выбор ценообразующих факторов осуществляется исходя из следующих критериев:

1. Критерий репрезентативности. Ценообразующий фактор признается репрезентативным, если соблюдается выполнение следующих условий:

- для количественных факторов: диапазон значений фактора в выборке рыночных объектов должен совпадать с диапазоном значений фактора исходной выборки объектов оценки (допускается сужение интервала рыночной выборки не более чем на 10%). При этом структура наличия значений фактора на данном интервале не должна сильно отличаться у объектов оценки и рыночной выборки;
- для качественных факторов: каждое значение качественного фактора, присутствующее в исходной выборке объектов оценки, должно присутствовать хотя бы один раз в выборке рыночных объектов, при этом для улучшения качества в выборке рыночных объектов желательно присутствие каждого значения качественного фактора не менее шести раз.

Экспертный выбор в ряде случаев ценообразующих факторов, являющихся нерепрезентативными, обосновывается важностью учета данных факторов наряду с объективной невозможностью проведения дополнительного сбора рыночной информации или перегруппировки. В случае, когда диапазон значений ценообразующего фактора, являющегося нерепрезентативным, в рыночной выборке объектов-аналогов уже диапазона значений фактора в исходной выборке объектов оценки, а также распределение значений ценообразующего фактора в рыночной и исходной выборках (в диапазоне их пересечения) различается незначительно, данный фактор, безусловно, принимается для расчетов. Это обосновывается тем, что, чем более широко представлены значения какого-либо ценообразующего фактора в рыночной выборке, тем более точно определяется функциональная зависимость стоимости объекта оценки от данного фактора

2. Корреляционный анализ предполагает выбор в качестве факторов для построения моделей тех ценообразующих факторов, которые в основном формируют стоимость объектов недвижимости. С этой целью производился:

Расчет коэффициентов корреляции ценообразующих факторов с рыночными стоимостями по формуле:

$$r_{kY} = \frac{N \sum_{i=1}^N X_i^{(k)} Y_i - \sum_{i=1}^N X_i^{(k)} \sum_{i=1}^N Y_i}{\sqrt{[N \sum_{i=1}^N (X_i^{(k)})^2 - \sum_{i=1}^N (X_i^{(k)})^2][N \sum_{i=1}^N (Y_i)^2 - \sum_{i=1}^N (Y_i)^2]}}, \text{ где:}$$

r_{kY} – коэффициент корреляции k -го фактора $X(k)$ с рыночной стоимостью Y объекта недвижимости,

N – количество объектов в обучающей выборке;

Расчет коэффициентов значимости R_k фактора $X(k)$ по формуле:

$$R_k = \frac{r_{kY}}{r_{max}}, k=1, \dots, m, \text{ где:}$$

r_{max} – максимальный из найденных коэффициентов корреляции,

а m – количество ценообразующих факторов.

Выбор из всех коэффициентов значимости тех коэффициентов, значения которых не менее 0.2 – 0.3. Соответствующие этим коэффициентам значимости ценообразующие факторы являются теми факторами, которые в основном формируют стоимость объектов недвижимости группы.

Следует отметить, что влияние отдельных ценообразующих факторов на стоимость объекта оценки носит комплексный характер и лишь приближенно может быть представлено в виде

простых формул, составленных с использованием меры этих факторов. Это обусловлено как взаимной корреляцией факторов, так и нелинейной зависимостью влияния на их стоимость. Представление формулы цены объекта тем точнее, чем более независимы выходящие в формулы факторов и однородны территории анализа. В условиях взаимосвязанности факторов, их отбор для составления модели по формальному критерию корреляции с исходной ценой, может привести к «отбрасыванию» значимых факторов, так и оставлению сильно коррелирующих между собой факторов. Если критерий отбора факторов близок к принятой для модели границе, они слабо зависимы от других факторов, входящих в модель и их использование дает интерпретируемый значимый результат, имеет смысл использования этих факторов в модели.

3. Проверка ценообразующих факторов на наличие мультиколлинеарности.

Проверка на наличие корреляционной зависимости между ценообразующими факторами и результирующим показателем (в данном случае рыночной стоимостью 1 кв. м площади объекта недвижимости) не достаточна для принятия окончательного решения о включении данного фактора в модель, поскольку одним из условий построения модели множественной регрессии является независимость действия факторов. Ситуация, когда это условие нарушается, называется мультиколлинеарностью и означает существование тесной зависимости (сильной корреляции) между двумя и более ценообразующими факторами.

Для исследования ценообразующих факторов, отобранных для построения моделей по результатам проверки репрезентативности и корреляционного анализа ценообразующих факторов с результирующей переменной, на наличие мультиколлинеарности был осуществлен расчет и анализ парных коэффициентов корреляции между факторами. Исследованию на наличие мультиколлинеарности подвергались пары ценообразующих факторов, для которых значение парного коэффициента корреляции превышало 0,7.

Кроме того, все ценообразующие факторы анализировались на условия интерпретируемости и объяснимости, полученных с их использованием результатов расчета кадастровой стоимости. Так, некоторые факторы не могли быть включены в модель расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, так как при включении этих факторов зависимость стоимости от значения фактора, характерная для объектов-аналогов, не соответствует зависимости стоимости от значения фактора для объектов оценки.

На этапе определения ценообразующих факторов, участвующих в расчете кадастровой стоимости, на основании анализа рынка недвижимости, были отобраны наиболее значимые факторы, формирующие стоимость объекта недвижимости с учетом приведенных выше критериев отбора.

Построение моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости каждой сформированной группы

Под моделью расчета понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной и значениями соответствующих ценообразующих факторов. При использовании метода сравнения определяется удельная стоимость. Единицей сравнения может быть объект в целом или какая-то его часть. Превращая стоимость продажи объекта в стоимость за единичный элемент (удельную), можно легко сравнивать объекты, которые конкурируют на одном и том же рынке. Таким образом, при построении модели выбран тип расчета – по удельной стоимости.

Все построенные статистические модели выражают зависимость удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости от значений ценообразующих факторов.

Для определения кадастровой стоимости или УПКС объектов недвижимости каждой сформированной группы могут использоваться следующие регрессионные модели:

1. Линейная (аддитивная):

$$Y = a_0 + a_1X_1 + \dots + a_nX_n, \text{ где:}$$

Y – модельное значение зависимой переменной,

X_1, \dots, X_n – ценообразующие факторы,

$a_0, a_1 \dots a_n$ – коэффициенты модели;

2. Мультипликативная:

$$Y = a_0X_1^{a_1} \dots X_n^{a_n}$$

Во избежание сложностей, связанных с логарифмированием значений двоичных факторов при построении мультипликативной степенной модели, ко всем значениям двоичных факторов прибавляется некоторое постоянное число (например, 1 или 2);

3. Экспоненциальная модель:

$$Y = a_0e^{a_1X_1 + \dots + a_nX_n}, \text{ где:}$$

Y – модельное значение зависимой переменной,

X_1, \dots, X_n – ценообразующие факторы,

$a_0, a_1 \dots a_n$ – коэффициенты модели;

e - математическая константа (число Эйлера).

Анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости

1. Проверка статистической значимости моделей.

Осуществляется проверка статистической значимости моделей. Статистическая значимость модели определяется на обучающей выборке с использованием следующей формулы (критерия Фишера):

$$F = \frac{(N-m-1)R^2}{m(1-R^2)}, \text{ где:}$$

N – количество объектов в обучающей выборке,

m – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели,

R^2 – коэффициент детерминации построенной модели, вычисляемый по формуле:

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{\sum_{i=1}^N (Y_i - Y_{cp})^2}, \text{ где:}$$

Y_i - модельная оценка величины,

Y_{cp} - средняя рыночная стоимость объектов недвижимости из обучающей выборки.

Модель считается статистически значимой, если найденное значение F -критерия ($F_{расч}$) превышает пороговое значение $F_{кр}; m, N-m-1$ ($F_{табл}$) при заданном уровне значимости $\alpha=0,05$.

Статистически незначимая модель удаляется из последующего рассмотрения.

Результат проверки статистической значимости моделей для каждой группы на обучающей выборке представлен Приложении 2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей и Приложении 3 КС ОН.

На этапе определения ценообразующих факторов, участвующих в расчете кадастровой стоимости, на основании анализа рынка недвижимости (см. п. 3.1.9 данного Отчета), были отобраны наиболее значимые факторы, формирующие стоимость объекта недвижимости с учетом приведенных выше критериев отбора.

В следующей таблице приведены ценообразующие факторы, используемые при построении моделей, в разрезе сформированных подгрупп.

Таблица 3.31 – Ценообразующие факторы, используемые при построении моделей

Номер под-группы*	Ценообразующие факторы	Коэффициент корреляции**
1.1.1.1.2.1.1	_ Районы города	0,384428839
	_ Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,20540053
	_ Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,589299564
	_ Материал стен (код)	0,605898995
	_ Площадь (код)	0,262751389
	_ Год постройки	0,399588679
	_ Этажность здания (код)	0,497682242
	_ Этаж расположения (код)	0,370914803
1.1.1.1.2.1.1	_ Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,088515835
	_ Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,495293951
	_ Материал стен (код)	0,274417561
	_ Площадь (код)	0,398880526
	_ Год постройки	0,283569872
	_ Этажность здания (код)	0,361151507
	_ Этаж расположения (код)	0,319463585
1.1.1.1.2.3.1	_ Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,30226724
	_ Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,314720715
	_ Материал стен (код)	0,281843565
	_ Площадь (код)	0,406755503
	_ Год постройки	0,632347321
	_ Этажность здания (код)	0,422927849
	_ Этаж расположения (код)	0,233002967
1.1.1.1.2.4.1.	_ Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,2875922
	_ Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,305280538
	_ Материал стен (код)	0,188355786
	_ Площадь (код)	0,199243983
	_ Год постройки	0,483631561
	_ Этажность здания (код)	0,312258503
	_ Этаж расположения (код)	0,347799434
1.1.1.1.2.5.1.	_ Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,621253187

Номер под- группы*	Ценообразующие факторы	Коэффициент корреля- ции**
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,587375889
	_Материал стен (код)	0,538158555
	_Площадь (код)	0,316202965
	_Год постройки	0,066172834
	_Этажность здания (код)	0,447340852
	_Этаж расположения (код)	0,411414147
1.1.1.1.2.6.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,17372324
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,779758797
	_Материал стен (код)	0,393101903
	_Площадь (код)	0,269160715
	_Год постройки	0,550032125
	_Этажность здания (код)	0,610529595
	_Этаж расположения (код)	0,382371274
1.1.1.1.2.7.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,08929205
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,497148052
	_Материал стен (код)	0,362775314
	_Площадь (код)	0,412248075
	_Год постройки	0,449900656
	_Этажность здания (код)	0,206901019
	_Этаж расположения (код)	0,361781294
1.1.1.1.2.8.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,277756046
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,308056645
	_Материал стен (код)	0,453275051
	_Площадь (код)	0,582256244
	_Год постройки	0,058843344
	_Этажность здания (код)	0,419940205
	_Этаж расположения (код)	0,254679242
1.1.1.1.2.9.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,369271615
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,138246438
	_Материал стен (код)	0,63075693
	_Площадь (код)	0,299680678
	_Год постройки	0,229708233

Номер под- группы*	Ценообразующие факторы	Коэффициент корреля- ции**
	_Этажность здания (код)	0,509408621
	_Этаж расположения (код)	0,374654467
1.1.1.1.2.10.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,282526154
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,052350479
	_Материал стен (код)	0,691318458
	_Площадь (код)	0,513304979
	_Год постройки	0,153126608
	_Этажность здания (код)	0,412414519
	_Этаж расположения (код)	0,403400322
1.1.1.1.2.11.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,085378642
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,101917187
	_Материал стен (код)	0,2404056
	_Площадь (код)	0,110659943
	_Год постройки	0,053589152
	_Этажность здания (код)	0,34028926
	_Этаж расположения (код)	0,805930594
1.1.1.1.2.12.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,087078785
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,498061601
	_Материал стен (код)	0,329422799
	_Площадь (код)	0,223946443
	_Год постройки	0,354044512
	_Этажность здания (код)	0,557410783
	_Этаж расположения (код)	0,466581857
1.1.1.1.2.13.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,199955882
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,097515373
	_Материал стен (код)	0,724758947
	_Площадь (код)	0,209451877
	_Год постройки	0,421366648
	_Этажность здания (код)	0,614253819
	_Этаж расположения (код)	0,499082144
1.1.1.1.2.14.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,122869528
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,479914482

Номер под- группы*	Ценообразующие факторы	Коэффициент корреля- ции**
	_Материал стен (код)	0,653097298
	_Площадь (код)	0,251597153
	_Год постройки	0,476558936
	_Этажность здания (код)	0,498588061
	_Этаж расположения (код)	0,323139901
1.1.1.1.2.15.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,506151821
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,272904863
	_Материал стен (код)	0,632459343
	_Площадь (код)	0,265529844
	_Год постройки	0,41891828
	_Этажность здания (код)	0,652186651
1.1.1.1.2.16.1.	_Этаж расположения (код)	0,373800022
	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,110488554
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,67758031
	_Материал стен (код)	0,757768172
	_Площадь (код)	0,36167451
	_Год постройки	0,517106142
	_Этажность здания (код)	0,6391166
1.1.1.1.2.17.1.	_Этаж расположения (код)	0,353838685
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,071761264
	_Материал стен (код)	0,418069332
	_Площадь (код)	0,184269036
	_Год постройки	0,114735252
1.1.1.1.2.18.1.	_Этажность здания (код)	0,41485844
	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,152051728
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,464650804
	_Материал стен (код)	0,46505423
	_Площадь (код)	0,406256045
	_Год постройки	0,324274085
1.1.1.1.2.19.1.	_Этажность здания (код)	0,61705316
	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,526376439
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,684541771

Номер под- группы*	Ценообразующие факторы	Коэффициент корреля- ции**
	_Материал стен (код)	0,752617432
	_Площадь (код)	0,411320599
	_Год постройки	0,079627206
	_Этажность здания (код)	0,744938766
1.1.1.1.2.20.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,209784168
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,520802456
	_Материал стен (код)	0,719744012
	_Площадь (код)	0,511023747
	_Год постройки	0,322694212
	_Этажность здания (код)	0,464420921
	_Этаж расположения (код)	0,522197463
1.1.1.1.2.21.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,425791947
	_Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)	-0,521981361
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,350472004
	_Численность населения в населенном пункте, чел.	0,580035999
	_Материал стен (код)	0,501021581
	_Площадь (код)	0,355847112
	_Год постройки	0,142239694
	_Этажность здания (код)	0,401645687
	_Этаж расположения (код)	0,490251023
1.1.1.1.2.22.1.	_Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)	-0,752034702
	_Материал стен (код)	0,659737431
	_Площадь (код)	0,268047394
	_Год постройки	0,471772372
	_Этажность здания (код)	0,391060638
	_Этаж расположения (код)	0,370010433
	СНП Уровень развитости	0,446950824
1.1.1.1.2.23.1.	_Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)	-0,531130451
	_Численность населения в населенном пункте, чел.	0,919440045
	_Материал стен (код)	0,730994354
	_Площадь (код)	0,358009909
	_Год постройки	0,104625132

Номер под- группы*	Ценообразующие факторы	Коэффициент корреля- ции**
	_Этажность здания (код)	0,864861111
	_Этаж расположения (код)	0,790663085
	_СНП_Уровень развитости	0,808040376
1.1.1.1.2.24.1.	_Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)	-0,455874967
	_Численность населения в населенном пункте, чел.	0,762441218
	_Материал стен (код)	0,372172077
	_Площадь (код)	0,413615537
	_Год постройки	0,229223335
	_Этажность здания (код)	0,282539194
	_Этаж расположения (код)	0,285651246
	_СНП_Уровень развитости	0,40344933
2.2.1.1.1.1.1.1	_Районы города	0,384428839
	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,20540053
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,589299564
	_Год постройки	0,399588679
	_Материал стен (код)	0,605898995
	_Площадь (код)	0,262751389
	_Этаж расположения (код)	0,370914803
	_Этажность здания (код)	0,497682242
2.2.1.1.1.1.2.1	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,088515835
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,495293951
	_Год постройки	0,283569872
	_Материал стен (код)	0,274417561
	_Площадь (код)	0,398880526
	_Этаж расположения (код)	0,319463585
	_Этажность здания (код)	0,361151507
2.2.1.1.1.1.3.1	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,30226724
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,314720715
	_Год постройки	0,632347321
	_Материал стен (код)	0,281843565
	_Площадь (код)	0,406755503
	_Этаж расположения (код)	0,233002967

Номер под- группы*	Ценообразующие факторы	Коэффициент корреля- ции**
	__Этажность здания (код)	0,422927849
2.2.1.1.1.4.1.	__Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,2875922
	__Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,305280538
	__Год постройки	0,483631561
	__Материал стен (код)	0,188355786
	__Площадь (код)	0,199243983
	__Этаж расположения (код)	0,347799434
	__Этажность здания (код)	0,312258503
2.2.1.1.1.5.1.	__Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,621253187
	__Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,587375889
	__Год постройки	0,066172834
	__Материал стен (код)	0,538158555
	__Площадь (код)	0,316202965
	__Этаж расположения (код)	0,411414147
	__Этажность здания (код)	0,447340852
2.2.1.1.1.6.1.	__Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,17372324
	__Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,779758797
	__Год постройки	0,550032125
	__Материал стен (код)	0,393101903
	__Площадь (код)	0,269160715
	__Этаж расположения (код)	0,382371274
	__Этажность здания (код)	0,610529595
2.2.1.1.1.7.1.	__Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,08929205
	__Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,497148052
	__Год постройки	0,449900656
	__Материал стен (код)	0,362775314
	__Площадь (код)	0,412248075
	__Этаж расположения (код)	0,361781294
	__Этажность здания (код)	0,206901019
2.2.1.1.1.8.1.	__Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,277756046
	__Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,308056645
	__Год постройки	0,058843344

Номер под- группы*	Ценообразующие факторы	Коэффициент корреля- ции**
	_Материал стен (код)	0,453275051
	_Площадь (код)	0,582256244
	_Этаж расположения (код)	0,254679242
	_Этажность здания (код)	0,419940205
2.2.1.1.1.1.9.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,369271615
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,138246438
	_Год постройки	0,229708233
	_Материал стен (код)	0,63075693
	_Площадь (код)	0,299680678
	_Этаж расположения (код)	0,374654467
	_Этажность здания (код)	0,509408621
2.2.1.1.1.1.10.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,282526154
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,052350479
	_Год постройки	0,153126608
	_Материал стен (код)	0,691318458
	_Площадь (код)	0,513304979
	_Этаж расположения (код)	0,403400322
	_Этажность здания (код)	0,412414519
2.2.1.1.1.1.11.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,085378642
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,101917187
	_Год постройки	0,053589152
	_Материал стен (код)	0,2404056
	_Площадь (код)	0,110659943
	_Этаж расположения (код)	0,805930594
	_Этажность здания (код)	0,34028926
2.2.1.1.1.1.12.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,087078785
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,498061601
	_Год постройки	0,354044512
	_Материал стен (код)	0,329422799
	_Площадь (код)	0,223946443
	_Этаж расположения (код)	0,466581857
	_Этажность здания (код)	0,557410783

Номер под- группы*	Ценообразующие факторы	Коэффициент корреля- ции**
2.2.1.1.1.13.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,199955882
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,097515373
	_Год постройки	0,421366648
	_Материал стен (код)	0,724758947
	_Площадь (код)	0,209451877
	_Этаж расположения (код)	0,499082144
	_Этажность здания (код)	0,614253819
2.2.1.1.1.14.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,122869528
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,479914482
	_Год постройки	0,476558936
	_Материал стен (код)	0,653097298
	_Площадь (код)	0,251597153
	_Этаж расположения (код)	0,323139901
	_Этажность здания (код)	0,498588061
2.2.1.1.1.15.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,506151821
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,272904863
	_Год постройки	0,41891828
	_Материал стен (код)	0,632459343
	_Площадь (код)	0,265529844
	_Этаж расположения (код)	0,373800022
	_Этажность здания (код)	0,652186651
2.2.1.1.1.16.1.	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,110488554
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,67758031
	_Год постройки	0,517106142
	_Материал стен (код)	0,757768172
	_Площадь (код)	0,36167451
	_Этаж расположения (код)	0,353838685
	_Этажность здания (код)	0,6391166
2.2.1.1.1.17.1.	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,071761264
	_Год постройки	0,114735252
	_Материал стен (код)	0,418069332
	_Площадь (код)	0,184269036

Номер под- группы*	Ценообразующие факторы	Коэффициент корреля- ции**
	__Этажность здания (код)	0,41485844
2.2.1.1.1.18.1.	__Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,152051728
	__Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,464650804
	__Год постройки	0,324274085
	__Материал стен (код)	0,46505423
	__Площадь (код)	0,406256045
	__Этажность здания (код)	0,61705316
2.2.1.1.1.19.1.	__Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,526376439
	__Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,684541771
	__Год постройки	0,079627206
	__Материал стен (код)	0,752617432
	__Площадь (код)	0,411320599
	__Этажность здания (код)	0,744938766
2.2.1.1.1.20.1.	__Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,209784168
	__Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,520802456
	__Год постройки	0,322694212
	__Материал стен (код)	0,719744012
	__Площадь (код)	0,511023747
	__Этаж расположения (код)	0,522197463
	__Этажность здания (код)	0,464420921
2.2.1.1.1.21.1.	__Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	-0,425791947
	__Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)	-0,521981361
	__Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	-0,350472004
	__Численность населения в населенном пункте, чел.	0,580035999
	__Год постройки	0,142239694
	__Материал стен (код)	0,501021581
	__Площадь (код)	0,355847112
	__Этаж расположения (код)	0,490251023
__Этажность здания (код)	0,401645687	
2.2.1.1.1.22.1	__Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)	-0,752034702
	__Год постройки	0,471772372
	__Материал стен (код)	0,659737431

Номер под- группы*	Ценообразующие факторы	Коэффициент корреля- ции**
	_Площадь (код)	0,268047394
	_Этаж расположения (код)	0,370010433
	_Этажность здания (код)	0,391060638
	СНП Уровень развитости	0,446950824
2.2.1.1.1.1.23.1	_Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)	-0,531130451
	_Численность населения в населенном пункте, чел.	0,919440045
	_Год постройки	0,104625132
	_Материал стен (код)	0,730994354
	_Площадь (код)	0,358009909
	_Этаж расположения (код)	0,790663085
	_Этажность здания (код)	0,864861111
	СНП Уровень развитости	0,808040376
2.2.1.1.1.1.24.1	_Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)	-0,455874967
	_Численность населения в населенном пункте, чел.	0,762441218
	_Год постройки	0,229223335
	_Материал стен (код)	0,372172077
	_Площадь (код)	0,413615537
	_Этаж расположения (код)	0,285651246
	_Этажность здания (код)	0,282539194
	СНП Уровень развитости	0,40344933

Построение моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости каждой сформированной группы

Под моделью расчета понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной и значениями соответствующих ценообразующих факторов. При использовании метода сравнения определяется удельная стоимость. Единицей сравнения может быть объект в целом или какая-то его часть. Превращая стоимость продажи объекта в стоимость за единичный элемент (удельную), можно легко сравнивать объекты, которые конкурируют на одном и том же рынке. Таким образом, при построении модели выбран тип расчета – по удельной стоимости.

Все построенные статистические модели выражают зависимость удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости от значений ценообразующих факторов.

Для определения кадастровой стоимости или УПКС объектов недвижимости каждой сформированной группы могут использоваться следующие регрессионные модели:

1. Линейная (аддитивная):

$$Y = a_0 + a_1X_1 + \dots + a_nX_n$$

где Y – зависимая переменная, X_1, \dots, X_n – ценообразующие факторы объектов недвижимости, $a_0, a_1 \dots a_n$ – коэффициенты модели;

2. Мультипликативная степенная (без выделения двоичных факторов):

$$Y = a_0X_1^{a_1} \dots X_n^{a_n}$$

Во избежание сложностей, связанных с логарифмированием значений двоичных факторов при построении мультипликативной степенной модели, ко всем значениям двоичных факторов прибавляется некоторое постоянное число (например, 1 или 2);

3. Экспоненциальная модель:

$$Y = a_0e^{a_1X_1 + \dots + a_nX_n}$$

Анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости

Анализ качества моделей проводится только для статистически значимых моделей.

Строится график невязок на обучающей и контрольной выборке, т.е. разностей между рыночными стоимостями 1 кв.м. объектов недвижимости и их модельными оценками. График невязок дает возможность визуально определить, не обладает ли та или иная модель устойчивой тенденцией к недооценке или переоценке объектов на обучающей и контрольной выборке. При наличии явного факта недооценки или переоценки объектов соответствующая модель удаляется из последующего рассмотрения.

Считается, что для данной модели имеет место факт переоценки (недооценки), если отношение модуля суммарной величины невязки на рассматриваемой выборке (обучающей или контрольной) к среднему значению рыночной стоимости на этой выборке превышает заданный порог, т.е. если справедливо:

$$\frac{|\sum_{i=1}^{n_{\text{выб}}} (Y_i - \hat{Y}_i)|}{Y_{\text{ср}}(n_{\text{выб}})} \geq k_{\text{доп}}, \text{ где:}$$

$n_{\text{выб}}$ – число объектов в рассматриваемой выборке (обучающей или контрольной),

$Y_{\text{ср}}(n_{\text{выб}})$ – среднее значение рыночной стоимости на этой выборке,

$k_{\text{доп}}$ – заданный допустимый порог.

Определяется средняя относительная погрешность оценки по формуле:

$$\delta_{\text{ср}} = \frac{100\%}{n_{\text{выб}}} \sum_{i=1}^{n_{\text{выб}}} \frac{|Y_i - \hat{Y}_i|}{Y_i}, \text{ где:}$$

Y_i – рыночная цена 1 кв.м i -го объекта недвижимости,

\hat{Y}_i – модельная стоимость 1 кв.м i -го объекта недвижимости,

$n_{\text{выб}}$ – количество объектов в рассматриваемой выборке.

Определяется коэффициент детерминации R^2 на обучающей и контрольной выборках:

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^{N_c} (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{\sum_{i=1}^{N_c} (Y_i - Y_{\text{ср}})^2}, \text{ где:}$$

N_c – число объектов недвижимости группы в обучающей/ контрольной выборке;

\hat{Y}_i – модельная оценка величины Y_i , на обучающей/ контрольной выборке;

Y_{cp} – средняя рыночная стоимость объектов недвижимости обучающей / контрольной выборки.

Как правило, для обучающей выборки приведенный коэффициент детерминации не должен быть меньше 0,65, для контрольной – меньше 0,6.

Определяется среднеквадратичная ошибка оценки (стандартное отклонение), характеризующая разброс модельных оценок относительно соответствующих значений рыночных цен 1 кв.м, по формуле:

$$SEE = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{N - m - 1}}$$

При несоответствии модели какому-либо критерию качества она удаляется из последующего рассмотрения.

В случае если в результате отбора моделей по критериям качества была отобрана более чем одна модель, то:

- среди отобранных моделей находят модель с наименьшим значением средней относительной погрешности оценки δ_{cp} для обучающей выборки и модели с показателем δ_{cp} для контрольной выборки, отличающихся от минимального не более чем на 15%;

- далее, в случае если была отобрана более чем одна модель, отбирают модель с наибольшим критерием Фишера для контрольной выборки, а также модели, критерий Фишера которых для контрольной выборки отличается от наибольшего не более чем на 15%;

- далее в случае если была отобрана более чем одна модель, отбирается модель с меньшим значением среднеквадратичной ошибки оценки SEE для контрольной выборки.

