



Российская Федерация
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
«ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ»

*628012, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23*

*Тел./факс: (3467) 32-38-04,
e-mail: fondim86@cio-hmao.ru*

Экз. № 1
от 04.09.2018 г.

ОТЧЕТ № 01/2018
об итогах государственной кадастровой оценки
земельных участков, отнесенных к категориям земель:
земли особо охраняемых территорий и объектов и
земли водного фонда
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Дата определения кадастровой стоимости: 01 января 2018 года

Дата составления отчета: 04 сентября 2018 года

г. Ханты-Мансийск, 2018 год



СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА	2
СОДЕРЖАНИЕ	2
1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ, И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ	4
2. ВВОДНАЯ ГЛАВА	13
2.1. Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка	13
2.2. Реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки, категория или категории земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являлись земельные участки.	13
2.3. Реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) Отчета.	13
2.4. Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости	13
2.5. Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты (дата подписания (утверждения), номер).....	13
2.6. Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание	15
2.7. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе такого бюджетного учреждения.....	21
2.8. Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости.	22
3. РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА.....	26
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), информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости.....	26
3.1.1. Анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость)	26
3.1.1.1. Информация, характеризующая социально-экономическое состояние РФ	27
3.1.1.2. Социально-экономическое состояние и тенденции развития Ханты - Мансийского автономного округа – Югры	31
3.1.2. Информация о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений).....	49
3.1.3. Анализ информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости.....	58
3.1.3.1. Анализ информации о рынке земель сегмента: производственная деятельность.	58
3.1.3.2. Анализ информации о рынке земель сегмента: общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство.	74
3.1.3.3. Анализ информации о рынке земель сегмента: сельскохозяйственное использование.	82
3.1.3.4. Анализ информации о рынке земель сегментов: водные объекты, специальное, ритуальное использование, запас, иное использование.	91
3.1.3.5. Общие выводы по рынку недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.....	92
3.1.4. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них.....	93
3.1.5. Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости.....	95
3.2. Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования.	96



3.3. Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки.....	96
3.4. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"	105
3.5. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.	114
3.6. Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.	115
3.7. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости.....	123
3.7.1. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении эталонных объектов для сегмента производственная деятельность.	123
3.7.2. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении эталонных объектов для сегментов общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство.....	139
3.7.3. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении сегмента сельскохозяйственное использование.....	151
3.7.4. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально затратным подходом в отношении водных объектов; специального, ритуального использования; запаса и иного использования.	161
4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА.....	165
4.1. Информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости	165
4.2. Подписи руководителя бюджетного учреждения и работников бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости	170



ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ, И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе приводятся определения, необходимые для установления или уточнения терминов, используемых при государственной кадастровой оценке.

Вид использования объекта недвижимости - использование в соответствии с его фактическим разрешенным использованием.

Государственная кадастровая оценка - совокупность установленных частью 3 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном данным Федеральным законом.

Группировка объектов оценки – объединение в группы (подгруппы) объектов на основе сегментации объектов недвижимости.

Дата определения кадастровой стоимости - дата, по состоянию на которую осуществляется определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки (день, по состоянию на который сформирован перечень).

Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости. 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 рамках доходного подхода кадастровая стоимость объекта недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом дисконтирования денежных потоков.

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – государственный информационный ресурс, содержащий свод достоверных и систематизированных сведений об объектах недвижимости (ОН), правах на них, а также других сведений, предусмотренных законом (п. 2 ст. 1 закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Земли особо охраняемых территорий – земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

Земли водного фонда – определены статьей 102 главы XVIII Земельного кодекса РФ.



К землям водного фонда относятся земли:

- 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
- 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Моделирование в рамках затратного подхода основано на определении зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов.

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

Информация о внешней среде объектов недвижимости - информация об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости. К ней относится информация, характеризующая социально-экономическое состояние Российской Федерации, социально-экономическое состояние и тенденции развития субъекта Российской Федерации, муниципального образования, территории, в границах которой проводится государственная кадастровая оценка, содержащаяся в том числе в документации о территориальном планировании и градостроительном зонировании, действующих градостроительных регламентах. Результатом сбора и анализа информации о внешней среде объектов недвижимости является краткий обзор об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости.

Информация о рынке объектов недвижимости - информация, характеризующая функционирование рынка объектов недвижимости (о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений)), в том числе его специфические особенности. Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости является:

- обзор состояния рынка недвижимости (в целом), включает в себя фактическое состояние и общую активность рынка объектов недвижимости, его сегмента (сегментов) в субъекте Российской Федерации, муниципальном образовании, территории, в границах которой проводится государственная кадастровая оценка;
- обзор сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости - объем и динамика цен сделок (предложений), предложение и спрос, степень открытости и емкости рынка, характеристика участников рынка, политика региональных органов власти, органов местного самоуправления в области землепользования и развития рынка в целом и его сегментов;
- иная информация, необходимая для определения стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке.

Индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:



- требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;
- требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;
- невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

Инженерная инфраструктура земельного участка - объем подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования.

Избыточная площадь земельного участка - площадь, превышающая площадь, необходимую для использования земельного участка в соответствии с видом использования.

Кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 данного Федерального закона.

Категории земель в РФ:

1) земли сельскохозяйственного назначения - земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей;

2) земли населенных пунктов - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения);



4) земли особо охраняемых территорий и объектов - земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим;

5) земли лесного фонда - лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

6) земли водного фонда – земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, либо занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

7) земли запаса - земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель.

Критерий достаточности (R^2) – достаточность связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и факторами кластеризации на основе уравнения связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и факторами кластеризации. Связь считается достаточной при $R^2 \geq 0.7$

Методы расчета кадастровой стоимости – это методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально.

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

Объекты оценки - при определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, указанные в решении о проведении государственной кадастровой оценки, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Определение кадастровой стоимости - расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости.

Оценочное зонирование - разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны, проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация. Целью оценочного зонирования является представление в графическом и семантическом виде информации о сложившейся на дату определения кадастровой



стоимости ситуации в различных сегментах рынка недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке – перечень земельных участков, сформированный на основе сведений ЕГРН и содержащий сведения о земельных участках, являющихся объектами оценки.

Принципы проведения государственной кадастровой оценки - государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости.

Процедура определения кадастровой стоимости включает в себя следующие мероприятия:

- определение ценообразующих факторов объектов недвижимости (далее - ценообразующие факторы);
- первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;
- сбор рыночной информации;
- группировка объектов недвижимости;
- построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
- анализ качества модели оценки кадастровой стоимости;
- расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчеты для объектов недвижимости, по которым невозможно выполнить определение кадастровой стоимости методами массовой оценки;
- анализ результатов определения кадастровой стоимости;
- составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

Перечень объектов оценки – перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке земель, содержащий непротиворечивые сведения обо всех учетных характеристиках земельных участков и расположенных на оцениваемой территории.

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

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

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Сегменты объектов недвижимости, независимо от категории земель земельные участки группируются на следующие сегменты:

- 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»;

- 2 сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;

- 3 сегмент «Общественное использование»;

- 4 сегмент «Предпринимательство»;

- 5 сегмент «Отдых (рекреация)»;

- 6 сегмент «Производственная деятельность»;

- 7 сегмент «Транспорт»;

- 8 сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»;

- 9 сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»;

- 10 сегмент «Использование лесов»;

- 11 сегмент «Водные объекты»;

- 12 сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»;

- 13 сегмент «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»



- 14 сегмент «Иное использование» - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах.

Сегмент рынка - это разделение недвижимости на определенные однородные группы по классифицирующим признакам.

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

Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов):

- метод статистического (регрессионного) моделирования основан на построении статистической модели оценки, под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости).

- метод типового (эталонного) объекта недвижимости основан на 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 моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации о точном местоположении (адресе) объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, то есть когда, в частности, отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования, или для применения метода (эталонного) типового объекта недвижимости. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

- Метод индексации прошлых результатов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости ОКС, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

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

Транспортная инфраструктура (подъездные пути) земельного участка обеспеченность земельного участка подъездными путями (к любой из границ земельного участка подходят подъездные пути, предоставляя возможность въезда на этот земельный участок).

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, а также объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в границах земельного участка,



необходимые для функционирования зданий, строений, сооружений. К улучшениям земельного участка также относятся мелиоративные и иные сооружения, направленные на повышение качества сельскохозяйственных, лесных и иных угодий.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) – расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади (1 кв.м.) земельного участка.

Фактор стоимости – качественная или количественная характеристика объекта оценки, влияющая на стоимость объекта, выраженная в конкретных единицах измерения или в формализованном виде.

Фактическое разрешенное использование объекта недвижимости - фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости.

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

Ценообразующие факторы (характеристик) объекта недвижимости - информация о физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках объектов недвижимости, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости. Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

- факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;
- факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;
- факторы, характеризующие объект недвижимости.

Эталонный земельный участок – земельный участок, определенный для каждого из кластеров земельных участков, обладающий в разрезе факторов кластеризации наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в кластер (эталонного земельного участка). При этом, под наиболее вероятными характеристиками понимаются средние или наиболее часто встречающиеся («обычные») характеристики земельного участка. Эталонный земельный участок может быть как реально существующим в кластере, так и гипотетическим. Эталонный земельный участок для каждой группы (подгруппы) определяется в разрезе факторов стоимости.

Использованные в Отчете сокращения

Адм. здание – сооружения, объединенные общей архитектурной задачей создания среды для работы офисов (в том числе офисов для управленческого аппарата) государственных и негосударственных (общественных) хозяйственных и иных организаций и учреждений;

БД – база данных;

ВРИ – вид разрешенного использования;

ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости;

ГО – городской округ;



ЕОН – единый объект недвижимости;
ЗУ – земельный участок;
ИЖС – индивидуальная жилая застройка;
КЛАДР – классификатор адресов России;
КС – кадастровая стоимость;
кв.км – квадратный километр;
макс. – максимальное значение;
МЖЗ – многоэтажная жилая застройка;
мин. – минимальное значение;
МО – муниципальное образование;
НП – населенный пункт;
НЭИ – наиболее эффективное использование;
ОА – объект аналог;
ОН – объект недвижимости;
ОО – объект оценки;
ОКС – объект капитального строительства;
ОНС – объект незавершенного строительства;
ОКТМО - общероссийский классификатор территорий муниципальных образований;
пгт – поселок городского типа;
Росземкадастр – Федеральная служба земельного кадастра России (до 2004 г.);
СМИ – средства массовой информации;
сред. – среднее значение;
УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости;
УПКСЗ – удельный показатель кадастровой стоимости земель;
Управление Росреестра – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (с 2009 года);
ФСО – федеральный стандарт оценки;
ЦФ – ценообразующий фактор;
R² – критерий достаточности.



2. ВВОДНАЯ ГЛАВА

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

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра.

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

Распоряжение департамента по управлению государственным имуществом Ханты – Мансийского автономного округа – Югры от 31 октября 2017 года № 13-Р-2289 «О проведении государственной кадастровой оценки».

Вид объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки подлежащих государственной кадастровой оценке: земельные участки.

Категории земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, земли водного фонда.

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

Наименование: Отчет об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, отнесенных к категории земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, земли водного фонда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Номер отчета № 01/2018.

Дата подписания отчета (утверждения): 04 сентября 2018 года.

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

Дата определения кадастровой стоимости – по состоянию на 01.01.2018 г.

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

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ в редакции от 29.12.2017;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ в редакции от 05.12.2017;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ в редакции от 31.12.2017;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ в редакции от 29.07.2017;



- Федеральный закон от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 226 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 09 июня 2017 года № 284 «Об утверждении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 16 июня 2017 года № 291 «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 июня 2017 года № 317 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе форма предоставления таких разъяснений»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 июня 2017 года № 318 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 февраля 2017 года № 74 "Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке";
- Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 2 декабря 2011 года N 456-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 7 августа 2015 года № 249-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 26 декабря 2014 года № 503-п «О результатах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 10 января 2014 года N 2-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».



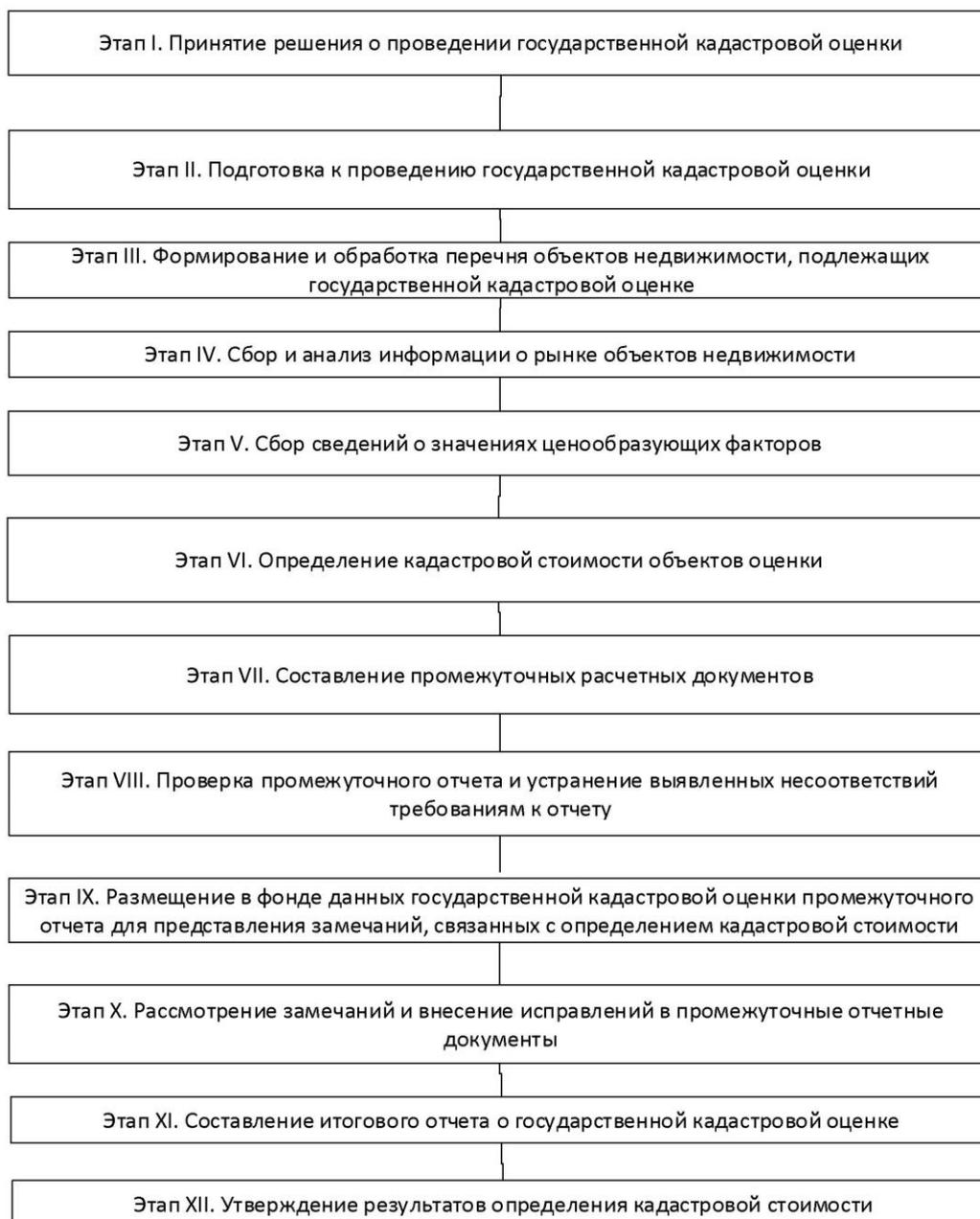
2.6. Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание

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

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

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

Схема действий при проведении государственной кадастровой оценки выглядит следующим образом:





Описание схемы организации проведения работ по определению кадастровой стоимости приведено далее:

Этап I. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.

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

Решение о проведении государственной кадастровой оценки принимает уполномоченный орган субъекта Российской Федерации. В Ханты-Мансийском автономном округе – Югра таким органом является Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

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

Этап II. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Этап V. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.



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

Бюджетным учреждением проводится сбор данных о значениях ценообразующих факторов (п. 5.2 Методических указаний). Результатом собранной информации о ценообразующих факторах являются сведения, представленные в семантическом и графическом виде. По итогам сбора ценообразующих факторов проводится анализ их значений на полноту, достоверность и непротиворечивость.

Этап VI. Определение кадастровой стоимости объектов оценки.

Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Центр имущественных отношений» в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

- Определение кадастровой стоимости с применением методов доходного подхода для сегментов: общественное использование, отдых (рекреация) и охраняемые природные территории и благоустройство.
- Определение кадастровой стоимости исходя из затрат на межевание и оформление прав на них для сегментов: водные объекты, специальное, ритуальное использование, запас, иное использование.
- Определение кадастровой стоимости с применением методов сравнительного подхода для сегмента: производственная деятельность.
- Определение кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета для сегмента: сельскохозяйственное использование.

Этап VII. Составление промежуточных расчетных документов.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Этап XI. Составление итогового отчета о государственной кадастровой оценке.

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

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

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

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

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



Этап XII. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

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

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

2.7. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководители такого бюджетного учреждения

Таблица 1. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководители такого бюджетного учреждения

Наименование характеристики	Значение
Основные сведения о бюджетном учреждении:	
Организационно-правовая форма:	Бюджетное учреждение
Полное наименование:	Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Центр имущественных отношений»
Учредитель:	Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа Югры
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1028600510421
Дата присвоения ОГРН	31.10.2002
Место нахождения юридического лица:	628012, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23
Телефон/факс:	8(3467)32-38-04
Адрес электронной почты:	fondim86@cio-hmao.ru
Сайт:	https://cio-hmao.ru/
Сведения о руководителе бюджетного учреждения:	
Ф.И.О.	Киприянов Вячеслав Геннадьевич
Должность:	Врио директора, действует на основании Устава и Распоряжения Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.06.2018 года № 349-рп
Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости:	



1.	Ф.И.О. оценщика	Чертыкова Наталья Александровна
	Должность:	Начальник отдела определения кадастровой стоимости
	Сведения об образовании, профессиональной переподготовке:	Диплом Высшей школы приватизации и предпринимательства-института о профессиональной переподготовке ПП№724504, рег. номер ОД-0408 от 03.04.2005 г. Программа "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", квалификация "Оценщик стоимости предприятия (бизнеса)". Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 000933-1 от 24.11.2017 г., действует до 24.11.2020 г.
	Стаж работы в соответствии с п.1 ч.2 ст. 10 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»	13 лет
2.	Ф.И.О. оценщика	Аверина Анастасия Валентиновна
	Должность:	Оценщик (эксперт по оценке имущества) 8 уровня квалификации
	Сведения об образовании, профессиональной переподготовке:	Диплом о профессиональной переподготовке ФГГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого президента России Б.Н. Ельцина» ПП № 005190, регистрационный номер 1375 от 29.11.2016 г., программа «Оценка предприятия (бизнеса)». Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУФО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова» № 771800136576, регистрационный номер 97/156-18 от 16.05.2018 г., программа «Государственная кадастровая оценка».
	Стаж работы в соответствии с п.1 ч.2 ст. 10 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»	4 года

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

Далее приводится перечень всех допущений и ограничительных условий, использованных при проведении оценки:

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



- экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.
2. Исходная рыночная информация, собранная для проведения оценки, отражается в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считается достоверной.
 3. 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.
 4. Определение кадастровой стоимости земельных участков, относящихся к категории земли особо охраняемых территорий и объектов, земель водного фонда расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, осуществляется, исходя из количественных и качественных характеристик земельных участков, указанных в Перечне, а также информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов оценки, сбор и анализ которой осуществлялся в период подготовки до 1 января года определения кадастровой стоимости.
 5. При определении кадастровой стоимости используются данные, включенные в фонд данных государственной кадастровой оценки, а также сведения ЕГРН, фонд данных землеустроительной документации, базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований. Полученная информация считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки.
 6. Информация, полученная от организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, Росреестра и иных источников, содержащих сведения доказательного значения, после даты оценки, но отражающая информацию по состоянию на дату оценки в отношении количественных или качественных характеристик объектов оценки отражается в Отчете, считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки и может использоваться при проведении оценки.
 7. Рыночная информация об объектах-аналогах, собранная Исполнителем для проведения оценки, отражается Исполнителем в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считается достоверной. В случае уточнения информации, полученной из открытых источников в отношении предложений к продаже, дополненные данные приведены в Отчете.
 8. Значения ценообразующих факторов, полученных в период подготовки к проведению государственной кадастровой оценки до 1 января года определения кадастровой стоимости, считаются достоверными на дату оценки.
 9. Настоящий Отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации в соответствии с государственным заданием. Никакие части Отчета не могут рассматриваться иначе как неотъемлемая часть единого целого.
 10. При проведении настоящего исследования Учреждение не проводило специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую и технологическую экспертизу объектов недвижимости, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
 11. Учреждение оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются наиболее



существенными для понимания содержания Отчета и которые являются обязательными согласно методических указаний. При этом в архиве Учреждения будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

12. Отчет представляет собой документ, составленный в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 09.06.2017 № 284 «Об утверждении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки».
13. Результаты государственной кадастровой стоимости действительны только на дату оценки. Учреждение не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на кадастровую стоимость объектов оценки.
14. В отчете не приводятся копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, сведения об износе улучшений оцениваемых участков и балансовой стоимости объектов, принадлежащих юридическим лицам, реквизиты юридических лиц – собственников объектов оценки, если эти документы и сведения недоступны исполнителю работ по государственной кадастровой оценке и не оказывают существенного влияния на формирование стоимости, поскольку кадастровая оценка носит массовый и ретроспективный характер и проводится в условиях объективной невозможности обеспечения предоставления исполнителю работ по государственной кадастровой оценке в полном объеме указанной информации.
15. 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.
16. Расчеты, выполненные при определении кадастровой стоимости, произведены с использованием программного продукта Microsoft Excel 2013 и могут отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах и в других программных комплексах.
17. В процессе промежуточных и итоговых расчетов использовались округления, предусмотренные параметрами используемого программного продукта. Округления производились по правилам математики до двух десятичных знаков.

Допущения, касающиеся информации об объектах оценки:

18. Объекты оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.
19. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на кадастровую стоимость объектов оценки.
20. Оценка проводится исходя из количественных и качественных характеристик, на основе открытой и доступной информации, без обязательного предоставления копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, копий кадастровых паспортов. При этом предоставленная информация, признается достаточной для проведения государственной кадастровой оценки для целей налогообложения. Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, копий кадастровых паспортов и иных документов, в распоряжении Учреждения, не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления кадастровой стоимости и не может служить причиной признания результатов проведенной оценки недостоверными.
21. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объектах оценки, использованные при подготовке Отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, пока не доказано иное.



22. Определение кадастровой стоимости проводилось без натурального осмотра объектов оценки, поскольку данная процедура не предусмотрена законодательством РФ и иными актами регулирующими проведение ГКО. Все сведения по объектам оценки, содержащиеся в Перечне, анализировались и рассматривались, как истинные.
23. Согласно Государственному заданию необходимо провести государственную кадастровую оценку объектов недвижимости категории земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, земель водного фонда подлежащих государственной кадастровой оценке в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре в 2018 году. Ввиду того, что в Едином государственном кадастре недвижимости земельные участки и улучшения на них являются отдельными объектами учета, оценке подлежат земельные участки без учета улучшений, расположенных на них (ОКС, внутривъездных инженерных коммуникаций, искусственных покрытий, малых архитектурных форм, озеленения).
24. Земельный участок считается обеспеченным электричеством в случае наличия в открытых источниках информации (интернет-сети и др.) данных о наличии коммуникации при отсутствии данных о коммуникациях, полученных от муниципальных образований.
25. В случае отсутствия документально подтвержденных сведений о фактическом использовании объектов недвижимости, или наличии информации, противоречащей сведениям ЕГРН, при определении вида использования за основу принимался вид разрешенного использования земельного участка, содержащийся в Перечне.
26. При определении значений ценообразующих факторов, для земельных участков, учтенных в ЕГРН без координат границ, ценообразующие факторы принимались равными значениям ценообразующих факторов в центре кадастровых кварталов, в которых они расположены.
27. Для определения некоторых значимых для расчетов корректировок, значения которых невозможно вывести по данным рынка Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, использовались справочники под редакцией Лейфера Л.А., данные сайта ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» - <https://statrielt.ru/>, который содержит значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитанных методами математической статистики на основе анализа рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости, опубликованных на сайтах: www.avito.ru/, <https://realty.yandex.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, Statrielt, <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.rosreal.ru/> и всех региональных сайтах России. Данные из указанных источников считаются достоверными и универсально применимыми для определения стоимости объектов на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.
28. Для определения сведений о расположении объектов оценки относительно автомагистрали были использованы данные с космоснимков. В случае несоответствия данных космоснимков Исполнитель работ по государственной кадастровой оценке ответственности не несет.

Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах:

29. При сборе рыночной информации предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на цену.
30. Не гарантируется неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняются копии источников информации.



31. В случае уточнения характеристик объектов недвижимости по телефону у продавца объекта, данная информация считается достоверной и используется при проведении оценки.
32. В случае, если на официальном сайте агентства недвижимости отсутствует дата оферты считается, что опубликованная информация актуальна на дату сбора рыночной информации и принимается как дата источника для объекта-аналога.
33. Для объектов-аналогов, у которых в файлах, подтверждающих рыночную информацию, указаны две разные общие площади, одна из которых при регистрации объекта на сайте заносится в соответствующее поле, а другая указывается в тексте объявления, используется в расчетах общая площадь согласно данным Публичной кадастровой карты, так как она не подвергается автоматическому округлению.
34. Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная от администраций муниципальных районов (городских округов), Управления Росреестра, считается достоверной, достаточной и репрезентативной, если нет оснований считать иначе.
35. Учреждение не гарантирует неизменность сведений, использованных при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.
36. Документы, удостоверяющие подлинность информации, представлены в виде файлов в формате PDF или ином нередактируемом формате, обеспечивающем возможность ознакомления с информацией, содержащейся в документе, при помощи общедоступных программных продуктов.

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), информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости.

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

1. информации об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости (информация о внешней среде объектов недвижимости);
2. информации о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений);
3. иной информации, необходимой для определения стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке.

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



3.1.1.1. Информация, характеризующая социально-экономическое состояние РФ¹

После десятилетия (1990 - 1999 гг.) деградации во всех сферах общественно-экономической жизни, начиная с 2000 года, за 15 лет Россия укрепила государственную структуру, стабилизировала экономику и финансы, реформировала социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, социальной помощи), улучшила социальное положение населения, укрепила обороноспособность:

- восстановилось обновление основных фондов предприятий и организаций
- производственных зданий и сооружений, парка оборудования и техники
- значительными объёмами росло жилищное строительство

Такое развитие и усиление России нарушило иерархический миропорядок, создаваемый США после падения СССР. Поэтому сегодня в международных отношениях сложилось и возрастает экономическое и политическое противостояние между странами-лидерами Запада (США, Великобритания, Канада, Германия, Франция) и Россией, поддерживаемой Китаем и некоторыми другими странами Азии и Латинской Америки. Это остро проявляется в военных конфликтах на Украине и Ближнем Востоке, в размещении военных баз НАТО и средств ПВО в ближайших и приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний, политических и общественных деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и изоляции России через подконтрольные международные организации, в том числе спортивные, и СМИ. Вместе с тем, несмотря на то, что сохраняется риск демонстрации США своей военной мощи в любом регионе мира, многие страны, в том числе западные, видят в России гаранта стабильности и большие экономические перспективы сотрудничества.

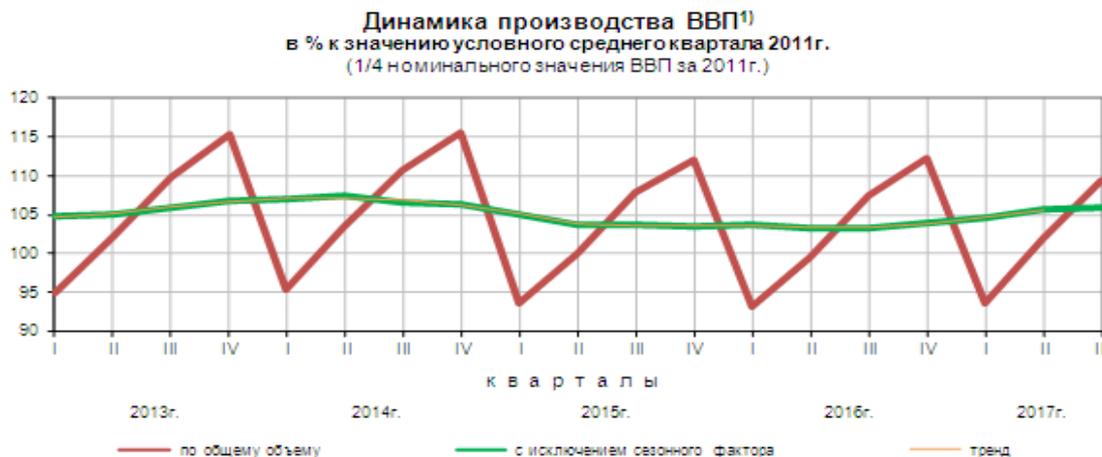
Несмотря на сокращение с 2015 года доходов Российского бюджета (из-за искусственно созданного США обрушения цен нефти, вызванного «сланцевой революцией»), в России в условиях мощного внешнего противодействия полным ходом идёт развитие инфраструктуры: авто- и железных дорог, крупнейших мостов, магистральных коммуникаций, строительство энергетических объектов. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран, высокими темпами растёт оборот внешней торговли с положительным сальдо, внедряются альтернативные западные формы международных расчётов. Строятся крупнейшие в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание крупнейших транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север.

Сложившееся высокое влияние и значимость России в мире неизбежно положительно отразится и на её экономическом развитии.

Основные экономические показатели Российской Федерации

ВВП в III квартале 2017 года вырос на 3,9% к III кварталу 2016 года. По итогам девяти месяцев рост ВВП составил 1,8%.

¹ <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202018%20январь.docx>, <http://www.gks.ru/>, <http://www.cbr.ru/>, <https://news.yandex.ru/quotes/1006.html>.



1) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы

Рисунок 1. Динамика производства ВВП



Рисунок 2. Индексы промышленного производства

Промышленное производство в январе – ноябре 2017 года по сравнению с январем- Рост наблюдается по всем основным отраслям. Значительно растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, комбайнов, текстиля, одежды, бульдозеров, автомобилей грузовых и легковых, автобусов, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электродвигателей, транспортных средств. Особенно важен рост производства станков, сельскохозяйственных машин и оборудования, электрооборудования, пластмасс, удобрений. Рост объемов транспортировки и хранения (+3,8%), розничной и оптовой торговли (+1,0-2,8%), гостиниц, общественного питания и других услуг (+1,0–2,4%) показывает начало восстановления спроса в ноябре 2017 года составил 101,2%.





Рисунок 3. Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации

В строительстве объём СМР в сопоставимых ценах в январе-ноябре 2017г. составил 6,458 трлн. рублей (98,1% к январю-ноябрю 2016 г.).

Инфляция по итогам декабря 2017 г. к декабрю 2016 г. снизилась до 2,5%.

Реальная среднемесячная заработная плата работников организаций за период январь – ноябрь 2017г. повысилась на 3,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Средства организаций, банковские депозиты (вклады) и другие привлеченные средства (в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах) на 01.12.2017 г. составили: **организаций** – 52,5 трлн.руб. (+2,9%), **населения** - 25,1 трлн. руб. (+5,4%),

Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте на 01.12.2017 год: организациям и предпринимателям - 32,7 трлн. руб. (+8,3% по сравнению с 01.12.2016г.), физическим лицам - 8,2 трлн. руб. (+28,1%), из них ипотечных жилищных кредитов – 1,73 трлн. руб. (+34%) по средневзвешенной ставке 10,8% годовых (-14,5%).

Просроченная задолженность на 01.12.2017г. по сравнению с 01.12.2016г. по юридическим лицам и предпринимателям с 6,1% в 2016г. снизилась до 5,5%, по физическим лицам соответственно с 13,7% до 10,7%. Сохраняющееся превышение нормативов просроченной задолженности объясняет высокую ключевую ставку.

Ключевая ставка, установленная Центральным банком России с 18.12.2017г., составляет 7,75% годовых.

Международные резервы Российской Федерации на 05.01.2017 составили 432,6 млрд долл. США (+14,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития в сумме 7,369 трлн. рублей: Новое качество жизни – 3144,7 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1919,2 млрд. руб., эффективное государство – 1529,4 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 777,8 млрд. руб.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых статистических данных видим, что, несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем



экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2017 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году. Этому способствует и рост цен на энергоресурсы и сырьё в течение истекшего года: нефть Brent (+23,6%), газ (+39%), алюминий (+49%), медь (+60%), золото (+20,5%), никель (+48%).

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования, значение и роль которого для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому земельные участки в перспективе будут в целом дорожать, тем более, что это - ограниченный ресурс, а качественные капитальные здания и сооружения в плотной застройке развитых городов в целом сохраняют ликвидность и перспективы.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг., возникшая из-за предыдущей переоценённости в период 2014 – 2015 гг., оздоровило этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего развития. Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Стабильным спросом будут пользоваться качественное жильё эконом-класса, а также объекты в перспективных районах. По мере общеэкономического роста будут развиваться и другие сегменты рынка жилья.
- По-прежнему перспективно загородное жильё с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля инвестиционной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.
- Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и



41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.

- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%. Полный реальный износ значительно выше.
- С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта и архитектурных особенностей.
- Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений.
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать невиданные ранее архитектурные формы и ансамбли, которые изменят облик городов и поселений.
- В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), совершенствование законодательства и налогообложения.

3.1.1.2. Социально-экономическое состояние и тенденции развития Ханты - Мансийского автономного округа – Югры

Общие сведения о Ханты-Мансийском автономном округе -Югра²

Ханты-Мансийский автономный округ образован в 1930 году. Ранее входил в Уральскую область. Первое название региона – Остяко-Вогульский национальный округ. Своё нынешнее название — Ханты-Мансийский автономный округ — Югра получил в 2003 году. В настоящее время Ханты-Мансийский автономный округ – Югра - это самостоятельный субъект Российской Федерации с численностью населения 1626,8 тыс. человек, 32 тыс. человек или примерно 2% - это представители коренных малочисленных народов Севера: ханты, манси и ненцы, половина из которых ведут традиционный образ жизни.

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

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

² Источник: <https://admhmao.ru/>



Рисунок 4. Районы Ханты-Мансийского автономного округа

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

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

Муниципальное устройство

В рамках муниципального устройства автономного округа, в границах административно-территориальных единиц ХМАО образованы муниципальные образования:

- 13 городских округов,
- 9 муниципальных районов,
- 26 городских поселений,
- сельских поселений.

Таблица 2. Районы и города окружного значения

№	Название	Площадь, км ²	Население, чел. (2017 г.)	Административный центр
	Районы (муниципальные районы)			
1	Белоярский район	41 646	√29 390[5]	город Белоярский
2	Берёзовский район	88 100,5	√22 973[5]	посёлок Берёзово
3	Кондинский район	54 627,4	√31 256[5]	пгт Междуреченский
4	Нефтеюганский район	24 548	√45 215[5]	город Нефтеюганск



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

Географическое положение. Климат.

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра расположен в средней части России и занимает центральную часть Западно -Сибирской равнины. Его территория раскинулась с запада на восток почти на 1 400 км, с севера на юг – на 900 км. Протяженность границ составляет 4 733 км. Округ занимает площадь 534.8 тыс. кв. км.

Белоярский и Берёзовский районы относятся к районам Крайнего Севера.

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

Климат округа умеренный континентальный, характеризующийся быстрой сменой погодных условий, особенно Ханты-Мансийский автономный округ – Югра расположен в средней части России и занимает центральную часть Западно -Сибирской равнины. Его территория раскинулась с запада на восток почти на 1 400 км, с севера на юг – на 900 км.

Климат округа умеренный континентальный, характеризующийся быстрой сменой погодных условий, особенно осенью и весной, а также в течение суток. На формирование климата существенное влияние оказывает защищённость территории с запада Уральским хребтом, а также открытость с севера, способствующая



беспрепятственному проникновению холодных арктических масс. Немаловажную роль играет равнинный характер местности с большим количеством рек, озёр и болот. Зима суровая и продолжительная с устойчивым снежным покровом, лето короткое и сравнительно тёплое. Средняя температура января по округу колеблется в пределах -18-24°C. Наиболее низкие температуры воздуха (до -60-62°C) были зарегистрированы в долине реки Вах в Нижневартовском районе. Самый тёплый месяц июль характеризуется средними температурами от 15.0°C (на северо-западе) до 18.4°C (на юго-востоке). Абсолютный максимум достигает 36°C. Высота снежного покрова от 50 до 80 см. Максимум осадков приходится на тёплое время года. Переувлажнение, низкие температуры, поздневесенние, летние и раннеосенние заморозки - всё это сдерживает выращивание большинства сельскохозяйственных культур.

Рельеф

Территория округа представляет собой обширную, слабо расчленённую равнину с абсолютными отметками высот, редко достигающими 200 м над уровнем моря. Исключение составляет лишь расположенная в северо-западной части, между Уральским хребтом и Обью, Северо-Сосьвинская возвышенность да проходящая вдоль северной границы округа, едва приподнятая гряда Сибирских увалов, являющаяся естественным водоразделом между бассейнами рек Оби и уходящих в субмеридианальном направлении на север Надыма, Пура и Таза. Также к моренным грядам относятся и более скромные по размерам Аганский увал и увал Нумто. Особо следует выделить интереснейшее природное образование, получившее название Белогородский материк. Он представляет собой возвышенность, протянувшуюся в субмеридианальном направлении, ограниченную с запада рекой Обью, а с востока окаймлённую долиной реки Надым. Максимальные высоты (до 231 м) тяготеют к сильно расчленённой "гористой" приобской части, на востоке рельеф расчленён слабо. Северная часть (к северу от посёлка Малый Атлым) характеризуется высотами 190-230 м и значительным эрозионным расчленением. На юге возвышенности высоты редко превышают 100-130 м. Своё название белогорье получило за светлый цвет слагающих возвышенность глин. Белогородский материк и его менее выраженное продолжение уже в Обь-Иртышском междуречье разделяют обширные низины Кондинскую и Сургутскую - истинные царства озёр и болот. На западе на территории округа заходят отроги и хребты горной системы Северного и Приполярного Урала. Для этой части территории округа характерен низко- и среднегорный рельеф (на Приполярном Урале - с чертами альпийского). Протяжённость горной области составляет 450 км при ширине 30-40 км. В пределах горной системы Приполярного Урала на границе с республикой Коми находятся максимальные отметки абсолютных высот на территории ХМАО - до 1 895 м (г. Народная).

Растительный и животный мир

Флора Югры насчитывает свыше 800 видов высших растений. Территорию Югры относят к двум ботанико-географическим областям: Уральской горной и Западно - Сибирской равнинной. Основная часть расположена в пределах Западно - Сибирской равнинной ботанико-географической области. Большую часть территории занимает сильно заболоченная тайга. В северных районах на состав растительности большое влияние оказывает многолетняя мерзлота. Растительность представлена сообществами лесов, болот, лугов, водоёмов, горных тундр. Лесистость территории округа составляет 52.1%. Доминирует зона средней тайги. Она представлена темнохвойными, светлохвойными, мелколиственными и смешанными лесами.

К поймам рек, низинам приурочена луговая растительность. В северных районах распространены лишайниковые сообщества, используемые в качестве оленьих



пастбищ. Леса и болота богаты плодово-пищевыми видами растительности: клюквой, брусникой, черникой, голубикой, смородиной, морошкой, малиной, шиповником, черёмухой, рябиной.

Фауна млекопитающих Югры довольно богата и представляет собой типичный таежный комплекс, включающий примерно пятьдесят видов, относящихся к шести отрядам. Фауна позвоночных насчитывает 369 видов. Млекопитающие представлены 60 видами, 28 из которых являются промысловыми. Наиболее распространёнными и ценными в хозяйственном отношении являются: лисица, песец, белка, соболь, куница, горностай, колонок, хорь, норка, ласка, выдра, заяц, дикий северный олень, лось и др. В Красную книгу России занесены россомаха и западносибирский речной бобр. Орнитофауна округа представлена 256 видами птиц, включая 206 оседлых и гнездящихся видов. В реках и озёрах водится 42 вида рыб. Промысловыми из них являются только 19 — это стерлядь, нельма, муксун, пелядь (сырок), чир (щокур), сиг (пыжьян), сосвинская сельдь (тугун), налим, щука, язь, плотва, лещ, елец, окунь, ёрш, золотой и серебряный карась. Видом, занесённым в Красную книгу, является осётр.

Полезные ископаемые

Ханты-Мансийский автономный округ - Югра располагает огромным природно-ресурсным потенциалом, является основным нефтегазоносным регионом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Природный капитал является одной из главных составляющих устойчивого развития территории, он служит фундаментом экономического роста и повышения благосостояния населения.

Ханты-Мансийский автономный округ занимает лидирующие позиции субъектов РФ по объёму промышленного производства, производству электроэнергии, добыче нефти и газа, объёму инвестиций в основной капитал ведётся добыча нефти. На данный момент в Югре добыто более 10 млрд. тонн нефти с начала освоения нефтегазоносной провинции Западной Сибири. По разведанным запасам углеводородного сырья, возможностям добычи, состоянию производственной инфраструктуры и рентабельности освоения автономный округ остается на ближайшие десятилетия основной стратегической ресурсной базой углеводородного сырья России.

На территории Югры открыто 475 нефтяных и газовых месторождений.

Богатство региона составляют также залежи коренного и россыпного золота, прогнозные запасы рудных формаций которого оцениваются в 220 т. На прилегающей к Уралу части автономного округа обнаружены залежи железных руд, а также проявления бокситов, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала и др. Ведётся промышленная разработка месторождений жильного кварца, горного хрусталя и пьезокварца. Качество названных видов сырья одно из самых высоких в мире. Известны месторождения бурого и каменного угля, расчётные запасы которого оцениваются в 4 600 и 970 млн. т соответственно.

Имеются месторождения декоративного камня, кирпично-керамзитовых глин, строительных песков, песчано-гравийной смеси, ценного агрохимического сырья - сапропеля, неисчисляемые запасы торфа. Огромны ресурсы пресных, минеральных и термальных подземных вод, которые используются пока незначительно. Разведаны и утверждены эксплуатационные запасы минеральных (йодо-бромных) вод.

Водные ресурсы

На территории округа насчитывается более 2 тыс. больших и малых рек общей протяжённостью 172 тыс. км. Главные реки ХМАО - Обь (3650 км) и Иртыш (3580 км) - одни из крупнейших рек России. Кроме них к числу значительных рек следует отнести притоки Оби: Вах, Аган, Тромьёган, Большой Юган, Лямин, Пим, Большой



Салым, Назым, Северную Сосьву, Казым, а также притоки Иртыша - реки Конду и Согом. В округе более 10 рек, длина которых превышает 500 км. Каждая из них благодаря своим размерам, особой красоте, богатству рыбными ресурсами могла бы стать национальной гордостью многих стран мира.

Треть территории округа занимают болота, преимущественно верхового и переходного типа. В окружении болот и лесов расположено около 290 тыс. озёр площадью более 1 га. Самые большие из них (площадью более 100 кв. км) - Турсунтский и Левушинский Туманы, Вандэмтор и Трмэмтор. Самые глубокие - Кинтус (48 м), Сырковый Сор (42 м). Большинство же озёр (около 90%) небольшие по площади и довольно мелкие, не имеющие поверхностного стока.

Заповедники на территории ХМАО - Югра

В состав оцениваемых особоохраняемых территорий входят следующие заповедники:

Заповедник «Малая Сосьва»

Государственный природный заповедник «Малая Сосьва», организованный постановлением Совета Министров РСФСР 17 февраля 1976 года, расположен в северном Зауралье (Советский и Березовский районы Ханты-Мансийского автономного округа).

Государственный природный заповедник «Юганский» расположен в юго-восточной части Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа, в бассейне реки Большой Юган, крупного левого притока Оби.

Заповедник создан 17 февраля 1976 года. Располагается в бассейне реки Малая Сосьва. Площадь заповедника 225 562 га.

В соответствии с федеральными законами заповедник «Малая Сосьва» относится к объектам общенационального достояния России. В заповеднике постоянно обитают 13 видов рыб, 2 вида земноводных, отмечено 180 видов птиц и 38 видов млекопитающих. Особое значение приобретают болота для тетеревов, большинство токов которых располагаются в заповеднике именно на обширных чистых болотах. Значительная часть пролетных птиц делает остановку на отдых и кормежку на болотах, причем это относится и к лесным видам (вьюрковые, дрозды и др.), поэтому во второй половине мая наблюдается наибольшее обилие птиц на болотах в среднем на один квадратный километр можно насчитать свыше 200 птиц 60 видов.

Из деревьев самый обычный вид - сосна лесная (обыкновенная), малотребовательная к теплу и влаге, устойчивая к огню, формирующая различные типы сосняков от лишайниковых до сфагновых. Ель сибирская – основная лесообразующая порода темнохвойных лесов – чаще растет в долинах рек, ручьев, реже образует материковые ельники. Менее распространен кедр сибирский (сосна сибирская), чаще растущий в приречных темнохвойных лесах, где достигает наибольших размеров. Растет лиственница сибирская. Значительное участие в образовании лесов принимают береза пушистая, растущая на заболоченных территориях, и береза повислая - на более сухих участках.

Имеющаяся в заповеднике коллекция грибов в настоящее время составляет около 150 видов - известно 138 видов мохообразных и 121 лишайников. Наиболее изучен видовой состав сосудистых растений. В настоящее время в заповеднике известно 390 видов, из которых 349 - аборигенные и 41 - заносные.

Юганский заповедник

Юганский заповедник образован как крупнейший резерват таёжных ландшафтов 31 мая 1982 года. Занимает площадь 648,7 тыс. га, имеет по периметру двухкилометровую охранную зону площадью 98,9 тыс. га. Территория заповедника



включает часть бассейнов рек Негусьях и Малый Юган - правых притоков Большого Югана. Центральная усадьба заповедника расположена на Угуте, наиболее крупном находящемся поблизости населённом пункте. Неподдалёку от границ заповедника вдоль рек традиционно живут немногочисленные семьи ханты.

По долинам рек и ручьёв раскинулись своеобразные таёжные формации - в которых преобладают ель или кедр в соседстве с пихтами, берёзами, рябинами, черёмухой. Широко распространены также сосновые леса, местами сочетающиеся со сфагновыми болотами. Склоны увалов и речных долин покрыты живописными кустарничковыми борами с преобладанием брусники и багульника. К речным поймам приурочены березово-осиновые леса с подлеском из шиповника и ивы козьей, сочетающиеся с участками луговой растительности. Здесь простираются злаково-разнотравные, осоково-канареечниковые и болотно-осоковые луга. Равнинность территории, удаленность от биогеографических (зональных) границ определяет небольшое флористическое разнообразие. Преобладают кустарнички: черника, брусника, багульник, кроме того, большая доля таежного мелкотравья: осоки шаровидной, хвоща лесного, линнеи северной. В моховом покрове доминируют гилокомиум блестящий, плевроциум Шребера. Постоянно присутствуют политрихум обыкновенный, дикраниум многожковый. Сосудистых растений на территории заповедника отмечено 334 вида, мхов – 113 видов, лишайников – 165 видов.

В Юганском заповеднике обитают около 40 видов таёжных млекопитающих. Наиболее распространены лось, бурый медведь, соболь, белка, бурундук, выдра, лесная куница, горностай, заяц-беляк, лисица, колонок и росомаха. В отдельные годы отмечаются заходы песцов и диких кабанов. Широко расселились акклиматизированные виды - ондатра и американская норка.

В составе орнитофауны более 180 видов, из которых преобладают глухарь, тетерев, рябчик, белая куропатка, кулики, вальдшнепы, бекасы, утки, хищные совы, кукушки, дятлы. Встречаются также редкие птицы: филин, чернозобая гагара, серый журавль, чёрный коршун, ястреб-тетеревятник, ястреб-перепелятник, лебедь-кликун, чёрный стриж.