В случае если, в результате отбора моделей по критериям качества была отобрана более чем одна модель, то среди отобранных моделей выбор модели осуществляется экспертно. Исполнитель делает свой выбор исходя из наиболее адекватных результатов расчета КС, приближенных к сложившимся ценам на рынке в данном сегменте.

Результаты расчета параметров качества статистически значимых моделей для каждой сформированной группы для обучающей и контрольной выборок представлены в Приложении 2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей.

Все построенные статистические модели выражают зависимость удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости от значений ценообразующих факторов.

Расчет корректировки на состояние объекта

При определении кадастровой стоимости объектов жилого фонда учитывалось состояние объекта –аварийное.

Принципы расчета корректировок для объектов аварийного жилого фонда сформированы на основании Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда МКД 2-04.2004 (утвержденное Госстроем РФ) (далее - Методическое пособие).

Методическое пособие определяет ветхое(аварийное) состояние здания, как «состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеет износ: для каменных домов - свыше 70%, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард - свыше 65%, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям».

Таблица 3.32 – Данные о состоянии зданий

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

Для объектов, не являющихся аварийными объектами, т.е. для объектов, состояние которых характеризуется как хорошее, было принято допущение о физическом износе: физический износ для таких объектов равен 40 %.

Аварийное состояние здания, согласно указанному выше пособию, - состояние здания, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих.

При этом, аварийное состояние несущих конструкций здания - состояние несущих конструкций здания, при котором конструкции или их часть вследствие естественного износа и внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения, потеряли расчетную прочность и без принятых мер по укреплению могут вызвать аварийное состояние жилого помещения или всего жилого здания и представляют опасность для проживающих. Отдельная несущая конструкция здания, находящаяся в состоянии, описанном выше, если ее обрушение не затрагивает другие конструкции или не влечет за собой изменения условий проживания или эксплуатации жилого здания в целом, считается предаварийной.

Таким образом, согласно указанной выше таблице, для аварийного жилья характерен износ, превышающий 81 %. При этом степень физического износа принимать на уровне 81 % как минимальное значения для отнесения жилья к аварийному (корректировка составит 0,32).

Для выявления объектов аварийного фонда были направлены запросы соответствующей информации в адреса глав муниципальных районов/городских округов Иркутской области

(Приложение 1.2. Отчета «Результаты сбора и обработки информации»). По предоставленной информации объекты недвижимости были идентифицированы в Перечне объектов оценки. Для данных объектов введен понижающий коэффициент.

В случае противоречия сведений о местоположении (адресные характеристики до уровня номера дома) сведениям об уточненных учетных номерах кадастровых кварталов (характеристика до уровня населенный пункт) признак «объект аварийного фонда» объекту не присваивался.

Корректировки для объектов аварийного жилого фонда применялись к рассчитанному удельному показателю кадастровой стоимости объектов 1 и 2 группы, а также 5 группы (объекты подгруппы 0507), имеющих характеристику – объект аварийного фонда.

Результат выбора наиболее качественной модели представлен в следующей таблице:

Таблица 3.33 – Параметры моделей, отобранных для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости

Номер под- группы*	Название мо- дели	Формула модели**
1.1.1.1.2.1.1	Экспоненциаль- ная	$\text{УПКС} = 548.231000958475 * e^{(+0.134436703573518 * ([_ \text{Районы города}]) + 0.0000327459831971844 * ((1495.567 + 22.923 - _ \text{Расстояние до остано-} \\ \text{вок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.))) + 0.0000727301128638412 * ((8063.685 + 0.00-} \\ _ \text{Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта)) + 1.10594540752506 * ([_ \text{Материал стен} \\ \text{(код)])} + 0.234806144798734 * ([_ \text{Площадь (код)])} + 0.00140832534809274 * _ \text{Год постройки} + 0.094183593272774 * ([_ \text{Этажность здания} \\ \text{(код)])} + 0.103150809698682 * ([_ \text{Этаж расположения (код)]))}$
1.1.1.1.2.2.1	Экспоненциаль- ная	$\text{УПКС} = 28.3115460678111 * e^{(+0.0000170413197194369 * ((6074.37831904028 + -4243.39731904028 - _ \text{Расстояние до остановок общественного} \\ \text{транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.))) + 0.0000441362542315652 * ((12844.66 + -6536.447 - _ \text{Расстояние от} \\ \text{объекта до историко-культурного центра населенного пункта)) + 0.780365073133542 * ([_ \text{Материал стен (код)])} + 0.651003743117835 * ([_ \text{Пло-} \\ \text{щадь (код)])} + 0.00253588943224899 * _ \text{Год постройки} + 0.320609576083083 * ([_ \text{Этажность здания (код)])} + 0.83913982144981 * ([_ \text{Этаж распо-} \\ \text{ложения (код)]))}$
1.1.1.1.2.3.1	Экспоненциаль- ная	$\text{УПКС} = 0.0271021672168542 * e^{(+0.0000674896860925728 * ((8815.47 + 19.635 - _ \text{Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч.} \\ \text{автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.))) + 0.0000366548010629211 * ((9857.021 + 25.862 - _ \text{Расстояние от объекта до историко-} \\ \text{культурного центра населенного пункта)) + 0.405447602045178 * ([_ \text{Материал стен (код)])} + 0.537221355603767 * ([_ \text{Площадь} \\ \text{(код)])} + 0.00621198759536438 * _ \text{Год постройки} + 0.154768813084409 * ([_ \text{Этажность здания (код)])} + 0.377971046678687 * ([_ \text{Этаж расположения} \\ \text{(код)]))}$
1.1.1.1.2.4.1	Экспоненциаль- ная	$\text{УПКС} = 1.26964951295909 * e^{(+0.000891937658617668 * ((671.091007147643 + 40.3529928523565 - _ \text{Расстояние до остановок общественного} \\ \text{транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.))) + 0.00016942276728228 * ((2091.03831223979 + -17.3153122397869 -} \\ _ \text{Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта)) + 0.33331462173653 * ([_ \text{Материал стен} \\ \text{(код)])} + 0.808356316479789 * ([_ \text{Площадь (код)])} + 0.00398109553020489 * _ \text{Год постройки} + 0.307780209386119 * ([_ \text{Этажность здания} \\ \text{(код)])} + 0.713914670888351 * ([_ \text{Этаж расположения (код)]))}$
1.1.1.1.2.5.1	Экспоненциаль- ная	$\text{УПКС} = 0.0000259658853271982 * e^{(+0.000036142675891905 * ((24999.988 + -17379.547 - _ \text{Расстояние до остановок общественного транспорта} \\ \text{(в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.))) + 0.0000198808747295985 * ((25194.884 + -16753.33 - _ \text{Расстояние от объекта до} \\ \text{историко-культурного центра населенного пункта)) + 0.300886527216385 * ([_ \text{Материал стен (код)])} + 1.20428168083156 * ([_ \text{Площадь} \\ \text{(код)])} + 0.00948480182463149 * _ \text{Год постройки} + 0.500890965034782 * ([_ \text{Этажность здания (код)])} + 0.250765916782183 * ([_ \text{Этаж расположения} \\ \text{(код)]))}$
1.1.1.1.2.6.1	Экспоненциаль- ная	$\text{УПКС} = 0.0608711809619735 * e^{(+0.000172650885531471 * ((2241.203 + -1159.545 - _ \text{Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч.} \\ \text{автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.))) + 0.0000634808193677529 * ((9056.471 + 0.00 - _ \text{Расстояние от объекта до историко-} \\ \text{культурного центра населенного пункта)) + 0.186266836661544 * ([_ \text{Материал стен (код)])} + 0.734562469469161 * ([_ \text{Площадь} \\ \text{(код)])} + 0.00597392156246145 * _ \text{Год постройки} + 0.166919041672872 * ([_ \text{Этажность здания (код)])} + 0.218770872206291 * ([_ \text{Этаж расположения} \\ \text{(код)]))}$
1.1.1.1.2.7.1	Экспоненциаль- ная	$\text{УПКС} = 0.0487875181425748 * e^{(+0.000298295435873304 * ((721.889495957565 + 30.6985040424347 - _ \text{Расстояние до остановок общественного} \\ \text{транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.))) + 0.000136209974846528 * ((2847.936 + 0.00 - _ \text{Расстояние от объекта} \\ \text{до историко-культурного центра населенного пункта)) + 0.113946412970059 * ([_ \text{Материал стен (код)])} + 0.396932114328351 * ([_ \text{Площадь}$

Номер под- группы*	Название мо- дели	Формула модели**
		$(\text{код}) + 0.0058082500564637 * _ \text{Год постройки} + 0.809606844069754 * ([_ \text{Этажность здания (код)}]) + 0.624393434226293 * ([_ \text{Этаж расположения (код)}])$
1.1.1.1.2.8.1.	Экспоненциаль- ная	$\text{УПКС} = 83.6126140881879 * e^{(+0.00000226216588972681 * ((6890.0313580834 + -2351.4943580834 - \text{Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.))} + 0.0000646290940082684 * ((9729.513 + -4672.383 - \text{Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта})) + 0.5395941362343 * ([_ \text{Материал стен (код)}]) + 0.788882118094243 * ([_ \text{Площадь (код)}]) + 0.00176026162043414 * _ \text{Год постройки} + 0.550587792942097 * ([_ \text{Этажность здания (код)}]) + 0.590197168732523 * ([_ \text{Этаж расположения (код)}])$
1.1.1.1.2.9.1.	Экспоненциаль- ная	$\text{УПКС} = 14.9635146504378 * e^{(+0.0000416537747896714 * ((1503.45 + -21.9020000000001 - \text{Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.))} + 0.0000444890569128253 * ((19902.0308124021 + 229.928187597903 - \text{Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта})) + 1.03372978178707 * ([_ \text{Материал стен (код)}]) + 1.09709151146836 * ([_ \text{Площадь (код)}]) + 0.00237918756860325 * _ \text{Год постройки} + 0.391467941526253 * ([_ \text{Этажность здания (код)}]) + 0.228627673585564 * ([_ \text{Этаж расположения (код)}])$
1.1.1.1.2.10.1.	Экспоненциаль- ная	$\text{УПКС} = 325.335566711085 * e^{(+0.000126353698157716 * ((2243.556 + -1753.036 - \text{Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.))} - 0.0000202065592432836 * _ \text{Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта} + 0.766179405489362 * ([_ \text{Материал стен (код)}]) + 0.824955637380969 * ([_ \text{Площадь (код)}]) + 0.00144443379199239 * _ \text{Год постройки} + 0.0362314927745988 * ([_ \text{Этажность здания (код)}]) + 0.453987514516497 * ([_ \text{Этаж расположения (код)}])$
1.1.1.1.2.11.1.	Экспоненциаль- ная	$\text{УПКС} = 0.0240835477592132 * e^{(+0.000166523049021117 * ((459.775 + 14.607 - \text{Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.))} + 0.0000155514664836912 * ((2349.71702856369 + 150.664971436309 - \text{Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта})) + 1.05203100088784 * ([_ \text{Материал стен (код)}]) + 1.4220238362501 * ([_ \text{Площадь (код)}]) + 0.00518193334892091 * _ \text{Год постройки} + 0.483979968683386 * ([_ \text{Этажность здания (код)}]) + 0.816310062111368 * ([_ \text{Этаж расположения (код)}])$
1.1.1.1.2.12.1.	Экспоненциаль- ная	$\text{УПКС} = 5.81947038407787 * e^{(+0.0000469856463953669 * ((1951.974 + -623.698 - \text{Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.))} + 0.000101298874260986 * ((4832.574 + -2425.15999999999 - \text{Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта})) + 0.44782323865378 * ([_ \text{Материал стен (код)}]) + 0.89355906929767 * ([_ \text{Площадь (код)}]) + 0.00326024765297673 * _ \text{Год постройки} + 0.552047223628181 * ([_ \text{Этажность здания (код)}]) + 0.44673789067984 * ([_ \text{Этаж расположения (код)}])$
1.1.1.1.2.13.1.	Экспоненциаль- ная	$\text{УПКС} = 1.27183082043135 * e^{(+0.000174895170693034 * ((8202.302 + -7727.972 - \text{Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.))} - 0.00000372060977897864 * _ \text{Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта} + 0.993022552371483 * ([_ \text{Материал стен (код)}]) + 1.25613871097564 * ([_ \text{Площадь (код)}]) + 0.00372684980683076 * _ \text{Год постройки} + 0.146717797574207 * ([_ \text{Этажность здания (код)}]) + 0.44356511279552 * ([_ \text{Этаж расположения (код)}])$
1.1.1.1.2.14.1.	Экспоненциаль- ная	$\text{УПКС} = 0.242078393686105 * e^{(+0.000120626612097032 * ((845.991 + 50.475 - \text{Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.))} + 0.0000821954286455166 * ((1389.254 + 0.00 - \text{Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта})) + 0.611888870120683 * ([_ \text{Материал стен (код)}]) + 0.691891018513553 * ([_ \text{Площадь (код)}]) + 0.00488570776282428 * _ \text{Год постройки} + 0.458914037138567 * ([_ \text{Этажность здания (код)}]) + 0.269830769416636 * ([_ \text{Этаж расположения (код)}])$

Номер под- группы*	Название мо- дели	Формула модели**
1.1.1.1.2.15.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 0.598896901349209*e^(+0.000142136758338144*((2031.133+27.764- _Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.000100514152776622*((2937.111+187.915- _Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.200932219538226*([_Материал стен (код)]))+0.746729066024058*([_Площадь (код)]))+0.00426296365695798*_Год постройки+0.795308295766746*([_Этажность здания (код)]))+0.179355406001114*([_Этаж расположения (код)]))
1.1.1.1.2.16.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 317.690780841935*e^(+0.000385737470061583*((713.952+-116.708- _Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.0000613171554257894*((1803.077+139.434- _Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.954611789738741*([_Материал стен (код)]))+0.485568178654652*([_Площадь (код)]))+0.00118422734792788*_Год постройки+0.120831228808956*([_Этажность здания (код)]))+0.275816068907189*([_Этаж расположения (код)]))
1.1.1.1.2.17.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 0.394694705923338*e^(-0.000369076290743284*_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта+2.25375724731275*([_Материал стен (код)]))+1.18706735684746*([_Площадь (код)]))+0.00338226215681605*_Год постройки+1.87279246012226*([_Этажность здания (код)]))
1.1.1.1.2.18.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 0.0318778150407908*e^(+0.0000976590798433736*((952.623+39.262- _Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.0000777640763625197*((3647.061+19.15- _Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.489240956982312*([_Материал стен (код)]))+1.02644984745712*([_Площадь (код)]))+0.00589412565986573*_Год постройки+0.184251671898112*([_Этажность здания (код)]))
1.1.1.1.2.19.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 691.246781461311*e^(+0.000248262566184433*((426.671519810893+33.0154801891068- _Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.0000467224357069843*((1666.557+53.241- _Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.566207255547395*([_Материал стен (код)]))+0.457795421248695*([_Площадь (код)]))+0.0014862781949663*_Год постройки+0.162675703363895*([_Этажность здания (код)]))
1.1.1.1.2.20.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 129.375926656108*e^(+0.0000322421526845393*((1089.613+23.07- _Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.00012147585760986*((2923.388+34.442- _Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.963325534389348*([_Материал стен (код)]))+0.448558940220584*([_Площадь (код)]))+0.00189754070074928*_Год постройки+0.102308045368539*([_Этажность здания (код)]))+0.0778104059120928*([_Этаж расположения (код)]))
1.1.1.1.2.21.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 40.7573275799864*e^(+0.0000661352209841653*((13264.718+26.976- _Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.00017291525597888*((950.00+60.00- _Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)))+0.00000873324212978062*((15148.327+0.00- _Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.0000443397909335702*_Численность населения в населенном пункте, чел.+0.125378357888072*([_Материал стен (код)]))+0.723767351653544*([_Площадь (код)]))+0.00178457006624776*_Год постройки+0.256032466984937*([_Этажность здания (код)]))+0.108187204942665*([_Этаж расположения (код)]))
1.1.1.1.2.22.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 1924.03978972898*e^(+0.00703247328461212*((111.00+7.00- _Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)))+0.613216015490067*([_Материал стен (код)]))+0.125995628643938*([_Площадь (код)]))+0.000556443353183349*_Год постройки+0.133052947333604*([_Этажность здания (код)]))+0.326214503566344*([_Этаж расположения (код)]))+0.213719753520514*([_СНП_Уровень развитости]))

Номер под- группы*	Название мо- дели	Формула модели**
1.1.1.1.2.23.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 114.437201164*e^(+0.00000776933070341677*((1335.00+12.00-_Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)))+0.0000975717273367247*_Численность населения в населенном пункте, чел.+0.168806411677943*([_Материал стен (код)]))+0.218940310713472*([_Площадь (код)]))+0.00193053728289122*_Год постройки+0.103210320688677*([_Этажность здания (код)]))+0.214660292297955*([_Этаж расположения (код)]))+0.102767153671122*([_СНП_Уровень развитости]))
1.1.1.1.2.24.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 24.6120788674339*e^(+0.000258662151602983*((1716.00+120.00-_Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)))+0.000100174799943119*_Численность населения в населенном пункте, чел.+0.00893504271840623*([_Материал стен (код)]))+0.231453342225246*([_Площадь (код)]))+0.00201284286519157*_Год постройки+0.770893208913237*([_Этажность здания (код)]))+0.50877446989927*([_Этаж расположения (код)]))+0.214111992558025*([_СНП_Уровень развитости]))
2.2.1.1.1.1.1.1	Экспоненциаль- ная	УПКС = 548.231000958464*e^(+0.134436703573074*([_Районы города])+0.0000327459831973749*((4898.331+-3379.841-_Расстояние до остано- вок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.0000727301128638303*((8789.433+- 725.748000000001-_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.0014083253480929*_Год по- стройки+1.10594540752504*([_Материал стен (код)]))+0.234806144798732*([_Площадь (код)]))+0.103150809698669*([_Этаж расположения (код)]))+0.0941835932728435*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.1.2.1	Экспоненциаль- ная	УПКС = 28.3115460678115*e^(+0.0000170413197194438*((13781.7255064106+-11950.7445064106-_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.0000441362542314846*((20458.913+-14150.70-_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.00253588943224924*_Год постройки+0.780365073133616*([_Материал стен (код)]))+0.651003743117848*([_Площадь (код)]))+0.839139821449785*([_Этаж расположения (код)]))+0.320609576083116*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.1.3.1	Экспоненциаль- ная	УПКС = 0.0271021672168591*e^(+0.0000674896860925688*((8823.316+11.789-_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.0000366548010628897*((9857.021+25.862-_Расстояние от объекта до историко- культурного центра населенного пункта))+0.00621198759536443*_Год постройки+0.405447602045215*([_Материал стен (код)]))+0.537221355603761*([_Площадь (код)]))+0.377971046678653*([_Этаж расположения (код)]))+0.154768813084504*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.1.4.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 1.26964951295904*e^(+0.000891937658617935*((1138.80400295337+-427.360002953367-_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.000169422767282223*((2924.52016041399+-850.797160413993-_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.00398109553020473*_Год по- стройки+0.333314621736668*([_Материал стен (код)]))+0.808356316479846*([_Площадь (код)]))+0.713914670888318*([_Этаж расположения (код)]))+0.307780209386194*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.1.5.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 0.0000259658853269945*e^(+0.000036142675891789*((21993.5351891823+-14373.0941891823-_Расстояние до остановок обществен- ного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.0000198808747296022*((22999.3982903963+- 14557.8442903963-_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.00948480182463551*_Год по- стройки+0.300886527216774*([_Материал стен (код)]))+1.20428168083176*([_Площадь (код)]))+0.25076591678197*([_Этаж расположения (код)]))+0.50089096503474*([_Этажность здания (код)]))

Номер под- группы*	Название мо- дели	Формула модели**
2.2.1.1.1.6.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 0.0608711809620362*e^(+0.000172650885531401*((2492.571+-1410.913- _Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.0000634808193677871*((11446.74+-2390.269- _Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.00597392156246102*_Год постройки+0.186266836661525*([_Материал стен (код)])+0.734562469469187*([_Площадь (код)])+0.21877087220626*([_Этаж расположения (код)])+0.166919041672844*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.7.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 0.0487875181425848*e^(+0.000298295435873127*((1128.49665678676+-375.908656786762- _Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.000136209974846636*((6127.661+-3279.725- _Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.00580825005646352*_Год постройки+0.113946412970351*([_Материал стен (код)])+0.396932114328364*([_Площадь (код)])+0.624393434226199*([_Этаж расположения (код)])+0.809606844069744*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.8.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 83.6126140882033*e^(+0.00000226216588962013*((8351.78845131811+-3813.25145131811- _Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.000064629094008326*((12178.368+-7121.238- _Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.00176026162043421*_Год постройки+0.539594136234273*([_Материал стен (код)])+0.788882118094251*([_Площадь (код)])+0.590197168732501*([_Этаж расположения (код)])+0.550587792942114*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.9.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 14.9635146504379*e^(+0.0000416537747891935*((7633.968+-6152.42- _Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.0000444890569128981*((20104.5735531181+27.3854468818566- _Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.00237918756860303*_Год постройки+1.03372978178712*([_Материал стен (код)])+1.09709151146854*([_Площадь (код)])+0.228627673585563*([_Этаж расположения (код)])+0.39146794152607*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.10.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 325.335566712187*e^(+0.000126353698157155*((5676.972+-5186.452- _Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))-0.0000202065592427383*_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта+0.00144443379199012*_Год постройки+0.76617940548978*([_Материал стен (код)])+0.824955637381315*([_Площадь (код)])+0.453987514516418*([_Этаж расположения (код)])+0.0362314927743594*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.11.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 0.0240835477591918*e^(+0.000166523049021403*((519.583+-45.201- _Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.0000155514664830606*((2348.76883662675+151.613163373254- _Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.00518193334892196*_Год постройки+1.05203100088761*([_Материал стен (код)])+1.42202383625003*([_Площадь (код)])+0.816310062111306*([_Этаж расположения (код)])+0.483979968683443*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.12.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 5.81947038407796*e^(+0.0000469856463953783*((2883.555+-1555.279- _Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.000101298874260924*((5938.514+-3531.10- _Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.00326024765297654*_Год постройки+0.447823238653898*([_Материал стен (код)])+0.893559069297826*([_Площадь (код)])+0.446737890679831*([_Этаж расположения (код)])+0.552047223628244*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.13.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 1.27183082043317*e^(+0.000174895170692286*((3234.719+-2760.389- _Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))-0.00000372060977913151*_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта+0.00372684980683018*_Год постройки+0.993022552371662*([_Материал стен (код)])+1.25613871097562*([_Площадь (код)])+0.443565112795447*([_Этаж расположения (код)])+0.146717797574137*([_Этажность здания (код)]))

Номер под- группы*	Название мо- дели	Формула модели**
2.2.1.1.1.14.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 0.242078393686047*e^(+0.000120626612097001*((1393.85+-497.384- Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.0000821954286455564*((2325.465+-936.211- Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.00488570776282437*_Год постройки+0.611888870120726*([_Материал стен (код)]))+0.69189101851358*([_Площадь (код)]))+0.269830769416654*([_Этаж расположения (код)]))+0.458914037138544*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.15.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 0.598896901349558*e^(+0.000142136758338133*((2475.992+-417.095- Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.000100514152776611*((3403.410757546+-278.384757546002- Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.00426296365695777*_Год постройки+0.20093221953828*([_Материал стен (код)]))+0.746729066024034*([_Площадь (код)]))+0.179355406001109*([_Этаж расположения (код)]))+0.795308295766683*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.16.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 317.690780843443*e^(+0.000385737470061455*((1171.60+-574.356- Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.0000613171554259153*((2760.27+-817.759- Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.00118422734792527*_Год постройки+0.954611789738393*([_Материал стен (код)]))+0.485568178654884*([_Площадь (код)]))+0.275816068907122*([_Этаж расположения (код)]))+0.120831228809299*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.17.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 0.394694705928133*e^(-0.000369076290743478*_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта)+0.00338226215681019*_Год постройки+2.25375724731129*([_Материал стен (код)]))+1.18706735684735*([_Площадь (код)]))+1.87279246012263*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.18.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 0.0318778150407933*e^(+0.0000976590798435757*((1174.11315198076+-182.228151980762- Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.000077764076362593*((5353.049+-1686.838- Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.00589412565986552*_Год постройки+0.489240956982395*([_Материал стен (код)]))+1.02644984745719*([_Площадь (код)]))+0.184251671898026*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.19.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 691.246781461245*e^(+0.000248262566184416*((427.273785154588+32.4132148454124- Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.0000467224357068978*((1680.87523180736+38.9227681926413- Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.00148627819496622*_Год постройки+0.566207255548177*([_Материал стен (код)]))+0.457795421248732*([_Площадь (код)]))+0.162675703363425*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.20.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 129.375926655811*e^(+0.000032242152684406*((6123.423+-5010.74- Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.000121475857609907*((7955.986+-4998.156- Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.0018975407007504*_Год постройки+0.963325534389343*([_Материал стен (код)]))+0.448558940220559*([_Площадь (код)]))+0.0778104059121376*([_Этаж расположения (код)]))+0.102308045368503*([_Этажность здания (код)]))

Номер под- группы*	Название мо- дели	Формула модели**
2.2.1.1.1.1.21.1.	Экспоненциаль- ная	УПКС = 40.7573275799664*e^(+0.0000661352209841606*((13283.316+8.378- Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)))+0.000172915255978922*((950.00+60.00- _Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)))+0.00000873324212978765*((15148.327+0.00- _Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта))+0.000044339790933569*_Численность населения в населенном пункте, чел.+0.00178457006624805*_Год постройки+0.125378357887801*([_Материал стен (код)]))+0.723767351653508*([_Площадь (код)]))+0.108187204942737*([_Этаж расположе- ния (код)]))+0.256032466985059*([_Этажность здания (код)]))
2.2.1.1.1.1.22.1	Экспоненциаль- ная	УПКС = 1924.03978972543*e^(+0.00703247328460925*((111.00+7.00- Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)))+0.000556443353184435*_Год постройки+0.613216015489806*([_Материал стен (код)]))+0.125995628643904*([_Пло- щадь (код)]))+0.326214503566449*([_Этаж расположения (код)]))+0.133052947333694*([_Этажность здания (код)]))+0.213719753520479*([_СНП_Уровень развитости]))
2.2.1.1.1.1.23.1	Экспоненциаль- ная	УПКС = 114.43720116402*e^(+0.00000776933070329621*((1380.00+-33.00- _Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)))+0.000097571727336693*_Численность населения в населенном пункте, чел.+0.0019305372828913*_Год по- стройки+0.168806411677825*([_Материал стен (код)]))+0.218940310713458*([_Площадь (код)]))+0.214660292297964*([_Этаж расположения (код)]))+0.103210320688741*([_Этажность здания (код)]))+0.1027671536711*([_СНП_Уровень развитости]))
2.2.1.1.1.1.24.1	Экспоненциаль- ная	УПКС = 24.6120788674358*e^(+0.000258662151602983*((1856.00+-20.00- _Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск)))+0.000100174799943087*_Численность населения в населенном пункте, чел.+0.00201284286519157*_Год по- стройки+0.00893504271843315*([_Материал стен (код)]))+0.23145334222524*([_Площадь (код)]))+0.508774469899289*([_Этаж расположения (код)]))+0.770893208913216*([_Этажность здания (код)]))+0.214111992558019*([_СНП_Уровень развитости]))

*Описание сформированных подгрупп приведено в разделе 3.3 Отчета

**Данные в таблице приведены с учетом округления, результаты расчетов с использованием СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости» (без округления) приведены в Приложении 2. Определение КС ОН2.4. Обоснование использованных моделей

Далее приведено описание определения удельного показателя кадастровой стоимости методами статистического моделирования на примере подгруппы 1.1.1.1.2.1.1, в т.ч. пример расчета УПКС объекта, входящего в данную подгруппу. Результаты расчетов с использованием СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости» (без округления) для объектов подгруппы 1.1.1.1.2.1.1, 1.1.1.1.2.2.1, 1.1.1.1.2.3.1, 1.1.1.1.2.4.1, 1.1.1.1.2.5.1, 1.1.1.1.2.6.1, 1.1.1.1.2.7.1, 1.1.1.1.2.8.1, 1.1.1.1.2.9.1, 1.1.1.1.2.10.1, 1.1.1.1.2.11.1, 1.1.1.1.2.12.1, 1.1.1.1.2.13.1, 1.1.1.1.2.14.1, 1.1.1.1.2.15.1, 1.1.1.1.2.16.1, 1.1.1.1.2.17.1, 1.1.1.1.2.18.1, 1.1.1.1.2.19.1, 1.1.1.1.2.20.1, 1.1.1.1.2.21.1, 1.1.1.1.2.22.1, 1.1.1.1.2.23.1, 1.1.1.1.2.24.1, 2.2.1.1.1.1.1, 2.2.1.1.1.1.2.1, 2.2.1.1.1.1.3.1, 2.2.1.1.1.1.4.1, 2.2.1.1.1.1.5.1, 2.2.1.1.1.1.6.1, 2.2.1.1.1.1.7.1, 2.2.1.1.1.1.8.1, 2.2.1.1.1.1.9.1, 2.2.1.1.1.1.10.1, 2.2.1.1.1.1.11.1, 2.2.1.1.1.1.12.1, 2.2.1.1.1.1.13.1, 2.2.1.1.1.1.14.1, 2.2.1.1.1.1.15.1, 2.2.1.1.1.1.16.1, 2.2.1.1.1.1.17.1, 2.2.1.1.1.1.18.1, 2.2.1.1.1.1.19.1, 2.2.1.1.1.1.20.1, 2.2.1.1.1.1.21.1, 2.2.1.1.1.1.22.1, 2.2.1.1.1.1.23.1, 2.2.1.1.1.1.24.1 приведены в Приложении 2. Определение КС ОН2.4. Обоснование использованных моделей.

Подгруппа 1.1.1.1.2.1.1. - 1 группа. Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)

Расчет объектов 1 группы (подгруппа 1.1.1.1.2.1.1) производится путем построения статистических моделей.

В результате проведенного анализа для построения модели были выбраны следующие ценообразующие факторы.

Таблица 3.34 – Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки (подгруппа 1.1.1.1.2.1.1.)

Фактор	Тип кодирования	Тип метки	Корреляция (полн)	Описание выбора ценообразующих факторов при построении статистической модели оценки
_ Районы города	Качественный - прокодированный	По умолчанию	0,384428839324	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости (п. 3.1 Отчета)
_ Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	Числовой - непрокодированный	Обратная метка	-0,205400530463	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости (п. 3.1 Отчета)
_ Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	Числовой - непрокодированный	Обратная метка	-0,589299563585	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости (п. 3.1 Отчета)
_ Материал стен (код)	Качественный - прокодированный	По умолчанию	0,605898995204	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости (п. 3.1 Отчета)
_ Площадь (код)	Качественный - прокодированный	По умолчанию	0,262751388556	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости (п. 3.1 Отчета)
_ Год постройки	Качественный - прокодированный	Прямая	0,399588679299	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости (п. 3.1 Отчета)
_ Этажность здания (код)	Качественный - прокодированный	По умолчанию	0,497682242201	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости (п. 3.1 Отчета)
_ Этаж расположения (код)	Качественный - прокодированный	По умолчанию	0,370914802805	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости (п. 3.1 Отчета)

*Данные в таблице приведены с учетом округления, результаты расчетов с использованием СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости» (без округления) приведены в Приложении 2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей.

Значения параметров, на основании которых осуществлялась оценка моделей, приведены в следующих таблицах.

Таблица 3.35 – Анализ статистической значимости модели (подгруппа 1.1.1.1.2.1.1.)

№ п/п	Название модели	Коэффициент детерминации, R2	Критерий Фишера, Fрасч	Статистическая значимость модели (да/нет)
1	Аддитивная модель	0,759115028	3,83198E-94	да
2	Мультипликативная модель	0,634915367	1,7626E-65	да
3	Экспоненциальная модель	0,787097033	1,1213E-102	да

*Данные в таблице приведены с учетом округления, результаты расчетов с использованием СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости» (без округления) приведены в Приложении 2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей.

Таблица 3.36 – Проверка качества модели (подгруппа 1.1.1.1.2.1.1.)

№ п/п	Название статистически значимой модели	Пороговые значения ¹		Линейная модель		Мультипликативная модель		Экспоненциальная модель	
		Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка	Обучающая выборка	Контрольная выборка
1	Средняя ошибка аппроксимации	Не более 0,4	Увеличение в 1,5 раза, но не более 0,5	0,081794316	0,083985774	0,102739234	0,100597157	0,079837603	0,079230118
2	Коэффициент детерминации	Не менее 0,65	Не менее 0,6	0,759115028	0,749625028	0,634915367	0,615457895	0,787097033	0,777112359
3	Среднеквадратичная ошибка оценки	Не более 0,25	Не более 0,3	0,098825472	0,099880646	0,132746544	0,133103769	0,097444087	0,095304856
4	Отношение суммы невязок к средней стоимости			5,85165E-12	3,283840108	2,891661853	3,478246235	1,573765969	3,953470452

*Данные в таблице приведены с учетом округления, результаты расчетов с использованием СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости» (без округления) приведены в Приложении 2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей.

Результаты расчетов параметров качества статистически значимых моделей для каждой сформированной группы для обучающей и контрольной выборок представлены в Приложении 2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей.

В результате была построена – экспоненциальная модель со следующими характеристиками:

Таблица 3.37 – Параметры модели, отобранной для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (подгруппа 1.1.1.1.2.1.1.)

Наименование	Формула модели	Ценообразующий фактор для построения моделей	Коэффициент при ценообразующем факторе в модели	Диапазон значений ценообразующего фактора	Значения меток ценообразующего фактора
Экспоненциальная модель	$УПКС = 548.231000958475 * e^{(+0.134436703573518 * ([_Районы города]) + 0.0000327459831971844 * ((1495.567 + 22.923 - _Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)) + 0.0000727301128638412 * ((8063.685 + 0.00 - _Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного$	Свободный член	548,231000958475	-	-
		_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	0,000032745983	-	-
		_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	0,000072730113	-	-
		_Год постройки	0,001408325348	-	-
		_Районы города	0,134436703574	Свердловский район	0,970611989938

¹Показатели качества, представленные в таблице, являются статистическими оценками точности результатов регрессионной модели. В таблице приведены стандартные значения параметров качества (Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие /С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.)

пункта))+1.10594540752506*([_Материал стен (код)]+0.234806144798734*([_Площадь (код)]+0.00140832534809274*_Год постройки+0.094183593272774*([_Этажность здания (код)]+0.103150809698682*([_Этаж расположения (код)])))			Октябрьский район	1,076974451732
			Правобережный район	1,029388010062
			Ленинский район	0,872915720670
	_Материал стен (код)	1,105945407525	Кирпичные, каменные	1,088709920176
			Из прочих материалов	1,000000000000
	_Площадь (код)	0,234806144799	Деревянные	0,578365027898
			1	1,029063320757
			2	0,970936679243
			4	1,073779295182
			3	0,929068471253
	_Этажность здания (код)	0,094183593273	3	1,084008089042
			2	1
			1	0,769734839889
_Этаж расположения (код)	0,103150809699	1	0,932930519721	
		3	1,151212422602	
		2	1	

*Данные в таблице приведены с учетом округления, результаты расчетов с использованием СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости» (без округления) приведены в Приложении 2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей.

Пример расчета кадастровой стоимости приведен в следующей таблице.

Таблица 3.38 – Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели (для объекта подгруппы 1.1.1.1.2.1.1)

	Площадь, кв.м.	43,8
Значения ценнообразующих факторов (код)	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	763,62
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	2794,883
	_Год постройки	1970
	_Районы города	Октябрьский район
	_Материал стен (код)	Из прочих материалов
	_Площадь (код)	1
	_Этажность здания (код)	2

	Этаж расположения (код)	3
Метки	Районы города	1,0769744517319
	Материал стен (код)	1
	Площадь (код)	1,02906332075716
	Этажность здания (код)	1
	Этаж расположения (код)	1,15121242260217
Формула	$\text{УПКС} = 548.231000958475 * e^{(+0.134436703573518 * ([\text{Районы города}]) + 0.0000327459831971844 * ((1495.567 + 22.923 - \text{Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)) + 0.0000727301128638412 * ((8063.685 + 0.00 - \text{Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта)) + 1.10594540752506 * ([\text{Материал стен (код)}]) + 0.234806144798734 * ([\text{Площадь (код)}]) + 0.00140832534809274 * \text{Год постройки} + 0.094183593272774 * ([\text{Этажность здания (код)}]) + 0.103150809698682 * ([\text{Этаж расположения (код)}])))))$	
Расчет	$\text{УПКС} = 548,231000958475 * \text{EXP}((0,134436703573518 * 1,0769744517319 + 0,0000327459831971844 * ((1495,567 + 22,923 - 763,62)) + 0,0000727301128638412 * ((8063,685 - 2794,883)) + 1,10594540752506 * 1 + 0,234806144798734 * 1,02906332075716 + 0,00140832534809274 * 1970 + 0,094183593272774 + 0,103150809698682 * 1,15121242260217))$	
УПКС, руб./кв.м	72715,51	

Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется следующим образом:

- определяется удельный показатель кадастровой стоимости объектов недвижимости путем подстановки значений ценообразующих факторов объектов недвижимости в статистическую модель расчета удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- определяется удельный показатель кадастровой стоимости объектов оценки, включенных в перечень аварийных объектов, путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки, рассчитанного путем построения статистических моделей, на корректировку на состояние объекта. Аналогично в отношении объектов, для которых в данных ЕГРН было указано отнесение к зонам затопления и подтопления, вводятся соответствующие поправки. Значения поправок для каждого объекта приведены в Приложении 2.4. Отчета (П2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей);
- определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости на площадь объектов недвижимости.

Итоговые результаты расчета кадастровой стоимости объектов оценки методами статистического моделирования с применением корректировок, не учтенных в модели, представлены в Приложениях 2.4, 3 Отчета.

3.6.2.2 Метод моделирования на основе удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС)

В рамках данного отчета подгруппы 1.1.1.1.2.1.2, 1.1.1.1.2.2.2, 1.1.1.1.2.3.2, 1.1.1.1.2.4.2, 1.1.1.1.2.5.2, 1.1.1.1.2.6.2, 1.1.1.1.2.7.2, 1.1.1.1.2.8.2, 1.1.1.1.2.9.2, 1.1.1.1.2.10.2, 1.1.1.1.2.11.2, 1.1.1.1.2.12.2, 1.1.1.1.2.13.2, 1.1.1.1.2.14.2, 1.1.1.1.2.15.2, 1.1.1.1.2.16.2, 1.1.1.1.2.18.2, 1.1.1.1.2.19.2, 1.1.1.1.2.20.2, 1.1.1.1.2.21.2, 1.1.1.1.2.22.2, 1.1.1.1.2.23.2, 1.1.1.1.2.24.2, 1.1.1.1.1, 1.1.2, 1.1.1.2, 2.2.1.1.1.1.2, 2.2.1.1.1.1.2.2, 2.2.1.1.1.1.3.2, 2.2.1.1.1.1.4.2, 2.2.1.1.1.1.5.2, 2.2.1.1.1.1.6.2, 2.2.1.1.1.1.7.2, 2.2.1.1.1.1.8.2, 2.2.1.1.1.1.9.2, 2.2.1.1.1.1.10.2, 2.2.1.1.1.1.11.2, 2.2.1.1.1.1.12.2, 2.2.1.1.1.1.13.2, 2.2.1.1.1.1.14.2, 2.2.1.1.1.1.15.2, 2.2.1.1.1.1.16.2, 2.2.1.1.1.1.17.2, 2.2.1.1.1.1.18.2, 2.2.1.1.1.1.19.2, 2.2.1.1.1.1.20.2, 2.2.1.1.1.1.21.2, 2.2.1.1.1.1.22.2, 2.2.1.1.1.1.23.2, 2.2.1.1.1.1.24.2, 2.1.1.2, 2.1.1.1.2, 2.2.1.2., 2.2.1.1.2, 2.2.1.1.1.2., 3.1.1.2, 3.1.2, 4.1.1.2, 4.1.2, 5.1.1.2, 5.1.2, 6.1.1.2, 7.1.1.2, 7.1.2, 8.1.1.2, 8.1.2, 9.1.1.2, 9.1.2 (описание сформированных подгрупп приведено в разделе 3.3 Отчета) были рассчитаны сравнительным подходом с применением метода моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

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

Алгоритм расчета методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) представлен в следующей таблице.

Таблица 3.39 – Алгоритм расчета стоимости объектов оценки моделированием на базе удельной кадастровой стоимости

Характеристика объекта оценки	Материал стен у аналогичного объекта	Учет местоположения				Вид объекта оценки	Алгоритм определения УПКС*		
Материал стен известен	Совпадает	Есть помещения в здании				Здание	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в здании с учетом материала стен в соответствующей группе		
						Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (здания или находящихся в нем помещений), с учетом материала стен в соответствующей группе		
		Нет помещений в здании	Есть объекты в кадастровом квартале				Здание	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта, находящегося в данном кадастровом квартале с учетом материала стен в соответствующей группе	
							Помещение		
			Нет объектов в в кадастровом квартале	Есть объекты в населенном пункте				Здание	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта, находящегося в данном населенном пункте с учетом материала стен в соответствующей группе
								Помещение	
				Нет объектов в населенном пункте	Есть объекты в МО (ГО)		Здание	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в данном МО (ГО) с учетом материала стен в соответствующей группе	
							Помещение		
					Нет МО (ГО)	Есть в субъекте РФ	Здание	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в субъекте РФ с учетом материала стен в соответствующей группе	
						Нет в субъекте РФ	Здание		
Материал стен не известен (не совпадает)	Не учитывается	Есть помещения в здании или здание				Здание	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в здании без учета материала стен в соответствующей группе		
						Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (здания или находящихся в нем помещений), без учета материала стен в соответствующей группе		
		Нет по	Есть объекты в кадастровом квартале			Здание	Определяется в размере средневзвешенной удельной		

Характеристика объекта оценки	Материал стен у аналогичного объекта	Учет местоположения				Вид объекта оценки	Алгоритм определения УПКС*	
		Нет объекто в в кадастровом квартале	Есть объекты в населенном пункте					
							Помещение	стоимости объекта, находящегося в данном кадастровом квартале без учета материала стен в соответствующей группе
							Здание Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта, находящегося в данном населенном пункте без учета материала стен в соответствующей группе
				Нет объектов в населенном пункте	Есть объекты в МО (ГО)		Здание Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в данном МО (ГО) без учета материала стен в соответствующей группе
			Нет МО (ГО)		Есть в субъекте РФ	Здание Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в субъекте РФ без учета материала стен в соответствующей группе	

*Примечание:

Кадастровые стоимости нежилых помещений коммерческого назначения, расположенных в жилых многоквартирных домах, (в связи с низкой активностью рынка данного сегмента) рассчитывались от значения УПКС жилого многоквартирного дома с применением повышающего коэффициента 1,06¹ (таблица 127). Скриншот фрагмента справочника приведен ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение средних цен универсальных офисно-торговых объектов к ценам квартир в одном доме	1,06	1,05	1,07

¹ Справочник оценщика недвижимости-2019 под редакцией Лейфера Л.А. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Нижний Новгород 2019.

Для объектов подгруппы 9.1.1.2, 9.1.2 расчет кадастровой стоимости осуществлен согласно алгоритму расчета методом моделирования на основе УПКС, представленному в таблице выше, с учетом минимальных данных 3-9 групп (в размере минимальной удельной стоимости объектов 3-9 групп).

Объекты незавершенного строительства (ОНС)

В рамках данного отчета подгруппы 1.2, 2.1.2, 2.2.2, 3.2, 4.2, 5.2, 6.2, 7.2, 8.2, 9.2, 10.2 (описание сформированных подгрупп приведено в разделе 3.3 Отчета) были рассчитаны сравнительным подходом с применением метода моделирования на основе УПКС.

Алгоритм расчета методом моделирования на основе УПКС – для объектов незавершенного строительства (ОНС) - представлен в следующей таблице.

Степень готовности объектов подгруппы «Объекты незавершенного строительства» в рамках каждой группы принимается на уровне 50 %, если не установлено иное.

Таблица 3.40 – Алгоритм расчета стоимости объектов оценки моделированием на базе удельной кадастровой стоимости (ОНС)

Характеристика объекта оценки	Материал стен у аналогичного объекта	Учет местоположения		Вид объекта оценки	Алгоритм определения стоимости		
		Есть объекты в кадастровом квартале	Есть объекты в населенном пункте		Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (в случае наличия сведений о проектируемой площади объекта)/ в размере средневзвешенной полной стоимости объекта (в случае отсутствия сведений о проектируемой площади объекта), находящегося в данном кадастровом квартале с учетом материала стен в соответствующей группе	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (в случае наличия сведений о проектируемой площади объекта)/ в размере средневзвешенной полной стоимости объекта (в случае отсутствия сведений о проектируемой площади объекта), находящегося в данном населенном пункте с учетом материала стен в соответствующей группе	
Материал стен известен	Совпадает	Есть объекты в кадастровом квартале		Здание Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (в случае наличия сведений о проектируемой площади объекта)/ в размере средневзвешенной полной стоимости объекта (в случае отсутствия сведений о проектируемой площади объекта), находящегося в данном кадастровом квартале с учетом материала стен в соответствующей группе	Определение степени готовности объекта 1) по фактическим данным (если информация была предоставлена) 2) в размере 50%, в случае, если данные отсутствовали	
		Нет объектов в кадастровом квартале	Есть объекты в населенном пункте		Здание Помещение		Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (в случае наличия сведений о проектируемой площади объекта)/ в размере средневзвешенной полной стоимости объекта (в случае отсутствия сведений о проектируемой площади объекта), находящегося в данном населенном пункте с учетом материала стен в соответствующей группе
			Нет объектов в населенном пункте	Есть объекты в МО (ГО)			Здание Помещение

Характеристика объекта оценки	Материал стен у аналогичног о объекта	Учет местоположения				Вид объекта оценки	Алгоритм определения стоимости	
				Нет МО (ГО)	Есть в субъекте РФ		Здание Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (в случае наличия сведений о проектируемой площади объекта)/ в размере средневзвешенной полной стоимости объекта (в случае отсутствия сведений о проектируемой площади объекта), находящегося в субъекте РФ с учетом материала стен в соответствующей группе
				Нет МО (ГО)	Есть в субъекте РФ	Здание Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (в случае наличия сведений о проектируемой площади объекта)/ в размере средневзвешенной полной стоимости объекта (в случае отсутствия сведений о проектируемой площади объекта), находящегося в субъекте РФ с учетом материала стен в соответствующей группе	
					Нет в субъекте РФ	Здание Помещение	см. расчет Зданий в случае, если материал стен не известен в соответствующей группе	
Материал стен не известен (не совпадает)	не учитывается	Есть объекты в кадастровом квартале				Здание Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (в случае наличия сведений о проектируемой площади объекта)/ в размере средневзвешенной полной стоимости объекта (в случае отсутствия сведений о проектируемой площади объекта), находящегося в данном кадастровом квартале без учета материала стен в соответствующей группе	
		Нет объектов в кадастровом квартале	Есть объекты в населенном пункте		Здание Помещение			Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (в случае наличия сведений о проектируемой площади объекта)/ в размере средневзвешенной полной стоимости объекта (в случае отсутствия сведений о проектируемой площади объекта), находящегося в данном населенном пункте без учета материала стен в соответствующей группе
			Нет объектов в населенном пункте	Есть объекты в МО(ГО)		Здание Помещение	Определяется в размере средневзвешенной удельной стоимости объекта (в случае наличия сведений о проектируемой площади объекта)/ в размере средневзвешенной полной стоимости объекта (в случае отсутствия сведений о проектируемой площади объекта), находящегося в данном МО (ГО) без учета материала стен в соответствующей группе	

Результаты определения кадастровой стоимости объектов оценки моделированием на базе удельной кадастровой стоимости приведены в Приложении 2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей и Приложении 3 КС ОН.

В отношении объектов, для которых в данных ЕГРН было указано отнесение к зонам затопления и подтопления, были введены соответствующие поправки. Также для объектов оценки 1 и 2 групп, включенных в перечень аварийных объектов, была введена корректировка на состояние объекта. Значения поправок/корректировок для каждого объекта приведены в Приложении 2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей.

3.6.3 Затратный подход

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Для использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах.

Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (ОНС), помещений, машино-мест.

В рамках настоящего Отчета были рассчитаны затратами подходом объекты, относящиеся к следующим подгруппам: 2.1.1.1.1, 3.1.1.1, 4.1.1.1, 5.1.1.1, 6.1.1.1, 7.1.1.1, 8.1.1.1, 9.1.1.1, 10.1.1, 10.1.2(описание сформированных подгрупп приведено в разделе 3.3 Отчета).

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 системы (КС), 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.

Расчет затрат на замещение объекта недвижимости при использовании специального программного обеспечения (СПО) осуществляется методом сравнительной единицы.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 кв.м. площади, 1 куб.м. строительного объема, 1 п.м., 1 км и т. п.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы сравнения подобного типового объекта. В рамках данного метода вносятся поправки на различие между оцениваемым и аналогичным объектом. Затраты на замещение оцениваемого объекта определяются путем умножения скорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения. При выборе объекта-аналога необходимо учитывать единое функциональное назначение, близость физических характеристик и т.п.

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Предпринимательский доход (прибыль предпринимателя) рассчитывается при использовании СПО методом компенсации вмененных издержек.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Физический износ представляет собой утрату полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанную с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости.

При использовании СПО физический износ рассчитывается на основании метода эффективного возраста.

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 оцениваемого объекта недвижимости. При расчете кадастровой стоимости объектов с использованием затрат на замещение согласно Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке (ГКО) расчет величины функционального устаревания допускается не производить. Объекты культурного наследия могут обладать признаками функционального устаревания, но по таким объектам расчет величины функционального устаревания также допускается не производить. В СПО значение функционального устаревания по умолчанию равно нулю.

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.

Определение кадастровой стоимости зданий и сооружений

Кадастровая стоимость зданий, сооружений на основе затратного подхода при использовании СПО определяется по формуле:

$$K_{\text{Сокс}} = Z_3 \times (1 + \text{ПП}) \times (1 - \text{Иф}) \times (1 - \text{Уф}) \times (1 - \text{Уэ})$$

где:

$K_{\text{Сокс}}$ – стоимость объекта капитального строительства (ОКС), руб.;

Z_3 – затраты на замещение ОКС, руб.;

ПП – прибыль предпринимателя, в долях от затрат на замещение ОКС;

Иф – физический износ, в долях от затрат на замещение ОКС;

Уф – функциональное устаревание, в долях от затрат на замещение ОКС;

Уэ – экономическое устаревание, в долях от затрат на замещение ОКС.

Расчет затрат на замещение зданий, сооружений осуществляется по формуле:

$$Z_3 = \text{УПСС} \times N \times K_{\text{по}} \times K_{\text{д}} \times K_{\text{сейсм}}$$

или

$$Z_3 = \text{УПСС}_0 \times N$$

где:

Z_3 – затраты на замещение ОКС;

УПСС – базовый удельный показатель стоимости строительства в расчете на единицу измерения (1 кв.м., 1 куб.м. и т.п.) ОКС;

Н – количество единиц измерения (площадь, объем ОКС и т.п.);

К_{по} – поправка на различие в объеме, площади;

К_д – коэффициент пересчета стоимости строительства по характерным конструктивным системам ОКС на дату оценки по сравнению с датой справочника УПСС;

К_{сейсм} – поправка на различие в сейсмичности.

УПСС_о = УПСС × К_{по} × К_д × К_{сейсм} - затраты на замещение объекта в расчете на единицу измерения (1 кв.м., 1 куб.м. и т.п.) с учетом поправок и корректирующих коэффициентов.

Справочники УПСС

Согласно Методическим указаниям о ГКО, затраты на строительство (воспроизводство, замещение) объектов недвижимости рассчитываются на основе сметных нормативов строительства, то есть на основе государственных, отраслевых, территориальных, фирменных или индивидуальных сметных нормативов, образующих систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве, с применением утвержденных индексов цен в строительстве на строительномонтажные работы, применяемых в сметных расчетах стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства, и коэффициентов перехода от цен базового района к уровню цен субъектов Российской Федерации. В случае наличия нескольких сметных нормативов применяются в первую очередь территориальные (региональные) сметные нормативы. В случае их отсутствия, или если они не утверждены, осуществляется выбор справочников по затратам на строительство и обоснование такого выбора.

СПО предполагает использование следующих справочников (Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»):

- Благоустройство территорий.
- Жилые дома.
- Здания и сооружения агропромышленного комплекса.
- Магистральные сети и транспорт.
- Общественные здания.
- Объекты архитектурного наследия.
- Промышленные здания.
- Промышленные сооружения
- Складские здания и сооружения.
- Сооружения городской инфраструктуры.

Для проведения расчетов использовались справочники укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ.

В ходе расчета стоимости оцениваемых объектов были использованы следующие справочники КО-ИНВЕСТ:

- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 490 с.
- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 170 с.
- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в

- Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 744 с.
- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 674 с.
 - С.А. Табакова, А.В. Дидковская. МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 434 с.
 - С.А. Табакова, А. В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 710 с.
 - С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЪЕКТЫ АРХИТЕКТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. Укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ. В уровне цен на 01.01.2015 г., для условий выполнения работ в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2015. — 160 с.
 - С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 1236 с.
 - С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 438 с.
 - С.А. Табакова, А.В. Дидковская. СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 494 с.
 - Стоимость коэффициенты по элементам зданий. Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2021 года серии «Справочник Оценщика», для условий строительства в Иркутской области, Россия. — 20 с.

Расчет строительного объема ОКС

Для объектов недвижимости, у которых в качестве единицы измерения объекта выбран «Объем», вычисляется строительный объем.

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки 0.00 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть), измеряемого до уровня пола последнего подземного этажа.

Строительный объем определяется в пределах ограничивающих наружных поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и других надстроек, начиная с отметки чистого пола надземной и подземной частей здания, без учета выступающих архитектур-

ных деталей и конструктивных элементов, козырьков, портиков, балконов, террас, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), проветриваемых подполий и подпольных каналов.

Строительный объем подземной части жилого здания определяется до отметки чистого пола нижнего подземного этажа, подвала или технического подполья.

Общий строительный объем рассчитывается по формуле:

$$V_{\text{ОКС}} = V_{\text{наз.ч.}} + V_{\text{подз.ч.}},$$

где

$V_{\text{наз.ч.}}$ – строительный объем надземной части;

$V_{\text{подз.ч.}}$ – строительный объем подземной части (подвала).