На территории заповедника отмечено постоянное обитание десяти видов рыб. В различных водоёмах заповедника встречаются щука, окунь, ёрш, плотва, язь, елец, золотой и серебряный карась, а также пескарь и голяк. На Большом Югане иногда отлавливаются нельма и налим.

Заказник окружного значения «Унторский»

Образован решением Тюменского областного Совета народных депутатов от 27.12.1984 № 390. Входит в состав Объединенной дирекции особо охраняемых природных территорий Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и находится в ведении Департамента охраны окружающей среды и экологической безопасности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, который осуществляет государственный контроль и руководство деятельностью заказника.

Заказник создан с целью охраны, воспроизводства ценных промысловых, краснокнижных видов и других животных и птиц, для поддержания общего экологического баланса. В Заказнике «Унторский», находящемся по левобережью Оби площадью 32,06 тыс. га, обитают редкие виды животных, занесённые в Красную книгу РСФСР и Международного союза охраны природы.

Памятник археологического наследия - памятник археологии городище Сартынья

Административное и территориальное расположение объекта культурного наследия.

По административно-территориальной схеме ХМАО – Югры, памятник расположен примерно в 0,5 км к северо-западу от п. Сартынья Берёзовского р-на,



крайним к указанному населённому пункту в группе объектов археологического наследия с одноименным названием «Сартынья» (I, II, III и т. д.). Гидрографически это соответствует среднему отрезку р. Северной Сосьвы – левого притока р. Оби в её нижнем течении. Скопление разновременных поселений на ограниченной площади вдоль кромки левой террасы р. Северной Сосьвы вполне закономерно, поскольку они приурочены к устью р. Сартынья (левого северососьвинского притока) сразу же вниз по течению. Такие участки были и остаются максимально продуктивными для запорного рыболовства.

Городище привязано к отрезку левой террасы р. Северной Сосьвы длиной 90 м, высотой от подошвы 6–7 м и почти отвесным абрисом склона. С северо-запада и юго-востока этот отрезок ограничен логами, промытыми безымянными ручьями, впадающими в р. Северную Сосьву. Борта этих логов тоже достаточно круты, превышение вершины террасы над днищами логов составляет примерно 5–6 м.

История археологического исследования.

Многослойный памятник открыт в 1931 г. В.Н. Чернецовым. Однако он лишь указал, что «на левом берегу р. Северной Сосьвы, между с. Сартынья и устьем р. Sortən-jā разведкой установлено шесть городищ на протяжении 5 км», и чрезвычайно скупо обнаружил данные о точном местонахождении памятников и их по объектному составу. Практически археологи, работавшие здесь позже, вынуждены были руководствоваться единственным замечанием предшественника: крайнее в группе археологических памятников городище расположено в двух верстах выше по течению от п. Сартынья и называется Сартынья 1. Также В.Н. Чернецов снял глазомерный план городища и ввёл материалы в научный оборот. На основании сборов керамики и каменного инвентаря он атрибутировал памятник как поздненеолитическую стоянку, перекрытую слоем городища раннего железного века.

В 1933 г. памятник был осмотрен геологом С.Г. Бочем, который назвал его Сартыньинской стоянкой и упомянул в своей публикации.

Через 20 лет, в 1953 г. этот памятник под названием городище Сартынья 1 вошёл в итоговую по тем временам сводку археологического наследия Среднего и Нижнего Приобья И.А. Талицкой, а в 1974 г. внесён в госсписок объектов культурного наследия республиканского значения.

В 1979 г. новое разведочное обследование группы археологических памятников около п. Сартыньи было осуществлено томским археологом Е.А. Васильевым. В том и последующем годах на описываемом памятнике им были проведены и стационарные работы. Исходя из своего научного интереса к поселенческим слоям от позднего неолита – энеолита до развитой бронзы, а не к материалам городища железного века, он использовал иной номенклатурный термин при прежнем топониме – поселение Сартынья I. За два полевых сезона исследователь вскрыл прямоугольный раскоп размером 14x24 м (площадь 336 кв. м) к юго-востоку от городища, возможно, захватив и расположенный здесь отрезок фортификационной линии. В раскоп вошли остатки трёх жилищных построек (одна из них имела площадь около 145 кв. м и глубину до 1,5 м), а также несколько более мелких объектов. В ходе раскопок была установлена мощность культурного слоя – от 0,5–0,6 м в центре западины до 1,0–1,2 м около её стен. Сформирована коллекция, насчитывающая более 1,5 тыс. предметов.

Ещё одним результатом работ Е.А. Васильева стало уточнение дат памятника, предложенных В.Н. Чернецовым. Во-первых, помимо подтверждения неолитической принадлежности некоторой части материалов, были выявлены находки эпохи раннего металла (энеолит, ранняя и развитая бронза). Во-вторых, была омоложена дата городища – от раннего железного века до раннего Средневековья.



В качестве одного из опорных энеолитических памятников поселение Сартынья 1 прочно вошло в археологию Северо-Западной Сибири.

А для эпохи раннего бронзового века оно стало эталонным для выделения археологической культуры, которую Е.А. Васильев назвал сартыньинской.

В 2003 г. с целью установления границ и оформления документации для охраны объекта культурного наследия на памятнике работал ханты-мансийский археолог С.А. Терёхин. Он сделал описание, снял полуинструментальный план, определил координаты характерных точек границы объекта культурного наследия. Этот же исследователь счёл возможным переименовать археологические памятники сартыньинской группы в части цифровых индексов, оставив, правда, за описываемым объектом изначальное название «городище Сартынья 1».

Социально-экономическое развитие ХМАО - Югра³

Основными результатами реализации социально-экономической политики в 2017 году стало обеспечение: долгосрочной макроэкономической устойчивости секторов экономики и социальной сферы, условий привлечения инвестиций, развития конкуренции, реализации национальной предпринимательской инициативы, сбалансированности бюджета, исполнения социальных обязательств перед населением.

Таблица 3. Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация			Югра
	январь-сентябрь			
	2016	2017	2016	2017
Индекс физического объема промышленного производства, в %	101,2	101,8	101,0	98,8
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал, в %	99,4	104,8	91,9	116,8
Ввод в действие жилых домов, в %	94,5	93,6	97,1	107,5
Среднедушевые доходы населения, в рублях ¹	28882,9	29751,1	43151,1	42387,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹ , в %	94,0	98,8	91,0	92,8
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях ¹	35703,0	38570,0	62164,4	64763,0
Реальная заработная плата ¹ , в %	100,1	102,9	97,1	97,5
Индекс физического объема оборота розничной торговли, в %	95,5	100,5	91,3	99,4
Индекс физического объема платных услуг населению, в %	99,5	100,2	96,9	100,9
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), в %	104,1	101,7	105,5	102,5

³ Источник: <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/>



Показатель	Российская Федерация			Югра
	январь-сентябрь			
	2016	2017	2016	2017
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	10 529,7	4 220,6 ²	1 238,6	1 585,1
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	х	х	11,8	12,6
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению, в %	1,1	1,0	0,51	0,44

Х – нет данных

1 – данные за январь-август

2 – оценка Депэкономки Югры

Население Ханты-Мансийского автономного округа – Югры составляет 1597,2 тыс. человек.

Ежегодно численность населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры значительно увеличивается. Это происходит за счет естественного прироста населения, а также активной миграции жителей из других субъектов Российской Федерации и стран ближнего зарубежья.

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра - один из немногих регионов России, население которого, в противоположность с общероссийскими тенденциями, непрерывно росло с 1994 г. Начиная с 2008 г. темпы роста населения составляли около 1% в год. За период 1990-2015 гг. население Ханты-Мансийского автономного округа – Югры увеличилось на 360 тыс. человек, или на 28,4%.

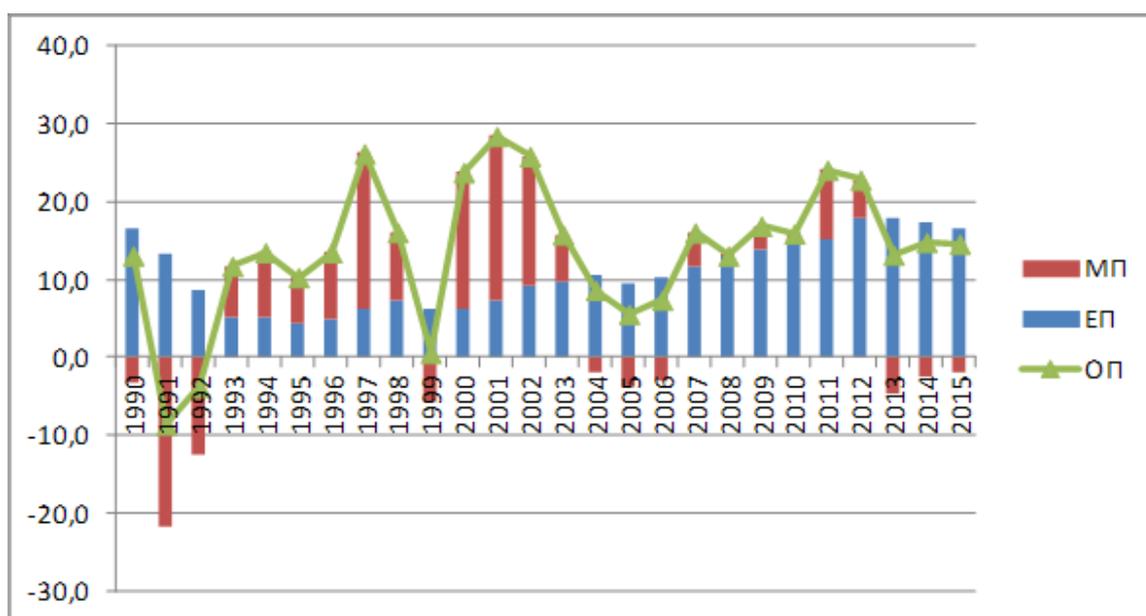


Рисунок 5. Изменение численности населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по компонентам, 1990 – 2015 гг.*, тыс. человек * на 1 января соответствующего года. Источник: ЕМИСС, <https://www.fedstat.ru/>



По данным Инвестиционного портала автономного округа, в Югре сохраняются положительные тенденции демографического развития: увеличения численности населения, высокого уровня рождаемости населения, чему способствует проведение активной демографической политики, развитие системы здравоохранения, ориентация системы ценностей на семью с двумя и более детьми.

Численность постоянного населения автономного округа на 1 января 2017 года по оценке Федеральной службы государственной статистики составила 1646,1 тыс. человек. Естественный прирост населения за 2016 год – 15,6 тыс. человек (2015 год – 16,5 тыс. человек). Количество родившихся – 25,7 тыс. человек (2015 год – 26,9 тыс. человек). Количество умерших – 10,1 тыс. человек (2015 год – 10,3 тыс. человек). Рождаемость в Югре превышает смертность в 2,5 раза. Югра по-прежнему входит в число субъектов-лидеров Российской Федерации с наилучшими показателями:

- по коэффициенту рождаемости – 9-е место с показателем 15,7 на 1000 населения (РФ – 12,9 на 1000 населения);

- по коэффициенту естественного прироста населения – 6-е место с показателем 9,5 на 1000 населения (РФ – 0,0 на 1000 населения);

- по коэффициенту смертности – 4-е место с показателем 6,2 на 1000 населения (РФ – 12,9 на 1000 населения).

Количество прибывших в автономный округ за 2016 год превысило количество выбывших на 3864 человека (2015 год – убыль 1848 человек).

Промышленное производство

Таблица 4. Структура промышленного производства (по полному кругу организаций) в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Виды деятельности	Объем продукции, млн. рублей	Структура, %
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, в том числе:	2 644 311,5	100,00
Добыча полезных ископаемых	2 098 204,4	79,35
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	153 747,4	5,82
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	14 284,3	0,54
Обрабатывающие производства, из их числа:	378 075,4	14,30
производство нефтепродуктов	332 003,5	12,55
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	1 950,5	0,08
производство электрического оборудования	1 932,4	0,08
обработка древесины и производство изделий из дерева	3 736,0	0,15
производство пищевых продуктов	3 295,3	0,13
производство готовых металлических изделий	4 155,1	0,16
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2 768,7	0,10
производство химических веществ и химических продуктов	2 035,6	0,08
производство прочих транспортных средств и оборудования	665,9	0,02



Виды деятельности	Объем продукции, млн. рублей	Структура, %
производство резиновых и пластмассовых изделий	797,5	0,02
ремонт и монтаж машин и оборудования	24 073,6	0,91
прочие производства	661,3	0,02

За январь-сентябрь 2017 года в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (далее автономный округ, Югра) добыто 175,9 млн. тонн нефти. С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (с 1964 года) по состоянию на 1 октября 2017 года накопленная добыча нефти – 11 383,5 млн. тонн.

Доля Югры в общероссийской добыче нефти – 43 %. Большой объем по добыче нефти принадлежит ПАО «НК «Роснефть», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ». Эти 3 компании добывают 78,8 % от всей добычи нефти в автономном округе.

Объем эксплуатационного бурения за январь-сентябрь 2017 года – 13652,6 тыс. м (январь-сентябрь 2016 года – 12005,3 тыс. м). Лидер по объему эксплуатационного бурения – ПАО НК «Роснефть» – 6146,1 тыс. м (45,0 % от всего объема работ по автономному округу).

В отчетном периоде 2017 года в эксплуатацию введены 3403 новые добывающие скважины (январь-сентябрь 2016 года – 3108). Основное количество новых добывающих скважин в округе ввели 4 нефтяные компании: ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «НК «Роснефть», ПАО НК «ЛУКОЙЛ», ПАО «Газпром нефть» – 88,4 % от всего количества новых добывающих скважин, введенных в автономном округе за январь-сентябрь 2017 года.

Таблица 5. Динамика производства продукции переработки нефти, газа и газового конденсата

Показатели	Ед. измерения	Январь-сентябрь		Темп, %
		2016	2017	
Сжиженный газ	тыс. тонн	1547,4	1753,8	113,5
Сухой газ	млн. куб. м	15840,1	16367,0	103,3
Дизельное топливо	тыс. тонн	1100,8	1084,7	98,5
ШФЛУ	тыс. тонн	4410,2	4233,5	96,0
Бензин автомобильный	тыс. тонн	1134,0	989,4	87,3
Керосин авиационный	тыс. тонн	233,4	186,7	80,0

В структуре обрабатывающего сектора организации лесопромышленного комплекса занимают 1,0 %.

Увеличилось производство плитной продукции:

ламинированной древесностружечной плиты на 25,4 % до 111,6 тыс. куб. м (январь-сентябрь 2016 года – 89,3 тыс. куб. м);

ЛВЛ-бруса на 12,3 % до 14,6 тыс. куб. м (январь-сентябрь 2016 года – 13,0 тыс. куб. м);

фанеры клееной в 1,7 раза до 1,2 тыс. куб. м (январь-сентябрь 2016 года – 0,7 куб. м).

Крупным производителем лесопромышленной продукции является АО «Югорский лесопромышленный холдинг» (г. Ханты-Мансийск), включающее полный производственный цикл от освоения и восстановления лесов до выпуска продукции с высоким уровнем передела.



В структуре обрабатывающего сектора промышленности предприятия по выпуску пищевых продуктов занимают 0,9 %.

Увеличился выпуск мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы на 34,7 % до 2,5 тыс. тонн, творога на 6,8 % до 0,4 тыс. тонн, хлебобулочных изделий на 1,0 % до 49,4 тыс. тонн.

Крупным производителем мясной пищевой продукции остается ООО Мясокомбинат «Сургутский». Предприятие производит более 150 наименований продукции, отвечающей по своим качествам российским и международным стандартам.

Сельское хозяйство

В Югре произведено сельскохозяйственной продукции во всех категориях хозяйств на сумму 7,2 млрд. рублей или 101,04 % к соответствующему периоду 2016 года.

Увеличилось производство продукции животноводства: мяса (скот и птица на убой), в живом весе на 18,0 % до 13,8 тыс. тонн, яиц на 3,4 % до 36,2 млн. штук.

По состоянию на 1 октября 2017 года в хозяйствах всех категорий увеличилось поголовье крупного скота.

В автономном округе действуют 3 птицефабрики, доля которых в общем объеме производства яиц составляет 60,2 %. Лидер среди них – ООО «Птицефабрика Нижневартовская» (г. Нижневартовск) с объемом производства в январе-сентябре 2017 года 10,8 млн. штук.

Крупными производителями мяса свиней являются: К(Ф)Х Багаевой Е.В. (г. Югорск), К(Ф)Х Беккера А.В. (г. Югорск), К(Ф)Х Логиновой Т.В. (Нефтеюганский район).

В январе-сентябре 2017 года в автономном округе разведением племенного животноводства занималось 2 предприятия – ОАО «Агроника» и ООО «Богдашка», имеющие статус племенного репродуктора.

В целях продвижения продукции агропромышленного комплекса 13 организаций Югры приняли участие в VIII Межрегиональной агропромышленной выставке Уральского федерального округа (г. Тюмень). По результатам проведенного конкурса «За производство высококачественной биологически безопасной продовольственной продукции» югорские товаропроизводители награждены 24 медалями.

Строительство

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-сентябрь 2017 года составил 169,3 млрд. рублей или 104,1 % к соответствующему периоду 2016 года. Введено 333,7 тыс. кв. м общей площади квартир или 107,5 % к соответствующему периоду 2016 года, доля индивидуального жилищного строительства – 17,5 %.

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

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 109 земельных участков многодетным семьям, что составляет 71,2 % от общего числа земель безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

⁴ Оценка Депэкономки Югры



Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты. По информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу за январь-сентябрь 2017 года введены в действие производственные мощности:

- 3403 нефтяные добывающие скважины;
- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 39,1 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 12,6 тыс. КВ.А;
- 3 автозаправочные станции;
- торговые предприятия с общим объемом торговой площади – 9,9 тыс. кв. м.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования за январь-сентябрь 2017 года – 670,1 млрд. рублей или 116,8 % к соответствующему периоду 2016 года.

По источникам финансирования основную долю занимают собственные средства предприятий – 89,3 %, привлеченные средства – 10,7 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 1,3 %.

В автономном округе внедрены все положения Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе, сформирована комплексная система государственной поддержки инвестиционной деятельности.

В реестр приоритетных инвестиционных проектов, при реализации которых оказывается государственная поддержка в виде субсидий для компенсации части затрат на строительство инженерных сетей и компенсации части затрат на уплату процентов по привлекаемым заемным средствам, включен 171 проект.

Реализуются крупные инвестиционные проекты:

«Строительство комплекса переработки фракции 340оС-КК установки моторных топлив Сургутского ЗСК», реализуемый ООО «Сургут перевалка». Проект предполагает строительство комплекса переработки фракции с получением низкосернистых судовых топлив и дизельного топлива по стандарту Евро 5. Основными потребителями судового маловязкого топлива являются бункеровочные и судоходные компании. Проект нацелен на создание производства по выпуску востребованной в РФ продукции с высокой добавленной стоимостью, например, судовое маловязкое топливо. В результате реализации предполагается создание 249 рабочих мест, объем налоговых поступлений в бюджет автономного округа составит свыше 780 млн. рублей в год;

«Индустриальный парк «Солнечный», реализуемый ООО «Завод КИПАРИС». Планируемая специализация парка – нефтехимическое производство, производство строительных конструкций и логистический центр. В ходе реализации проекта предполагается создание на базе индустриального парка нефтехимического комбината, завода строительных изделий, логистического центра. В результате реализации проекта предполагается создание 766 рабочих мест, бюджетный эффект автономного округа оценивается в размере 1,7 млрд. рублей.

Реестр приоритетных инвестиционных проектов размещен на едином официальном сайте государственных органов автономного округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/investitsionnaya-deyatelnost/>.



В целях развития инвестиционной деятельности организациям, реализующим инвестиционные проекты, предоставляется льгота по налогу на имущество организаций при условии включения инвестиционного проекта на основании заявления организации в Реестр инвестиционных проектов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в целях применения налогоплательщиками льготы по налогу на имущество организаций (далее – Реестр). Льгота предоставляется на первые годы с даты ввода объекта имущества в эксплуатацию (в течение 3 (5) лет в зависимости от сферы, в которой реализуется инвестиционный проект). По окончании срока освобождения от уплаты налога инвестиционный проект подлежит исключению из Реестра. По состоянию на 1 октября 2017 года в Реестр включено 23 проекта (завершение строительства первой очереди Нижневартовской ГРЭС, строительство продуктопровода «Южно-Балыкская ГНС-Тобольск-Нефтехим» и другие).

В целях создания благоприятного инвестиционного климата, привлечения инвестиций реализуются мероприятия, предусмотренные федеральными дорожными картами⁵.

Среди субъектов РФ Югра занимает 3 место по объему инвестиций в основной капитал и 3 место по объему инвестиций на душу населения с номиналом в 250,3 тыс. рублей⁶.

Уровень жизни населения

Среди регионов Российской Федерации, Уральского федерального округа Югра отличается высоким показателем величины номинальных денежных доходов населения (7 место среди субъектов РФ и 2 место среди субъектов УФО).

Среднедушевые денежные доходы населения – 42046,6 рублей, что в 1,4 раза превышает среднероссийское значение.

Таблица 6. Динамика денежных доходов населения

Показатель	2016	Темп роста, в %	Январь-сентябрь 2017	Темп роста, в %
Денежные доходы населения, номинальные, млрд. рублей	849,7	98,2	622,9	99,5
Реальные денежные доходы населения, в %	90,5	х	94,0*	х
Индекс потребительских цен (среднегодовой), в %	108,6	х	105,8	х

Источник: Тюменьстат

*оценка Депэкономики Югры

Несмотря на снижение среднегодовой потребительской инфляции (с 8,6 % в 2016 году до 5,8 % в январе-сентябре 2017 года) влияние роста цен на товары и услуги отрицательно отражается на динамике реальных доходов населения.

⁵ Распоряжение Правительства РФ от 31.01.2017 № 147-р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации»
Перечень поручений Президента РФ от 05.12.2016 № Пр-2347ГС по итогам совместного заседания президиума Государственного совета РФ и консультативной комиссии Государственного совета РФ 12 ноября 2016 года.

⁶ http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/, по информации Росстата за январь-июнь 2017 года



Таблица 7. Сведения о денежных доходах и расходах населения в 2017 году

Показатель	Январь-сентябрь 2017 г.	Темп роста, в %	Структура (в % к объему доходов)
Покупка товаров и оплата услуг	395,0	105,1	63,4
Обязательные платежи и разнообразные взносы	103,8	105,1	16,7
Сбережения во вкладах и ценных бумагах	9,4	36,0	1,5
Приобретение иностранной валюты	8,3	96,2	1,3
Изменение средств на счетах физических лиц-предпринимателей	8,9	66,6	1,4
Изменение задолженности по кредитам	-12,2	219,4	-2,0
Расходы на покупку недвижимости	42,4	99,6	6,8
Деньги, отосланные по переводам	4,3	67,0	0,8
Всего денежных расходов и сбережений	559,9	98,9	89,9
Превышение доходов над расходами	63,0	х	10,1
Всего денежных доходов	622,9	99,5	100,0

Источник: Тюменьстат

В январе-сентябре 2017 года средняя заработная плата работников организаций увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2016 года на 3,1 % составив 64938 рублей.

Таблица 8. Среднемесячная начисленная заработная плата (без выплат социального характера) работников организаций по видам экономической деятельности рублей

Показатели	январь-сентябрь 2017 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года
Всего	64938	103,1
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	30476	98,7
добыча полезных ископаемых	87302	105,3
обрабатывающие производства	68105	105,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	73156	107,4
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	36169	102,6
строительство	40108	88,8
торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	31542	99,3
транспортировка и хранение	70963	101,9
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	27340	107,0



Показатели	январь-сентябрь 2017 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года
питания		
деятельность в области информации и связи	63238	105,3
деятельность финансовая и страховая	77366	103,0
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	51850	106,5
деятельность профессиональная, научная и техническая	69344	105,2
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	50148	103,7
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	68797	100,6
образование	47064	101,6
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	52869	100,4
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	48122	104,8

Источник: Тюменьстат

Торговля

В январе-сентябре 2017 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 282,3 млрд. рублей (январь-сентябрь 2016 года – 267,4 млрд. рублей). Каждым жителем Югры было приобретено товаров на сумму 172,5 тыс. рублей (РФ – 147,0 тыс. рублей) что на 1,5 % больше января-сентября 2016 года.⁷

Структура покупок не изменилась. Доля непродовольственных товаров в общем обороте розничной торговли составила 53,5 % против 46,5 % продовольствия. Оборот непродовольственной группы товаров составил 151,0 млрд. рублей (январь-сентябрь 2016 года – 140,5 млрд. рублей). Продовольственных товаров продано на сумму 131,4 млрд. рублей (январь-сентябрь 2016 года – 126,8 млрд. рублей).

Оборот общественного питания составил 26,9 млрд. рублей (январь-сентябрь 2016 года – 26,8 млрд. рублей). В расчете на одного жителя оборот общественного питания в Югре составил 16,3 тыс. рублей.

Оборот розничной торговли автономного округа на 97,1 % формировался за счет торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка.

С увеличением количества стационарных торговых объектов и уровнем обеспеченности ими населения Югры сокращается доля розничных рынков и ярмарок в розничном товарообороте. При покупке непродовольственных товаров покупатели отдают предпочтение магазинам, а на розничных рынках и ярмарках приобретают сельхозпродукцию и товары, реализуемые непосредственно производителями, в том числе из других регионов. На долю розничных рынков и ярмарок приходится 2,9 % розничного товарооборота.

В 8 муниципальных образованиях Югры действуют 10 универсальных розничных рынков на 1624 торговых места.

⁷ Оценка Депэкономки Югры



В январе-сентябре 2017 года проведено 599 ярмарок, в том числе 137 – ярмарок выходного дня, 39 – постоянно действующих ярмарок.

Идёт преобразование материально-технической базы торговли в современную индустрию сервиса, осуществляется поиск новых системных подходов. Один из них – строительство и реконструкция торговых центров. На долю торговых объектов современных форматов торговли (площадью более 400 кв. м) приходится 74,0 % торговой площади и 8,0 % торговых объектов. В муниципальных районах этот показатель, как правило, не превышает 30,0 %, что обусловлено небольшим размером и территориальной удаленностью населенных пунктов.

С целью улучшения конкурентной среды, совершенствования реализации антимонопольной политики, обеспечения защиты конкуренции, а также уровня защиты прав потребителей в Югре реализуется дорожная карта «О перечне приоритетных и социально значимых рынков товаров и услуг, плане мероприятий по содействию развитию конкуренции в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре».

Внешнеэкономическая деятельность

Югра является экспортно-ориентированным регионом и в общем объеме внешнеторгового оборота на долю экспорта приходится 97,2 %, на долю импорта – 2,8 %.

Таблица 9. Динамика внешнеторгового оборота млн. долл. США

Показатели	Январь-июнь		Темп, %
	2016	2017	
Оборот всего, в том числе:	5373,4	7201,8	134,0
страны дальнего зарубежья	5000,4	6810,3	136,2
страны СНГ	373,0	391,5	105,0
Экспорт всего, в том числе:	5013,5	7001,4	139,7
страны дальнего зарубежья	4656,3	6638,8	142,6
страны СНГ	357,3	362,5	101,5
Импорт всего, в том числе:	359,9	199,9	55,6
страны дальнего зарубежья	344,1	171,5	49,8
страны СНГ	15,8	28,4	179,7
Сальдо	4653,6	6801,5	146,2

Во внешней торговле Уральского федерального округа на долю автономного округа приходится 47,3 % стоимостных объёмов по экспорту продукции, по импорту – около 4,0 %, в общероссийском объёме экспорта – не более 4,2 %, импорта – менее 0,2 %.

Основные торговые партнеры Югры по экспорту: Нидерланды, Китай, Германия, Италия, Беларусь, Япония.

Основные виды экспортируемых товаров:

- минеральные продукты, в том числе топливно-энергетические товары;
- нефть и продукты их перегонки, битуминозные вещества, воски минеральные;
- древесина и изделия из нее;
- металлы и изделия из них;
- машины, оборудование и транспортные средства.

В отраслевой структуре экспорта преобладает сырая нефть – более 81,0 %.

Основные поставки нефти на экспорт осуществляет ОАО «Сургутнефтегаз», основные лесопромышленные предприятия-экспортёры объединяет АО «Югорский лесопромышленный холдинг».



Активно продвигают свою продукцию на внешние рынки производители лесопромышленной продукции, которая направлялась в Австрию, Азербайджан, Беларусь, Египет, Ирак, Иран, Казахстан, Китай, Кыргызстан, Таджикистан, Узбекистан.

Основными торговыми партнерами Югры по импорту являлись США, Китай, Беларусь, Германия.

Основные ввозимые товарные группы (в % от общего объема импорта):
котлы, оборудование и механические приспособления; их части – около 45,9 %;
средства наземного транспорта – 14,9 %;
трубы, трубки и профили – 9,6 %;
электрические машины и оборудование – 6,1 %.
Основным импортером автономного округа выступал ОАО «Сургутнефтегаз».

Международная и межрегиональная деятельность

Югра взаимодействует с 29 субъектами Российской Федерации, 7 регионами иностранных государств.

В январе-сентябре 2017 года состоялось 50 мероприятий международного и межрегионального уровня, подписаны соглашения о сотрудничестве с субъектами РФ (Красноярский край, Республика Коми).

Реализация мероприятий в сфере развития межрегиональных и международных связей положительно отражается на расширении сотрудничества автономного округа с регионами зарубежных государств и субъектами Российской Федерации, способствует активному развитию внешнеэкономического потенциала субъектов предпринимательской деятельности Югры.

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

Земельный фонд Ханты – Мансийского Автономного округа - Югры⁸

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры составляет 53480,1 тыс. гектар (рисунок 1-1, таблицы 1.1).

Категории земель составляют:

- земли лесного фонда 48 661,8 тыс. га – 91 %;
- земли сельскохозяйственного назначения 611,0 тыс. га – 1,1 %;
- земли населённых пунктов 507,9 тыс. га - 0,9 %;
- земли промышленности 321,2 тыс. га - 0,6 %;
- земли особо охраняемых территорий - 874,8 тыс. га - 1,6 %;
- земли водного фонда 501,8 тыс. га - 0,9 %;
- земли запаса 2001,6 тыс. га – 3,7 %.

⁸ Источник: <https://rosreestr.ru/upload/to/khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-yugra-avtonomny/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%D0%BE%20%D1%81%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%8F%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D0%B8%20%D0%B8%D1%81%D0%BF.%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%20%D0%B7%D0%B0%202016.do>

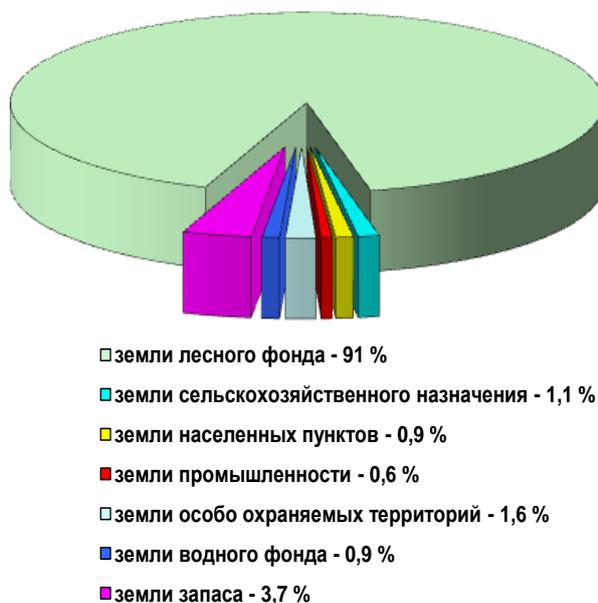


Рисунок 6. Структура земельного фонда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

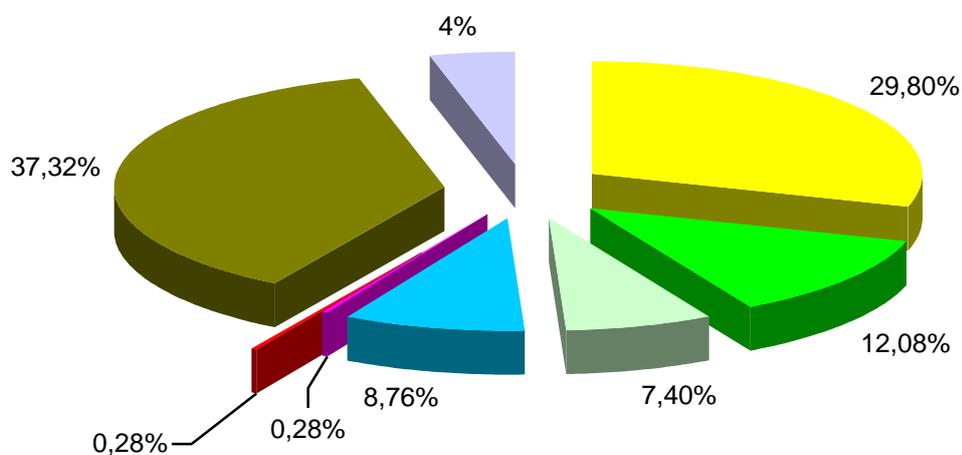
Земли сельскохозяйственного назначения

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

Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

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

Сравнительная структура земель сельскохозяйственного назначения в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре



- сельскохозяйственные угодья - 182,1 тыс.га
- занятые лесами - 73,8 тыс.га
- под древесно-кустарниковой растительностью - 45,2
- водные объекты - 53,5
- под застройкой - 1,7
- под дорогами - 1,7
- болота - 228 тыс.га
- прочие - 25,0 тыс.га

Рисунок 7. Распределение земель сельскохозяйственного назначения в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре

Земли населённых пунктов

В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

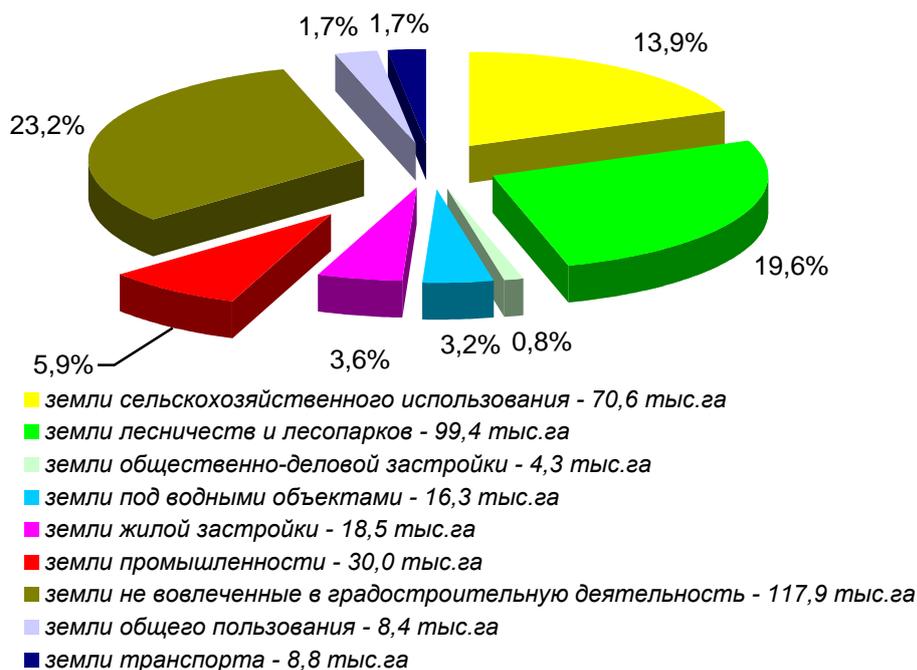


Рисунок 8. Структура площадей населенных пунктов
в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре

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

В данную категорию включены земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач.

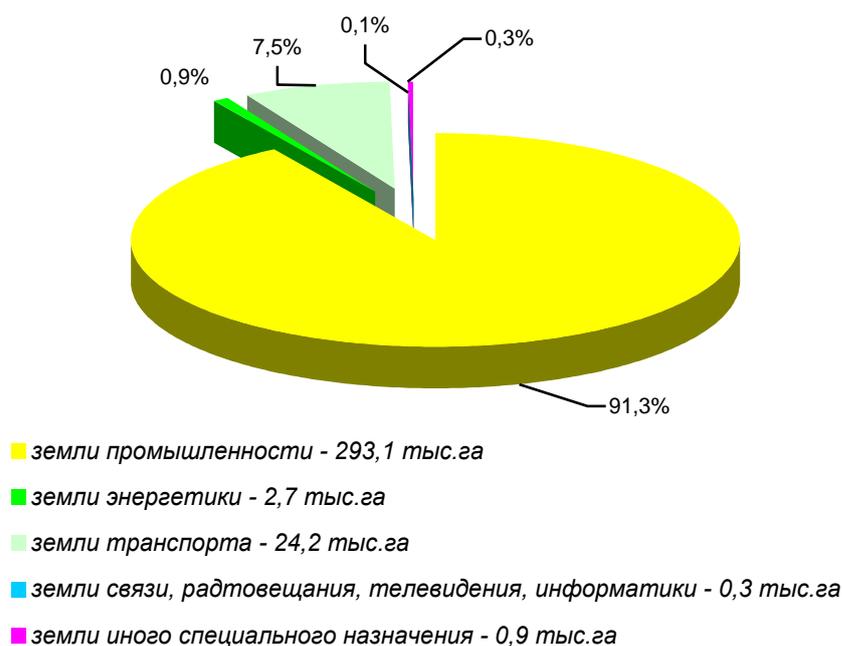


Рисунок 9. Сравнительная структура земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре

Земли особо охраняемых территорий и объектов

В соответствии с действующим законодательством к землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

- 1) особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;
- 5) иные особо ценные земли в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.

В состав земель категории входят особо охраняемые природные территории, занимаемые государственными природными заповедниками, в том числе биосферными, национальными и природными парками, государственными природными заказниками, памятниками природы, дендрологическими парками, ботаническими садами, лечебно-оздоровительными местностями и курортами.

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

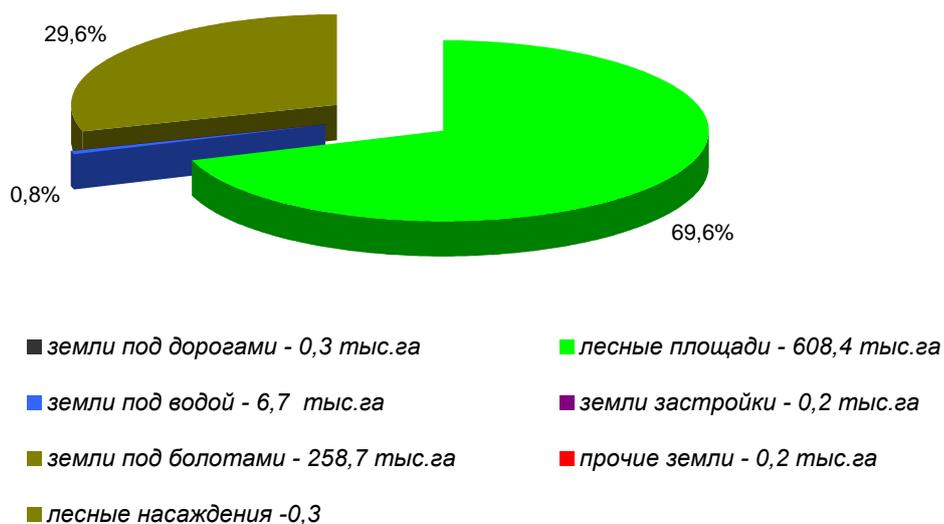


Рисунок 10. Распределение площадей земель особо охраняемых территорий и объектов

Земли лесного фонда

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации к землям лесного фонда относятся лесные земли и нелесные земли. Лесные земли представлены участками, покрытыми лесной растительностью, и участками, не покрытыми лесной растительностью, но предназначенными для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины и другие). К не лесным отнесены земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства (просеки, дороги, болота и другие).

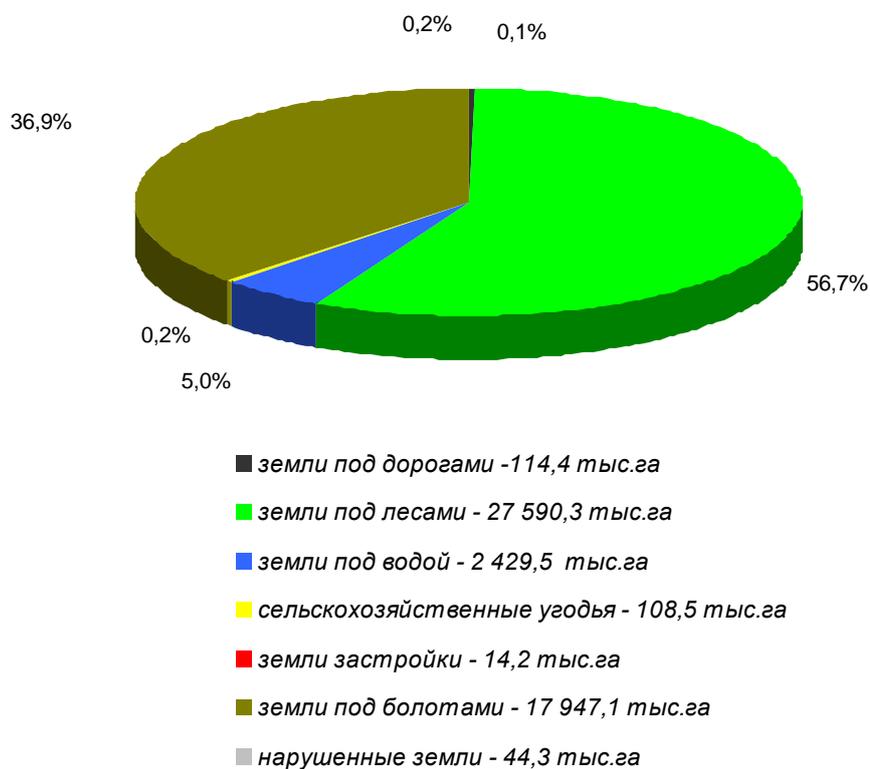


Рисунок 11. Распределение земель лесного фонда по угодьям в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре

Земли водного фонда

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации к землям водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Земли водного фонда на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры включают в себя земли, занятые двумя магистральными реками Обь и Иртыш, протекающими по двум и более субъектам Российской Федерации, а также небольшими реками.

Площадь земель водного фонда остается неизменной и составляет 501,8 тыс. га.



Рисунок 12. Площадь земель водного фонда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры



Земли запаса

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации к землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 Земельного кодекса.

Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

По своему составу земли запаса неоднородны. В земли запаса в установленном порядке могут переводиться деградированные сельскохозяйственные угодья, не используемые в сельскохозяйственном обороте земли, пригодные для этих целей, а также земли, подверженные радиоактивному и химическому загрязнению и выведенные из хозяйственного использования. В этой категории присутствуют земельные участки различного целевого назначения, права на которые прекращены или не возникали. В состав земель запаса входят природные массивы, не вовлеченные в хозяйственный оборот, представляющие собой скалы, ледники, пески, галечники и т.д., а также лесные и водные площади.

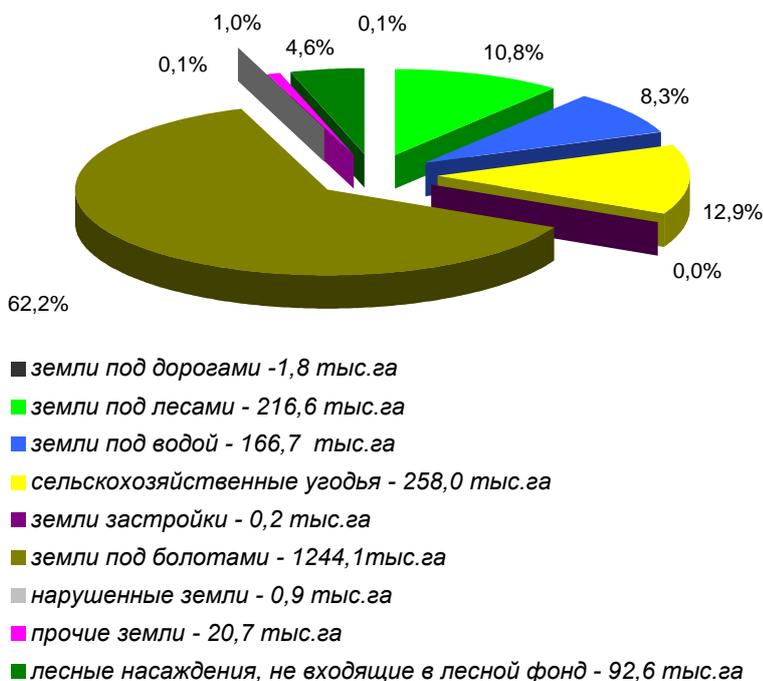


Рисунок 13. Распределение земель запаса

Кадастровое деление территории кадастрового округа

Кадастровое деление территории Российской Федерации осуществляется в целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров.

Правила кадастрового деления территории Российской Федерации и Правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.09.2000 №660.

В соответствии с вышеназванными Правилами вся территория Российской Федерации, включая территории субъектов Российской Федерации, внутренние воды и территориальное море, делится на кадастровые округа.



Кадастровым округом является часть территории Российской Федерации, в границах которой осуществляется ведение государственного реестра объектов недвижимости. Кадастровый округ включает в себя, как правило, территорию субъекта Российской Федерации, а также акваторию внутренних вод и территориального моря, прилегающую к этой территории.

Приказом Росземкадастра от 14.05.2001 № П/89 «О кадастровом делении Российской Федерации» Ханты-Мансийскому кадастровому округу присвоен номер – 86.

В соответствии с приказом Росземкадастра от 15.06.2001 № П/117 «Об утверждении требований к кадастровому делению» Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству по Ханты-Мансийскому автономному округу приказом от 18.07.2001 № 78 на территории Ханты-Мансийского кадастрового округа создано 22 кадастровых района, утверждены схемы расположения кадастровых районов, перечень наименований и номеров кадастровых районов.

Приказом Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Ханты-Мансийскому автономному округу от 29.12.2001 № 152 утверждены описания прохождения границ между кадастровыми районами. Территория кадастровых районов разделена на кадастровые кварталы.