Предварительно нужно определить объем надземной и подземной частей по следующим формулам:

$$V_{\text{наз.ч.}} = \frac{S_0}{n} \times (n - n_{\text{подз}}) \times \left(\frac{1}{k_{\text{ТС}}}\right) \times h_{\text{эт.наз.ч.}},$$

S_0 – общая площадь здания;

n – общее количество этажей;

$n_{\text{подз}}$ – количество подземных этажей;

$k_{\text{ТС}}$ – коэффициент толщины стен здания;

$h_{\text{эт.наз.ч.}}$ – высота надземного этажа с учетом перекрытия.

$$V_{\text{подз.ч.}} = \left(\frac{S_0}{n} \times \left(\frac{1}{k_{\text{ТС}}}\right) \times h_{\text{подв}}\right) \times n_{\text{подз}},$$

$n_{\text{подз}}$ – количество подземных этажей;

S_0 – общая площадь здания;

n – общее количество этажей;

$k_{\text{ТС}}$ – коэффициент толщины стен здания;

$h_{\text{подв}}$ – высота подземного этажа (в т.ч. подвала) с учетом надподвального перекрытия.

Расчет сделан из допущения, что площадь части здания ниже отметки поверхности земли равна площади застройки надземной части.

Для перехода от общей площади, приведенной в исходной информации, к площади по наружным обмерам необходимо применить коэффициент, учитывающий толщину ограждающих конструкций. Достаточно подробно выведение вышеуказанного коэффициента приведено в статье «Непродажная площадь» на сайте <http://www.avg.ru/articles/category1/neprodazhnaya-ploshhad/>. В соответствии с материалами статьи было проведено исследование около 1500 проектов строительства. Результаты исследования приведены в следующей таблице:

Таблица 3.41 - Результаты исследования о величине коэффициента толщины стен

Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье
Количество объектов, шт.	93	598	207	643
Коэффициент толщины стен (Sэт/Sзастр)	0,90	0,87	0,93	0,78

Значения коэффициента толщины стен, высоты надземного этажа и высоты подземного этажа для разных групп ОКС определяются в зависимости от кода подгруппы ОКС по справочнику высоты этажей ОКС, содержащемуся в СПО. Минимальная высота этажа по внутреннему обмеру определялась в рамках оцениваемой группы объектов в соответствии с действующими

нормативными актами, регулирующими проектирование, строительство и эксплуатацию объектов соответствующего назначения.

Таблица 3.42 - Значения высот помещений по функциональным подгруппам

Код функциональной подгруппы	Высота этажа без перекрытия, м	Высота этажа подвала без перекрытия, м	Коэффициент толщины стен	Расчетный коэффициент (1/Коэффициент толщины стен)	Толщина перекрытия, м	Источник информации
0100	2,7	2,1	0,78	1,28	0,3	Среднее значение по 1 группе
0101	2,5	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0102	2,5	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0103	2,7	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные"; СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)
0104	2,7	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные"; СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)
0105	3	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные"; СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)
0106	3	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные"; СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)
0200	2,5	2,1	0,78	1,28	0,3	Среднее значение по 0201, 0202, 0203, 0204, 0206
0201	2,7	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные". "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)
0202	2,5	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные", п. 6.2
0203	2,5	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные", п. 6.2
0204	2,7	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные". "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)"

Код функциональной подгруппы	Высота этажа без перекрытия, м	Высота этажа подвала без перекрытия, м	Коэффициент толщины стен	Расчетный коэффициент (1/Коэффициент толщины стен)	Толщина перекрытия, м	Источник информации
						(http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)
0206	2,2	2	1	1	0,3	СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п. 7.3
0207	2	2	0,93	1,08	0,3	СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п. 7.3
0208	2	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п. 7.3
0300	2,2	2,1	0,93	1,08	0,3	по 0301, 0304
0301	2,2	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г.
0302	2,4	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г.
0303	2,4	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г.
0304	2,2	2,2	0,93	1,08	0,3	СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей"; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г.
0305	2,4	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г.
0306	4,2	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4
0307	4,5	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4
0308	0	0	0,93	1,08	0	-
0309	4,2	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4
0310	4,2	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4
0311	4,2	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4
0400	2,7	2,1	0,87	1,15	0,3	по 0401
0401	2,7	2,1	0,87	1,15	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0402	3	2,1	0,87	1,15	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0403	4	2,1	0,87	1,15	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.6. Общественные здания.

Код функциональной подгруппы	Высота этажа без перекрытия, м	Высота этажа подвала без перекрытия, м	Коэффициент толщины стен	Расчетный коэффициент (1/Коэффициент толщины стен)	Толщина перекрытия, м	Источник информации
						Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»
0404	3	2,1	0,87	1,15	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0405	2,7	2,1	0,87	1,15	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0406	3	2,1	0,87	1,15	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0407	3,6	2,1	0,87	1,15	0,3	ОНТП 01-91, РД 3107938-0176-91 Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта, Приложение 2 Таб.8
0408	3	2,1	0,87	1,15	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0409	3	2,1	0,87	1,15	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0410	3	2,1	0,87	1,15	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 44.1330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0411	3	2,1	0,87	1,15	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0412	2,7	2,1	0,87	1,15	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0413	2,7	2,1	0,87	1,15	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0500	2,5	2,1	0,78	1,28	0,3	по 0501-0506, 0508
0501	2,5	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0502	2,5	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0503	2,5	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0504	2,5	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0505	2,5	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0506	2,5	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0507	2,7	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0508	2,5	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0509	3	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0510	3	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0511	3	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0512	2,7	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5

Код функциональной подгруппы	Высота этажа без перекрытия, м	Высота этажа подвала без перекрытия, м	Коэффициент толщины стен	Расчетный коэффициент (1/Коэффициент толщины стен)	Толщина перекрытия, м	Источник информации
0513	3	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0514	3	2,1	0,78	1,28	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0515	3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0516	3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0517	2,5	2,1	0,78	1,28	0,3	по 0501-0506, 0508
0600	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	по 0603-0609
0601	3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0602	3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0603	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0604	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0605	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0606	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0607	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0608	2,7	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0609	2,7	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0700	3	2,1	0,93	1,08	0,3	СНиП 31-03-2001 "Производственные здания"
0701	2,2	2,1	0,93	1,08	0,3	СНиП 31-03-2001 "Производственные здания", п.5.1
0702	2,7	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0703	2,7	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0704	3	2,1	0,93	1,08	0,3	СНиП 31-03-2001 "Производственные здания"
0705	2,4	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 106.13330.2012 "Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и сооружения", п.5.3
0706	4	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0707	3	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0708	3	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0709	3	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0710	3	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0711	4,2	3,6	0,93	1,08	0,3	СП 41-101-95 "Проектирование тепловых пунктов", п.2.21; стандарт ОАО РАО "ЕЭС России" СТО 17330282.27060003-2008 "Тепловые пункты и тепловые сети", п.5.24
0712	2,7	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0713	2,7	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0714	2,7	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3

Код функциональной подгруппы	Высота этажа без перекрытия, м	Высота этажа подвала без перекрытия, м	Коэффициент толщины стен	Расчетный коэффициент (1/Коэффициент толщины стен)	Толщина перекрытия, м	Источник информации
0715	3	3	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; СП 58.13330.2012 "Гидротехнические сооружения"
0716	3	3	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0717	2,7	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", п.15.7; СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0718	2,7	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", п.15.7; СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0719	2,1	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", п.8.8
0720	3	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0721	2,7	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0722	2,7	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0723	4	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; Классификация складских зданий
0724	3	3	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0725	4,2	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4
0726	5	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 120.13330.2012 "Метрополитены", п.5.15.1.8, п.5.15.1.11, табл.5.28
0727	3	2,1	0,93	1,08	0,3	Классификация складских зданий, интернет-источники
0728	4,2	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 109.13330.2012 "Холодильники", п.5.4
0729	4	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0730	3,6	2,1	0,93	1,08	0,3	ОНТП 01-91, РД 3107938-0176-91 Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта, Приложение 2 Таб.8
0731	4,2	2,1	0,93	1,08	0,3	ВНТП 11-85 "Ведомственные нормы технологического проектирования авиационно-технических баз в аэропортах", Прил.3
0732	5,5	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 120.13330.2012 "Метрополитены", СП 98.13330.2012 "Трамвайные и троллейбусные линии"
0800	2,4	2,1	0,9	1,11	0,3	Минимум по группе 8
0801	2,4	2,1	0,9	1,11	0,3	РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов", п.5.5.6
0802	2,4	2,1	0,9	1,11	0,3	РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов", п.5.5.6
0803	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию

Код функциональной подгруппы	Высота этажа без перекрытия, м	Высота этажа подвала без перекрытия, м	Коэффициент толщины стен	Расчетный коэффициент (1/Коэффициент толщины стен)	Толщина перекрытия, м	Источник информации
						ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов", п.5.5.6
0804	3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0805	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0806	6	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.1
0807	4	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.1
0808	5	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.1
0809	8	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.1
0810	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0811	4,2	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования", таб.6.3
0812	6	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.3, п.3.1.2
0813	4,2	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 31-113-2004 "Бассейны для плавания", п.4.1.2; СП 158.13330.2014, "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования", таб.6.3
0814	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0815	3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0816	4	2,1	0,9	1,11	0,3	МДС 31-9.2003 "Православные храмы и комплексы. Пособие по проектированию и строительству (к СП 31-103-99 "Здания, сооружения и комплексы православных храмов")
0817	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0818	3,3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0819	3,3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0820	3,3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0821	3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0822	3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0823	3,3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0824	3,3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0825	3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования", таб.6.3
0826	2,5	2,1	0,9	1,11	0,3	МДС 31-10.2004
0827	2,5	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания"
0828	5,4	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 31-113-2004 "Бассейны для плавания", п.4.1.2
0829	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3

Код функциональной подгруппы	Высота этажа без перекрытия, м	Высота этажа подвала без перекрытия, м	Коэффициент толщины стен	Расчетный коэффициент (1/Коэффициент толщины стен)	Толщина перекрытия, м	Источник информации
0830	3	2,1	0,9	1,11	0,3	Методические рекомендации по проектированию бань и банно-оздоровительных комплексов, утв. Приказом Комитета РФ по муницип.хоз-ву от 30.12.1993 г., №88
0831	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0832	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0833	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0834	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0835	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0836	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0837	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0838	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0839	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0840	3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0841	3	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0842	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0843	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0844	3,6	2,1	0,9	1,11	0,3	МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3
0845	3,6	2,1	0,9	1,11	0,3	МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3
0846	3,6	2,1	0,9	1,11	0,3	МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3
0847	3,6	2,1	0,9	1,11	0,3	МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3
0848	3,6	2,1	0,9	1,11	0,3	МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3
0849	3,5	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 120.13330.2012 "Метрополитены"
0850	3,6	2,1	0,9	1,11	0,3	МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3
0851	2,7	2,1	0,9	1,11	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0852	2,7	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0900	2,1	2,1	0,93	1,08	0,3	Среднее по 0901-0905
0901	2,15	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 88.13330.2014 "Защитные сооружения гражданской обороны", п.5.2.2
0902	1,6	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п. 7.3
0903	2,1	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.6; СП 43.13330.2012 "Сооружения промышленных предприятий", п.5.2
0904	2	2,1	0,93	1,08	0,3	СНиП 31-04-2001 "Складские здания", п.5.7; СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п.7.3

Код функциональной подгруппы	Высота этажа без перекрытия, м	Высота этажа подвала без перекрытия, м	Коэффициент толщины стен	Расчетный коэффициент (1/Коэффициент толщины стен)	Толщина перекрытия, м	Источник информации
0905	2,4	2,1	0,93	1,08	0,3	РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов, п.5.5.6
0906	2,7	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0907	2,7	2,1	0,93	1,08	0,3	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3

Выбор справочного объекта в справочниках УПСС

При использовании СПО для каждого объекта оценки автоматически выбирается значение удельного показателя затрат на создание объекта из нескольких значений, имеющих в справочном объекте, исходя из значения единицы измерения (объем, площадь), класса конструктивной системы объекта оценки.

Корректировки на класс конструктивной системы

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:

$$C_o = C_c * \phi_o/\phi_c,$$

где C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания;

ϕ_o и ϕ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания.

Корректировки стоимости наружных стен и перекрытий рассчитываются на основании справочника «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», содержащемся в СПО.

Указанный справочник заполняется пользователем на основании стоимостных коэффициентов, публикуемых в отдельном унифицированном Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» (Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»).

Расчет корректировок производится на основе стоимостных коэффициентов по основным элементам зданий¹:

Таблица 3.43 - Стоимостные коэффициенты для корректировки стоимости наружных стен

№ п/п	Характеристика конструкции стен	КС	Стоимостной коэффициент
1	Кирпичные	КС-1	1,58
2	Кирпичные	КС-2	1,58
3	Железобетон	КС-3	1,33
4	Железобетон	КС-4	1,33
5	Железобетон	КС-5	1,33
6	Металлические	КС-6	0,37
7	Деревянные	КС-7	1,16

Таблица 3.44 - Стоимостные коэффициенты для корректировки стоимости перекрытий

№ п/п	Характеристика конструкции перекрытий	КС	Стоимостной коэффициент
1	Железобетонные	КС-1	1,76
2	Деревянные	КС-2	1,44
3	Железобетонные	КС-3	1,76
4	Железобетонные	КС-4	1,76
5	Сталь	КС-5	1,76
6	Железобетонные	КС-6	1,76
7	Деревянные	КС-7	1,44

¹ Разделы «Стены наружные», «Перекрытия». Стоимостные коэффициенты по элементам зданий. Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2021 года серии «Справочник Оценщика», для условий строительства в Иркутской области, Россия. — 20 с.

Таблица 3.45. Матрица с коэффициентами корректировки стоимости наружных стен

От КС	К КС	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7
КС-1		1	1	0,84	0,84	0,84	0,23	0,73
КС-2		1	1	0,84	0,84	0,84	0,23	0,73
КС-3		1,19	1,19	1	1	1	0,28	0,87
КС-4		1,19	1,19	1	1	1	0,28	0,87
КС-5		1,19	1,19	1	1	1	0,28	0,87
КС-6		4,27	4,27	3,59	3,59	3,59	1	3,14
КС-7		1,36	1,36	1,15	1,15	1,15	0,32	1

Таблица 3.46 - Матрица с коэффициентами корректировки стоимости перекрытий

От КС	К КС	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7
КС-1		1	0,82	1	1	1	1	0,82
КС-2		1,22	1	1,22	1,22	1,22	1,22	1
КС-3		1	0,82	1	1	1	1	0,82
КС-4		1	0,82	1	1	1	1	0,82
КС-5		1	0,82	1	1	1	1	0,82
КС-6		1	0,82	1	1	1	1	0,82
КС-7		1,22	1	1,22	1,22	1,22	1,22	1

Выбор объектов-аналогов для объектов оценки осуществляется по следующему алгоритму:

- по расчетной группе объекта оценки выбираются объекты-аналоги из соответствующей расчетной группы в справочнике УПСС;
- из этих аналогов выбираются ближайшие по пространственным характеристикам (объем, площадь) объекты-аналоги.
- у отобранных объектов-аналогов выбираются расценки, соответствующие классу конструктивной системы объекта оценки. Для получения результирующей расценки используется среднее значение по выбранным аналогам.

Выбор объектов-аналогов осуществляется из объектов с соответствующим классом конструктивной системы, с аналогичным оцениваемым объектам функциональным назначением.

СПО автоматически подбирает аналоги для расчетных групп из базы данных программного обеспечения.

Расчет корректировки на отличия в площади/объеме

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов следующей таблицы.

Таблица 3.47 - Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²)¹

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	$K_{по}$	$S_0/S_{спр}$	$K_{по}$
0,00 - 0,29	1,22	0,00 - 0,49	1,20
0,30 - 0,49	1,20	0,50 - 0,85	1,10
0,50 - 0,70	1,16	0,86 - 1,15	1,00
0,71 - 1,30	1,00	1,16 - 1,50	0,95
более 1,31	0,87	более 1,51	0,93

¹Источник информации: Справочники серии «Справочник оценщика», разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ»

Поправка для зданий и сооружений, поставленных на кадастровый учет после 01.01.2021

Согласно Информационному письму (Исх. № 3-регО/18042023 от 18.04.2023 г.) и Информационному письму (Исх. № 35-рег/27032023 от 27.03.2023г.), размещенным на сайте ООО КО-ИНВЕСТ (<http://files.coinvest.ru/info/mlcoi0001.pdf> и <http://files.coinvest.ru/info/mlcoi0002.pdf>), для зданий и сооружений, поставленных на кадастровый учет с 01.01.2021 года, при использовании стоимостных показателей Справочников оценщика КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, необходимо применять к стоимости объектов-аналогов коэффициент 0,9. Коэффициент 0,9 применяется к стоимости объектов-аналогов, удельные показатели стоимости которых приведены в справочнике в расчете на 1 кв.м. Необходимость применения коэффициента обусловлена изменением правил расчета площадей зданий, помещений и сооружений в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393. Новые правила расчета площадей отличаются от правил подсчета, изложенных в строительных нормах и правилах. Указанные в справочниках оценщика площади объектов-аналогов определялись на основе строительных норм и правил.

Расчет коэффициентов пересчета стоимости строительства по характерным конструктивным системам ОКС на дату оценки по сравнению с датой справочника УПСС

Датой определения кадастровой стоимости является 01.01.2023. Все справочники ООО «КО-ИНВЕСТ», которые были использованы при определении кадастровой стоимости в рамках данного отчета, содержат укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Иркутской области, кроме справочника ООО «КО-ИНВЕСТ» «Объекты архитектурного наследия» (в уровне цен на 01.01.2015 г., для условий выполнения работ в Московской области). Поэтому при определении кадастровой стоимости объектов оценки затратным подходом необходимо внесение корректирующих коэффициентов пересчета стоимости строительства по характерным конструктивным системам ОКС на дату оценки по сравнению с датой справочника УПСС.

Расчет корректирующих коэффициентов стоимости строительства, по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (на 01.01.2023 г. по сравнению с 01.01.2021 г. – при использовании справочников 2021 г.)

Расчет средних значений индексов изменения сметной стоимости на 4 квартал 2020 г., 1 квартал 2021 г., 2 квартал 2021 г. и на 4 квартал 2022 г. по Иркутской области приведен в следующих таблицах. Источниками информации являются: для 4 квартала 2020 г. – Письмо Минстроя России от 23.11.2020 № 47349-ДВ/09, для 1 квартала 2021 г. – Письмо Минстроя России от 04.03.2021 №8282-ИФ/09, для 2 квартала 2021 г. – Письмо Минстроя России от 02.07.2021 № 27603-ИФ/09, для 4 квартала 2022 г. – Письмо Минстроя России от 14.11.2022 № 60112-ИФ/09.

Таблица 3.48 - Расчет средних значений индексов изменения сметной стоимости на 4 квартал 2020 г., 1 квартал 2021 г. по Иркутской области (в разрезе шести зон)

Объекты строительства	Индексы изменения сметной стоимости												
	4 квартал 2020 года	4 квартал 2020 года	4 квартал 2020 года	4 квартал 2020 года	4 квартал 2020 года	4 квартал 2020 года	1 квартал 2021 года	1 квартал 2021 года	1 квартал 2021 года	1 квартал 2021 года	1 квартал 2021 года	1 квартал 2021 года	
	1 зона	2 зона	3 зона	4 зона	5 зона	6 зона	1 зона	2 зона	3 зона	4 зона	5 зона	6 зона	
Среднее значение индексов	9,367	9,938	9,732	10,086	10,874	11,864	9,759	10,345	10,136	10,500	11,283	12,352	
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	11,23	11,96	11,63	11,85	13,56	14,70	11,54	12,29	11,95	12,18	13,94	15,11
	Панельные	9,91	10,19	10,03	10,33	11,79	12,21	10,08	10,37	10,21	10,51	12,00	12,42
	Монолитные	9,95	10,83	10,50	11,13	11,60	12,17	10,52	11,46	11,11	11,78	12,15	12,88
	Прочие	10,35	11,05	10,76	11,19	12,26	12,99	10,74	11,46	11,17	11,62	12,73	13,48
Административные здания	9,64	10,11	9,95	10,20	10,73	11,12	10,10	10,60	10,42	10,69	11,25	11,66	
Объекты образования	Детские сады	8,90	9,92	9,52	10,17	10,35	10,81	9,78	10,80	10,37	11,07	11,16	11,77
	Школы	8,61	9,28	8,98	9,42	9,69	9,95	9,20	9,91	9,60	10,06	10,25	10,63
	Прочие	8,81	9,71	9,35	9,92	10,13	10,52	9,59	10,47	10,08	10,70	10,93	11,34
Объекты здравоохранения	Поликлиники	10,10	10,83	10,73	10,96	12,52	13,46	10,28	11,02	10,92	11,15	12,74	13,70
	Больницы	10,20	10,72	10,61	10,97	11,80	12,17	10,59	11,13	11,02	11,38	12,25	12,63
	Прочие	10,13	10,74	10,62	10,94	12,05	12,63	10,52	11,15	11,03	11,35	12,38	12,98
Объекты спортивного назначения	9,61	9,98	10,03	10,17	10,94	11,18	10,17	10,56	10,62	10,76	11,46	11,84	
Объекты культуры	10,17	10,68	10,64	10,88	12,12	12,68	10,56	11,09	11,05	11,29	12,45	13,16	
Котельные	9,59	10,09	9,98	10,29	11,14	12,04	9,86	10,37	10,25	10,57	11,45	12,37	
Очистные сооружения	9,56	10,90	10,38	10,98	12,01	14,63	10,22	11,64	11,09	11,73	12,71	15,49	
Внешние инженерные сети теплоснабжения	8,97	9,33	9,12	9,4	9,96	11,28	10,13	10,44	10,3	10,52	11,14	13,09	
Внешние инженерные сети водопровода	7,47	7,67	7,63	7,78	8,03	8,17	7,6	7,8	7,76	7,92	8,17	8,31	
Внешние инженерные сети канализации	11,78	12,13	11,85	12,56	13,03	13,88	11,99	12,34	12,06	12,78	13,26	14,12	
Внешние инженерные сети газоснабжения	10,49	11	10,63	11,21	11,98	15,4	10,67	11,19	10,82	11,41	12,19	15,67	
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	7,18	7,48	7,31	7,51	8,26	9,31	7,3	7,61	7,44	7,64	8,4	9,47	
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	7,71	8,23	7,92	8,26	8,76	10,82	7,84	8,37	8,06	8,4	8,91	11,01	
Воздушная прокладка провода с медными жилами	5,45	5,53	5,6	5,66	6,51	6,82	5,54	5,62	5,7	5,76	6,62	6,94	
Воздушная прокладка провода с алюминиевыми жилами	5,92	5,97	6,06	6,15	6,81	7,48	6,02	6,07	6,16	6,26	6,93	7,61	
Сети наружного освещения	12,61	13,4	13	13,53	14,26	17,07	12,83	13,64	13,23	13,77	14,51	17,37	
Прочие объекты	9,83	10,71	10,48	10,69	11,55	13,11	10,3	11,23	10,98	11,21	12,1	13,74	

Таблица 3.49 - Расчет средних значений индексов изменения сметной стоимости на 2 квартал 2021 г. и на 4 квартал 2022 г. по Иркутской области (в разрезе шести зон)

Объекты строительства	Элементы прямых затрат	Индексы изменения сметной стоимости												
		2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года
		1 зона	2 зона	3 зона	4 зона	5 зона	6 зона	6 зона	1 зона	2 зона	3 зона	4 зона	5 зона	6 зона
Среднее значение индексов		6,386	6,992	6,850	7,230	8,389	10,134	7,757	8,522	8,338	8,819	10,234	12,364	
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	Оплата труда												
		Материалы, изделия и конструкции	7,10	7,55	7,61	7,88	10,17	11,51	8,44	8,97	9,05	9,37	12,09	13,68
		Эксплуатация машин и механизмов												
	Панельные	Оплата труда												
		Материалы, изделия и конструкции	7,30	7,51	7,45	7,88	9,85	11,16	8,75	9	8,93	9,45	11,81	13,38
		Эксплуатация машин и механизмов												
	Монолитные	Оплата труда												
		Материалы, изделия и конструкции	6,41	7,31	7,18	7,82	8,88	9,81	8,01	9,13	8,97	9,77	11,1	12,26
		Эксплуатация машин и механизмов												
	Прочие	Оплата труда												
		Материалы, изделия и конструкции	6,81	7,43	7,37	7,85	9,49	10,62	8,3	9,06	8,98	9,57	11,57	12,94
		Эксплуатация машин и механизмов												
Административные здания		Оплата труда												
		Материалы, изделия и конструкции	5,79	6,27	6,13	6,39	7,07	7,83	7,15	7,74	7,57	7,89	8,73	9,67
		Эксплуатация машин и механизмов												
Объекты образования	Детские сады	Оплата труда												
		Материалы, изделия и конструкции	6,21	7,11	6,98	7,49	8,09	8,87	7,69	8,8	8,64	9,28	10,02	10,98
		Эксплуатация машин и механизмов												
	Школы	Оплата труда												
		Материалы, изделия и конструкции	5,30	5,84	5,75	6,08	6,60	7,06	6,76	7,45	7,33	7,75	8,42	9

Объекты строительства	Элементы прямых затрат	Индексы изменения сметной стоимости												
		2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года
		1 зона	2 зона	3 зона	4 зона	5 зона	6 зона	1 зона	2 зона	3 зона	4 зона	5 зона	6 зона	
Прочие	Эксплуатация машин и механизмов													
	Оплата труда													
	Материалы, изделия и конструкции	5,91	6,69	6,57	7,03	7,60	8,27	7,38	8,35	8,2	8,78	9,49	10,33	
	Эксплуатация машин и механизмов													
Объекты здравоохранения	Поликлиники	Оплата труда												
		Материалы, изделия и конструкции	6,28	7,01	7,03	7,33	9,51	10,86	8,27	9,23	9,26	9,65	12,52	14,3
		Эксплуатация машин и механизмов												
	Больницы	Оплата труда												
		Материалы, изделия и конструкции	7,03	7,63	7,61	7,88	8,98	10,00	8,85	9,61	9,58	9,92	11,3	12,59
		Эксплуатация машин и механизмов												
Прочие	Оплата труда													
	Материалы, изделия и конструкции	6,75	7,40	7,39	7,68	9,17	10,32	8,64	9,47	9,46	9,83	11,74	13,21	
	Эксплуатация машин и механизмов													
Объекты спортивного назначения	Оплата труда													
	Материалы, изделия и конструкции	6,75	7,30	6,76	7,00	8,54	9,11	8,14	8,8	8,15	8,44	10,3	10,99	
	Эксплуатация машин и механизмов													
Объекты культуры	Оплата труда													
	Материалы, изделия и конструкции	6,89	7,50	7,49	7,81	9,30	10,27	8,63	9,39	9,38	9,78	11,65	12,86	
	Эксплуатация машин и механизмов													
Котельные	Оплата труда													
	Материалы, изделия и конструкции	6,44	7,13	7,02	7,36	8,31	9,85	7,71	8,54	8,4	8,81	9,95	11,79	
	Эксплуатация машин и механизмов													
Очистные сооружения	Оплата труда													
	Материалы, изделия и	7,38	9,06	8,58	9,32	10,59	15,07	8,54	10,48	9,93	10,78	12,25	17,44	

Объекты строительства	Элементы прямых затрат	Индексы изменения сметной стоимости												
		2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года
		1 зона	2 зона	3 зона	4 зона	5 зона	6 зона	1 зона	2 зона	3 зона	4 зона	5 зона	6 зона	
	конструкции													
	Эксплуатация машин и механизмов													
	Оплата труда													
Внешние инженерные сети теплоснабжения	Материалы, изделия и конструкции	7,90	8,17	8,38	8,64	8,82	11,29	9,47	9,79	10,05	10,36	10,57	13,53	
	Эксплуатация машин и механизмов													
	Оплата труда													
Внешние инженерные сети водопровода	Материалы, изделия и конструкции	4,61	4,60	4,66	4,70	4,88	5,02	5,2	5,19	5,26	5,3	5,5	5,66	
	Эксплуатация машин и механизмов													
	Оплата труда													
Внешние инженерные сети канализации	Материалы, изделия и конструкции	7,21	7,28	7,22	7,94	8,28	9,03	8,59	8,67	8,6	9,46	9,86	10,76	
	Эксплуатация машин и механизмов													
	Оплата труда													
Внешние инженерные сети газоснабжения	Материалы, изделия и конструкции	5,81	7,40	6,48	7,38	10,21	16,75	6,49	8,27	7,24	8,24	11,4	18,71	
	Эксплуатация машин и механизмов													
	Оплата труда													
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	Материалы, изделия и конструкции	5,50	5,83	5,64	5,84	6,47	8,81	6,03	6,39	6,18	6,4	7,09	9,66	
	Эксплуатация машин и механизмов													
	Оплата труда													
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	Материалы, изделия и конструкции	3,86	4,12	3,95	4,12	4,59	8,27	4,42	4,72	4,52	4,72	5,26	9,47	
	Эксплуатация машин и механизмов													
	Оплата труда													
Воздушная прокладка провода с медными жилами	Материалы, изделия и конструкции	5,45	5,43	5,56	5,54	6,26	6,62	5,99	5,97	6,11	6,09	6,88	7,28	
	Эксплуатация машин и механизмов													
	Оплата труда													
Воздушная прокладка	Оплата труда													

Объекты строительства	Элементы прямых затрат	Индексы изменения сметной стоимости												
		2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	2 квартал 2021 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года	4 квартал 2022 года
		1 зона	2 зона	3 зона	4 зона	5 зона	6 зона	1 зона	2 зона	3 зона	4 зона	5 зона	6 зона	
провода с алюминиевыми жилами	Материалы, изделия и конструкции	5,45	5,40	5,59	5,54	6,42	6,94	-	-	-	-	-	-	
	Эксплуатация машин и механизмов													
	Оплата труда													
Сети наружного освещения	Материалы, изделия и конструкции	8,53	10,09	9,36	10,22	12,39	18,70	10,35	12,24	11,36	12,4	15,03	22,69	
	Эксплуатация машин и механизмов													
	Оплата труда													
Прочие объекты	Материалы, изделия и конструкции	6,99	7,73	7,48	8,03	9,25	11,32	8,37	9,26	8,96	9,62	11,08	13,55	
	Эксплуатация машин и механизмов													
	Оплата труда													

Таблица 3.50 - Расчет средних значений индексов изменения сметной стоимости на 4 квартал 2020 г., 1 квартал 2021 г., 2 квартал 2021 г. и на 4 квартал 2022 г. по Иркутской области

Квартал, год	Зона	Среднее значение индексов в разрезе зон Иркутской области ¹	Среднее значение индексов в целом по Иркутской области
4 квартал 2020 г.	1	9,367	10,310
	2	9,938	
	3	9,732	
	4	10,086	
	5	10,874	
	6	11,864	
1 квартал 2021 г.	1	9,759	10,729
	2	10,345	
	3	10,136	
	4	10,5	
	5	11,283	
	6	12,352	
2 квартал 2021 г.	1	6,386	7,664
	2	6,992	
	3	6,85	
	4	7,23	
	5	8,389	
	6	10,134	
4 квартал 2022 г.	1	7,757	9,339
	2	8,522	
	3	8,338	
	4	8,819	
	5	10,234	
	6	12,364	

Во втором квартале 2021 года (для Иркутской области) изменилась методика расчета индексов изменения сметной стоимости, размещаемых на официальном сайте Минстроя России <https://minstroyrf.gov.ru> (произошел переход на индексы по элементам затрат). Поэтому расчет индекса от 2021 года к 2023 году осуществляется в два этапа.

- Расчет Индекса 2021-2 кв.2021 (по общему индексу)
- Расчет Индекса 2 кв.2021-2023 (по индексу «Материалы, изделия и конструкции»)

1 Этап

Индекс 2021-2 кв.2021 = Расчетный индекс на 2 кв.2021 года / Индекс 4 кв.2020.

Расчетный индекс на 2 кв.2021 года = Индекс 1 кв.2021 * Индекс-дефлятор (индекс прогнозной инфляции) 2 кв.2021.

При расчете индекса прогнозной инфляции используются значения индексов Минэкономразвития России по строке «Инвестиции в основной капитал (строительство)» для соответствующего периода, приведенные в приложении в файле «Дефляторы базовый.xls». Индексы Министерства экономического развития Российской Федерации по строке «Инвестиции в основной капитал (строительство)» опубликованы на официальном сайте Минэкономразвития России в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в разделе: «Деятельность/Макроэкономика/Прогнозы социально-экономического развития».

¹ Источник информации: Таблицы «Расчет средних значений индексов изменения сметной стоимости на 4 квартал 2020 г., 1 квартал 2021 г. по Иркутской области (в разрезе шести зон)» и «Расчет средних значений индексов изменения сметной стоимости на 2 квартал 2021 г. и на 4 квартал 2022 г. по Иркутской области (в разрезе шести зон)» данного Отчета

Индекс прогнозной инфляции 2 кв.2021 = Индекс 2 кв.2021 (по строке «Строительство»)/100 = 102,35/100 = 1,0235

Расчетный индекс на 2 кв.2021 года = 10,729 * 1,0235 = 10,981

Индекс 2021-2 кв.2021 = 10,981 / 10,310 = 1,0651

2 этап

Индекс 2 кв.2021-2023 (по элементу прямых затрат «Материалы, изделия и конструкции») = Индекс 4 кв.2022 года (по элементу прямых затрат «Материалы, изделия и конструкции») / Индекс 2 кв.2021 (по элементу прямых затрат «Материалы, изделия и конструкции»)

Индекс 2 кв.2021-2023 = 9,339 / 7,664 = 1,2186

Итог

Индекс 2021-2023 = Индекс 2021-2 кв.2021 * Индекс 2 кв.2021-2023

Индекс 2021-2023 = 1,0651 * 1,2186 = 1,298

Таким образом, коэффициент пересчета стоимости строительства по характерным конструктивным системам ОКС на дату оценки (01.01.2023) по сравнению с датой справочника УПСС (01.01.2021) составляет 1,298.

Расчет корректирующих коэффициентов стоимости строительства, по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (на 01.01.2023 г. по сравнению с 01.01.2015 г. – при использовании справочника 2015 г.)

Расчет корректирующих коэффициентов стоимости строительства, по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (на 01.01.2023 г. по сравнению с 01.01.2015 г. – при использовании справочника 2015 г.), приведен в следующей таблице.

Таблица 3.51 - Корректирующие коэффициенты стоимости строительства, по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (на 01.01.2023 г. по сравнению с 01.01.2015 г. – при использовании справочника 2015 г.) (включают в себя переход к дате оценки и региональные коэффициенты (переход от Московской области к Иркутской области))

№п/п	Индекс перехода	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	Источник информации
1	Индекс 01.01.2015 (по сравнению со сметными ценами 1984 года, Московская обл.)	128,407	171,987	148,960	170,556	169,813	158,497	129,415	Бюллетень «Индексы цен в строительстве», январь 2015 (выпуск 90), раздел 2.2.1., Московская обл.
2	Индекс цен на 1984 г., рассчитанный по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. (декабрь 1999 г.) (Московская обл.)	0,04989	0,04989	0,04989	0,04989	0,04989	0,04989	0,04989	Бюллетень «Индексы цен в строительстве», январь 2021 (выпуск 114), раздел 2.1., Московская обл.
3	Коэффициент перехода от цен 1984 г. к ценам 01.01.2000 г. (Московская обл.)	20,044	20,044	20,044	20,044	20,044	20,044	20,044	Расчет (1/строка 2)
4	Коэффициент перехода от цен 01.01.2000 г. к ценам 01.01.2021 г. (Московская обл.)	8,343	12,832	8,158	11,989	11,528	11,195	8,706	Бюллетень «Индексы цен в строительстве», январь 2021 (выпуск 114), раздел 2.2.1., Московская обл.
5	Индекс 01.01.2021 (по сравнению со сметными ценами 1984 года, Московская обл.)	167,227	257,205	163,519	240,308	231,067	224,393	174,503	Расчет (строка 3*строка 4)
6	Индекс И01.01.2015 – 01.01.2021 (Московская обл.)	1,302	1,495	1,098	1,409	1,361	1,416	1,348	Расчет (строка 5/строка 1)
7	Региональный коэффициент стоимости строительства (переход от Московской обл. к Иркутской обл.)	0,9385	0,8775	0,8820	0,8985	0,9350	0,9370	0,9500	Бюллетень «Индексы цен в строительстве», январь 2021 (выпуск 114), раздел 8.2.1.
8	Индекс И01.01.2015 – 01.01.2021 (Иркутская обл.)	1,222	1,312	0,968	1,266	1,273	1,327	1,281	Расчет (строка 6*строка 7)
9	Индекс И01.01.2021 – 01.01.2023 (Иркутская обл.)	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	Расчет (приведен выше) ¹
10	Индекс И01.01.2015 – 01.01.2023 (Иркутская обл.)	1,586	1,703	1,256	1,643	1,652	1,722	1,663	Расчет (строка 8*строка 9)

¹ См. пункт Отчета «Расчет корректирующих коэффициентов стоимости строительства, по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (на 01.01.2023 г. по сравнению с 01.01.2021 г. – при использовании справочников 2021 г.)»

Расчет поправки на различие в сейсмичности

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{\text{сейсм}}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике КО-ИНВЕСТ:

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{a_j}{a_c},$$

a_c и a_j – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j -ом районе расположения оцениваемого объекта.

Таблица 3.52 - Коэффициенты сейсмичности¹

Сейсмичность в баллах	Коэффициент
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Перечень населенных пунктов Иркутской области, расположенных в сейсмоактивных зонах, характеризующихся сейсмической интенсивностью 6 и более баллов по шкале MSK-64, приведен в справочниках УПСС (Ко-Инвест).

Перечень населенных пунктов Иркутской области, расположенных в сейсмоактивных зонах, характеризующихся сейсмической интенсивностью 6 и более баллов приведен в документе Excel «Экономическое устаревание и сейсмичность_по НП_Иркутская обл» в Приложении 2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей\Расчет затратным подходом.

Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового.

Формула для расчета прибыли предпринимателя согласно Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, имеет следующий вид:

$$\text{ПП} = (\Delta_{\text{зy}} * (1 + Y)^n + \sum_{i=1}^n \Delta i * ((1 + Y)^{n-(i-0,5)}) - 1,$$

где

$\Delta_{\text{зy}}$ - величина авансового платежа, связанного с созданием объекта, в том числе стоимость прав на земельный участок,

Δi - доля инвестиций в i -тый период в объект недвижимости (%);

i - порядковый номер периода;

n - количество периодов инвестирования (продолжительность строительства);

Y - норма доходности для инвестиций в строительство (процент в рассматриваемый период (месяц, квартал, год)).

¹ Источник информации: Справочники серии «Справочник оценщика», разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ»

Объектами оценки являются здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места (без земельных участков). Таким образом, предприниматель – это субъект, который имеет права только на объекты капитального строительства и претендует на получение части ПП, которая относится к его части единого объекта недвижимости (ЕОН). На вторую часть ПП имеет все основания претендовать владелец земли¹. С целью недопущения необоснованного увеличения стоимости объектов капитального строительства за счет ПП, приходящейся на землю, при расчете ПП в рамках определения кадастровой стоимости объектов недвижимости не учитывается часть ПП, приходящаяся на земельные участки.

Расчет продолжительности строительно-монтажных и проектно-изыскательских работ

Для жилых зданий согласно Приложению № 10 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, продолжительность строительно-монтажных работ определяется по формуле:

$$T_H = 0,8216 \times S^{0.2658}$$

где

T_H - продолжительность строительно-монтажных работ (СМР), мес.

S - площадь объекта, кв.м.

Для нежилых зданий расчетный метод определения общей продолжительности строительства основан на функциональной зависимости продолжительности строительства от стоимости СМР в ценах 1984 года.

Такая зависимость выражается в виде функций:

$$T_H = A_1 \sqrt{C} + A_2 C$$

$$T_H = A_1 \sqrt{C} + A_2$$

$$T_H = A_1 C + A_2$$

где:

C - объем строительно-монтажных работ в ценах 1984 года, млн. руб. (в данном случае СМР включают ПИР. Далее под рассматриваемой величиной будут пониматься затраты на строительство);

A_1, A_2 - параметры регрессионной кривой, определяемые методом наименьших квадратов (значения коэффициентов приведены в таблице в Приложении 10 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336).

Выбор формулы и значений коэффициентов производится по наиболее подходящему виду использования объектов капитального строительства.

Для 3 группы и 7 группы объектов капитального строительства $A_1=17,4$, $A_2=-3,8$, и расчётная формула принимает следующий вид:

$$T_H = 17,4 \sqrt{C} - 3,8C$$

При этом точка $C = 5,242$ точка максимума функции (C_{max}). Таким образом, при C больше или равно $5,242$ T_H определяется следующим образом:

$$T_H = 17,4 \times \sqrt{C_{max}} - 3,8 \times C_{max}$$

Для 4, 6, 8 групп объектов капитального строительства $A_1=26,4$, $A_2=-7,6$, и расчётная формула принимает следующий вид:

$$T_H = 26,4 \sqrt{C} - 7,6C$$

¹ https://cpa-russia.org/upload/file/Kozin_Kuznetsov_statya.pdf

При этом точка $C = 3,017$ точка максимума функции (C_{max}). Таким образом, при C больше или равно $3,017$ Тн определяется следующим образом:

$$T_n = 26,4 \times \sqrt{C_{max}} - 7,6 \times C_{max}$$

Для 9 группы и 10 группы объектов капитального строительства $A_1=13,8$, $A_2=-1,4$, и расчётная формула принимает следующий вид:

$$T_n = 13,8\sqrt{C} - 1,4C$$

Таким образом, при C больше или равно $24,291$ Тн определяется следующим образом:

$$T_n = 13,8 \times \sqrt{C_{max}} - 1,4 \times C_{max}$$

Пересчет объема строительно-монтажных работ (C) в цены 1984 года производится по индексам цен, приведенным в бюллетене КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» и по Письмам Минстроя.

Коэффициент перехода от цен 1984 г. к ценам 01.01.2000 г. рассчитывается следующим образом:

$$K_{1984-2000} = 1/K_{2000-1984}$$

где $K_{2000-1984}$ – индекс цен на 1984 г., рассчитанный по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. (декабрь 1999 г.); приведен в Бюллетене «Индексы цен в строительстве», январь 2021, выпуск 114, раздел 2.1.

Коэффициенты перехода от цен 01.01.2000 г. к ценам 01.01.2021 г. ($K_{2000-2021}$) в зависимости от класса конструктивной системы приведены в разделе 2.2.1. Бюллетеня «Индексы цен в строительстве» (январь 2021, выпуск 114).

Расчет коэффициента перехода от цен 01.01.2021 г. к ценам 01.01.2023 г. ($K_{2021-2023}$) приведен выше в пункте Отчета «Расчет корректирующих коэффициентов стоимости строительства, по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (на 01.01.2023 г. по сравнению с 01.01.2021 г. – при использовании справочников 2021 г.)».

Коэффициент перехода от цен 1984 г. к ценам 01.01.2023 г. рассчитывается следующим образом:

$$K_{1984-2023} = K_{1984-2000} * K_{2000-2021} * K_{2021-2023}$$

Окончательная формула для расчета объема строительно-монтажных работ в ценах 1984 года может быть представлена следующим образом:

$$C = (Z / K_{1984-2023}) / 1\,000\,000$$

где:

Z – затраты на замещение ОКС, руб.;

$K_{1984-2023}$ – коэффициент перехода от цен 1984 г. к ценам 01.01.2023 г.

Расчет коэффициентов перехода от цен 1984 г. к ценам 01.01.2023 г. приведен в следующей таблице.

Таблица 3.53 - Расчет коэффициентов перехода от цен 1984 г. к ценам 01.01.2023 г.

КС	Коэффициент перехода от цен 01.01.2000 г. к ценам 01.01.2021 (регион оценки)	Индекс цен на 1984 г., рассчитанный по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. (декабрь 1999 г.)	Коэффициент перехода к 01.01.2023 от 01.01.2021	Коэффициент перехода от цен 01.01.2000 г. к ценам даты оценки (регион оценки)	Коэффициент перехода от цен 1984 г. к 01.01.2023
	Бюллетень «Индексы цен в строительстве», январь 2021, выпуск 114, раздел 2.2.1	Бюллетень «Индексы цен в строительстве», январь 2021, выпуск 114, раздел 2.1	Расчет приведен выше ¹	Расчет (столбец 2*столбец 4)	Расчет (столбец 5/столбец 3)
1	2	3	4	5	6
КС-1	7,833	0,05749	1,298	10,167	176,848
КС-2	12,094	0,05749	1,298	15,698	273,056
КС-3	7,393	0,05749	1,298	9,596	166,916
КС-4	10,330	0,05749	1,298	13,408	233,223
КС-5	10,372	0,05749	1,298	13,463	234,180
КС-6	10,308	0,05749	1,298	13,380	232,736
КС-7	8,345	0,05749	1,298	10,832	188,415
КС-7 2	8,345	0,05749	1,298	10,832	188,415
КС-7 3	8,345	0,05749	1,298	10,832	188,415
КС-7 4	8,345	0,05749	1,298	10,832	188,415
КС-8	8,563	0,05749	1,298	11,115	193,338
КС-9	7,902	0,05749	1,298	10,257	178,414
КС-10	9,003	0,05749	1,298	11,686	203,270
КС-11	9,711	0,05749	1,298	12,605	219,256
КС-12	9,817	0,05749	1,298	12,742	221,639
КС-13	9,711	0,05749	1,298	12,605	219,256
КС-14	10,384	0,05749	1,298	13,478	234,441
КС-15	10,353	0,05749	1,298	13,438	233,745
КС-17	17,140	0,05749	1,298	22,248	386,989
КС-511	10,372	0,05749	1,298	13,463	234,180
КС-512	10,372	0,05749	1,298	13,463	234,180
КС-513	10,372	0,05749	1,298	13,463	234,180
КС-1А	8,759	0,05749	1,298	11,369	197,756
КС-6А	9,214	0,05749	1,298	11,960	208,036
КС-6Б	10,549	0,05749	1,298	13,693	238,181
КС-611	10,308	0,05749	1,298	13,380	232,736
КС-612	10,308	0,05749	1,298	13,380	232,736

Продолжительность непосредственно проектно-изыскательских работ составляет в среднем 15-25% от срока строительно-монтажных работ (СНиП 1.04.03-85). В расчётах продолжительность ПИР принята равной 20% от срока СМР.

Полученные значения продолжительности СМР и ПИР исчисляются в месяцах. В связи с тем, что в строительной отрасли бухгалтерскую и иную документацию принято вести по кварталам, для удобства восприятия общая продолжительность строительства была разделена поквартально с округлением до целого количества кварталов

Выбор ставки наращения

Инвестор, при вкладывании средств в строительство объектов недвижимости, ожидает получить доходность не ниже уровня доходности краткосрочных инвестиций в надёжные ценные бумаги (облигации федерального займа) или депозиты (вклады). В качестве номинальной ставки наращения используется средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам физических лиц на срок свыше 1 года (что соответствует сроку реализации девелоперских проектов по объектам недвижимости рассматриваемых групп).

¹ См. пункт Отчета «Расчет корректирующих коэффициентов стоимости строительства, по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (на 01.01.2023 г. по сравнению с 01.01.2021 г. – при использовании справочников 2021 г.)»

Значения данного показателя публикуются ежемесячно в бюллетене банковской статистики на сайте Банка России.

Значение процентной ставки на декабрь 2022 года составляло 7,28% годовых (Статистический бюллетень Банка России №2 (357) 2023¹).

Доходность на вложенные инвестиции корректнее считать в реальных деньгах, поэтому значение ставки наращивания было очищено от инфляции по формуле Фишера:

$$Y_{real} = \frac{Y_{nom} - \lambda}{1 + \lambda},$$

где

Y_{real} – реальная ставка наращивания;

Y_{nom} – номинальная ставка наращивания;

λ – темп инфляции.

Как правило, общий срок реализации девелоперского проекта (срок проектирования, согласования и непосредственного строительства) не превышает 3 лет. В противном случае объекты недвижимости стараются строить в несколько очередей (исключение составляет возведение уникальных или особо сложных объектов). Для определения темпа инфляции был построен его прогноз на период равный 3 годам. Источником информации по прогнозируемым темпам инфляции является «Прогноз социально-экономического развития РФ на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов»². Прогноз темпов инфляции приведен в табличной форме:

Таблица 3.54 - Прогноз темпов инфляции

Год	Прогнозируемый темп инфляции
2023	5,5%
2024	4%
2025	4%
Среднее значение	4,5%

Средний темп инфляции за период с 2023 по 2025 гг. составляет 4,5%.

Таким образом,

$$Y_{real} = \frac{7,28\% - 4,5\%}{1 + 4,5\%} = 2,66\%$$

Реальная ставка наращивания, используемая в расчётах прибыли предпринимателя, принята в результате проведенных расчётов на уровне 2,66%.

Итоговый расчет прибыли предпринимателя

При построении графика инвестирования средств в строительство учитывалось равномерное (аннуитетное) распределение затрат для каждого из периодов ПИР и СМР.

В соответствии со справочником базовых цен на проектные работы для строительства «Объекты жилищно-гражданского строительства», принятым и введённым в действие с 30 июня 2003 г. постановлением Госстроя России от 10 июня 2003 г. № 60, базовая цена на проектные работы по разработке базового (типового) объекта (блок-секции) определяется с коэффициентом 0,8.

¹ <http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43822/Bbs2302r.pdf>

² https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf

При отсутствии необходимости создания эскизного проекта в соответствии с пунктом 1.7 данного справочника базовая цена рабочего проекта (РП) может быть уменьшена не более чем на 15% от общей базовой цены.

Анализировались как однотипные здания и сооружения, возведенные по типовым проектам, так и индивидуальные здания, и сооружения. Исполнители работ посчитали возможным применить понижающие коэффициенты 0,8 и 0,85 к среднему значению диапазона затрат на проектные работы равному 6% (Источник информации: «Обычно стоимость ПИР в процентах от стоимости строительства составляет до 10%» (среднее значение 5%), «Для особо крупных объектов стоимость ПИР от СМР в процентах в среднем составляет 6-8%» (среднее значение 7%) <https://geotop.msk.ru/proektno-izyskatelskie-raboty-dlya-stroitelstva.html>; <https://geoglobal.ru/proektno-izyskatelskie-raboty-v-stroitelstve>). Таким образом, затраты на проектные работы приняты равными $6\% * 0,8 = 4,8\%$ и $6\% * 0,85 = 5,1\%$, соответственно.

Учитывая, что работы выполнялись на основании предоставленной информации, которая не содержала упоминаний об отнесении объектов к типовым (массовым) или индивидуальным (уникальным) проектам исполнители работ посчитали возможным принять округлённое до целого процента среднее значение величин (4,8% и 5,1%) равное 5%.

Таким образом, величина затрат на ПИР принята на уровне 5% от общих затрат на строительство и распределена по графику инвестиций аннуитетными платежами, затраты на СМР также учтены равномерными и составляют 95%. Проиллюстрировать график инвестирования можно на примере возведения типового здания:

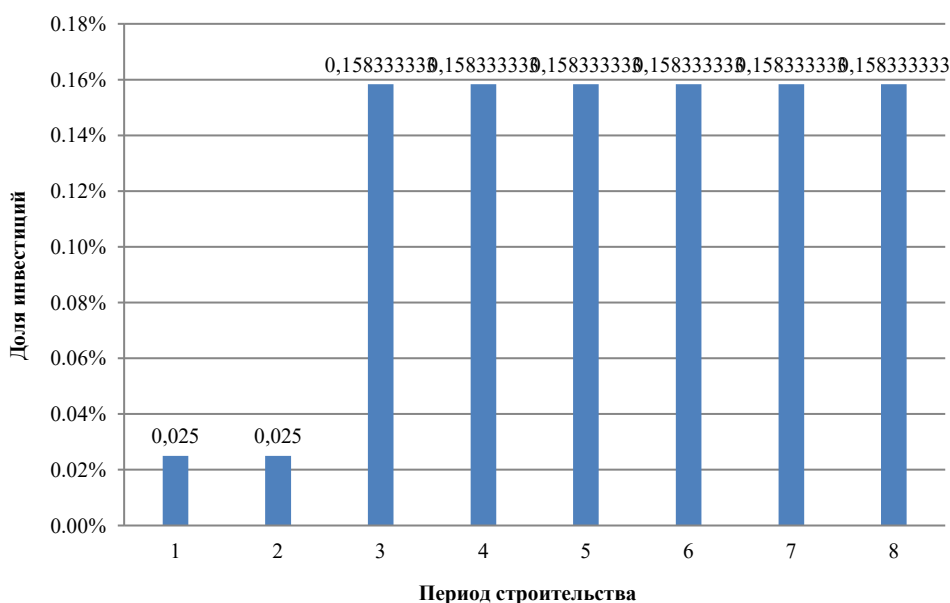


Рисунок 3.70 - График инвестирования в строительство типового здания

Для каждого периода ПИР и СМР рассчитывается фактор стоимости инвестиций, равный будущей стоимости вложенной единицы средств по реальной ставке наращения на середину периода.

Общий фактор стоимости инвестиций в проект рассчитывается как средневзвешенная величина по периодическим факторам стоимости в зависимости от доли инвестиций в конкретном квартале:

$$ФС = \frac{\sum_{i=1}^n \Delta_i * (1 + Y)^{n-(i-0,5)}}{\sum_{i=1}^n \Delta_i}$$

Для выделения непосредственно самой величины прибыли предпринимателя из полученного результата необходимо отнять суммарные первоначальные инвестиции (поскольку речь идет о долях, то в данном случае эта величина составит 1 или 100%), тогда выше приведенная формула трансформируется в следующую, которая соответствует методике компенсации вмененных издержек:

$$\text{ПП}\% = \frac{\sum_{i=1}^n \Delta_i * (1 + Y)^{n-(i-0,5)} - \sum_{i=1}^n \Delta_i}{\sum_{i=1}^n \Delta_i}$$

Итоговые значения прибыли предпринимателя, выраженные в процентах от затрат на строительство объектов, рассчитанные для любых вариантов продолжительности инвестирования в ПИР и СМР с использованием СПО, приведены в табличной форме:

Таблица 3.55 - Итоговые значения прибыли предпринимателя

Продолжительность проектно-изыскательских работ, квартал	Продолжительность строительно-монтажных работ, квартал	Величина прибыли предпринимателя, %
1	1	0,36%
1	2	0,71%
1	3	1,06%
1	4	1,41%
1	5	1,76%
2	6	2,13%
2	7	2,49%
2	8	2,84%
2	9	3,20%
2	10	3,56%
3	11	3,94%
3	12	4,30%

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;
- экономическое устаревание.

Физический износ строения (здания, сооружения) – это потеря стоимости за счет естественных процессов старения во время эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, то есть снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшение, способное отразиться на долговечности, надежности, удобстве и затратах эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта.

Физический износ для целей Методических указаний о государственной кадастровой оценке – утрата полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости.