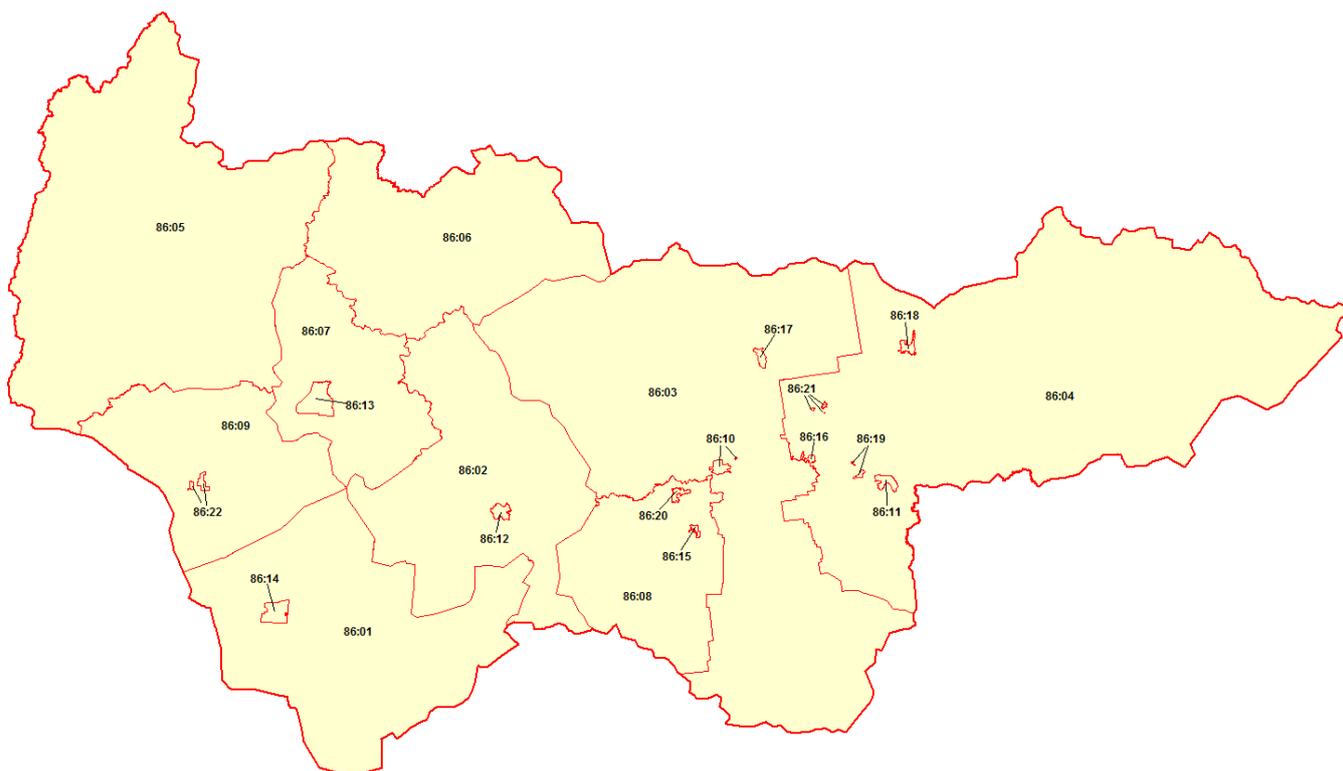


Рисунок 14. Схема расположения кадастровых районов в границах кадастрового округа «Ханты-Мансийский»

Таблица 10. Информация о количестве кадастровых кварталов в Ханты-Мансийском кадастровом округе

Номер кадастрового района	Наименование кадастрового района в кадастровом округе	Количество кадастровых кварталов в кадастровом районе
1	2	3
86:00	Условный	1



86:01	Кондинский район	71
86:02	Ханты-Мансийский район	91
86:03	Сургутский район	257
86:04	Нижневартовский район	24
86:05	Березовский район	515
86:06	Белоярский район	72
86:07	Октябрьский район	39
86:08	Нефтеюганский район	28
86:09	Советский район	86
86:10	г. Сургут	248
86:11	г. Нижневартовск	104
86:12	г. Ханты-Мансийск	219
86:13	г. Нягань	61
86:14	г. Урай	91
86:15	г. Пыть-Ях	36
86:16	г. Лангепас	74
86:17	г. Когалым	80
86:18	г. Радужный	95
86:19	г. Мегион	126
86:20	г. Нефтеюганск	80
86:21	г. Покачи	41
86:22	г. Югорск	69
	Итого	2508

3.1.3. Анализ информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости

3.1.3.1. Анализ информации о рынке земель сегмента: производственная деятельность.

Был проведён сбор информации о возможных объектах-аналогах посредством мониторинга открытых ресурсов и анализа архивов баз рыночных данных.

Критерии поиска информации были следующими:

Регион расположения объекта недвижимости: Ханты – Мансийский автономный округ - Югра;

Тип объекта недвижимости: не застроенный земельный участок;

Назначение земельного участка: под индустриальную застройку (согласно Справочника оценщика недвижимости – 2017 г. Земельные участки, под редакцией Лейфера Л. А. включаются земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально – технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов; для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов). В тексте предложений рассматривались участки из текста которых следовало указанное назначение. Затем выявленные предложения по продаже аналогов верифицировались на предмет идентификации кадастрового номера земельного участка.

Период предложения/сделки: с 01.01.2017 года до 01.01.2018 года.

Перечень исследованных источников информации:



Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), портал «Мониторинг рынка недвижимости»: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/cc_news_our?news_id=2029;

Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: <http://www.torgi.gov.ru>;

Сайт бесплатных объявлений <https://www.domofond.ru>;

Бесплатный архив объявлений <http://avito.io>;

Единый федеральный реестр сведений о банкротстве: <https://bankrot.fedresurs.ru/>;

Письма администраций органов местного самоуправления.



Таблица 11. Идентифицированные аналоги в сегменте производство.

№ п/п	Текст объявления	Полная цена (из источника) руб.	Стоимость за 1 кв.м. (руб.) исходя из площади согласно публичных данных	Идентифицированный кадастровый номер земельного участка	Адрес согласно публичной кадастровой карты	Вид разрешенного согласно данных публичной кадастровой карты	Площадь земельного участка согласно данных публичной кадастровой карты	Источник
1	Земельный участок, площадью 10 816 кв. м, назначение объекта: земли населенных пунктов, для объектов коммунально-складского назначения, кадастровый номер 86:13:0101014:272, адрес (местоположение) объекта: Ханты-мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Транспортная, уч. 9Б.	2 542 000,00	235,02	86:13:0101014:272	Ханты-мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Транспортная, уч. 9Б.	Для объектов коммунально - складского назначения	10 816	nyagan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.08_ga_promnaznacheniya_1221826034
2	Предмет торгов Земельный участок, категория земель: земли поселений,	1 376 400,00	374,23	86:16:0010102:44	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Транспортная, уч. 9Б.	под размещением производств	3 678	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=51cd3030-56d3-4cc4-8169-b5fad0ba03c2



	общая площадь 3 678 кв.м., адрес объекта: 230 метров по направлению на север от железного переезда через ж/д Сургут-Нижневартовск, г. Лангепас, ХМАО–Югра. Кадастровый номер:86:16:0010102:44				й округ - Югра, г Лангепас, зона Северная промышленная	венной базы		
3	Продаётся земельный участок!!! + подойдёт под: авто базу/комплекс, сервис, мойку, офис, авто ломбард и много другое + с готовым проектом на административное здание 230 кв.метров + отсыпанный + хороший подъезд к участку с двух сторон + есть забор из профлиста с двух сторон * возможна продажа в рассрочку без %, или обмен на авто	2 500 000,00	471,79	86:13:0202004:24	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра АО, г Нягань, ул. Сибирская, 17 "А"	для объектов коммунально-складского назначения	5 299	nyagan/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot._promnaznacheniya_964379540
4	Земельный участок промназначения для строительства склада, диспетчерской и КПП. Проект	2 700 000,00	512,43	86:11:0301010:239	Ханты-Мансийский автономный округ -	для строительства склада, диспетчерской и КПП	5 269	nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1100510579



	электрификации согласован, заявленная мощность 150квт, в ближайшее время будет установлена трансформаторная и приступят к ограждению участка. Отсыпка участка выполнена на 50%				Югра, г. Нижневартовск, западный промышленный узел города, панель №11			
5	При въезде в город со стороны федеральной трассы хорошее расположение для бизнеса. Нахождение прям у дороги хороший подъезд	1 500 000,00	667,26	86:13:0101004:441	Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, город Нягань, улица Железнодорожная, д. 37, корпус 1	Объекты обслуживания автотранспорта Объекты обслуживания автотранспорта	2 248	nyagan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_946724358
6	Земельный участок, площадь 9422 кв.м. в районе базы "Братья". Без построек. Расположен: Сургут, Восточный промрайон, территориальная зона П.2.-28 Кадастровый номер:	9 500 000,00	1 008,28	86:10:0101211:98	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, п Восточный промрайон,	для размещения временного сооружения - холодного склада	9 422	surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1090547347



	86:10:0101211:98				территориальная зона П.2.-28			
7	Зем. участок S=2480 кв.м. г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей (86:12:0101100:111)	4 340 000,00	1 750,00	86:12:0101100:111	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей	Объекты коммунально-складского назначения	2 480	hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_907972009
8	Продается земельный участок 997 кв.м. (~16 x 62 метров). Собственность. Назначение: для эксплуатации склада. Разрешенное использование: объекты административно-делового назначения, объекты социально-бытового назначения и др.	5 500 000,00	5 516,55	86:12:0101090:115	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, 12	Для эксплуатации склада	997	hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_920602836
9	Продается хороший ровный участок, назначение земли населенных пунктов, для строительства	15 000 000,00	4 892,37	86:12:0101020:372	Ханты-Мансийский автономный округ -	для строительства производственной	3 066	hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_1077765716

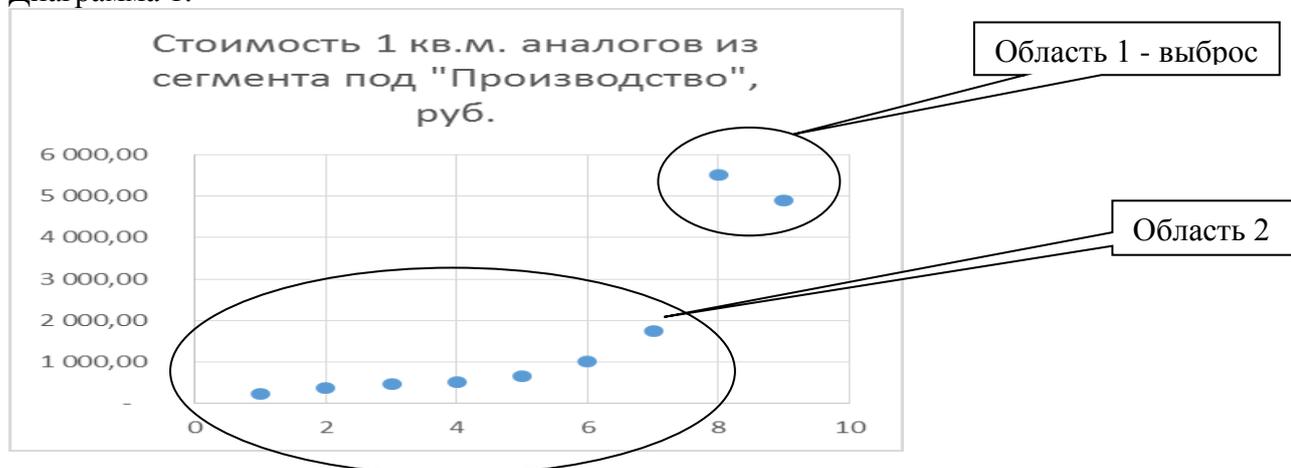


производственной базы. Удобное месторасположения, транспортная развязка. Коммуникации подведены. Рассматриваются все предложения, ТОРГ.					Югра, г. Ханты- Мансийск, ул. Объездная, 11	базы		
--	--	--	--	--	--	------	--	--



Минимальная стоимость аналогов составляет 235,02 руб./кв. м., максимальная 4 892,37 руб./кв. м. Рынок земельных участков в данном сегменте является неразвитым, имеется значительный разрыв между стоимостями аналогов.

Исходя из стоимостей аналогов за 1 кв. м. была составлена следующая диаграмма.
Диаграмма 1.



Из диаграммы видно, что стоимости, которые находятся в области 1, являются выбросом.

Для проверки нормальности стоимостей аналогов был рассчитан коэффициент вариации, который определяется как отношение среднеквадратичного отклонения к среднеарифметическому значению ряда. Выборка считается однородной, если значение коэффициента вариации не превышает 0,33 (источник статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа» авторы, Анисимова И. Н., Баринов Н. П., Грибовский С. В. Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10, а также в различных источниках информации в сети интернет, в том числе <http://www.ocenka-saratov.ru/litra.html>).

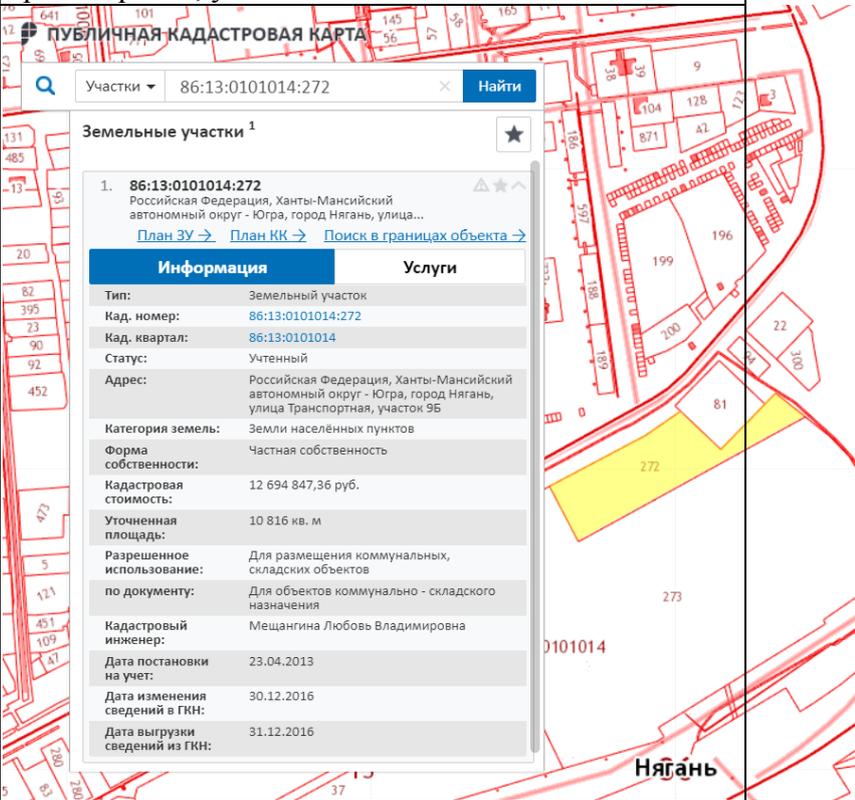
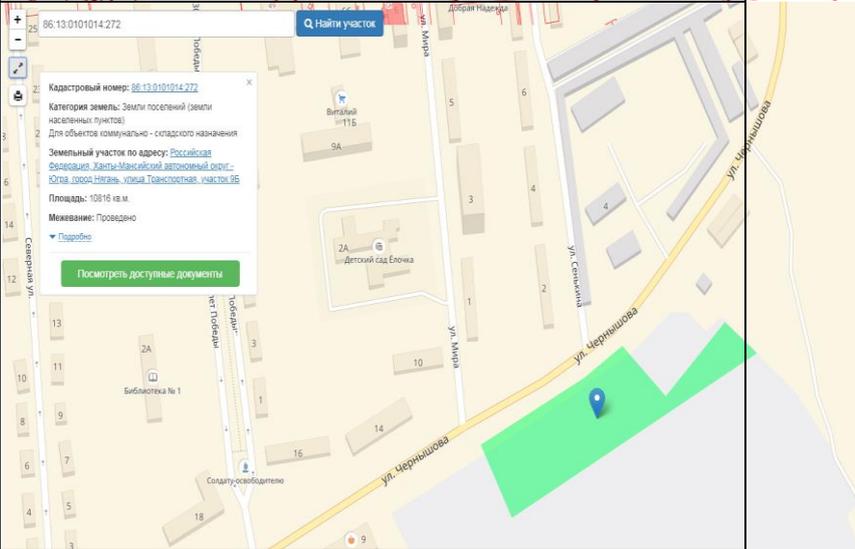
Таблица 12. Расчет коэффициента вариации

	Расчет коэффициента вариации для аналогов с № 1 по № 7	Расчет коэффициента вариации для аналогов с № 1 по № 4	Расчет коэффициента вариации для аналогов с № 5 по № 7
Стандартное отклонение	513,91	123,38	553,59
Средне арифметическая	596,62	398,37	568,16
Коэффициент вариации	0,86	0,31	0,97

Таким образом, для дальнейшего расчета применимы стоимости аналогов № 1- № 4.

Информация об объектах - аналогах приведена далее.

Таблица 13. Объект –аналог №1

Параметр	Значение																																
Наименование	Земельный участок																																
Кадастровый номер объекта-аналога	86:13:0101014:272																																
Адрес объекта аналога:	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нягань, улица Транспортная, участок 9Б																																
Точная площадь объекта-аналога: 10 816 кв. м.																																	
Вид разрешенного использования объекта-аналога: Для размещения коммунальных, складских объектов.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кад. номер:</td> <td>86:13:0101014:272</td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал:</td> <td>86:13:0101014</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нягань, улица Транспортная, участок 9Б</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>12 694 847,36 руб.</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>10 816 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для размещения коммунальных, складских объектов</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>Для объектов коммунально - складского назначения</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый инженер:</td> <td>Мещангина Любовь Владимировна</td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на учет:</td> <td>23.04.2013</td> </tr> <tr> <td>Дата изменения сведений в ГКН:</td> <td>30.12.2016</td> </tr> <tr> <td>Дата выгрузки сведений из ГКН:</td> <td>31.12.2016</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Земельный участок	Кад. номер:	86:13:0101014:272	Кад. квартал:	86:13:0101014	Статус:	Учтенный	Адрес:	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нягань, улица Транспортная, участок 9Б	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	12 694 847,36 руб.	Уточненная площадь:	10 816 кв. м	Разрешенное использование:	Для размещения коммунальных, складских объектов	по документу:	Для объектов коммунально - складского назначения	Кадастровый инженер:	Мещангина Любовь Владимировна	Дата постановки на учет:	23.04.2013	Дата изменения сведений в ГКН:	30.12.2016	Дата выгрузки сведений из ГКН:	31.12.2016
Информация	Услуги																																
Тип:	Земельный участок																																
Кад. номер:	86:13:0101014:272																																
Кад. квартал:	86:13:0101014																																
Статус:	Учтенный																																
Адрес:	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нягань, улица Транспортная, участок 9Б																																
Категория земель:	Земли населенных пунктов																																
Форма собственности:	Частная собственность																																
Кадастровая стоимость:	12 694 847,36 руб.																																
Уточненная площадь:	10 816 кв. м																																
Разрешенное использование:	Для размещения коммунальных, складских объектов																																
по документу:	Для объектов коммунально - складского назначения																																
Кадастровый инженер:	Мещангина Любовь Владимировна																																
Дата постановки на учет:	23.04.2013																																
Дата изменения сведений в ГКН:	30.12.2016																																
Дата выгрузки сведений из ГКН:	31.12.2016																																
Подъездные пути к объекту-аналогу (источник: Яндекс.Карты, http://xn--b6c5aababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/):																																	
Расстояние от объекта оценки до здания администрации городского округа, муниципального района субъекта РФ (источник: Яндекс.Карты)	484 м.																																
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют																																



Наличие ограничений и обременений прав у объекта-аналога	Отсутствуют
Рельеф объекта-аналога	Сведения о рельефе объекта-аналога отсутствуют. С учетом данных спутников снимков на Публичной кадастровой карте, Оценщик исходит из допущения о том, что рельеф объекта аналога относительно ровный, как и у объекта оценки, опровергающие это допущение данные отсутствуют.

Таблица 14. Объект –аналог № 2

Параметр	Значение
Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер объекта-аналога	86:16:0010102:44
Адрес объекта аналога	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Лангепас, зона Северная промышленная
Точная площадь объекта-аналога: 3 678 кв. м.	
Вид разрешенного использования объекта-аналога: Под иными объектами специального назначения	
Подъездные пути к объекту-аналогу (источник: Яндекс. Карты, http://xn--b6c5aababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/):	



Расстояние от объекта оценки до здания администрации городского округа, муниципального района субъекта РФ (источник: Яндекс.Карты)	3,798 км.
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют
Наличие ограничений и обременений прав у объекта-аналога	Отсутствуют
Рельеф объекта-аналога	Сведения о рельефе объекта-аналога отсутствуют. С учетом данных спутников снимков на Публичной кадастровой карте, Оценщик исходит из допущения о том, что рельеф объекта аналога относительно ровный, как и у объекта оценки, опровергающие это допущение данные отсутствуют.

Таблица 15. Объект –аналог № 3

Параметр	Значение
Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер объекта-аналога	86:13:0202004:24
Адрес объекта аналога	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г Нягань, ул Сибирская, 17 "А"
Точная площадь объекта-аналога: 5 299 кв. м.	
Вид разрешенного использования объекта-аналога: Для прочих объектов лесного хозяйства	



<p>Подъездные пути к объекту-аналогу (источник: Яндекс. Карты, http://xn-----6kcsbaababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/):</p>	
<p>Расстояние от объекта оценки до здания администрации городского округа, муниципального района субъекта РФ (источник: Яндекс. Карты)</p>	<p>2,716 км.</p>
<p>Наличие инженерных коммуникаций</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Наличие ограничений и обременений прав у объекта-аналога</p>	<p>Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal) в разделе права и ограничения – аренда от 23.06.2015 г. Иная информация о наличии ограничений и обременений прав объекта-аналога Оценщиком не выявлено.</p>
<p>Рельеф объекта-аналога</p>	<p>Сведения о рельефе объекта-аналога отсутствуют. С учетом данных спутников снимков на Публичной кадастровой карте, Оценщик исходит из допущения о том, что рельеф объекта аналога относительно ровный, как и у объекта оценки, опровергающие это допущение данные отсутствуют.</p>

Таблица 16. Объект –аналог № 4

Параметр	Значение
Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер объекта-аналога	86:11:0301010:239
Адрес объекта аналога	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, западный промышленный узел города, панель №11



<p>Точная площадь объекта-аналога: 5 269 кв. м.</p> <p>Вид разрешенного использования объекта-аналога: Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения</p>	
<p>Подъездные пути к объекту-аналогу (источник: Яндекс. Карты, http://xn----bkcbaababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/):</p>	
<p>Расстояние от объекта оценки до здания администрации городского округа, муниципального района субъекта РФ (источник: Яндекс. Карты)</p>	<p>3,521 км.</p>
<p>Наличие инженерных коммуникаций</p>	<p>Отсутствуют</p>



Наличие ограничений и обременений прав у объекта-аналога	Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal) в разделе права и ограничения – Аренда (в том числе, субаренда) от 13.07.2016 г. Иная информация о наличии ограничений и обременений прав объекта-аналога Оценщиком не выявлено.
Рельеф объекта-аналога	Сведения о рельефе объекта-аналога отсутствуют. С учетом данных спутников снимков на Публичной кадастровой карте, Оценщик исходит из допущения о том, что рельеф объекта аналога относительно ровный, как и у объекта оценки, опровергающие это допущение данные отсутствуют.

Принтскрины источников информации:

Идентификатор на сайте <https://ruads.org/>:
nyagan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.08_ga_promnaznacheniya_1221826034

← [Защищено | https://ruads.org](https://ruads.org/)

Сервисы

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

osenkak [выйти] | лимиты: 263 [+] | выгрузк

◀Назад к поиску

Участок 1.08 га (промназначения)

₽2,542,000

nyagan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.08_ga_promnaznacheniya_1221826034

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Ирина	Тип	компания
Телефон	8*8*1*3*1*5	Номер	1221826034
Адрес	Ханты-Мансийский АО, Нягань, ул.Транспортная,9Б	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Нягань
		Дата публикации	Fri Nov 10 2017
		Дата обновления	Fri Nov 10 2017
		Дата скачивания	Fri Nov 10 2017
		Снимок оригинального объявления	не хватает лимитов для просмотра

Фото
отсутствует

Земельный участок, площадью 10 816 кв. м, назначение объекта: земли населенных пунктов, для объектов коммунально-складского назначения, кадастровый номер 86:13:0101014:272, адрес (местоположение) объекта: Ханты-мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Транспортная, уч. 9Б.