Физический износ в СПО рассчитывается на основании метода эффективного возраста по формуле:

$$\text{ФизИз} = \frac{\text{ЭфВ}}{\text{ЭкЖ}} \text{Км},$$

где:

ФизИз - величина физического износа объекта;

ЭфВ - эффективный возраст объекта - хронологический возраст объекта недвижимости, откорректированный в соответствии с условиями эксплуатации этого объекта недвижимости;

ЭкЖ - срок экономической жизни объекта - срок экономически целесообразной эксплуатации от создания объекта недвижимости до достижения физического состояния, при котором затраты на капитальный ремонт (реконструкцию) будут сопоставимы с затратами на новое строительство подобного объекта недвижимости. Срок экономической жизни объектов, учитываемый при определении физического износа при массовой оценке ОКС, приведен в Приложении №9 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке;

Km - коэффициент типа объекта недвижимости.

Коэффициент типа объекта недвижимости характеризует для целей Методических указаний о ГКО предельное состояние объекта недвижимости, при котором его дальнейшая эксплуатация без проведения работ капитального характера запрещена, и принимается равным:

- для жилых объектов недвижимости - 0,7;
- для прочих объектов недвижимости - 0,6.

Следует учитывать, что максимальная расчетная величина физического износа не может превышать предельных значений износа при эксплуатации объектов недвижимости, за исключением случаев, подтверждающих необходимость их сноса, факт их аварийного и (или) ветхого состояния.

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. При этом если хронологический возраст составляет от 60 до 100 процентов от нормативного срока его службы, величина накопленного износа принимается равной 60 процентам, а если хронологический возраст превышает нормативный срок службы объекта недвижимости, то величина накопленного износа принимается равной 70 процентам.

В случае проведения капитального ремонта или реконструкции объекта в качестве срока ввода объекта в эксплуатацию (даты начала нормативного срока его службы) принимается дата завершения капитального ремонта в целом (капитальный ремонт отдельных систем и (или) конструктивных элементов не относится к капитальному ремонту в целом) или реконструкции.

Действительный возраст может быть рассчитан с использованием информации о дате завершения строительства.

Источником информации о сроке экономической жизни объектов оценки является Приложение №9 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке. Значения сроков экономической жизни, используемые для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, приведены в документе Excel «Сроки экономической жизни_Иркутская обл» в Приложении 2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей\Расчет затратным подходом.

При отсутствии информации о годе завершения строительства / ввода в эксплуатацию или капитальном ремонте оценка производится на уровне качественного анализа. Принято допущение об удовлетворительном/ограниченно работоспособном состоянии объекта, что соответствует величине накопленного физического износа равной 40% (см. следующую таблицу). Таким образом, в СПО значение физического износа, при отсутствии информации о годе завершения строительства / ввода в эксплуатацию или капитальном ремонте, по умолчанию равно 40%.

Таблица 3.56 - Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

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 эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует	Исправное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности
II - удовлетворительное (21% - 40%)	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций	Работоспособное	Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается
III - неудовлетворительное (41% - 60%)	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций	Ограниченно работоспособное	Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации
IV – ветхое (61% - 80%)	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуется неотложные мероприятия по	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

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
	предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов		страховочных мероприятий и усиление конструкций)
V - негодное (81% - 100%)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)

Функциональное устаревание 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 соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке при расчете кадастровой стоимости объектов с использованием затрат на замещение расчет величины функционального устаревания допускается не производить. Объекты культурного наследия могут обладать признаками функционального устаревания, но по таким объектам расчет величины функционального устаревания также допускается не производить.

На дату оценки не выявлено какое-либо функциональное устаревание, несоответствие объекта оценки требованиям, предъявляемым к нему потенциальными пользователями. Таким образом, величина функционального устаревания для оцениваемых объектов недвижимости принимается равной нулю.

Внешнее (экономическое) устаревание для целей Методических указаний о государственной кадастровой оценке 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. В отличие от других рынков, 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.

В качестве показателей, которые отражают уровень социально-экономического развития населенных пунктов субъекта РФ, использованы:

- численность населения в населенном пункте. Данный показатель является важным параметром социального развития населенных пунктов.
- изменение численности населения в муниципальном районе, городском округе. Данный показатель является важным параметром социального развития населенных пунктов.

Кроме того, с целью определения степени утраты полезности объекта недвижимости, вызванной факторами местоположения, для расчета экономического устаревания используются значения расстояний от населенного пункта до областного центра (г. Иркутск).

С целью одновременного учета этих трех показателей при определении экономического устаревания рассчитывается интегральный показатель, комплексно характеризующий социально-экономическое развитие и местоположение населенных пунктов. Интегральный показатель определяется как среднее геометрическое таких показателей, как: «Численность населения в населенном пункте», «Изменение численности населения в муниципальном районе, городском округе» и «Расстояние от населенного пункта до областного центра (г. Иркутск)». В связи с тем, что показатель «Численность населения в населенном пункте» выражается в количестве жителей в населенном пункте («чел-к»), показатель «Изменение численности населения в муниципальном районе, городском округе» выражается в «ед.», а показатель «Расстояние от населенного пункта до областного центра (г. Иркутск)» выражается в «км», то для сравнения и интегрирования имеющих разные размерности показателей они были

переведены в относительные единицы в интервале 0,0 – 1,0. Каждый уровень ряда сравнивается с одним базовым уровнем. В качестве базового уровня приняты значения по г. Иркутск. Определение экономического устаревания приведено в следующей таблице.

Экономическое устаревание = $(1 - \text{значение интегрального показателя}) * 100\%$

Таблица 3.57 - Определение экономического устаревания

№п/п	Муниципальные образования (мун. районы и городские округа) ¹ и ГНП	Численность населения в МО, тыс. чел.		Изменение численности населения в МО	Изменение численности населения в МО, отн.ед.	Численность населения в ГНП, тыс. чел.	Баллы «Численность населения» ²	Численность населения, отн.ед.	Расстояние до областного центра, км	Баллы «Расстояние до областного центра» ³	Расстояние до областного центра, отн.ед.	Интегральный показатель, отн.ед.	Экономическое устаревание, %
		2021 год	2022 год										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
					столбец 5 / 0,990			столбец 8 / 23			столбец 11 / 10	(столбец 6* столбец 9*столбец 12)/(1/3)	(1 – столбец 13)*100%
1	Ангарский ГО (г. Ангарск)	231,930	230,058	0,992	1,00		3,5	0,15	51,00	5,00	0,50	0,42	58%
2	город Ангарск	231,930	230,058	0,992	1,00	219,745	17,0	0,74	51,00	5,00	0,50	0,72	28%
3	город Братск	223,065	221,244	0,992	1,00	221,244	17,0	0,74	618,00	2,00	0,20	0,53	47%
4	город Зима	30,515	30,181	0,989	1,00	30,181	8,0	0,35	272,00	3,00	0,30	0,47	53%
5	город Иркутск	617,400	611,200	0,990	1,00	611,200	23,0	1,00	0,00	10,00	1,00	1,00	0%
6	город Саянск	39,021	39,296	1,007	1,02	39,296	8,0	0,35	270,00	3,00	0,30	0,47	53%
7	город Свирск	12,686	12,602	0,993	1,00	12,602	6,0	0,26	120,00	4,00	0,40	0,47	53%
8	город Тулун	37,842	37,500	0,991	1,00	37,500	8,0	0,35	400,00	3,00	0,30	0,47	53%
9	город Усолье-Сибирское	74,436	73,523	0,988	1,00	73,523	12,0	0,52	77,00	5,00	0,50	0,64	36%
10	город Усть-Илимск	79,746	78,718	0,987	1,00	78,718	12,0	0,52	890,00	2,00	0,20	0,47	53%
11	город Черемхово	49,697	49,233	0,991	1,00	49,233	9,0	0,39	130,00	4,00	0,40	0,54	46%
12	Аларский район (п. Кутулик)	23,040	23,170	1,006	1,02		3,5	0,15	180,00	4,00	0,40	0,39	61%
13	Балаганский район (рп Балаганск)	8,303	8,218	0,990	1,00		3,5	0,15	282,00	3,00	0,30	0,36	64%
14	Баяндаевский район (с. Баяндай)	11,611	11,607	1,000	1,01		3,5	0,15	130,00	4,00	0,40	0,39	61%
15	Бодайбинский район (г. Бодайбо)	14,279	13,124	0,919	0,93		3,5	0,15	1439,00	1,00	0,10	0,24	76%
16	город Бодайбо	14,279	13,124	0,919	0,93	11,984	6,0	0,26	1439,00	1,00	0,10	0,29	71%
17	Боханский район (п. Бохан)	25,075	25,036	0,998	1,01		3,5	0,15	120,00	4,00	0,40	0,39	61%
18	Братский район (г. Братск)	48,608	47,876	0,985	0,99		3,5	0,15	618,00	2,00	0,20	0,31	69%
19	город Вихоревка	48,608	47,876	0,985	0,99	22,528	7,0	0,30	615,00	2,00	0,20	0,39	61%
20	Жигаловский район (рп Жигалово)	8,928	8,975	1,005	1,02		3,5	0,15	400,00	3,00	0,30	0,36	64%
21	Заларинский район (рп Залари)	26,465	26,414	0,998	1,01		3,5	0,15	200,00	4,00	0,40	0,39	61%
22	рп Залари	26,465	26,414	0,998	1,01	9,668	5,0	0,22	200,00	4,00	0,40	0,45	55%
23	Зиминский район (г. Зима)	12,315	12,096	0,982	0,99		3,5	0,15	272,00	3,00	0,30	0,35	65%
24	Иркутский район (г. Иркутск)	139,320	141,716	1,017	1,03		3,5	0,15	0,00	10,00	1,00	0,54	46%
25	рп Маркова	139,320	141,716	1,017	1,03	33,250	8,0	0,35	0,00	10,00	1,00	0,71	29%
26	Казачинско-Ленский район (с. Казачинское)	16,004	15,800	0,987	1,00		3,5	0,15	720,00	2,00	0,20	0,31	69%
27	Катангский район (с. Ербогачен)	3,214	3,168	0,986	1,00		3,5	0,15	1716,00	1,00	0,10	0,25	75%
28	Качугский район (рп Качуг)	16,820	16,705	0,993	1,00		3,5	0,15	256,00	3,00	0,30	0,36	64%

¹ В скобках для справки указан административный центр муниципального образования

² См. таблицу ниже «Присвоение баллов по показателю «Численность населения в населенном пункте»

³ См. таблицу ниже «Присвоение баллов по показателю «Расстояние до областного центра»

№ п/п	Муниципальные образования (мун. районы и городские округа) и ГНП	Численность населения в МО, тыс. чел.		Изменение численности населения в МО	Изменение численности населения в МО, отн.ед	Численность населения в ГНП, тыс. чел	Баллы «Численность населения» ²	Численность населения, отн.ед	Расстояние до областного центра, км	Баллы «Расстояние до областного центра» ³	Расстояние до областного центра, отн.ед.	Интегральный показатель, отн.ед.	Экономическое устаревание, %
		2021 год	2022 год										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
					столбец 5 / 0,990			столбец 8 / 23			столбец 11 / 10	(столбец 6* столбец 9*столбец 12)^(1/3)	(1 – столбец 13)*100%
29	Киренский район (г. Киренск)	17,020	16,710	0,982	0,99		3,5	0,15	950,00	2,00	0,20	0,31	69%
30	город Киренск	17,020	16,710	0,982	0,99	10,839	6,0	0,26	950,00	2,00	0,20	0,37	63%
31	Куйтунский район (рп Куйтун)	27,000	26,500	0,981	0,99		3,5	0,15	320,00	3,00	0,30	0,35	65%
32	Мамско-Чуйский район (п Мама)	3,606	3,513	0,974	0,98		3,5	0,15	863,00	2,00	0,20	0,31	69%
33	Нижнеилимский район (г. Железногорск-Илимский)	44,946	44,273	0,985	1,00		3,5	0,15	868,00	2,00	0,20	0,31	69%
34	город Железногорск-Илимский	44,946	44,273	0,985	1,00	22,283	7,0	0,30	868,00	2,00	0,20	0,39	61%
35	Нижнеудинский район (г. Нижнеудинск)	60,241	59,239	0,983	0,99		3,5	0,15	504,00	2,00	0,20	0,31	69%
36	город Нижнеудинск	60,241	59,239	0,983	0,99	32,444	8,0	0,35	504,00	2,00	0,20	0,41	59%
37	город Алзатай	60,241	59,239	0,983	0,99	5,607	5,0	0,22	608,00	2,00	0,20	0,35	65%
38	Нукутский район (п Новонукутский)	15,580	15,530	0,997	1,01		3,5	0,15	235,00	4,00	0,40	0,39	61%
39	Ольхонский район (п Еланцы)	10,100	10,000	0,990	1,00		3,5	0,15	220,00	4,00	0,40	0,39	61%
40	Осинский район (п Оса)	21,648	21,648	1,000	1,01		3,5	0,15	142,00	4,00	0,40	0,39	61%
41	Слюдянский район (г. Слюдянка)	38,995	38,700	0,992	1,00		3,5	0,15	110,00	4,00	0,40	0,39	61%
42	город Слюдянка	38,995	38,700	0,992	1,00	18,128	6,0	0,26	110,00	4,00	0,40	0,47	53%
43	город Байкальск	38,995	38,700	0,992	1,00	12,321	6,0	0,26	143,80	4,00	0,40	0,47	53%
44	Тайшетский район (г. Тайшет)	70,910	69,820	0,985	0,99		3,5	0,15	669,00	2,00	0,20	0,31	69%
45	город Тайшет	70,910	69,820	0,985	0,99	32,124	8,0	0,35	669,00	2,00	0,20	0,41	59%
46	город Бирюсинск	70,910	69,820	0,985	0,99	8,322	5,0	0,22	673,00	2,00	0,20	0,35	65%
47	Тулунский район (г. Тулун)	23,775	23,222	0,977	0,99		3,5	0,15	400,00	3,00	0,30	0,35	65%
48	Усольский район (рп Белореченский)	48,280	48,280	1,000	1,01		3,5	0,15	97,00	5,00	0,50	0,42	58%
49	Усть-Илимский район (г. Усть-Илимск)	14,110	13,450	0,953	0,96		3,5	0,15	890,00	2,00	0,20	0,31	69%
50	Усть-Кутский район (г. Усть-Кут)	47,279	46,516	0,984	0,99		3,5	0,15	966,00	2,00	0,20	0,31	69%
51	город Усть-Кут	47,279	46,516	0,984	0,99	39,685	9,0	0,39	966,00	2,00	0,20	0,43	57%
52	Усть-Удинский район (рп Усть-Уда)	13,110	13,000	0,992	1,00		3,5	0,15	310,00	3,00	0,30	0,36	64%
53	Черемховский район (г. Черемхово)	27,677	28,781	1,040	1,05		3,5	0,15	130,00	4,00	0,40	0,40	60%
54	Чунский район (рп Чунский)	31,100	30,400	0,977	0,99		3,5	0,15	774,00	2,00	0,20	0,31	69%
55	рп Чунский	31,100	30,400	0,977	0,99	14,096	6,0	0,26	774,00	2,00	0,20	0,37	63%
56	Шелеховский район (г. Шелехов)	64,859	64,199	0,990	1,00		3,5	0,15	15,60	9,00	0,90	0,51	49%
57	город Шелехов	64,859	64,199	0,990	1,00	47,590	9,0	0,39	15,60	9,00	0,90	0,71	29%
58	Эхирит-Булагатский район (п Усть-Ордынский)	30,340	30,412	1,002	1,01		3,5	0,15	60,00	5,00	0,50	0,42	58%
59	п Усть-Ордынский	30,340	30,412	1,002	1,01	16,378	6,0	0,26	60,00	5,00	0,50	0,51	49%

Таблица 3.58 - Итоговые значения экономического устаревания

№ п/п	Муниципальные образования (МО) и городские населенные пункты (ГНП)	Экономическое устаревание, %
1	город Иркутск	0%
2	город Ангарск	28%
3	рп Маркова	29%
4	город Шелехов	29%
5	город Усолье-Сибирское	36%
6	город Черемхово	46%
7	Иркутский район (кроме г. Иркутск и рп Маркова)	46%
8	город Братск	47%
9	п Усть-Ордынский	49%
10	Шелеховский район (кроме г. Шелехов)	49%
11	город Усть-Илимск	53%
12	город Саянск	53%
13	город Зима	53%
14	город Тулун	53%
15	город Слюдянка	53%
16	город Свирск	53%
17	город Байкальск	53%
18	рп Залари	55%
19	город Усть-Кут	57%
20	Ангарский ГО (кроме г. Ангарск)	58%
21	Эхирит-Булагатский район (кроме п Усть-Ордынский)	58%
22	Усольский район	58%
23	город Нижнеудинск	59%
24	город Тайшет	59%
25	Черемховский район (кроме г. Черемхово)	60%
26	город Вихоревка	61%
27	город Железногорск-Илимский	61%
28	Аларский район	61%
29	Баяндаевский район	61%
30	Боханский район	61%
31	Слюдянский район (кроме г. Слюдянка и г. Байкальск)	61%
32	Осинский район	61%
33	Заларинский район (кроме рп Залари)	61%
34	Нукутский район	61%
35	Ольхонский район	61%
36	город Киренск	63%
37	рп Чунский	63%
38	Балаганский район	64%
39	Качугский район	64%
40	Жигаловский район	64%
41	Усть-Удинский район	64%
42	город Алзамай	65%
43	город Бирюсинск	65%
44	Зиминский район (кроме г. Зима)	65%
45	Куйтунский район	65%
46	Тулунский район (кроме г. Тулун)	65%
47	Нижнеудинский район (кроме г. Нижнеудинск и г. Алзамай)	69%
48	Братский район (кроме г. Братск и г. Вихоревка)	69%

№ п/п	Муниципальные образования (МО) и городские населенные пункты (ГНП)	Экономическое устаревание, %
49	Казачинско-Ленский район	69%
50	Тайшетский район (кроме г. Тайшет и г. Бирюсинкс)	69%
51	Киренский район (кроме г. Киренск)	69%
52	Мамско-Чуйский район	69%
53	Нижеилимский район (кроме г. Железногорск-Илимский)	69%
54	Усть-Кутский район (кроме г. Усть-Кут)	69%
55	Чунский район (кроме рп Чунский)	69%
56	Усть-Илимский район (кроме г. Усть-Илимск)	69%
57	город Бодайбо	71%
58	Катангский район	75%
59	Бодайбинский район (кроме г. Бодайбо)	76%
60	Прочие НП, по которым нет данных о МО	76%

Таблица 3.59 - Присвоение баллов по показателю «Расстояние до областного центра»

Расстояние до областного центра, км	Баллы
до 10	10
10-20	9
20-30	8
30-40	7
40-50	6
50-100	5
100-250	4
250-500	3
500-1000	2
более 1000	1

Таблица 3.60 - Присвоение баллов по показателю «Численность населения в населенном пункте»

Численность населения в населенном пункте	Баллы
ГНП (600-700 тыс.чел)	23
ГНП (500-600 тыс.чел)	22
ГНП (400-500 тыс.чел)	21
ГНП (350-400 тыс.чел)	20
ГНП (300-350 тыс.чел)	19
ГНП (250-300 тыс.чел)	18
ГНП (200-250 тыс.чел)	17
ГНП (150-200 тыс.чел)	16
ГНП (100-150 тыс.чел)	15
ГНП (90-100 тыс.чел)	14
ГНП (80-90 тыс.чел)	13
ГНП (70-80 тыс.чел)	12
ГНП (60-70 тыс.чел)	11
ГНП (50-60 тыс.чел)	10
ГНП (40-50 тыс.чел)	9
ГНП (30-40 тыс.чел)	8
ГНП (20-30 тыс.чел)	7
ГНП (10-20 тыс.чел)	6
ГНП (5-10 тыс.чел)	5
ГНП 2,5-5 тыс.чел)	4
ГНП (1-2,5 тыс.чел)	3
ГНП (0,5-1 тыс.чел)	2
ГНП (до 0,5 тыс.чел)	1

Итоговые значения экономического устаревания по каждому населенному пункту Иркутской области приведены в документе Excel «Экономическое устаревание и сейсмичность_по НП_Иркутская обл» в Приложении 2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей\Расчет затратным подходом.

Среди объектов оценки имеются как встроенные помещения, так и отдельно стоящие здания. По оцениваемым встроенным помещениям, при наличии информации о здании, в котором расположено помещение, значения удельных показателей стоимости принимались такими же, как для зданий, в которых они расположены («родительских объектов»), за исключением помещений, отличающихся по виду использования.

В отношении объектов, для которых в данных ЕГРН было указано отнесение к зонам затопления и подтопления, были введены соответствующие поправки. Значения поправок/корректировок для каждого объекта приведены в Приложении 2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей.

Расчет кадастровой стоимости объектов оценки, относящихся к следующим подгруппам: 2.1.1.1.1, 3.1.1.1, 4.1.1.1, 5.1.1.1, 6.1.1.1, 7.1.1.1, 8.1.1.1, 9.1.1.1, 10.1.1, приведен в Приложении 2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей и Приложении 3 КС ОН.

Сооружения неустановленного назначения

К подгруппе 10.1.2. «Сооружения неустановленного назначения» отнесены сооружения, назначение которых установить невозможно (отсутствует наименование сооружения или, исходя из наименования, невозможно установить назначение сооружения), и объекты с неполными и/или противоречивыми характеристиками.

Определение кадастровой стоимости сооружений, отнесенных к подгруппе «Сооружения неустановленного назначения», осуществлялось с применением иных методов массовой оценки, путем определения минимальных затрат на замещение.

Рассматриваемый подход к оценке стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом износа и устаревания оцениваемого объекта.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, базируется на стоимости воспроизводства / замещения. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, то есть при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, так как, во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, в нем использовались бы уже новые материалы, технологии, машины и оборудование. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Под стоимостью воспроизводства подразумевают сумму затрат, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа и устаревания объекта оценки.

Стоимость замещения определяется затратами на создание объекта, аналогичного объекту оценки, существующего на дату проведения оценки, с учетом износа и устаревания объекта оценки.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- Определение затрат на замещение/воспроизводство объекта оценки.
- Расчет физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее - накопленное устаревание).
- Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости путем корректировки затрат на замещение/воспроизводство на накопленное устаревание.

Ввиду того, что в рамках настоящей оценки стоимость объектов оценки определялась без

¹ 3,5 – это среднее значение между 1-6 баллами (поскольку численность населения в СНП варьируется от диапазона «до 0,5 тыс.чел» (1 балл) до диапазона «10-20 тыс.чел» (6 баллов))

учета земельных участков, при определении стоимости сооружений стоимость земельных участков не суммировалась.

В связи с тем, что Исполнителю доподлинно не известно, что за сооружения являются объектами оценки, осуществлялся расчет затрат на замещение исходя из данных о структуре затрат на строительство и величины заработной платы.

Так, согласно данным Росстата, структура затрат на строительство представлена в следующей таблице.

Таблица 3.61 – Структура затрат на строительство в Иркутской области¹

Наименование затрат	Доля затрат
Материальные затраты	0,585
Затраты на оплату труда	0,172
Страховые взносы в Пенсионный фонд, ФСС, ФФОМС	0,048
Амортизация основных средств	0,038

Согласно данным межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» январь 2021 (выпуск 114), реальный уровень оплаты работников строительных организаций в декабре 2020 г. в Иркутской области составлял 1666,39 руб./день.

Поскольку датой оценки является 01.01.2023 года, то необходимо перевести данное значение к дате оценки путем введения корректировки на дату. Описание расчета корректировки на дату приведено далее.

Индекс 2021-2023 (по элементу прямых затрат «Оплата труда») = Индекс 2021-2 кв.2021 * Индекс 2 кв.2021-2023 (по элементу прямых затрат «Оплата труда»)

Индекс 2021-2 кв.2021 составляет 1,0651 (описание расчета приведено ранее в Отчете).

Индекс 2 кв.2021-2023 (по элементу прямых затрат «Оплата труда») = Индекс 4 кв.2022 года (по элементу прямых затрат «Оплата труда») / Индекс 2 кв.2021 (по элементу прямых затрат «Оплата труда»)

Индекс 2 кв.2021-2023 (по элементу прямых затрат «Оплата труда») = 44,14 / 35,73 = 1,2354.

Источник информации по Индексу 2 кв.2021 года (по элементу прямых затрат «Оплата труда») - Письмо Минстроя России от 02.07.2021 № 27603-ИФ/09.

Источник информации по Индексу 4 кв.2022 года (по элементу прямых затрат «Оплата труда») - Письмо Минстроя России от 14.11.2022 № 60112-ИФ/09².

Индекс 2021-2023 (по элементу прямых затрат «Оплата труда») = 1,0651 * 1,2354 = 1,3158.

Реальный уровень оплаты работников строительных организаций на 01.01.2023 в Иркутской области составляет 2 192,64 руб./день (= 1 666,39 * 1,3158).

Таким образом, затраты строительной организации в среднем в Иркутской области в расчете на 1 день составляют 12 747,91 руб. (2 192,64 руб./день разделить на 0,172).

Согласно проведенному Исполнителями анализу, минимальный срок строительства может составлять 4 дня. Данный вывод сделан на основе данных Строительные нормы и правила. СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», согласно которому строительство 0,1 км уличных трубопроводов водо-, газоснабжения и канализации, сооружаемые в траншеях с откосами,

¹Статистический сборник «Регионы России. Социально-экономические показатели - 2022 г.». <https://www.gks.ru/folder/210/document/13204>

² Поскольку во 2 кв. 2021 года индексы в Письме Минстроя России от 02.07.2021 № 27603-ИФ/09 для 3-6 зон Иркутской области указаны такие же, как и для 1 зоны и 2 зоны, то для 4 квартала 2022 года среднее значение индекса было принято решение рассчитать по значениям индексов для 1 и 2 зон Иркутской области из Письма Минстроя России от 14.11.2022 № 60112-ИФ/09

составляет 1 месяц. При этом продолжительность строительства наземных трубопроводов на низких опорах определяется по нормам с коэффициентом - 0,3. Продолжительность строительства тепловых сетей при применении труб с заводской теплоизоляцией определяется по нормам с коэффициентом 0,7. Таким образом, строительство занимает 0,21 мес. (1 мес. x 0,3 x 0,7) или 4 рабочих дня (20 рабочих дней x 0,21). Кроме того, в течение 4 рабочих дней можно осуществить строительство не только уличных городских сетей, но и артезианской скважины, участка забора (ограждения) временного сооружения, сарая и т.д.

Таким образом, минимальный размер затрат на замещение может составлять 50 991,64 руб. (12747,91 руб. в день x 4 дня).

Для учета местных особенностей и диверсификации стоимости на территории Иркутской области вводится поправка на различия в стоимости затрат на замещение исходя из уровня заработной платы. Согласно данным Росстата, среднемесячная заработная плата по всем видам деятельности за январь-декабрь 2022 г. составляла в Иркутской области - 46 474,04 рублей.

Результаты проведенных расчетов представлены в следующей таблице.