<https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=51cd3030-56d3-4cc4-8169-b5fad0ba03c2>



← → ↻ **Защищено** | <https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=51cd3030-56d3-4cc4-8169-b5fad0ba03c2>

Сервисы | Авиабилеты | Яндекс | Ставки земельный не | ГБУ Санкт - Петербург | ЕМИСС

Расширенный поиск

НОВОСТИ

24.05.2018
[ВС отменил решения по делу об отсутствии согласия супруги продавца на сделку с долей в ООО](#)

24.05.2018
[Самарский банк "Солидарность" добился процедуры банкротства своего экс-руководителя](#)

24.05.2018
[Суд 12 июля рассмотрит апелляцию на признание банкротом авиакомпании "Когалымавиа"](#)

[Все новости](#)

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

- [Картотека арбитражных дел](#)
- [Минэкономразвития России](#)
- [ЕГРЮЛ ФНС РФ](#)
- [Тестовая версия ЕФРСБ](#)
- [Тестовая версия ЕФРСДЮЛ](#)
- [Предыдущая версия ЕФРСДЮЛ](#)
- [Форум Федеральных реестров](#)
- [Часто задаваемые вопросы \(FAQ\)](#)

<p>Должник Арбитражный управляющий Вид торгов Форма подачи предложения о цене Номер торгов Дата получения сообщения Дата начала торгов Дата окончания торгов Дата начала приема заявок Дата окончания приема заявок Объявление о торгах в ЕФРСБ</p>	<p>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙТЕХСЕРВИС" Полищук Алексей Евгеньевич Открытый аукцион</p> <p>5519-0A0Ф-1 18.11.2017 14:54 25.12.2017 12:00 25.12.2017 13:00 20.11.2017 10:00 22.12.2017 10:00 №2210900 опубликовано 16.11.2017</p>
---	--

Лоты
Сообщения
Документы
Дополнительно

Лот № 1

Статус торгов	Завершенные
Начальная цена, руб.	917 600,00
Шаг аукциона	5,00%
Итоговая/текущая цена, руб.	1 376 400,00

Предмет торгов
Земельный участокЗемельный участок, категория земель: земли поселений, общая площадь 3 678 кв.м., адрес объекта: 230 метров по направлению на север от железного переезда через ж/д Сургут-Нижневартовск, г. Лангепас, ХМАО– Югра. Кадастровый номер: 86:16:0010102:44

Классификация имущества
Земельные участки

Количество поступивших заявок	2
Количество принятых заявок	2

Победитель Таниев Александр Михайлович

Показано с 1 по 1 (Всего: 1)

Идентификатор на сайте https://ruads.org/nyagan/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot._promnaznacheniya_964379540



ю | <https://ruads.org>

Яндекс Ставки земельный не ГБУ Санкт - Петербург ЕМИСС

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

осенкак [выйти] | лимиты: 263 [+] | выгрузки

◀Назад к поиску

Участок 53 сот. (промназначения)

₽2,500,000

nagan/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_964379540

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Скартел"
Контакт	Илья	Тип	частное
Телефон	8*9*7*7*4*0	Номер	964379540
Адрес	Ханты-Мансийский АО, Нягань, ул Сибирская, 17А	Метро	не задано
Расположение	Россия, Нягань		
Дата публикации	Sat Apr 08 2017		
Дата обновления	Sat Apr 08 2017		
Дата скачивания	Sun Apr 09 2017		
Снимок оригинального объявления	не хватает лимитов для просмотра		



Продаётся земельный участок!!! + подойдёт под: авто базу/комплекс, сервис, мойку, офис, авто ломбард и много другое + с готовым проектом на административное здание 230 кв.метров + отсыпанный + хороший подъезд к участку с двух сторон + есть забор из профлиста с двух сторон * возможна продажа в рассрочку без %, или обмен на авто

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Идентификатор на сайте <https://ruads.org/>:

nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1100510579

ю | <https://ruads.org>

Яндекс Ставки земельный не ГБУ Санкт - Петербург ЕМИСС

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

осенкак [выйти] | лимиты: 263 [+] | выгрузки

◀Назад к поиску

Участок 50 сот. (промназначения)

₽2,700,000

nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1100510579

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "МегаФон"
Контакт	Коммерческая Недвижимость	Тип	компания
Телефон	8*3*4*0*2*9	Номер	1100510579
Адрес	Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Западный промышленный узел, панель 11	Метро	не задано
Расположение	Россия, Нижневартовск		
Дата публикации	Tue Nov 28 2017		
Дата обновления	Tue Nov 28 2017		
Дата скачивания	Tue Nov 28 2017		
Снимок оригинального объявления	не хватает лимитов для просмотра		



Земельный участок промназначения для строительства склада, диспетчерской и КПП. Проект электрификации согласован, заявленная мощность 150квт, в ближайшее время будет установлена трансформаторная и приступят к ограждению участка. Отсыпка участка выполнена на 50%

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



Вывод: рынок продажи земельных участков Ханты-Мансийского автономного округа - Югры под производственную деятельность крайне ограничен, рынок аренды отсутствует.

3.1.3.2. Анализ информации о рынке земель сегмента: общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство.

Сегменты: общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство, были объединены в один сегмент – рекреация. Так как согласно Справочника оценщика недвижимости – 2017 г. Земельные участки, под редакцией Лейфера Л. А. в класс земельные участки под рекреацию включаются земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно – оздоровительного назначения, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

Критерии поиска информации были следующими:

Регион расположения объекта недвижимости: Ханты – Мансийский автономный округ - Югра;

Тип объекта недвижимости: не застроенный земельный участок;

Назначение земельного участка: под рекреацию (для размещения объектов рекреационного и лечебно – оздоровительного назначения, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами). В тексте предложений рассматривались участки из текста которых следовало указанное назначение. Затем выявленные предложения по продаже аналогов верифицировались на предмет идентификации кадастрового номера земельного участка.

Период предложения/сделки: с 01.01.2017 года до 01.01.2018 года.

Перечень исследованных источников информации:

Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), портал «Мониторинг рынка недвижимости»: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/cc_news_our?news_id=2029;

Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: <http://www.torgi.gov.ru>;

Сайт бесплатных объявлений <https://www.domofond.ru>;

Бесплатный архив объявлений <http://avito.io>;

Единый федеральный реестр сведений о банкротстве: <https://bankrot.fedresurs.ru/>

Письма администраций органов местного самоуправления.

В результате анализа всех вышеуказанных источников информации предложений по продаже земельных участков со сходным разрешенным использованием и аналогичного назначения не обнаружено.

Иной информации о сделках/предложениях с земельными участками, удовлетворяющих вышеперечисленным критериям, обнаружено не было.

Были выявлены предложения по сдаче в аренду земельных участков под рекреацию.

Таблица 17. Характеристика аналогов по сдаче в аренду земельных участков под рекреацию.

Элемент	Еди	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
---------	-----	----------	----------	----------	----------	----------



сравнения	нищ а изм ер.					
Адрес согласно данных публич ной кадастр овой карты		Ханты- Мансийски й Автономны й округ- Югра, г.Когалым, ул. Дружбы Народов	Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, город Югорск, в районе улицы Вавилова, 3	Россия, Ханты- Мансийски й автономный округ - Югра, Советский район, г.п. Пионерский , в районе улицы Солнечная, участок 5	Ханты- Мансийск ий автономн ый округ - Югра, р-н. Сургутски й, пгт. Белый Яр, ул. Фадеева	Тюменска я область, Ханты- Мансийск ий автономн ый округ - Югра, Кондинск ий район, урочище Турсунка
Кадастр овый номер		86:17:001020 1:46	86:22:0010003: 2138	86:09:000000 0:10006	86:03:0051 705:131	86:01:0000 000:8892
Размер ежегодн ой арендно й платы	руб.	6 954 500,00	71 351,00	800,00	611 407,00	184 160,00
Площад ь согласн о данных публич ной кадастр овой карты	м2	169 678,00	3 820,00	15 000,00	3 802,00	15 000,00
Размер ежегодн ой арендно й платы	руб./ м2	41	19	0,05	161	12
Передав аемое право		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Услови я финанс ировани		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные



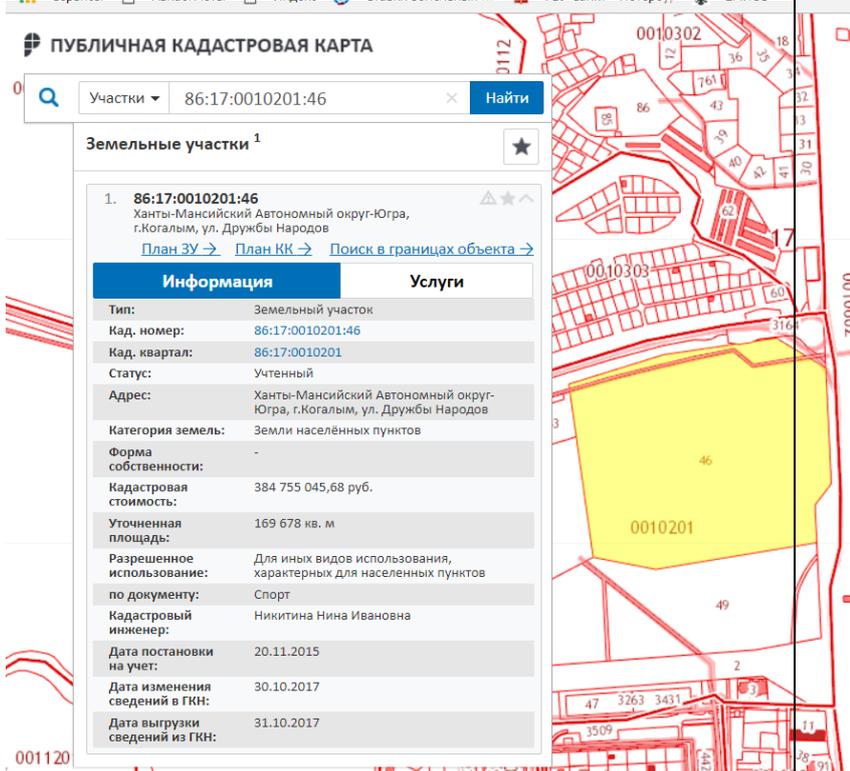
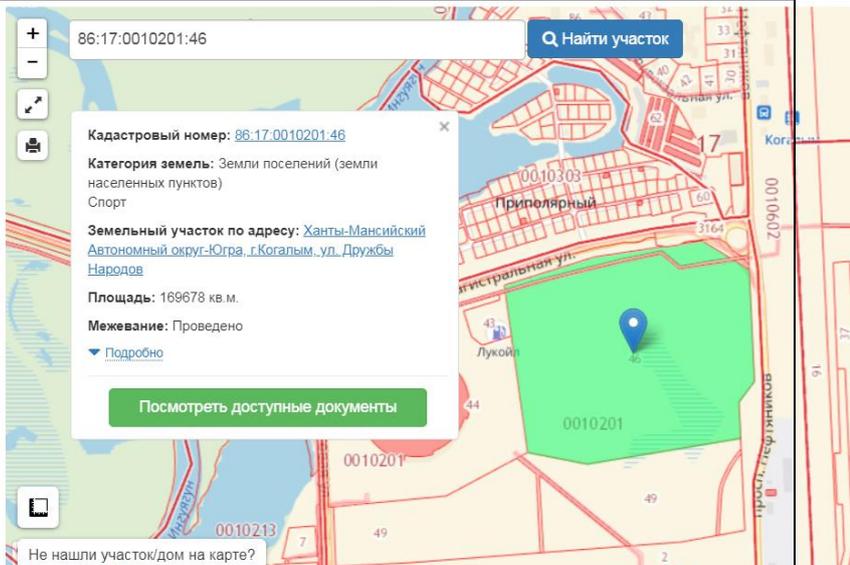
я						
Услови я продаж и		сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
Услови я рынка		24.11.2017	04.07.2017	25.07.2017	03.11.2017	06.12.2017
Категор ия земельн ого участка согласн о данных публич ной кадастр овой карты		Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Назначе ние земельн ого участка согласн о данных публич ной кадастр овой карты		Спорт	туристическое обслуживание	под размещение туристической базы	Здравоохранение	туристическое обслуживание
Сегмент оценки		рекреация	рекреация	рекреация	рекреация	рекреация
Источн ик		Письмо Администрации г. Когалым от 24.11.2017 № 1-исх-6313	Письмо Администрации г. Югорск от 28.11.2017 г. № Исх.ДМСиГ-2716	Письмо Администрация Советского р-на г.п. Пионерский от 01.12.2017 № 3017	Письмо администрации Сургутского района от 05.12.2017 г. № 01-13-014215	Письмо Администрация Кондинского р-на от 28.12.2017 № 08-11-9321/17-0-0

Из дальнейших расчетов был исключен аналог № 3 со стоимостью удельного показателя 0,05 руб./кв. м., поскольку имеет значительное отличие в 350 раз от медианы стоимостей аналогов (медиана 19 руб./ кв. м.).



Информация об аналогах приведена далее.

Таблица 18. Объект –аналог №1

Параметр	Значение																																
Наименование	Земельный участок																																
Кадастровый номер объекта-аналога	86:17:0010201:46																																
Адрес объекта аналога:	Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра, г. Когалым, ул. Дружбы Народов																																
Точная площадь объекта-аналога: 169 678 кв.м. Вид разрешенного использования объекта-аналога: спорт.	 <p>Публичная кадастровая карта. Земельные участки 1</p> <p>1. 86:17:0010201:46 Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра, г.Когалым, ул. Дружбы Народов</p> <p>План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кад. номер:</td> <td>86:17:0010201:46</td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал:</td> <td>86:17:0010201</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра, г.Когалым, ул. Дружбы Народов</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>384 755 045,68 руб.</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>169 678 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>Спорт</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый инженер:</td> <td>Никитина Нина Ивановна</td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на учет:</td> <td>20.11.2015</td> </tr> <tr> <td>Дата изменения сведений в ГКН:</td> <td>30.10.2017</td> </tr> <tr> <td>Дата выгрузки сведений из ГКН:</td> <td>31.10.2017</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Земельный участок	Кад. номер:	86:17:0010201:46	Кад. квартал:	86:17:0010201	Статус:	Учтенный	Адрес:	Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра, г.Когалым, ул. Дружбы Народов	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	384 755 045,68 руб.	Уточненная площадь:	169 678 кв. м	Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	по документу:	Спорт	Кадастровый инженер:	Никитина Нина Ивановна	Дата постановки на учет:	20.11.2015	Дата изменения сведений в ГКН:	30.10.2017	Дата выгрузки сведений из ГКН:	31.10.2017
Информация	Услуги																																
Тип:	Земельный участок																																
Кад. номер:	86:17:0010201:46																																
Кад. квартал:	86:17:0010201																																
Статус:	Учтенный																																
Адрес:	Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра, г.Когалым, ул. Дружбы Народов																																
Категория земель:	Земли населённых пунктов																																
Форма собственности:	-																																
Кадастровая стоимость:	384 755 045,68 руб.																																
Уточненная площадь:	169 678 кв. м																																
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов																																
по документу:	Спорт																																
Кадастровый инженер:	Никитина Нина Ивановна																																
Дата постановки на учет:	20.11.2015																																
Дата изменения сведений в ГКН:	30.10.2017																																
Дата выгрузки сведений из ГКН:	31.10.2017																																
Подъездные пути к объекту-аналогу (источник: Яндекс.Карты, http://xn----6kcsbaababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/)	 <p>86:17:0010201:46</p> <p>Найти участок</p> <p>Кадастровый номер: 86:17:0010201:46</p> <p>Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) Спорт</p> <p>Земельный участок по адресу: Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра, г.Когалым, ул. Дружбы Народов</p> <p>Площадь: 169678 кв. м.</p> <p>Межевание: Проведено</p> <p>Подробно</p> <p>Посмотреть доступные документы</p> <p>Не нашли участок/дом на карте?</p>																																



Расстояние от объекта оценки до здания администрации городского округа, муниципального района субъекта РФ (источник: Яндекс.Карты)	2,945 км.
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют
Наличие ограничений и обременений прав у объекта-аналога	Аренда
Рельеф объекта-аналога	Сведения о рельефе объекта-аналога отсутствуют. С учетом данных спутников снимков на Публичной кадастровой карте, Оценщик исходит из допущения о том, что рельеф объекта аналога относительно ровный, как и у объекта оценки, опровергающие это допущение данные отсутствуют.

Таблица 19. Объект –аналог № 2

Параметр	Значение
Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер объекта-аналога	86:22:0010003:2138
Адрес объекта аналога	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Югорск, в районе улицы Вавилова, 3
Точная площадь объекта-аналога: 3 820 кв.м.	
Вид разрешенного использования объекта-аналога: туристическое обслуживание	



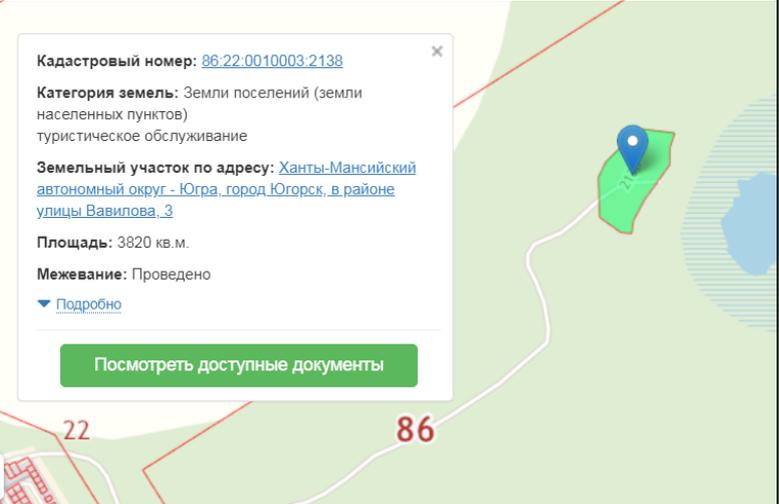
<p>Подъездные пути к объекту-аналогу (источник: Яндекс. Карты, http://xn--6kcbaababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/):</p>	
<p>Расстояние от объекта оценки до здания администрации городского округа, муниципального района субъекта РФ (источник: Яндекс. Карты)</p>	<p>2,783 км.</p>
<p>Наличие инженерных коммуникаций</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Наличие ограничений и обременений прав у объекта-аналога</p>	<p>Аренда</p>
<p>Рельеф объекта-аналога</p>	<p>Сведения о рельефе объекта-аналога отсутствуют.</p>

Таблица 20. Объект –аналог № 3

Параметр	Значение
Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер объекта-аналога	86:03:0051705:131
Адрес объекта аналога	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Сургутский, пгт. Белый Яр, ул. Фадеева



<p>Точная площадь объекта-аналога 3 802 кв.м.</p> <p>Вид разрешенного использования объекта-аналога: Здравоохранение</p>	
<p>Подъездные пути к объекту-аналогу (источник: Яндекс. Карты, http://xn--b6c5baababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/):</p>	
<p>Расстояние от объекта оценки до здания администрации городского округа, муниципального района субъекта РФ (источник: Яндекс. карты)</p>	<p>7,193 км.</p>
<p>Наличие инженерных коммуникаций</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Наличие ограничений и обременений прав у объекта-аналога</p>	<p>Аренда</p>
<p>Рельеф объекта-аналога</p>	<p>Сведения о рельефе объекта-аналога отсутствуют. С учетом данных спутников снимков на Публичной кадастровой карте, Оценщик исходит из допущения о том, что рельеф объекта аналога относительно ровный, как и у объекта оценки, опровергающие это допущение данные отсутствуют.</p>



Таблица 21. Объект –аналог № 4

Параметр	Значение
Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер объекта-аналога	86:01:0000000:8892
Адрес объекта аналога	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Кондинский район, урочище Турсунка
Точная площадь объекта-аналога: 15 000 кв.м. Вид разрешенного использования объекта-аналога: туристическое обслуживание	
Подъездные пути к объекту-аналогу (источник: Яндекс. Карты, http://xn--b6c5baababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/):	
Расстояние от объекта оценки до здания администрации городского округа, муниципального района субъекта РФ (источник: Яндекс. Карты)	39, 920 км.
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют



Наличие ограничений и обременений прав у объекта-аналога	Аренда
Рельеф объекта-аналога	Сведения о рельефе объекта-аналога отсутствуют. С учетом данных спутников снимков на Публичной кадастровой карте, Оценщик исходит из допущения о том, что рельеф объекта аналога относительно ровный, как и у объекта оценки, опровергающие это допущение данные отсутствуют.

Вывод: рынок продажи земельных участков ХМАО - Югра под общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство отсутствует, имеется крайне не развитый рынок аренды в данном сегменте.

3.1.3.3. Анализ информации о рынке земель сегмента: сельскохозяйственное использование.

Критерии поиска информации были следующими:

Регион расположения объекта недвижимости: Ханты – Мансийский автономный округ - Югра;

Тип объекта недвижимости: не застроенный земельный участок;

Назначение земельного участка: земельные участки сельскохозяйственного назначения (согласно Справочника оценщика недвижимости – 2017 г. Земельные участки, под редакцией Лейфера Л. А. под сельхозназначение отбирались земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями); занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения). В тексте предложений рассматривались участки из текста которых следовало указанное назначение. Затем выявленные предложения по продаже аналогов верифицировались на предмет идентификации кадастрового номера земельного участка.

Период предложения/сделки: с 01.01.2017 года до 01.01.2018 года.

Перечень исследованных источников информации:

Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), портал «Мониторинг рынка недвижимости»: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/cc_news_our?news_id=2029;

Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: <http://www.torgi.gov.ru>;

Сайт бесплатных объявлений <https://www.domofond.ru>;

Бесплатный архив объявлений <http://avito.io>;

Единый федеральный реестр сведений о банкротстве: <https://bankrot.fedresurs.ru/>

Письма администраций органов местного самоуправления.

В результате анализа всех вышеуказанных источников информации предложений по продаже земельных участков со сходным разрешенным использованием и аналогичного назначения было обнаружено 3 аналога.

Таблица 22. Характеристика аналогов по продаже земельных участков под сегмент: сельскохозяйственное назначение.

Элемент сравнения	Единица измер.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
-------------------	----------------	----------	----------	----------



Адрес согласно данных публичной кадастровой карты		Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский район, Восточно-Сургутский лицензионный участок	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский район, Западно-Сургутский лицензионный участок	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут
Кадастровый номер		86:03:0030402:2919	86:03:0053301:4283	86:03:0053601:283
Цена	руб.	1 400 000,00	6 500 000,00	19 250 000,00
Площадь согласно данных публичной кадастровой карты	м2	29 873	15 760	115 172
Цена	руб./м2	46,87	412,44	167,14
Передаваемое право		право аренды	собственность	собственность
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		предложение	предложение	предложение
Условия рынка		Thu Jun 01 2017	Wed Sep 06 2017	Sun Apr 02 2017
Категория земельного участка согласно данных публичной кадастровой карты		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение земельного участка согласно данных публичной кадастровой карты		для создания и ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Сельскохозяйственное использование код (1.0) для осуществления крестьянской (фермерской) деятельности	для осуществления фермерским хозяйством его деятельности
Сегмент		сельскохозяйственное назначение	сельскохозяйственное назначение	сельскохозяйственное назначение
Источник		surgut/zemelnye_uc	surgut/zemelnye_uch	surgut/zemelnye_uc



https://rua.ds.org/ , идентификатор:	hastki/uchastok_2.99_ga_promnaznacheniya_1074752979	astki/uchastok_1.6_ga_promnaznacheniya_996423217	hastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_1138_625408
--	---	--	---

Информация об аналогах приведена далее.

Таблица 23. Характеристики аналога № 2

Параметр	Значение																																
Наименование	Земельный участок																																
Кадастровый номер объекта-аналога	86:03:0030402:2919																																
Адрес объекта аналога	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский район, Восточно-Сургутский лицензионный участок																																
Точная площадь объекта-аналога: 29 873 кв. м.	<p>ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА</p> <p>Участки 86:03:0030402:2919 Найти</p> <p>Земельные участки ¹</p> <p>1. 86:03:0030402:2919 Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский район...</p> <p>План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кад. номер:</td> <td>86:03:0030402:2919</td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал:</td> <td>86:03:0030402</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский район, Восточно-Сургутский лицензионный участок</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Собственность публично-правовых образований</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>48 095,53 руб.</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>29 873 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>для создания и ведения крестьянского (фермерского) хозяйства</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый инженер:</td> <td>Минлина Кристина Вадимовна</td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на учет:</td> <td>12.04.2016</td> </tr> <tr> <td>Дата изменения сведений в ГКН:</td> <td>19.06.2017</td> </tr> <tr> <td>Дата выгрузки сведений из ГКН:</td> <td>20.06.2017</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Земельный участок	Кад. номер:	86:03:0030402:2919	Кад. квартал:	86:03:0030402	Статус:	Учтенный	Адрес:	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский район, Восточно-Сургутский лицензионный участок	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований	Кадастровая стоимость:	48 095,53 руб.	Уточненная площадь:	29 873 кв. м	Разрешенное использование:	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	по документу:	для создания и ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Кадастровый инженер:	Минлина Кристина Вадимовна	Дата постановки на учет:	12.04.2016	Дата изменения сведений в ГКН:	19.06.2017	Дата выгрузки сведений из ГКН:	20.06.2017
Информация		Услуги																															
Тип:	Земельный участок																																
Кад. номер:	86:03:0030402:2919																																
Кад. квартал:	86:03:0030402																																
Статус:	Учтенный																																
Адрес:	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский район, Восточно-Сургутский лицензионный участок																																
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований																																
Кадастровая стоимость:	48 095,53 руб.																																
Уточненная площадь:	29 873 кв. м																																
Разрешенное использование:	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства																																
по документу:	для создания и ведения крестьянского (фермерского) хозяйства																																
Кадастровый инженер:	Минлина Кристина Вадимовна																																
Дата постановки на учет:	12.04.2016																																
Дата изменения сведений в ГКН:	19.06.2017																																
Дата выгрузки сведений из ГКН:	20.06.2017																																
Вид разрешенного использования объекта-аналога: Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.																																	



<p>Подъездные пути к объекту-аналогу (источник: Яндекс. Карты, http://xn-----6kcsbaababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/):</p>	
<p>Расстояние от объекта оценки до здания администрации городского округа, муниципального района субъекта РФ, км. (источник: Яндекс. Карты)</p>	<p>28,224 км.</p>
<p>Наличие инженерных коммуникаций</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Наличие ограничений и обременений прав у объекта-аналога</p>	<p>Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal) в разделе права и ограничения – аренда от 15.07.2016. Иная информация о наличии ограничений и обременений прав объекта-аналога Оценщиком не выявлено.</p>
<p>Рельеф объекта-аналога</p>	<p>Сведения о рельефе объекта-аналога отсутствуют. С учетом типичного характера городской планировки, данных спутников снимков на Публичной кадастровой карте, Оценщик исходит из допущения о том, что рельеф объекта аналога относительно ровный, как и у объекта оценки, опровергающие это допущение данные отсутствуют</p>

Таблица 24. Характеристики аналога № 2

Параметр	Значение
Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер объекта-аналога	86:03:0053301:4283
Адрес объекта аналога:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский район, Западно-Сургутский лицензионный участок



<p>Точная площадь объекта-аналога: 15 760 кв. м.</p> <p>Вид разрешенного использования объекта-аналога: Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.</p>	
<p>Подъездные пути к объекту-аналогу (источник: Яндекс. Карты, http://xn--b6kcbababou8b2age7axh3agnwid7h4jl.a.xn--p1ai/):</p>	
<p>Расстояние от объекта оценки до здания администрации городского округа, муниципального района субъекта РФ, км. (источник: Яндекс. Карты)</p>	<p>14,191 км.</p>
<p>Наличие инженерных коммуникаций</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Наличие ограничений и обременений прав у объекта-аналога</p>	<p>Отсутствуют</p>



Рельеф объекта-аналога	Сведения о рельефе объекта-аналога отсутствуют. С учетом данных спутников снимков на Публичной кадастровой карте, Оценщик исходит из допущения о том, что рельеф объекта аналога относительно ровный, как и у объекта оценки, опровергающие это допущение данные отсутствуют.
------------------------	---

Таблица 25. Характеристики аналога № 3

Параметр	Значение																																
Наименование	Земельный участок																																
Кадастровый номер объекта-аналога	86:03:0053601:283																																
Адрес объекта аналога	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут																																
Точная площадь объекта-аналога: 115 172 кв. м. Вид разрешенного использования объекта-аналога: Для использования в качестве сельскохозяйственных угодий.	<p>Публичная кадастровая карта</p> <p>Участки: 86:03:0053601:283 <input type="button" value="Найти"/></p> <p>Земельные участки ¹</p> <p>1. 86:03:0053601:283 Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кад. номер:</td> <td>86:03:0053601:283</td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал:</td> <td>86:03:0053601</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>349 104,09 руб.</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>115 172 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для использования в качестве сельскохозяйственных угодий</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>для осуществления фермерским хозяйством его деятельности</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>Пушкин Александр Андреевич</td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на учет:</td> <td>11.10.2012</td> </tr> <tr> <td>Дата изменения сведений в ГКН:</td> <td>12.10.2017</td> </tr> <tr> <td>Дата выгрузки сведений из ГКН:</td> <td>24.10.2017</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Земельный участок	Кад. номер:	86:03:0053601:283	Кад. квартал:	86:03:0053601	Статус:	Учтенный	Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	349 104,09 руб.	Уточненная площадь:	115 172 кв. м	Разрешенное использование:	Для использования в качестве сельскохозяйственных угодий	по документу:	для осуществления фермерским хозяйством его деятельности	Кадастровый номер:	Пушкин Александр Андреевич	Дата постановки на учет:	11.10.2012	Дата изменения сведений в ГКН:	12.10.2017	Дата выгрузки сведений из ГКН:	24.10.2017
Информация	Услуги																																
Тип:	Земельный участок																																
Кад. номер:	86:03:0053601:283																																
Кад. квартал:	86:03:0053601																																
Статус:	Учтенный																																
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут																																
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																
Форма собственности:	Частная собственность																																
Кадастровая стоимость:	349 104,09 руб.																																
Уточненная площадь:	115 172 кв. м																																
Разрешенное использование:	Для использования в качестве сельскохозяйственных угодий																																
по документу:	для осуществления фермерским хозяйством его деятельности																																
Кадастровый номер:	Пушкин Александр Андреевич																																
Дата постановки на учет:	11.10.2012																																
Дата изменения сведений в ГКН:	12.10.2017																																
Дата выгрузки сведений из ГКН:	24.10.2017																																



<p>Подъездные пути к объекту-аналогу (источник: Яндекс. Карты, http://xn-----6kcsbaababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/):</p>	
<p>Расстояние от объекта оценки до здания администрации городского округа, муниципального района субъекта РФ, км. (источник: Яндекс. Карты)</p>	<p>11,745 км.</p>
<p>Наличие инженерных коммуникаций</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Наличие ограничений и обременений прав у объекта-аналога</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Рельеф объекта-аналога</p>	<p>Сведения о рельефе объекта-аналога отсутствуют.</p>

Принтсрин источников информации:

Идентификатор на сайте <https://ruads.org/>:

[surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_2.99_ga_promnaznacheniya_1074752979](https://ruads.org/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_2.99_ga_promnaznacheniya_1074752979)



Участок 2.99 га (промназначения)

₽1,400,000

surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_2.99_ga_promnaznacheniya_1074752979

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	ФРК "Этажи"	Тип	компания
Телефон	8*8*4*7*8*0	Номер	1074752979
Адрес	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Восточно-Сургутский лицензионный участок	Метро	не задано

Расположение	Россия, Сургут
Дата публикации	Thu Jun 01 2017
Дата обновления	Thu Jun 01 2017
Дата скачивания	Thu Jun 01 2017

Снимок оригинального объявления не хватает лимитов для просмотра

Продается 3 гектара земли рядом с озером "Сурмятино" в районе Почекуйки. Вид разрешенного использования "Сельскохозяйственное использование" для осуществления крестьянской (фермерской) деятельности. Идеальное место под большую базу отдыха, подобную базе отдыха "Парус". С доступом к озеру для строительства #проката_гидроциклов и катеров. Живописные места, чистый воздух, намного ближе, чем база Парус. Либо под ведение фермерской деятельности (земля не разработана). Возможен торг.. Номер в базе: 1628753. Район: Почекуйка

Идентификатор на сайте <https://ruads.org/>:
surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_promnaznacheniya_996423217



АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

osenkak [выйти] | лимиты: 263 [+] | выгрузки

The Russian Advertisements archive

◀Назад к поиску

Участок 1.6 га (промназначения)

₽6,500,000

surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_promnaznacheniya_996423217

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Недвижимость	Тип	компания
Телефон	8*8*5*1*2*4	Номер	996423217
Адрес	Ханты-Мансийский АО, Сургут	Метро	не задано

Расположение	Россия, Сургут
Дата публикации	Wed Sep 06 2017
Дата обновления	Wed Sep 06 2017
Дата скачивания	Wed Sep 06 2017

Снимок оригинального объявления не хватает лимитов для просмотра

Продается участок 1,6 га. Участок в собственности. Все вопросы по тел.





Идентификатор на сайте <https://ruads.org/>:
surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_1138625408

← Защищено | <https://ruads.org/>
Авиабилеты | Яндекс | Ставки земельный | ГБУ Санкт - Петерб

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ osenkak [выйти] | лимиты: 263 [+] | выгруз
The Russian Advertisements archive

◀Назад к поиску

Участок 100 сот. (СНТ, ДНП) **₽1,750,000**
surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_1138625408

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Собственник	Тип	компания
Телефон	89128175557	Номер	1138625408
Адрес	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Центральный, Объездная дорога на Нижневартовск	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Сургут
		Дата публикации	Sun Apr 02 2017
		Дата обновления	Sun Apr 02 2017
		Дата скачивания	Tue Apr 04 2017
		Снимок оригинального объявления	не хватает лимитов для просмотра

Продается земельный участок с/х назначения, в районе ДНТ "Речник", на берегу р. Обь. Участок в собственности. На границе участка электричество, газ. Общая площадь участка 11 га, но по желанию покупателя можно отмежевать часть участка от 1 га. Цена за 1 га 1750000 руб.

Также был обнаружен один аналог по сдаче в аренду земельного участка из указанного сегмента.



Принтсрин источника информации:

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=22477968&lotId=22478340&prevPageN=1>

Общие сведения | Изображения лота | Документы результатов | Заявители/участники

Завершение торгов

Статус лота: Несостоявшийся с единственным участником

Единственный участник: общество с ограниченной ответственностью "Бут Ой"

Предмет торга: Ежегодная арендная плата

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с тем, что по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка, аукцион по лоту № 5 признан не состоявшимся. Заявитель ООО "Бут Ой" (Берег Счастья) вправе заключить договор аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы равной начальной цене предмета аукциона 13 тыс. 800 рублей.

Тип торгов: Аренда

Форма собственности: Неразграниченная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: сельскохозяйственное использование

Реквизиты решения о проведении аукциона: Распоряжение Администрации Ханты-Мансийского района от 26.07.2017 №745-р «О проведении аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой подачи предложений по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков»

Кадастровый номер: 88:02:1205001:397

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное использование

Страна размещения: РОССИЯ

Иной информации о сделках/предложениях с земельными участками, удовлетворяющих вышеперечисленным критериям, обнаружено не было.

Вывод: рынок продажи земельных участков ХМАО-Югра под сельскохозяйственное использование крайне ограниченный, рынок аренды отсутствует.

3.1.3.4. Анализ информации о рынке земель сегментов: водные объекты, специальное, ритуальное использование, запас, иное использование.

Критерии поиска информации были следующими:

Регион расположения объекта недвижимости: Ханты – Мансийский автономный округ - Югра;

Тип объекта недвижимости: не застроенный земельный участок;

Назначение земельного участка: водные объекты, специальное, ритуальное использование.

Период предложения/сделки: с 01.01.2017 года до 01.01.2018 года.

Перечень исследованных источников информации:

Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), портал «Мониторинг рынка недвижимости»: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/cc_news_our?news_id=2029;

Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: <http://www.torgi.gov.ru>;

Сайт бесплатных объявлений <https://www.domofond.ru>;

Бесплатный архив объявлений <http://avito.io>;



Единый федеральный реестр сведений о банкротстве: <https://bankrot.fedresurs.ru/>;
Письма администраций органов местного самоуправления.

В результате анализа всех вышеуказанных источников информации предложений по продаже и сдаче в аренду земельных участков со сходным разрешенным использованием и аналогичного назначения не обнаружено.

Вывод: рынок продажи земельных участков ХМАО- Югра под водные объекты, специальное, ритуальное использование, запас отсутствует.

3.1.3.5. Общие выводы по рынку недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Наиболее развитым сегментом рынка недвижимости является рынок жилой недвижимости (квартиры, жилые дома, земельные участки под ИЖС, дачное и личное подсобное хозяйство). Рынок земельных участков под рекреацию и производственную деятельность крайне ограничен. Имеется очень большой разброс цен между предложениями. Рынок земель водного фонда отсутствует.

В целом рынок недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра имеет следующие специфические особенности:

- Важно отметить, что Ханты-Мансийский автономный округ - Югра является основным нефтегазодобывающим регионом России. Нефтяная промышленность – основная специализация местных компаний, поэтому перечень вакансий на вахту определяется прежде всего нефтегазовой отраслью. В связи с этим на работу вахтовым методом в разные города ХМАО (Ханты-Мансийск, Сургут, Нижневартовск, Нефтеюганск и др.) отправляются ежегодно тысячи человек со всех концов нашей страны. Так же продолжает оставаться привлекательным автономный округ для иностранных граждан, прибывающих в Российскую Федерацию в поисках заработка. На предприятиях «Сургутнефтегаза» вахтой трудятся свыше 100 000 человек. Кроме «Сургутнефтегаза» в регионе ведут активную деятельность «Газпром» (есть завод по переработке газа), Лукойл, Роснефть и другие компании-гиганты. Переезды сотрудников в ХМАО в связи с получением выгодного предложения по работе распространены довольно сильно. В этой связи в регионе гиперразвит рынок аренды жилья. Основная особенность рынка вахтовых городов – высокий уровень миграции и короткий срок владения квартирами (около 10 лет). Люди, заработавшие денег и пенсионеры стремятся уехать, но в то же время идет приток молодых специалистов и их семей, которым необходимо жилье. Также высокий уровень доходов, который обеспечивает экономика региона, позволяет расширять имеющиеся площади или приобретать дополнительное жилье для сдачи в аренду. Арендное жилье способно стать серьезной альтернативой покупке новых квартир.
- Кроме всего прочего, на территории округа отсутствуют крупные участки под застройку, наблюдается дефицит незастроенных участков. Большая часть земель вокруг муниципалитетов относится к лесному фонду, который нельзя застраивать. Для того чтобы перевести эти земли требуется время и разрешение правительства. Так же отсутствие земельных участков под застройку в регионе обусловлено наличием водных преград. Речная сеть Ханты-Мансийского автономного округа представлена более чем 19,6 тыс. реками. Значительная часть территории округа занята болотами. Освоение земельных участков влечет за собой их высокую рыночную стоимость.



Таблица 26. Сравнительные характеристики водного фонда ХМАО и смежных регионов

ХМАО	Свердловская область	Тюменская область	Томская область	Омская область
Озёрность	Озёрность	Озёрность	Озёрность	Озёрность
4,25 %	0,7 %	1,96 %	0,68 %	1,24 %
Заболоченность территории				
37,24 %	10,53 %	28,78 %	29,18 %	14,36 %

- Невозможность расширения агломерации городов объясняется нехваткой свободных земельных участков для дальнейшего развития, в связи с наличием большого количества болот.
- Характерной особенностью рынка недвижимости ХМАО является отсутствие единого центра влияния, так называемой «планетарной модели» (когда цена на недвижимость в районных центрах пропорциональна ценам в областном центре – чем дальше, тем дешевле).

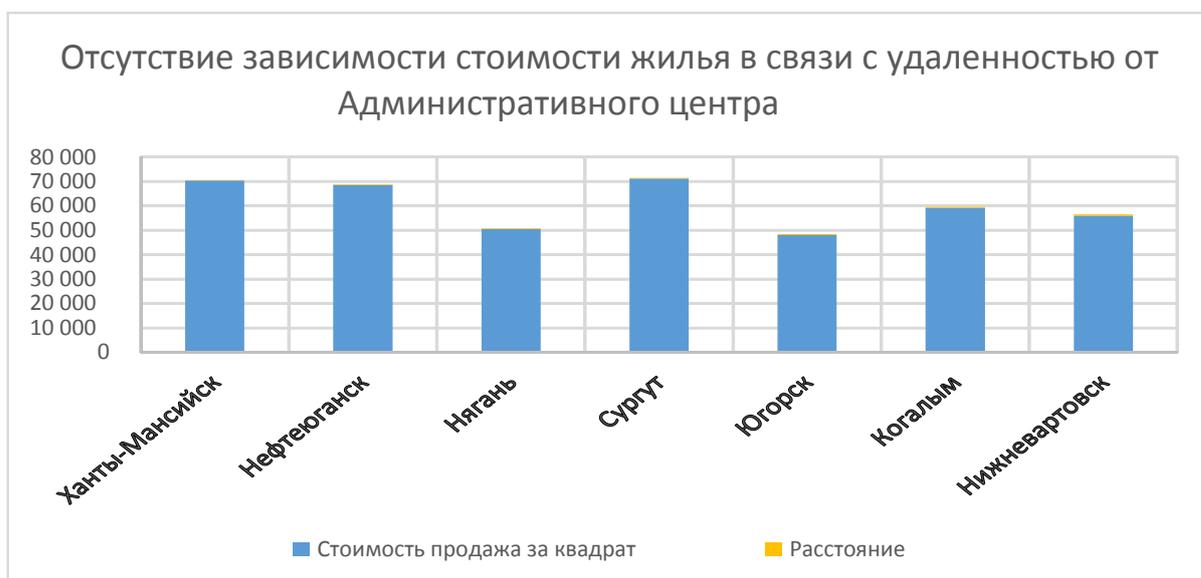


Рисунок 15. Расположение стоимости 1 кв. м. жилья в связи с удаленностью от г. Ханты – Мансийск.

- Транспортная доступность между городами в регионе специфична. Степень удаленности населенных пунктов друг от друга очень высока. Скажем, расстояние между г. Ханты-Мансийском и г. Нижневартовском равняется 510 км. и чтобы преодолеть его, понадобится не менее 5 часов, а до некоторых населенных пунктов можно добраться только на вертолете либо в летний период речным транспортом.

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

Для определения ценообразующих факторов был проведен анализ коммерческих предложений к продаже земельных участков. Участники рынка указывают в объявлениях характеристики объекта недвижимости, по их мнению, оказывающие наиболее существенное влияние на цену продажи, следовательно, в



результате обобщения наиболее часто упоминаемых характеристик можно получить ценообразующие факторы, наиболее важные с точки зрения участников рынка.

Далее в табличной форме приведен перечень ценообразующих факторов и источниках сведений о них:

Таблица 27. Перечень ценообразующих факторов в разрезе сегментов и источниках сведений о них

Наименование ценообразующего фактора	Сегмент рынка недвижимости, для которого применялся данный ценообразующих фактор	Источник сведений о значении ценообразующего фактора
Вид разрешенного использования	Все сегменты	Публичная кадастровая карта https://pkk5.rosreestr.ru Текст объявлений: https://bankrot.fedresurs.ru/ https://ruads.org/
Площадь земельного участка	Сельскохозяйственное использование, общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство, производственная деятельность	Публичная кадастровая карта https://pkk5.rosreestr.ru Текст объявлений: https://bankrot.fedresurs.ru/ https://ruads.org/
Фактическое использование	Сельскохозяйственное использование, общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство, производственная деятельность	Публичная кадастровая карта https://pkk5.rosreestr.ru Текст объявлений: https://bankrot.fedresurs.ru/ https://ruads.org/
Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог	Сельскохозяйственное использование, общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство, производственная деятельность	Яндекс карты: https://yandex.ru/maps/



	деятельность	
Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта	Общественное использование, Отдых (рекреация), Охраняемые природные территории и благоустройство	Яндекс карты: https://yandex.ru/maps/
Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация)	Сельскохозяйственно е использование, общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство, производственная деятельность	Письма органов местного самоуправления Текст объявлений: https://bankrot.fedresurs.ru/ https://ruads.org/
Местоположение (Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра)	Сельскохозяйственно е использование, общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство, производственная деятельность	Яндекс карты: https://yandex.ru/maps/
Передаваемые права, имущественные права (Объем передаваемых прав (право аренды или право собственности))	Сельскохозяйственно е использование, производственная деятельность	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online: https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request

3.1.5. Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

Далее приведен анализ рыночной информации на предмет использования ее в моделях кадастровой оценки.

Рынок земельных участков в разрезе сегментов не репрезентативен (разное не равномерное количество предложений в сегментах);

Рынок земельных участков в разрезе районов округа не репрезентативен (разное не равномерное количество предложений в разных районах субъекта);



Метод статистического (регрессионного) моделирования. Использование метода статистического (регрессионного) моделирования невозможно по причине не активного рынка или отсутствия рынка оцениваемых сегментов.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости. Имеется достаточно рыночной информации для применения данного метода. Анализ рынка объектов оценки показал, что он является ограниченным (не активным), но есть возможность определить группы объектов, имеющих сходство по сегменту, местоположению, близости к водоему и дороги, наличия коммуникаций. Таким образом, имеется достаточно информации для применения данного метода.

Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) – не применим, так как у некоторых объектов отсутствуют границы (определить УПКС участков смежных с оцениваемым участком невозможно) либо у имеющих смежных участков отсутствует стоимость. Более того, при возможности оценки иными методами, метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) не применяется.

Метод индексации прошлых результатов. Применим преимущественно для определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства.

Для объектов из сегмента иное использование единственно применимым методом является метод определения затрат на межевание и оформление прав на земельный участок.

Таким образом, анализ рыночной информации показал, что имеется возможность использования двух методов массовой оценки для определения кадастровой стоимости объектов оценки: метод типового (эталонного) объекта недвижимости и метод определения затрат на межевание и оформление прав на земельный участок.

3.2. Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования.

Оценочное зонирование заключается в систематизации на дату определения кадастровой стоимости рыночной информации о сделках (предложениях) с типовыми объектами недвижимости исходя из их местоположения и вида использования с учетом существующего и перспективного развития, а также затрат на создание указанных объектов недвижимости.

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

Поскольку рынок земельных участков является неактивным, информация для проведения оценочного зонирования отсутствует.

В связи с этим описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования отсутствует.

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

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

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки были сгруппированы в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от



категории земель на 14 основных сегментов в соответствии с приложением № 1 к Методическим указаниям.

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

Перечень земельных участков, отнесенных к категории земель особо охраняемых территорий и объектов, земель водного фонда, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный в соответствии с Приказом Минэкономразвития России № 74, по состоянию на 1 января 2018 года, был направлен письмом Депимущества Югры от 20.02.2018 № 13-исх-1793.

Перечень земельных участков, отнесенных к категории земель особо охраняемых территорий и объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, содержит 149 единиц учета (земельных участков).

В соответствии с пунктом 3.1. Методических указаний, Перечень преобразован в формат xls, xlsx и дополнен столбцами «Вид использования объектов недвижимости» и «Источник информации о виде использования объектов недвижимости» (см. Приложение А Исходные данные / 2. Результаты обработки информации, содержащейся в перечне).

Согласно п. 1.2 Методических указаний под видом использования объекта недвижимости понимается использование в соответствии с его фактическим разрешенным использованием. При этом под фактическим разрешенным использованием объекта недвижимости понимается фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости.

Методическими указаниями предусмотрено, что при недостаточности информации о виде использования объектов недвижимости, возможно руководствоваться результатами определения видов использования объектов недвижимости, полученными по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки, в случае если они не были изменены, кроме случаев, когда данные результаты были оспорены. В случае оспаривания результатов определения видов использования объектов недвижимости, полученных по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки, могут быть использованы виды использования объектов недвижимости, установленные в процессе оспаривания, в случае если они не были изменены.

Случаев оспаривания результатов определения видов использования земельных участков категории особо охраняемых территорий и объектов и земель водного фонда, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в рамках подготовки к государственной кадастровой оценке, выявлено не было.

Вид использования земельных участков определен по согласованию с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, на основе письменного подтверждения указанных органов.

Затем в соответствии с пунктом 9.2.2. Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов в соответствии с приложением № 1 к Методическим указаниям:

- 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»;
- 2 сегмент «Жилая застройка (средне этажная и многоэтажная)»;
- 3 сегмент «Общественное использование»;



- 4 сегмент «Предпринимательство»;
- 5 сегмент «Отдых (рекреация)»;
- 6 сегмент «Производственная деятельность»;
- 7 сегмент «Транспорт»;
- 8 сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»;
- 9 сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»;
- 10 сегмент «Использование лесов»;
- 11 сегмент «Водные объекты»;
- 12 сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»;
- 13 сегмент «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»;

14 сегмент «Иное использование» - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах.

При проведении первичной группировки земельных участков, содержащихся в Перечне, выявлено 8 сегментов. Анализ состава земельных участков в разрезе сегментов и групп приведены ниже в табличной форме.