Таблица 3.62 - Среднемесячная заработная плата работников организаций Иркутской области по районам и городским округам

Муниципальные районы и городские округа	Среднемесячная заработная плата работников организаций, рубль, январь-декабрь 2022 г.
Аларский район	40 436,92
Ангарский городской округ	50 889,80
Балаганский район	40 375,00
Баяндаевский район	47 345,00
Бодайбинский район	71 209,80
Боханский район	40 630,00
Братский район	46 270,00
город Алзамай	30 718,43
город Братск	57 468,00
город Зима	47 788,00
город Иркутск	72 068,50
город Нижнеудинск	45 700,00
город Саянск	45 074,00
город Свирск	39 464,00
город Тайшет	42 326,20
город Тулун	50 304,40
город Усолье-Сибирское	38 422,00
город Усть-Илимск	69 996,00
город Черемхово	51 285,10
город Шелехов	65 734,30
Жигаловский район	39 725,00
Заларинский район	39 918,70
Зиминский район	36 939,00
Иркутский район	48 554,58
Казачинско-Ленский район	61 641,97
Катангский район	110 208,70
Качугский район	17 788,70
Киренский район	58 865,00
Куйтунский район	28 294,00
Мамско-Чуйский район	54 645,00
Нижнеилимский район	72 356,90
Нижнеудинский район	53 699,50
Нукутский район	37 951,90
Ольхонский район	26 161,00

Муниципальные районы и городские округа	Среднемесячная заработная плата работников организаций, рубль, январь-декабрь 2022 г.
Осинский район	37 451,64
Слюдянский район	30906,60
Тайшетский район	25 871,16
Тулунский район	49 465,00
Усольский район	45 783,38
Усть-Илимский район	46 934,22
Усть-Кутский район	37 573,08
Усть-Удинский район	30 779,20
Черемховский район	29 954,50
Чунский район	31334,00
Шелеховский район	54 493,40
Эхирит-Булагатский район	37 004,20
Среднее значение	46 474,04

Расчет поправки на местоположение представлен в следующей таблице.

Таблица 3.63 - Расчет поправки на местоположение

Муниципальные районы и городские округа	Среднемесячная заработная плата в Иркутской области	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	Корректировка на местоположение
1	2	3	4 = 3/2
Аларский район	46 474,04	40 436,92	0,87
Ангарский городской округ	46 474,04	50 889,80	1,10
Балаганский район	46 474,04	40 375,00	0,87
Баяндаевский район	46 474,04	47 345,00	1,02
Бодайбинский район	46 474,04	71 209,80	1,53
Боханский район	46 474,04	40 630,00	0,87
Братский район	46 474,04	46 270,00	1,00
город Алзамай	46 474,04	30 718,43	0,66
город Братск	46 474,04	57 468,00	1,24
город Зима	46 474,04	47 788,00	1,03
город Иркутск	46 474,04	72 068,50	1,55
город Нижнеудинск	46 474,04	45 700,00	0,98
город Саянск	46 474,04	45 074,00	0,97
город Свирск	46 474,04	39 464,00	0,85
город Тайшет	46 474,04	42 326,20	0,91
город Тулун	46 474,04	50 304,40	1,08
город Усолье-Сибирское	46 474,04	38 422,00	0,83
город Усть-Илимск	46 474,04	69 996,00	1,51
город Черемхово	46 474,04	51 285,10	1,10
город Шелехов	46 474,04	65 734,30	1,41
Жигаловский район	46 474,04	39 725,00	0,85
Заларинский район	46 474,04	39 918,70	0,86
Зиминский район	46 474,04	36 939,00	0,79
Иркутский район	46 474,04	48 554,58	1,04
Казачинско-Ленский район	46 474,04	61 641,97	1,33
Катангский район	46 474,04	110 208,70	2,37
Качугский район	46 474,04	17 788,70	0,38
Киренский район	46 474,04	58 865,00	1,27
Куйтунский район	46 474,04	28 294,00	0,61
Мамско-Чуйский район	46 474,04	54 645,00	1,18

Муниципальные районы и городские округа	Среднемесячная заработная плата в Иркутской области	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе	Корректировка на местоположение
Нижнеилимский район	46 474,04	72 356,90	1,56
Нижнеудинский район	46 474,04	53 699,50	1,16
Нукутский район	46 474,04	37 951,90	0,82
Ольхонский район	46 474,04	26 161,00	0,56
Осинский район	46 474,04	37 451,64	0,81
Слюдянский район	46 474,04	30 906,60	0,67
Тайшетский район	46 474,04	25 871,16	0,56
Тулунский район	46 474,04	49 465,00	1,06
Усольский район	46 474,04	45 783,38	0,99
Усть-Илимский район	46 474,04	46 934,22	1,01
Усть-Кутский район	46 474,04	37 573,08	0,81
Усть-Удинский район	46 474,04	30 779,20	0,66
Черемховский район	46 474,04	29 954,50	0,64
Чунский район	46 474,04	31 334,00	0,67
Шелеховский район	46 474,04	54 493,40	1,17
Эхирит-Булагатский район	46 474,04	37 004,20	0,80

Поскольку сооружения, находящиеся на территории Иркутской области, в основном являются функционирующими, то согласно «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённой приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. и «СП 13-102-2003» (Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений), Исполнителем было принято допущение об удовлетворительном/ограниченно работоспособном состоянии объекта, что соответствует величине накопленного физического износа равной 40%.

Функциональное устаревание принято равным 0%.

Детальное описание определения экономического устаревания приведено ранее в Отчете (таблица «Определение экономического устаревания»).

Расчет кадастровой стоимости объектов оценки подгруппы 10.1.2 «Сооружения неустановленного назначения» приведен в Приложении 2. Определение КС ОН\2.4. Обоснование использованных моделей.

Определение корректировки на затопление/подтопление

В отношении объектов-аналогов, которые относятся к зонам затопления и подтопления, были введены соответствующие поправки. В качестве источника данных о значениях корректировок был использован следующий справочник: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Н. Новгород, 2022 г.

Таблица 3.64 - Значения корректировок на наличие негативных инженерно-геологических условий (наличие затопления/подтопления)

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Таблица 50

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,69	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,68	0,90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,74	0,94
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,71	0,90

На основе вышеприведенной таблицы Исполнителем были применены корректировки на затопление/подтопление в зависимости от подгруппы объектов недвижимости (в отношении объектов оценки, для которых в данных ЕГРН было указано отнесение к зонам затопления и подтопления):

Таблица 3.65 - Корректировки на затопление/подтопление в зависимости от процента затопления/подтопления (для объектов оценки)

Функциональная группа ОКС / Процент затопления/подтопления	1-5%	10%	25%	50% >	Объект-аналог в зоне затопления/подтопления, но нет данных о проценте затопления/подтопления
4, 6 и 8 группы	1,00	0,88	0,78	0,69	0,78
5 группа	1,00	0,90	0,81	0,71	0,81
3, 7, 9, 10 группы	1,00	0,90	0,79	0,68	0,79
1 и 2 группы	1,00	0,94	0,84	0,74	0,84

3.6.4 Согласование результатов оценки объектов оценки

В соответствии с п.4 Методических указаний в случае использования более одного подхода к оценке результаты, полученные с применением различных подходов, должны быть согласованы между собой с целью определения итоговой величины кадастровой стоимости.

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В связи с тем, что при расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости для каждого объекта оценки применялся единственный метод расчета в рамках сравнительного или доходного подхода, процедура согласования результатов не требуется.

Результаты расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, представлены в Приложении 3. КС ОН.

3.7 Информация об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета

В соответствии с п.54 Методических указаний 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).

В рамках данного Отчета определение кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета в отношении объектов недвижимости не производилось.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА

Весь процесс проведения государственной кадастровой оценки условно разделен на этапы:

- Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки;
- Сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости;
- Определение ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости;
- Группировка объектов недвижимости на основании сегментации рынка недвижимости;
- Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На первом этапе государственной кадастровой оценки осуществлена подготовка к проведению государственной кадастровой оценки, для которой проведены следующие основные мероприятия:

- Принятие решение о проведении государственной кадастровой оценки;
- Утверждение календарного плана мероприятий по проведению государственной кадастровой оценки;
- Анализ, обработка, систематизация данных об объектах недвижимости на полноту и не противоречивость сведений, представленных в перечне объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке;
- Проведена работа по уточнению сведений по виду разрешенного использования земельных участков. Для уточнения указанных сведений, необходимых при проведении работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, направлены запросы в органы местного самоуправления, а также в подведомственные им организации;
- Проанализирована, обработана, систематизирована и использована в работе информация по ответам федеральных органов исполнительной власти и подведомственных им 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;
- Актуализация информации об объектах недвижимости подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2023 г.

На втором этапе проведения государственной кадастровой оценки проведен сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, определены ценообразующие факторы кадастровой стоимости.

Основные мероприятия второго этапа:

- Подготовлен краткий обзор об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости;
- Сбор и анализ рыночной информации по объектам недвижимости, расположенным на территории Иркутской области;
- Определение ценообразующих факторов на основании анализа информации о рынке, сегментах рынка объектов недвижимости.
- Проведена группировка объектов недвижимости с учетом ориентации на сложившиеся сегменты рынка недвижимости.

Третий этап проведения государственной кадастровой оценки - определение государственной кадастровой стоимости.

В соответствии с п. 3 Методических указаний, при определении кадастровой стоимости использовались методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости.

Для целей определения кадастровой стоимости Исполнителем была проведена группировка объектов недвижимости. В рамках данного отчета для построения модели оценки была использована методология затратного и сравнительного подходов.

4.1 Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости

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

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

2) анализ рынка, сбор и верификацию данных о сделках и предложениях.

Для организации работы по подготовке к проведению государственной кадастровой оценки объектов недвижимости были использованы материалы, содержащие сведения ЕГРН, полученные от Управления Росреестра по Иркутской области.

В целях сбора информации о внешней среде, о рынке объектов недвижимости, объемах и ценах сделок, для определения ценообразующих факторов направлены запросы в ряд государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления и организаций. В качестве источников информации использовались общероссийские интернет-порталы: www.avito.ru, www.realty.ru, www.yandex.ru и другие, официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии www.rosreestr.ru, а также использована информация по аукционам объектов недвижимости, проведенным органами исполнительной власти субъекта, районные и городские средства массовой информации, сайты администрации МО. Результаты сбора информации приведены в Приложении 1.6. Отчета (Приложение 1. Исходные данные\1.6 Рыночная информация).

На этапе определения государственной кадастровой стоимости при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости проанализирована возможность использования подходов к оценке и обоснована позиция использования тех или иных методов к оценке. Данная информация размещена в разделе 3.6 Отчета.

4.2 Проверка результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

В результате выполнения работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости Иркутской области определена кадастровая стоимость 1613507 объектов капитального строительства. Результаты расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, представлены в Приложении 3 Отчета (ПЗ. КС ОН).

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства осуществлялся в соответствии с главой 11 Методических указаний о государственной кадастровой оценке с участием уполномоченного органа. Проверка результатов определения кадастровой стоимости представляет собой проверку корректности результатов определения кадастровой стоимости путем анализа соотношений минимальных,

средних и максимальных УПКС в разрезе групп (подгрупп) объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований субъекта Российской Федерации и в разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп). Также дополнительно проводится проверка с использованием результатов оценочного зонирования территории.

Для проверки выбран объект капитального строительства с кадастровым номером 38:36:000022:18571, расположенный по адресу: Иркутская область, город Иркутск. Расчет кадастровой стоимости объекта методом статистического (регрессионного) анализа приведен в следующей таблице.

Таблица 4.1- Пример определения удельного показателя кадастровой стоимости на основе построенной модели (для объекта 38:36:000022:18571)

	Площадь, кв.м.	61,8
Значения ценообразующих факторов (код)	_Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	763,62
	_Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	2794,883
	_Год постройки	1970
	_Районы города	Октябрьский район
	_Материал стен (код)	Кирпичные, каменные
	_Площадь (код)	3
	_Этажность здания (код)	2
	_Этаж расположения (код)	3
Метки	_Районы города	1,0769744517319
	_Материал стен (код)	1
	_Площадь (код)	0,929068471252591
	_Этажность здания (код)	1
	_Этаж расположения (код)	1,15121242260217
	Формула	$\text{УПКС} = 548,231000958475 * e^{(+0,134436703573518 * ([\text{Районы города}]) + 0,0000327459831971844 * ((1495,567 + 22,923 - \text{Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)})) + 0,0000727301128638412 * ((8063,685 + 0,00 - \text{Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта})) + 1,10594540752506 * ([\text{Материал стен (код)}]) + 0,234806144798734 * ([\text{Площадь (код)}]) + 0,00140832534809274 * \text{Год постройки} + 0,094183593272774 * ([\text{Этажность здания (код)}]) + 0,103150809698682 * ([\text{Этаж расположения (код)}])}$
	Расчет	$\text{УПКС} = 548,231000958475 * \text{EXP}((0,134436703573518 * 1,0769744517319 + 0,0000327459831971844 * ((1495,567 + 22,923 - 763,62)) + 0,0000727301128638412 * ((8063,685 - 2794,883)) + 1,10594540752506 * 1,08870992017557 + 0,234806144798734 * 0,929068471252591 + 0,00140832534809274 * 1996 + 0,094183593272774 + 0,103150809698682 * 1,15121242260217))$
	УПКС, руб./кв.м	81271,88

В результате проверки определения кадастровой стоимости с использованием результатов оценочного зонирования выявлено: удельный показатель кадастровой стоимости объекта находится в диапазоне рыночной информации о ценах для третьей ценовой зоны (г. Иркутск - диапазон изменения: от 80 000 руб./кв.м, (минимальная скорректированная) до 85 000 руб./кв.м (максимальная скорректированная).

Результаты анализа минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости в разрезе групп объектов недвижимости и в разрезе муниципальных образований Иркутской области приведены в следующей таблице.

Выборочные результаты сравнения в виде диаграмм приведены далее.

Таблица 4.2 – Результаты анализа минимальных, средних и максимальный удельных показателей кадастровой стоимости в разрезе групп объектов недвижимости и в разрезе муниципальных образований Иркутской области

Муниципальное образование/городской округ	Количество объектов недвижимости	Значение	УПКС по группам объектов недвижимости, руб./кв.м									
			1 группа	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа	6 группа	7 группа	8 группа	9 группа	10 группа
- Аларский муниципальный район	11610	Минимальное	12312,35	2954,37	2010,11	5541,84	8451,66	4833,8	1269,59	1740,27	2101,58	1,3
		Среднее	13797,13	9757,01	6597,82	18229,84	17367,11	10711,78	7559,32	12900,08	7367,62	-
		Максимальное	55513,91	21241,28	33288,86	39506,79	25544,75	46743,08	20577,13	72626,97	20017,61	1666695,16
- Ангарский	152506	Минимальное	740,42	528,26	960,71	5558,14	2606,93	2723,77	817,81	2417,18	211,37	0,01
		Среднее	70350,19	44319,78	12213,69	32964,76	24510,64	17757,03	11640,37	20584,45	10941,31	-
		Максимальное	97513,82	92225,06	55806,41	70531,14	64088,46	68298,34	4572995,08	171260,82	6072831,53	164012233,9
- Балаганский муниципальный район	4673	Минимальное	-	1096,27	1167,09	2568,25	6723,5	4379,19	1506,21	4448,43	1884,13	0,96
		Среднее	-	9214,72	8195,35	14905,52	10677,35	9282,5	6512,94	10706,89	12339,35	-
		Максимальное	-	16181,54	16319,54	37076,12	17801,39	32529,1	21833,25	65540,58	17638,08	1659947,4
- Баяндаевский муниципальный район	4358	Минимальное	-	1960,78	3613,75	5383,74	8473,28	4861,48	1170,79	3988,77	3456,31	0,32
		Среднее	-	8956,51	13026,64	16601,24	11246,48	10768,75	6270,39	12857,36	12314,23	-
		Максимальное	-	19607,94	17307,43	41002,85	15870,17	15480,75	21584,32	27356,18	14178,49	1518728,7
- Бодайбинский муниципальный район	15203	Минимальное	9309,81	875,29	940,16	2493,44	4319,69	2853,08	1084,64	2824,13	613,29	0,01
		Среднее	48385,38	20749,72	4420,92	11443,53	10977,56	7655,52	5324,75	8082,26	6156,17	-
		Максимальное	59677,34	56638,58	21890	25660,65	18641,78	18114	18060,88	40838,27	14445,09	11330616,88
- Боханский муниципальный район	9485	Минимальное	55513,91	1187,63	1685,8	5696,32	7331,69	4812,81	1277,58	3723,58	1024,42	0,7
		Среднее	60685,59	10488,19	12213,61	17715,65	13007,48	10334,51	6661,32	12696,79	12701,99	-
		Максимальное	69848,83	23917,12	35589,03	39911,34	22246,41	33273,08	26353,06	85318,82	17638,08	2270790,18
- Братский муниципальный район	25118	Минимальное	11318,65	415,84	966,34	3949,37	5826,51	3676,68	1159,58	2185,51	411,86	0,01
		Среднее	29209,82	10500,01	5206,59	14045,68	13857,02	9655,27	6700,07	10295,93	6288,51	-
		Максимальное	38192,42	53797,69	25050,73	36619,4	20869,18	39226,95	24298,49	86463,49	19106,44	927816,13
- город Братск	127230	Минимальное	19384,39	3645,67	737,38	2698,37	4536,59	2426,84	697,71	2953,7	472,44	0,03
		Среднее	66210,56	36560,33	12064,88	21984,77	18956,3	13170,64	7842,11	14834,4	9785,37	-

Муниципальное образование/городской округ	Количество объектов недвижимости	Значение	УПКС по группам объектов недвижимости, руб./кв.м									
			1 группа	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа	6 группа	7 группа	8 группа	9 группа	10 группа
- город Иркутск	439821	Максимальное	96415,46	88658,61	35902,02	50939,87	50911,19	67120,45	43815,01	123372,41	32210,12	32943917,4
		Минимальное	5249,41	726,3	1912,73	5397,24	4571,06	8459,83	1037,25	1579,64	400,39	0,06
		Среднее	80055,32	44543,23	16980,49	52341,97	40427,49	27230,09	17146,89	31078,08	27882,99	-
		Максимальное	113496,47	103452,89	87158,86	108659,39	92204,01	127431,04	3034401,06	259844,12	19360248,57	179484865,3
- город Саянск	25746	Минимальное	11084	1000,47	393,83	7036,62	8607,57	7696,21	1758,28	3994,49	221,24	0,18
		Среднее	35450,83	21773,79	6238,72	19665,87	19325,63	12734,31	9367,7	14976,05	10326,7	-
		Максимальное	58382,93	48345,02	21794,81	40778,69	50380,98	30492,58	1634534,94	109795,47	19870,54	20255329,34
- город Свирск	8614	Минимальное	22462,2	2510,5	2116,8	6555,66	16675,29	5687,12	2373,35	4530,55	855,56	0,04
		Среднее	27620,32	15299,79	9955,68	19956,6	17207,34	14970,26	13121,48	14851,68	6179,84	-
		Максимальное	30897,28	29236,7	19618,41	46093,56	29593,66	43603,05	37983,45	39701,59	7499,68	454123,27
- город Тулун	28729	Минимальное	11401,41	1082,02	503,33	3067,44	2120,42	4524,78	1540,98	3991,09	459,81	0,62
		Среднее	47523,13	22440,61	10366,61	17420,07	19859,61	12412,04	7384,42	15440,45	9701,19	-
		Максимальное	63469,26	57770,05	36728,46	44359,72	38638,29	45398,19	35766,74	115551,08	871924,26	1057148,08
- город Усолье-Сибирское	49628	Минимальное	4938,18	4967,66	1734,21	4191,89	17464,2	3490,4	2096,09	6039,04	75,96	0,02
		Среднее	49178,51	29713,7	13644,34	27044,21	24601,81	17660,73	9070,53	18781,39	15044,91	-
		Максимальное	73819,42	72119,5	29302,18	62526,63	42140,45	59741,55	53346,24	145114,26	33372,05	27846933,95
- город Усть-Илимск	44506	Минимальное	29437,54	471,41	1318,47	1260,54	8495,37	2207,41	441,18	4036,26	496,5	0,01
		Среднее	55015,9	21154,28	10634,02	21218,9	17977,51	13081,36	8015,69	13890,96	10026,49	-
		Максимальное	81011,63	53280,18	21031,98	44834,24	27696,74	46730,47	34410,3	74665,74	27478,55	25578154,74
- город Черемхово	38925	Минимальное	22052,42	3288,81	1824,05	5441,39	7639,76	6653	2016,66	5354,46	492,2	0,07
		Среднее	49167,75	24757,79	11372,73	22979,34	16189,05	15960,2	8482,9	14766,29	9776,65	-
		Максимальное	67095,9	56794,43	37328,63	51788,68	22369,66	52613,75	55035,06	78248,13	21023,03	1816632,14
- Жигаловский муниципальный район	5228	Минимальное	23063,29	448,66	1167,09	562,9	6734,74	3530,46	1549,52	3693,96	1019,07	0,16
		Среднее	23063,29	9887,61	8301,88	12453,41	17306,2	8953,3	5223,28	11250,42	3314,14	-
		Максимальное	23063,29	17546,35	26082,79	54682,35	24564,61	24590,69	31506,07	64192,72	388006,43	2096114,01
- Заларинский муниципальный район	15979	Минимальное	16750,54	1063,04	1458,86	2783,94	4605,54	4804,94	1278,67	3319,05	1008,69	0,08
		Среднее	20684,62	11947,59	6461,52	18546,45	15628,09	11433,15	7319,04	12815,01	6241,11	-
		Максимальное	55513,91	26491,28	33997,67	41574,05	23174,63	40796,54	31596,11	53446,93	15725,49	2503691,74
- Зиминский муниципальный район	8832	Минимальное	11851,89	1065,82	1512,9	3267,08	2098,92	4936,14	1262,01	1941,77	1583,57	0,02
		Среднее	13553,12	8450,37	11474,95	11541,69	13276,34	8559,74	5392,65	10434,23	7706,9	-
		Максимальное	14835,99	15644,66	27220,45	31216,74	24174,82	30492,58	20560,78	29409,44	15059,85	1377666,37
- Зиминское	20881	Минимальное	11141,53	891,91	1945,39	2489,35	13517,59	5461,99	2052,95	3623,03	378,79	0,13
		Среднее	39879,51	17291,06	10100,7	19826,39	18512,04	13807,05	7493,32	14333,12	8089,12	-
		Максимальное	55333,11	46062,63	21167,59	45335,14	31599,21	44785,13	27556,44	65203,33	1020343,12	20255329,34

Муниципальное образование/городской округ	Количество объектов недвижимости	Значение	УПКС по группам объектов недвижимости, руб./кв.м									
			1 группа	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа	6 группа	7 группа	8 группа	9 группа	10 группа
- Иркутский муниципальный район	129017	Минимальное	3460,14	262,93	1437,54	3843,24	3328,66	6660,94	257,09	516,1	388,82	0,01
		Среднее	64982,3	20222,68	9256,97	27345,06	23563,69	16146,64	11178,41	19427,82	12657,77	-
		Максимальное	80619,54	294331,44	32487,62	67131,92	62917,57	38693,67	199221,03	160894,49	2887345,04	298340331,5
- Казачинско-Ленский муниципальный район	9032	Минимальное	3255,77	944,01	962,35	3035,96	5661,8	3829,51	1249,65	2771,56	726,53	0,03
		Среднее	20606,2	11778,82	7493,81	12784,7	8594,25	8516,06	6234,64	9256,79	7875,84	-
		Максимальное	55513,91	19923,06	26919,73	54682,35	28040,98	28242,6	24954,23	37265,48	18804,5	15220795,35
- Катангский муниципальный район	3375	Минимальное	-	2141,15	1080,64	3363,09	5957,39	2856,17	718,49	2653,82	3935	0,14
		Среднее	-	6124,8	2923,49	9705,07	10214,4	5885,13	4919,74	5915,05	6826,76	-
		Максимальное	-	10901,08	10165,23	17407,92	15090,88	12770,43	5880557,57	15798,69	14278,46	1608928,49
- Качугский муниципальный район	8992	Минимальное	-	2706,01	1967,61	3590,44	8851,99	4435,33	974,38	2394,04	1884,47	0,97
		Среднее	-	11774,58	8795,55	11948,36	15871,91	9246,82	5482,38	11429,46	10260,01	-
		Максимальное	-	27095,41	15030,52	25024,18	19852,06	24338,51	17978,97	89504,89	19451,4	1417028,27
- Киренский муниципальный район	13586	Минимальное	9740,43	1426,76	869,71	3632,4	5017,33	3680,87	1097,79	2386,25	203,53	0,04
		Среднее	20752,06	12405,39	7940,74	13490,63	11850,57	8414,75	5575,76	9083,61	5155,59	-
		Максимальное	24090,22	23843,12	19903,39	35925,27	21082,39	36027,6	3070390,05	93070,26	17820,57	19860044,01
- Куйтунский муниципальный район	14117	Минимальное	-	757,15	1907,28	1923,32	6579,65	4303,27	1470,1	2345,4	2973,92	0,11
		Среднее	-	11472,25	6927,7	15893,85	12806,08	8133,61	6765,73	10575,47	14172,75	-
		Максимальное	-	30689,25	15694,53	37462,83	21390,82	30492,58	17674,48	63703,85	24683,54	1810647,24
- Мамско-Чуйский муниципальный район	3090	Минимальное	12843,57	2551,55	966,34	3406,77	9383,82	3685,22	1293,04	3303,01	1361,74	4,71
		Среднее	14795,62	10001,09	4178,9	12578,14	12123,68	7443,3	5791,58	8829,89	4162,48	-
		Максимальное	16199,93	12519,58	12039,54	26028,06	14322,72	19366,04	22939,94	52616,69	7319,24	134141,22
- Нижнеилимский муниципальный район	39688	Минимальное	11099,3	1522,6	1086,7	2930,9	4203,56	3665,74	958,18	2260,27	196,82	0,02
		Среднее	29469,83	13560,9	7960,29	12645,98	13437,33	9051,3	7099,44	10378,19	6729,81	-
		Максимальное	45043,5	37832,9	24810,67	33721,48	20259,28	21046,14	32949,39	58440,59	19063,43	1924342,4
- Нижнеудинский муниципальный район	41700	Минимальное	5438,17	193,96	487,79	1669,42	5780,21	3637,21	1009,62	500,48	142,59	0,12
		Среднее	48189,17	14188,45	6005,18	14328,22	15900,95	9000,62	5710,64	9468,17	9308,99	-
		Максимальное	65969,48	55016,06	28814,77	36570,4	26337,33	27918,97	35084,13	24872,02	24863,67	29680550,93
- Нукутский муниципальный район	6617	Минимальное	5271,61	1187,63	2507,08	5300,99	7764,47	5943,73	2376,31	3485,3	2041,33	0,24
		Среднее	55464,3	10181,52	11801,94	18191,37	12465,88	11138,65	5227,27	13467,13	11843	-
		Максимальное	69848,83	18960,14	18696,32	36928,41	22526,09	29778,68	28618,18	58557,68	21858,58	28723113,8
- Ольхонский муниципальный район	7503	Минимальное	19870,28	1109,97	1312,98	4934,4	3967,86	2928,87	1137,53	2714,93	2115,85	0,05
		Среднее	20323,71	10492,99	5268	16340,93	19597,45	10892,79	6517,34	12549,25	9792,38	-
		Максимальное	20773,6	18932,15	14419,97	30823,09	41861,33	32677,36	25553,99	106138,45	30159,5	19885232,63
	7785	Минимальное	69848,83	1146,32	2759,95	5709,34	11743,6	4815,66	533,52	5011,98	1127,79	0,45

Муниципальное образование/городской округ	Количество объектов недвижимости	Значение	УПКС по группам объектов недвижимости, руб./кв.м									
			1 группа	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа	6 группа	7 группа	8 группа	9 группа	10 группа
- Осинский муниципальный район		Среднее	69848,83	10397,55	10991,53	17775,87	19228,26	10189,5	6648,23	13702,05	8710,07	-
		Максимальное	69848,83	22056,22	17290,8	36303,56	23427,26	14509,43	18951,82	89504,89	13439,58	2017578,35
- Слюдянский муниципальный район	28811	Минимальное	11413,85	430,42	1582,31	3983,44	2864,51	4467,28	1328,18	1807,21	356,58	0,06
		Среднее	33890,26	21785,45	6785,86	19565,99	17179,99	12381,06	7778,1	14623,65	7465,28	-
		Максимальное	55439,75	58027,69	25077,5	49244,43	54885,14	37798,02	34972,36	132659,54	27670,94	119984422,1
- Тайшетский муниципальный район	49325	Минимальное	9112,36	907,7	769,8	2703,37	4202,58	3657,81	869,48	1383,29	728,98	0,03
		Среднее	42899,45	13735,78	4777,79	15280,58	11645,5	9770,07	5494,4	9836,95	9326,91	-
		Максимальное	61145,83	59330,76	20008,12	38892,54	26204,33	39728,81	26164,67	68148,49	37723,96	1416937,15
- Тулунский муниципальный район	13886	Минимальное	11554,85	636,86	1313,09	2370	5859,33	3370,08	917,8	3821,24	1390,29	0,74
		Среднее	14303,62	7641,63	8597,53	13572,53	10031,44	9809,11	4969,69	10468,56	7004,97	-
		Максимальное	55513,91	15262,41	14784,47	33998,51	21718,7	14947,07	21800,31	26251,95	17245,33	36947253,22
- Усольский муниципальный район	35161	Минимальное	1485,05	100,65	1303,82	4520,19	3738,83	5158,33	818,34	3987,24	196,74	0,16
		Среднее	24721,75	10800,69	10606,83	17597,2	15478,68	11711,42	7666,99	13574,56	8956,77	-
		Максимальное	32846,51	29184,75	27709,07	42353,71	43222,2	31015,23	28542,16	97868,21	24954,26	42956381,96
- Усть-Илимский муниципальный район	12310	Минимальное	12226,66	937,27	1339,99	2297,52	4370,9	3427,75	1357,99	3146,17	179,85	0,02
		Среднее	20239,93	12346,57	6285,2	8813,91	10911,26	7493,22	5594,97	9695,38	5116,57	-
		Максимальное	26237,75	32336,31	22358,4	29055,02	27651,93	28003,07	23701,22	44400,63	342480,4	15220795,35
- Усть-Кутский муниципальный район	39528	Минимальное	4040,1	308,13	61,83	560,9	1865,08	446,79	427,31	2458,5	212,38	0,03
		Среднее	47427,02	24735,72	7926,64	15038,49	15138,93	10934,65	6673,76	11903,12	9141,53	-
		Максимальное	81513,52	72865,13	35966,63	38590,48	36749,02	34131,82	4176300,17	86463,49	1342533,37	31711110,43
- Усть-Удинский муниципальный район	5994	Минимальное	-	1096,27	2052,89	3113,49	6506,39	4870,15	1181,68	3336,43	311,37	0,64
		Среднее	-	11255,15	6153,27	14332,95	10099,95	8585,25	5322,82	10560,93	10894,16	-
		Максимальное	-	22014,04	15045,38	31886,19	21256,67	40581,36	24423,75	53370,2	17638,08	988654,29
- Черемховский муниципальный район	15470	Минимальное	4130,4	1306,35	1296,77	3719,28	4747,73	4930,39	788,64	2139,75	541,67	0,01
		Среднее	27372,15	8691,15	5930,07	14246,9	12961,23	9447,96	6027,82	12170,94	5039,47	-
		Максимальное	55513,91	34770	25969,36	37883,32	29440,25	30492,58	20886,13	67631,01	709211,11	1889371,03
- Чунский муниципальный район	20485	Минимальное	12375,44	698,57	1602,77	626,62	5605,76	3683,58	998,01	3203,39	133,83	0,05
		Среднее	31592,45	13594,11	5615,28	14221,79	14677,03	9565,4	6393,49	10035,15	5692,25	-
		Максимальное	46700,47	50289,07	23448,77	33335,45	17802,39	34277,14	32533,65	54821,12	16976,22	12846055,84
- Шелеховский муниципальный район	57567	Минимальное	6641,76	1567,98	1639,68	5492,04	6111,56	7180,22	1515,53	1558,49	453,28	0,09
		Среднее	59340,36	20074,8	11000,97	26879,15	23121,47	21025,21	11956,9	14186,59	14877,25	-
		Максимальное	89978,32	78166,45	32785,91	70477,36	69985,32	51984,62	48130,63	76791,4	52880,69	31414822,37
	13080	Минимальное	27618,79	3420,21	2204,51	7211,28	8429,23	5174,55	1178,45	4409,78	1990,35	0,06
		Среднее	33223,95	14704,87	15508,72	23877,8	22866	13706,16	8054,24	16183,79	12762,12	-

Муниципальное образование/городской округ	Количество объектов недвижимости	Значение	УПКС по группам объектов недвижимости, руб./кв.м									
			1 группа	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа	6 группа	7 группа	8 группа	9 группа	10 группа
- Эхирит-Булагатский муниципальный район		Максимальное	36846,26	35665,96	27226,98	51696,27	43762,02	31363,71	30149,19	88545,51	22135,06	1967115,27
Итого по субъекту РФ	1613507	Минимальное	740,42	100,65	61,83	560,9	1865,08	446,79	257,09	500,48	75,96	0,01
		Среднее	66590,12	23045,01	12271,55	33819,78	26780,56	19093,82	10280,82	19157,56	13752,48	-
		Максимальное	113496,47	294331,44	87158,86	108659,39	92204,01	127431,04	5880557,57	259844,12	19360248,57	298340331,5

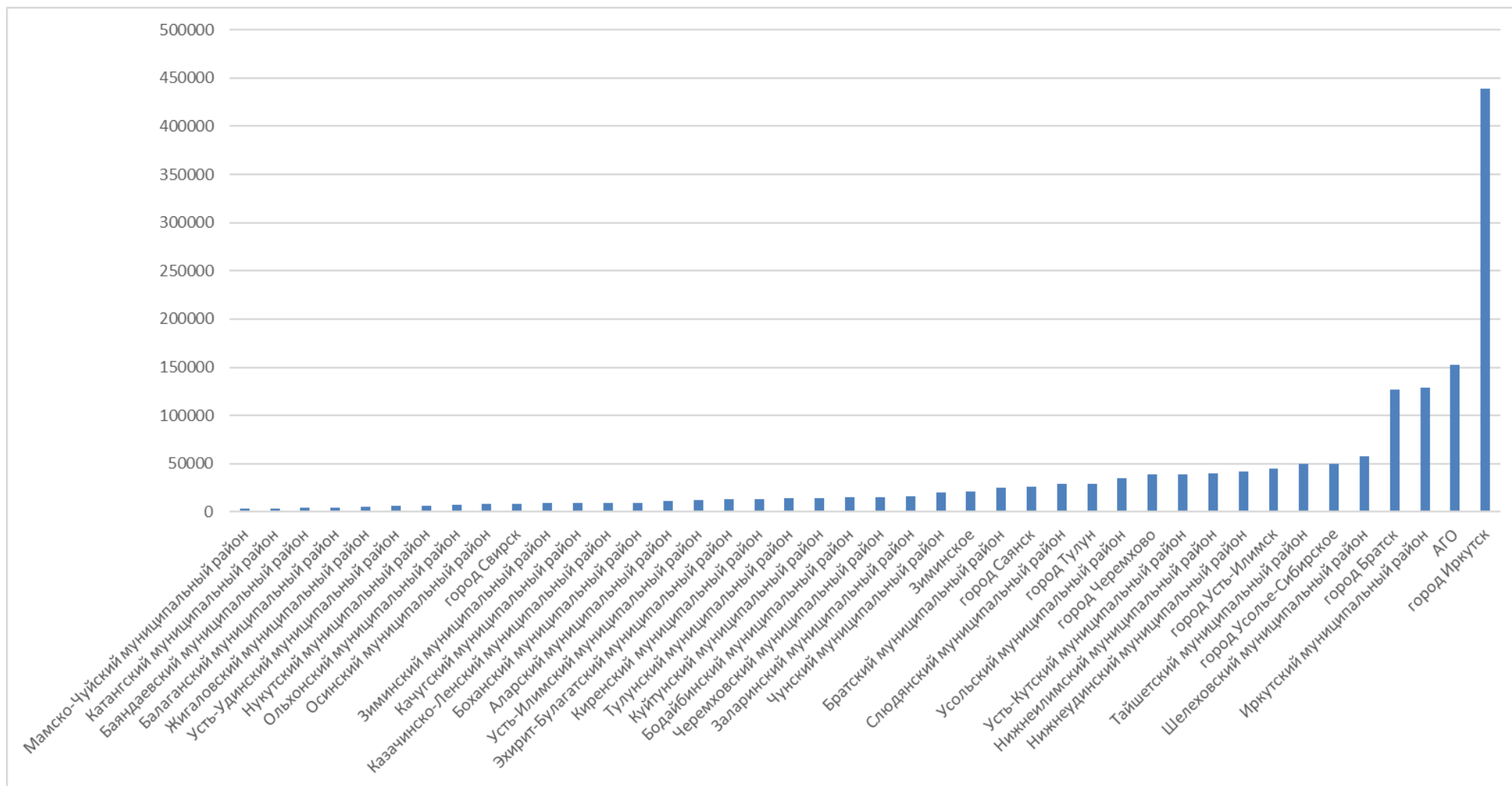


Рисунок 4.1 – Распределение объектов оценки по муниципальным образованиям/городским округам Иркутской области

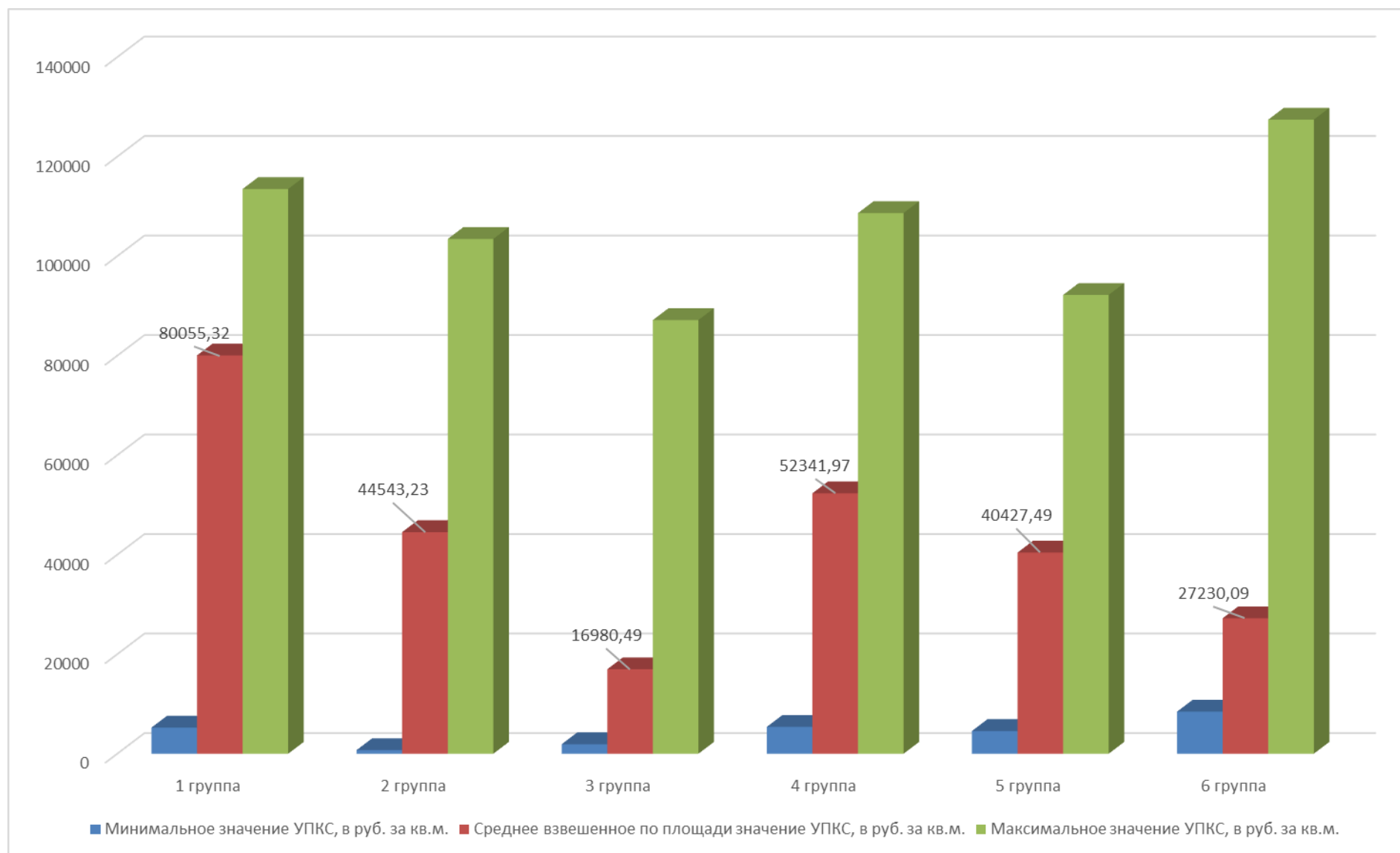


Рисунок 4.2 – Средние УПКС в разрезе 1-6 групп в целом по Иркутской области, руб./кв.м

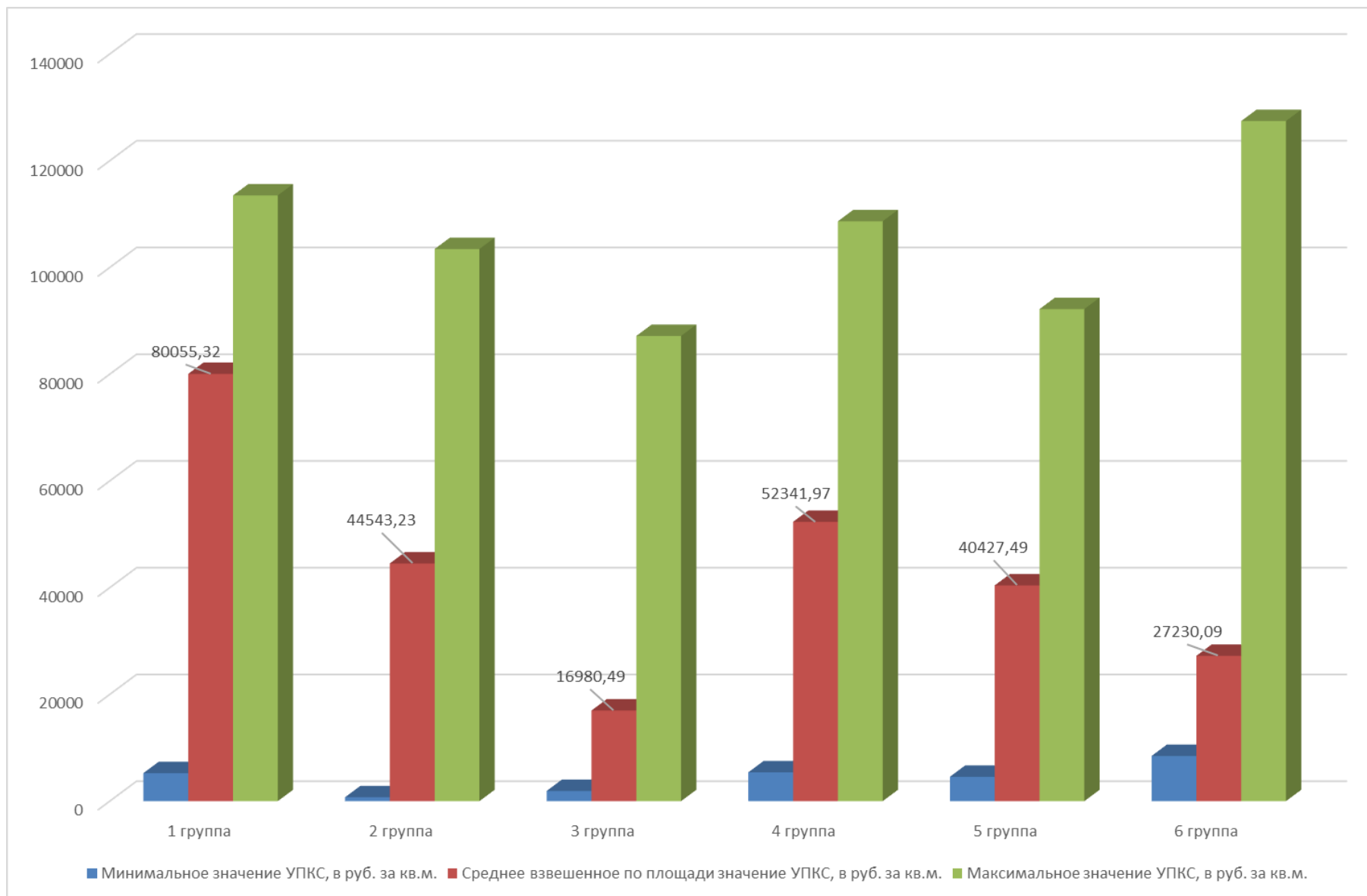


Рисунок 4.3 – Средние УПКС в разрезе 1-6 групп (г. Иркутск), руб./кв.м

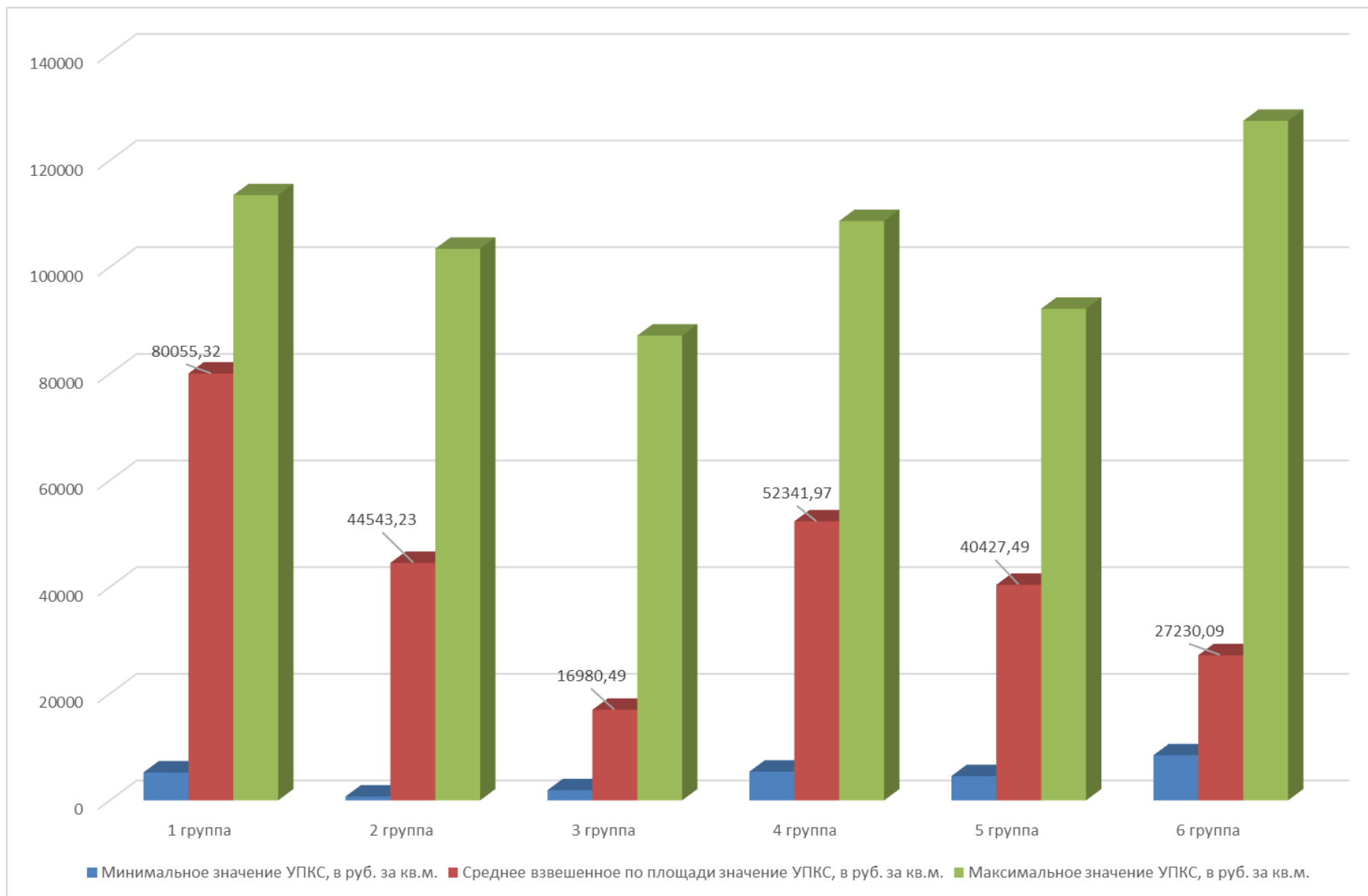


Рисунок 4.4 – Средние УПКС в разрезе 1-6 групп (АГО), руб./кв.м

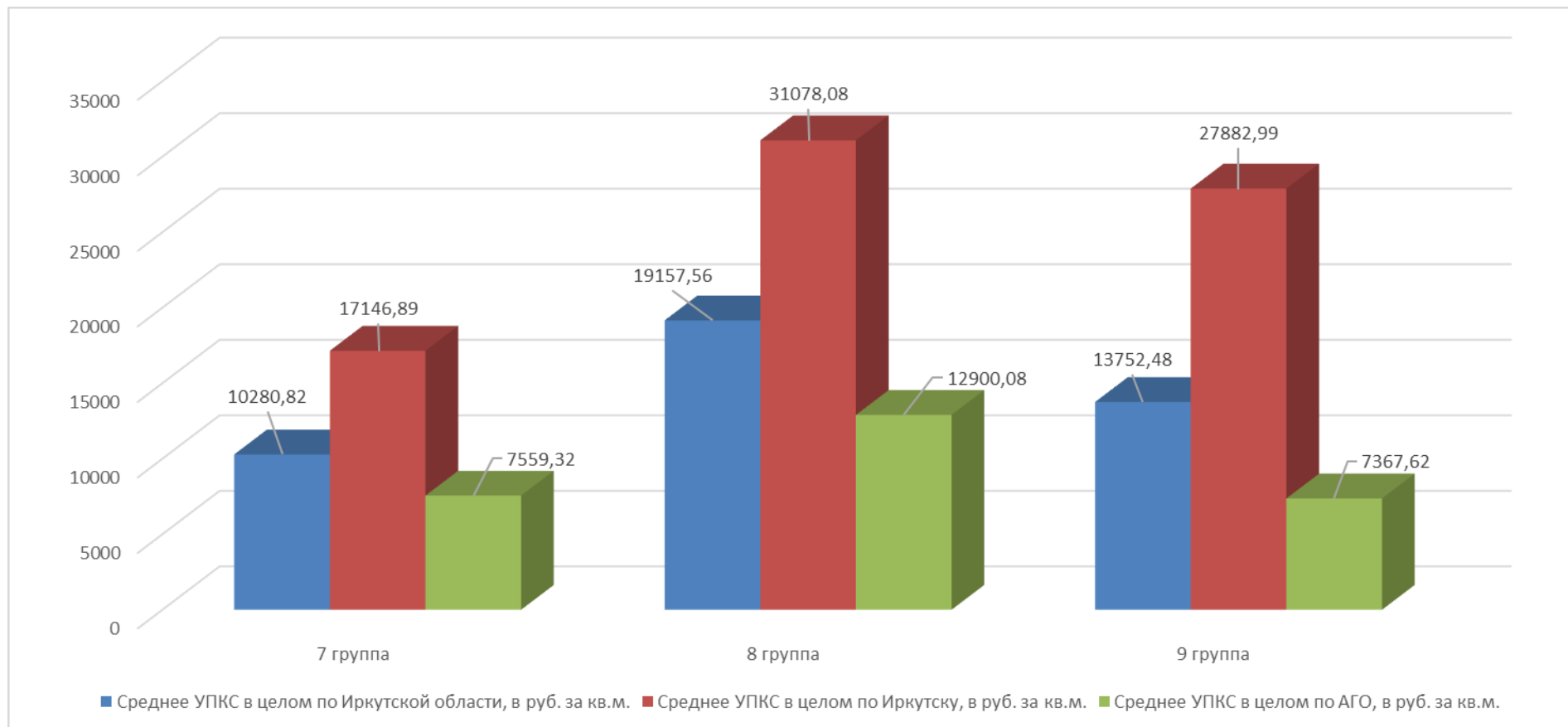


Рисунок 4.5 – Средние УПКС в разрезе 7- групп (Иркутская область в целом, Иркутск, АГО), руб./кв.м

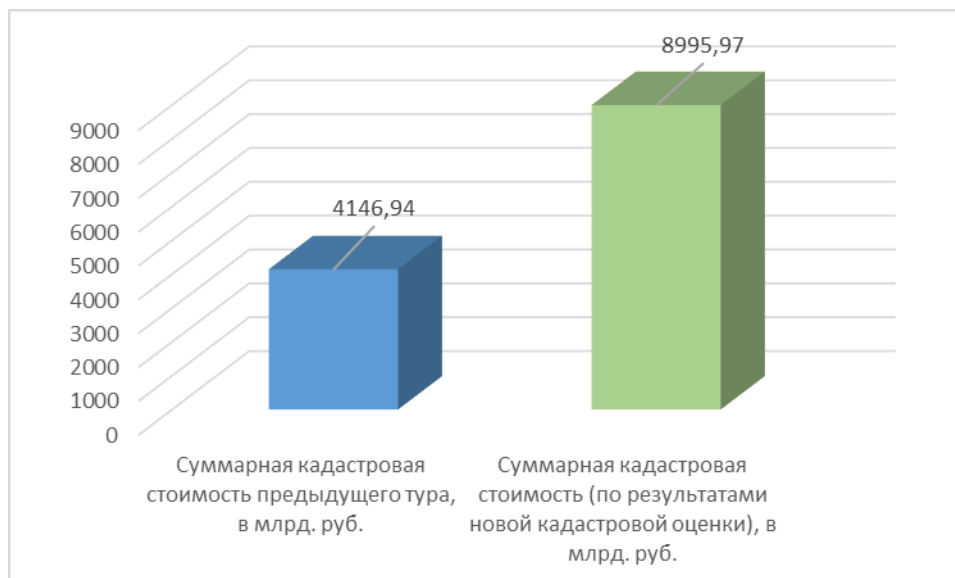


Рисунок 4.6 – Сравнение суммарной кадастровой стоимости предыдущего тура оценки с результатами новой кадастровой оценки, в млрд. руб.

В соответствии с п. 66 Методических указаний при проверке качества процессов определения кадастровой стоимости проводилась выборочная проверка расчетов кадастровой стоимости, при этом результат считался подтвержденным, если результат выборочной проверки совпал с результатом определения кадастровой стоимости в пределах округления итогового значения.

Дополнительным критерием проверки корректности результатов является проверка с использованием результатов оценочного зонирования территории с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня цен для каждого вида использования объектов.

В рамках данного Отчета было проведено сопоставления полученных значений кадастровой стоимости и рыночной информации для объектов недвижимости.

В целом, полученные в результате моделирования значения кадастровой стоимости находятся в интервале собранных рыночных данных.

Расхождение диапазонов значений рассчитанной кадастровой стоимости с ценами рынка можно объяснить следующими причинами:

- приближенным характером методов массовой оценки;
- сделки по объектам недвижимости не всегда совершаются по условиям, заявленным в предложениях на открытом рынке;
- рыночная стоимость, в отличие от кадастровой, может содержать в себе влияние специфических индивидуальных характеристик объекта (например, состояние ОКС и пр.);
- недостаточность рыночных данных в целом.

Работники,
осуществлявшие определение кадастровой стоимости

В.В. Севостьянова

Е.А. Хошакова

Директор

А.А. Раковская