Таблица 28. Состав земельных участков в разрезе сегментов и групп

Сегмент	Код расчета вида использования предусмотренный приложением № 1 методические указания	Наименование вида использования	Количество объектов в сегменте
Сельскохозяйственное использование	02:022	Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота	1
Водные объекты	11:010	Общее пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха	1



		на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены)	
Специальное, ритуальное использование, запас	12:010	Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, культовых сооружений	4
Иное использование	14:000	СЕКТОР «Иное использование», вошли участки с следующим назначением: ледовая переправа через р. Обь для проезда на Ермаковское месторождение нефти, ледовая переправа, Автомобильный транспорт (многоконтурный земельный участок через реку)	3
Общественное использование	03:040	Здравоохранение в целом. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Включает коды расчета вида использования 03:041 - 03:042	3
	03:090	Обеспечение научной деятельности в целом	1
	05:012	Спорт. Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), сооружения для хранения соответствующего инвентаря	6
	05:022	Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения	2



		предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей	
	09:030	Историко-культурная деятельность. Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом	2
	05:010	Спорт в целом. Размещение ОКС в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	1
Отдых (рекреация)	05:014	Спорт. Размещение спортивных баз и лагерей - ОКС для временного проживания, питания спортсменов, для бытовых	1



		нужд	
	05:022	Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей	66
	09:021	Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения	1
Охраняемые природные территории и благоустройство	05:021	Природно-познавательный туризм. Устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	1
	05:031	Охота и рыбалка. Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья	1



		зверей или количества рыбы	
	09:010	<p>Охрана природных территорий. Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается</p> <p>(государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады), сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными</p>	12
	13:032	<p>Ведение дачного хозяйства. Размещение хозяйственных строений и сооружений</p>	1
Производственная деятельность	03:011	<p>Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи (отвод канализационных</p>	12



		стоков, водопроводы, линии электропередач, газопроводы, линии связи и прочие линейные объекты)	
	03:012	Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	6
	05:040	Причалы для маломерных судов. Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	1
	06:010	Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом	6
	06:011	Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр закрытым (шахты, скважины) способом	3
	06:012	Недропользование. Размещение ОКС, в том числе подземных, в целях добычи недр	5
	06:013	Недропользование. Размещение ОКС, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке	2
	07:020	Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически	2



		связанных с ними сооружений	
	07:050	Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	3
	08:031	Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	2
Итого:			149

Результаты обработки информации, содержащейся в Перечне, в том числе об определении вида использования объектов недвижимости, направлены для согласования уполномоченному в сфере проведения государственной кадастровой оценки органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органам местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости.

Таблица 29. Перечень запросов, подготовленных Учреждением

№ п/п	Автор ответа на запрос о предоставлении информации	Регистрационный номер ответа и дата	Запрашиваемая информация	Дата и номер запроса, на который получена информация
1.	Глава Кондинского района	№ 08-11-2378/18-0-0 от 03.04.2018	О согласовании перечня объектов недвижимости	№ 13/01-Исх.-1378 от 01.03.2018
2.	Глава города Югорска	№ Исх.ДМСиГ-558 от 12.03.2018	О согласовании перечня объектов недвижимости	№ 13/01-Исх.-1413 от 02.03.2018
3.	Глава города Мегиона	№ 09/2536 от 29.03.2018	О согласовании перечня объектов недвижимости	№ 13/01-Исх.-1414 от 02.03.2018
4.	Глава Советского района	№ Ish-3357/18 от 10.04.2018	О согласовании перечня объектов недвижимости	№ 13/01-Исх.-1415 от 02.03.2018, № 13/01-Исх.-2404 от 05.04.2018
5.	Глава Нефтеюганского района	№ 15-исх-1773 от 20.03.2018	О согласовании перечня объектов недвижимости	№ 13/01-Исх.-1416 от 02.03.2018
6.	Глава Октябрьского района	№ 01-24-1527/18-1-0 от 04.04.2018	О согласовании перечня объектов недвижимости	№ 13/01-Исх.-1417 от 02.03.2018



7.	Глава Березовского района	№ Исх-1143 от 13.03.2018	О согласовании перечня объектов недвижимости	№ 13/01-Исх.-1418 от 02.03.2018
8.	Глава Нижневартовского района	№ 01-20-1689/18-0-0 от 26.03.2018	О согласовании перечня объектов недвижимости	№ 13/01-Исх.-1419 от 02.03.2018
9.	Глава Сургутского района	№ 26-02-000462 от 30.03.2018	О согласовании перечня объектов недвижимости	№ 13/01-Исх.-1420 от 02.03.2018
10.	Глава Ханты-Мансийского района	№ исх-1116/18-0-0 от 15.03.2018	О согласовании перечня объектов недвижимости	№ 13/01-Исх.-1421 от 02.03.2018
11.	Директор Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	№ 13-Исх-4292 от 23.04.2018	О направлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке	№ 13/01-Исх.-2784 от 12.04.2018

Результаты обработки информации, содержащейся в перечне, в том числе об определении вида использования объектов недвижимости по согласованию с уполномоченным в сфере проведения государственной кадастровой оценки органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, приведены в Приложении А/4. Исходные данные/ Результаты обработки информации, содержащейся в перечне.

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

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов недвижимости относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости.

Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

- 1) факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;
- 2) факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;
- 3) факторы, характеризующие объект недвижимости.

В соответствии с Приложением № 3 к Методическим указаниям определены ценообразующие факторы для государственной кадастровой оценки земельных участков.



Таблица 30. Перечень ценообразующих факторов, использованных/не использованных для государственной кадастровой оценки земельных участков в соответствии с Приложением № 3 к Методическим указаниям сегмента

Наименование ценообразующего фактора	Вывод о применимости или не применимости ценообразующего фактора	Обоснование
Земельные участки		
Общие сведения		
Категория земель (при наличии ее влияния),	Не применялся	Исходя из п. 9.2.2. Методических указаний, в частности, для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. Таким образом, данный фактор не влияет на стоимость.
Вид разрешенного использования	Применялся	Определение вида разрешенного использования является одним из этапов определения вида использования объектов недвижимости. Является важным ценообразующим фактором, поскольку на основе анализа данной информации проведена сегментация и группировка.
Площадь земельного участка	Применялся	Учитывает эффект масштаба. Как правило, при увеличении площади земельного участка, собственники готовы идти на определенное снижение стоимости, являющееся аналогом «скидки на опт», поскольку, чем больше площадь земельного участка, тем полная стоимость его выше, тем меньше на него имеется потенциальных покупателей, а соответственно и сам объект является менее ликвидным.
Фактическое использование	Применялся	Фактическое разрешенное использование объекта недвижимости - фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости. Является важным ценообразующим фактором, поскольку на основе анализа данной информации проведена сегментация и группировка.
Коэффициент протяженности земельного участка по	Не применялся	Для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры,



данным геоинформационных систем (ГИС)		различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.
Наличие обременений (ограничений) земельного участка	Не применялся	Согласно п. 1.11 методических указаний, определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости.
Характеристики застройки земельного участка	Не применялся	Отношение площади застройки всех ОКС к площади земельного участка, отношение общей площади всех ОКС к площади земельного участка, т.н. избыточная площадь земельного участка (площадь, превышающей площадь, необходимую для использования земельного участка в соответствии с видом использования) Согласно п. 1.13 методических указаний проверка на предмет "избыточной площади" земельного участка не проводится для земельных участков, предназначенных для ведения личных подсобных хозяйств, садоводческого и огороднического использования, земель сельскохозяйственного использования, лесных земельных участков, земель водных объектов и особо охраняемых территорий.
Дополнительны характеристики сегмента "Сельскохозяйственное использование"		
Вид угодий	Не применялся	В сегмент "Сельскохозяйственное использование" включен участок с разрешенным видом использования: под личное подсобное хозяйство. На оцениваемом земельном участке с данным видом разрешенного использования не осуществляется выращивание сельскохозяйственных культур, следовательно, данный фактор не применим.
Нормативная урожайность	Не применялся	В сегмент "Сельскохозяйственное использование" включен участок с разрешенным видом использования: под личное подсобное хозяйство. На оцениваемом земельном участке с данным видом разрешенного использования не осуществляется выращивание сельскохозяйственных культур, следовательно, данный фактор не применим.
Гранулометрический состав почв (механический состав)	Не применялся	В сегмент "Сельскохозяйственное использование" включен участок с разрешенным видом использования: под личное подсобное хозяйство. На оцениваемом земельном участке с данным



		видом разрешенного использования не осуществляется выращивание сельскохозяйственных культур, следовательно, данный фактор не применим.
Каменистость почв	Не применялся	В сегмент "Сельскохозяйственное использование" включен участок с разрешенным видом использования: под личное подсобное хозяйство. На оцениваемом земельном участке с данным видом разрешенного использования не осуществляется выращивание сельскохозяйственных культур, следовательно, данный фактор не применим.
Засоление почв	Не применялся	В сегмент "Сельскохозяйственное использование" включен участок с разрешенным видом использования: под личное подсобное хозяйство. На оцениваемом земельном участке с данным видом разрешенного использования не осуществляется выращивание сельскохозяйственных культур, следовательно, данный фактор не применим.
Солонцеватость почв	Не применялся	В сегмент "Сельскохозяйственное использование" включен участок с разрешенным видом использования: под личное подсобное хозяйство. На оцениваемом земельном участке с данным видом разрешенного использования не осуществляется выращивание сельскохозяйственных культур, следовательно, данный фактор не применим.
Солонцы по мощности надсолонцового горизонта	Не применялся	В сегмент "Сельскохозяйственное использование" включен участок с разрешенным видом использования: под личное подсобное хозяйство. На оцениваемом земельном участке с данным видом разрешенного использования не осуществляется выращивание сельскохозяйственных культур, следовательно, данный фактор не применим.
Карбонатность почв	Не применялся	В сегмент "Сельскохозяйственное использование" включен участок с разрешенным видом использования: под личное подсобное хозяйство. На оцениваемом земельном участке с данным видом разрешенного использования не осуществляется выращивание сельскохозяйственных культур, следовательно, данный фактор не применим.
Уплотнение почв	Не применялся	В сегмент "Сельскохозяйственное использование"



		включен участок с разрешенным видом использования: под личное подсобное хозяйство. На оцениваемом земельном участке с данным видом разрешенного использования не осуществляется выращивание сельскохозяйственных культур, следовательно, данный фактор не применим.
Переувлажнение	Не применялся	В сегмент "Сельскохозяйственное использование" включен участок с разрешенным видом использования: под личное подсобное хозяйство. На оцениваемом земельном участке с данным видом разрешенного использования не осуществляется выращивание сельскохозяйственных культур, следовательно, данный фактор не применим.
Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом)	Не применялся	В сегмент "Сельскохозяйственное использование" включен участок с разрешенным видом использования: под личное подсобное хозяйство. На оцениваемом земельном участке с данным видом разрешенного использования не осуществляется выращивание сельскохозяйственных культур, следовательно, данный фактор не применим.
Пестрота почвенного покрова	Не применялся	В сегмент "Сельскохозяйственное использование" включен участок с разрешенным видом использования: под личное подсобное хозяйство. На оцениваемом земельном участке с данным видом разрешенного использования не осуществляется выращивание сельскохозяйственных культур, следовательно, данный фактор не применим.
Удаленность от рынков сбыта	Не применялся	В сегмент "Сельскохозяйственное использование" включен участок с разрешенным видом использования: под личное подсобное хозяйство. На оцениваемом земельном участке с данным видом разрешенного использования не осуществляется выращивание сельскохозяйственных культур, следовательно, данный фактор не применим.
Сведения о местоположении		
Расположение земельного участка относительно автомобильных	Применялся	В рамках настоящей оценки под данным фактором понимается наличие хорошего подъезда в непосредственной близости по автодороге к объектам оценки. Значения данного ценообразующего фактора преимущественно определены по



<p>дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия и прочее)</p>		<p>космоснимкам.</p>
<p>Линия застройки ОКС</p>	<p>Не применялся</p>	<p>В сегмент "Сельскохозяйственное использование" включен участок с разрешенным видом использования: под личное подсобное хозяйство.</p>
<p>Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее)</p>	<p>Применялся</p>	<p>На оцениваемом земельном участке с данным видом разрешенного использования не осуществляется выращивание сельскохозяйственных культур, следовательно, данный фактор не применим.</p>
<p>Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее)</p>	<p>Не применялся</p>	<p>Согласно справочника оценщика недвижимости 2017 том 3 Земельные участки под редакцией Лейфера Л.А., наличие вблизи участка рекреационной зоны относится к фактору: близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков (стр. 160). При этом согласно данного справочника к объектам, повышающим стоимость земельных участков относятся и водоем, и лес. Отдельного разделения корректировки на водоем и лес не предусмотрено. Применение данного фактора дополнительно к вышеуказанному фактору приведет к двойному расчету данной корректировки, и как следствие искажению итогового результата. В связи с этим, было принято</p>



		решение отказаться от применения данного фактора.
Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (грузовая, пассажирская, смешенного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая)	Не применялся	Под данным фактором понимается наличие в непосредственной близости железной дороги. Данный фактор не использовался так как ни у объектов оценки, ни у объектов аналогов в непосредственной близости железной дороги нет.
Сведения об инженерной инфраструктуре		
Категория, проектная мощность линейного объекта	Не применялся	Применяется только при оценке линейных объектов. Не является ценообразующим фактором для оценки земель особо охраняемых территорий и земель водного фонда.
Класс линейного объекта	Не применялся	Применяется только при оценке линейных объектов. Не является ценообразующим фактором для оценки земель особо охраняемых территорий и земель водного фонда.
Расположение земельного участка относительно линий электропередач	Не применялся	Под данным фактором понимается расположение в непосредственной близости высоковольтных линий электропередач. Данный фактор имеет ценнообразующее значение только при оценке земельных участков под жилое назначение.
Протяженность земельных участков под линейными объектами	Не применялся	Применяется только при оценке линейных объектов. Не является ценообразующим фактором для оценки земель особо охраняемых территорий и земель водного фонда.
Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов	Не применялся	Под данным фактором понимается расположение в непосредственной близости магистральных газопроводов. Данный фактор имеет ценнообразующее значение только при оценке земельных участков под жилое назначение.



<p>Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка</p>	<p>Применялся</p>	<p>Наличие или отсутствие коммуникаций на земельном участке влияет на стоимость объектов недвижимости. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. По результатам экспертного опроса о влиянии ценообразующих факторов и расчета средних значений поправок, приведённых в Справочнике оценщика недвижимости 2017 том 3 Земельные участки под редакцией Лейфера Л.А. имеют интервальное значение в зависимости от вида коммуникаций. Информация была получена от органов местного самоуправления и приведена в приложении А/ 2. Результаты сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости</p>
<p>Прочие сведения</p>		
<p>Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам)</p>	<p>Не применялся</p>	<p>В оценочной практике данные факторы имеют экономическую направленность и чаще всего используются для введения корректировки на местоположение (в его привычном понимании), то есть размещение объекта на территории определенного муниципального образования. Анализ статистической информации в разрезе муниципальных образований, показал, что данные факторы напрямую не представлены в открытом доступе.</p>
<p>Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам)</p>	<p>Не применялся</p>	<p>В оценочной практике для корректировки на местоположение часто используют данные о средней заработной плате на определённой территории, либо о численности населения в населенном пункте. Оцениваемые земельные участки преимущественно расположены вне границ населенных пунктов (межселенная территория), таким образом, данный фактор не является ценообразующим фактором, характеризующим непосредственное окружение рынка объектов недвижимости.</p>
<p>Наличие в сельском населенном пункте магазина</p>	<p>Не применялся</p>	<p>Данные ценообразующие факторы характеризуют социальное окружение и развитость инфраструктуры территории, на которой расположены объекты оценки. Оцениваемые земельные участки преимущественно расположены вне границ населенных пунктов</p>



		(межселенная территория), таким образом, данный фактор не является ценообразующим фактором, характеризующим непосредственное окружение рынка объектов недвижимости.
Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы	Не применялся	Данные ценообразующие факторы характеризуют социальное окружение и развитость инфраструктуры территории, на которой расположены объекты оценки. Оцениваемые земельные участки преимущественно расположены вне границ населенных пунктов (межселенная территория), таким образом, данный фактор не является ценообразующим фактором, характеризующим непосредственное окружение рынка объектов недвижимости.
Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых	Не применялся	Указывается расстояние от границ земельных участков до границы участка разработки полезных ископаемых. Не является ценообразующим фактором для оценки земель особо охраняемых территорий и земель водного фонда.
Зоны особого режима использования в границах земельных участков	Не применялся	Указывается расстояние от границ земельных участков до границ свалок, объектов Минобороны России (военных полигонов), кладбищ и прочее. Не является ценообразующим фактором для оценки земель особо охраняемых территорий и земель водного фонда. Так же в перечень объектов оценки включены земельные участки с назначением – кладбища.
Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне	На применялся	Указывается расстояние от границ земельных участков до границы ближайшей организованной промышленной зоны. Оцениваемые земельные участки преимущественно расположены вне границ населенных пунктов (межселенная территория), на значительном удалении от промышленной зоны.
Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость	Не применялся	Согласно справочника оценщика недвижимости 2017 том 3 Земельные участки под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 48, 49), ценнообразующее значение имеет не расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), а расположение в территориальных зонах в пределах региона. Была применена корректировка на местоположение исходя из расположения в территориальных зонах в пределах региона согласно указанного справочника.



объектов недвижимости		
Наименование и расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости	Не применялся	К отрицательно влияющим факторам могут быть отнесены места, не связанные напрямую с вышеперечисленными факторами, но отрицательно влияющие на стоимость объектов недвижимости, в том числе наличие неорганизованных (хаотичных) свалок, заболоченность или экологическое загрязнение территории и прочее. В случае наличия нескольких факторов информация по каждому фактору указывается индивидуально. Оцениваемые земельные участки преимущественно расположены вне границ населенных пунктов (межселенная территория), на значительном удалении от данных факторов.

3.5. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке приведено далее.

Для сегментов: сельскохозяйственное использование, общественное использование, отдых (рекреация), производственная деятельность, охраняемые природные территории и благоустройство, был применен ценообразующий фактор - передаваемые имущественные права и местоположение.

Согласно п. 1.2 методических указаний, кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.

Цена сделки всегда зависит от объема передаваемых имущественных прав: право собственности или право аренды. Согласно п. 5 ст. 22 Земельного Кодекса РФ - арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу. В случае если земельный участок передаётся путем переуступки прав по договору аренды, необходимо вводить соответствующие поправки.

Местоположение отражает расположение с точки зрения близости к районным центрам, обеспеченности инфраструктурой и т.д. Объекты по-разному удалены от административных центров. Как было указано ранее в разделе 3.1.3.5 отчета характерной особенностью рынка автономного округа является отсутствие единого центра влияния, так называемой «планетарной модели» (когда цена на недвижимость в районных центрах пропорциональна ценам в областном центре – чем дальше, тем дешевле). В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре отсутствует центр с самыми дорогими ценами в регионе. Корректировка на местоположение зависит от удаленности от административного центра муниципального (городского округа), в котором находится объект.



Согласно классификации типовых территориальных зон, в пределах региона, приведенных на стр. 49 справочника оценщика недвижимости, объекты оценки и аналоги относятся к следующим указанным далее в таблице зонам.

Таблица 31. Отнесение аналогов и объектов оценки к территориальным зонам.

	Местоположение - территориальная зона в пределах региона	Код
Объекты оценки	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
	Прочие населенные пункты	V
Аналоги	Населенные пункты в ближайшей окрестности от административного центра.	II

Согласно Справочника оценщика недвижимости 2017 том 3 Земельные участки под редакцией Лейфера Л.А. была применена корректировка на местоположение.

3.6. Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Согласно методическим указаниям, 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, методы, а также критерии взвешивания полученного результата.

Для определения стоимости земельных участков могут быть использованы следующие подходы: затратный подход, сравнительный подход, доходный подход или индивидуальный расчет.

Исполнитель работ по государственной кадастровой оценке вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При оценке стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода применяются методы:

- метод статистического (регрессионного) моделирования;
- метод типового (эталонного) объекта недвижимости;
- метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС);
- метод индексации прошлых результатов.

Метод статистического (регрессионного) моделирования. При невозможности включения в модель массовой оценки кадастровой стоимости всех ценообразующих факторов и при условии наличия их значений вводятся соответствующие корректировки.



При наличии индивидуальных отличий, не учтенных в модели оценки кадастровой стоимости, вводятся соответствующие корректировки.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода представлено в п. 7.2.2 Методических указаний. Данный метод применяется при отсутствии достаточной для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости (далее - статистическая модель) рыночной информации для группы (подгруппы) объектов недвижимости.

Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС). Метод применяется для групп (подгрупп) объектов недвижимости, схожих с группами (подгруппами) объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена на основе построения статистических моделей, в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости и индивидуального определения кадастровой стоимости вследствие отсутствия точной информации о местоположении объекта недвижимости и других его характеристиках.

Метод индексации прошлых результатов. Данный метод применяется для объектов недвижимости, по которым не происходило изменение характеристик по отношению к предыдущей государственной кадастровой оценке.

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, группировки, а для другого - второй.

При оценке стоимости земельных участков в рамках доходного подхода применяются методы: метод остатка, метод капитализации дохода, метод предполагаемого использования.

Метод остатка применялся в силу специфики объекта, поскольку земельный участок возможно застроить улучшениями, приносящими доход.

Метод капитализации дохода (земельной ренты) не применялся, так как отсутствует достоверная рыночная информация о величине рыночной арендной платы за аналогичные земельные участки в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре.

Метод предполагаемого использования основан на анализе предполагаемого дохода от хозяйственной деятельности.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, приносящих доход. При этом оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется путем преобразования в текущую стоимость ожидаемой земельной ренты в виде арендных платежей или чистого операционного дохода за период владения землей и выручки от перепродажи участка или единого объекта недвижимости. Данный метод широко применяется при оценке земельных участков предприятий добывающей промышленности, содержащих полезные ископаемые.

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



использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах. Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости ОКС.

Затратный подход не рекомендуется применять при оценке земельных участков, за исключением:

- земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности;
- земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков);
- земельных участков, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим.

Однако Методическими указаниями предусмотрен метод расчета земельных участков, получение дохода от которых невозможно (детские площадки, озеленение бульваров, парков, скверов) (п. 9.2.2.2.3. Методических указаний), исходя из затрат на межевание и оформление прав на них, за исключением случаев, когда на территории этих участков возможна организация передвижной торговли. Данный метод можно условно считать приближенным затратному подходу при оценке земельных участков, поскольку он отражает минимальный уровень затрат, необходимый для формирования (создания, выделения) земельного участка и оформления прав на него.

Кроме того, Методическими указаниями предусмотрена, так называемая проверка полученных результатов кадастровой стоимости (п.1.16 Методических указаний). Так, минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

Индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

- 1) Требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;
- 2) Требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;
- 3) Невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- 4) Определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

Индивидуальный расчет осуществляется исходя из вида фактического разрешенного использования оцениваемого объекта.

В соответствии с Приложением №6 Методических указаний далее приведены рекомендации по применимости подходов в разрезе сегментов, в которые попали объекты оценки.



Таблица 32. Рекомендации по применимости подходов в отношении оцениваемых земельных участков (Приложение №6 Методических указаний)

Группа	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельные участки			
1. Сельскохозяйственное использование	-	2	1
3. Общественное использование	-	1	2
5. Отдых (рекреация, спорт)	-	1,2	1,2
6. Производственная деятельность	-	1,2	1,2
11. Водные объекты	-	2	1
12. Общее и специальное пользование	-	2	1
Для иных сегментов, рассматриваемых в настоящем отчете, рекомендации отсутствуют.			

Где 1, 2, 3 - ранговые показатели приемлемости подходов. Ранг 1 - наиболее весомый подход, ранг 3 - наименее весомый подход.

Таблица 33. Выбор подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Сегмент	Выбранный подход и метод	Обоснование отказа от применения иных подходов	Обоснование выбора метода в рамках применяемого подхода	Примечание
Сельскохозяйственное использование	Сравнительный подход, кадастровая стоимость была определена в рамках индивидуального расчета	<p>Доходный подход не применим, так как был выявлен только один аналог о сдаче в аренду из данного сегмента, что не позволяет корректно произвести расчет стоимости.</p> <p>Затратный подход не применим, так как есть возможность рассчитать стоимость иным подходом.</p>	<p>В разделе анализ рынка отражено, что было обнаружено три аналога из указанного сегмента.</p> <p>Метод статистического (регрессионного) моделирования не применим, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости.</p> <p>Метод типового (эталонного) объекта недвижимости не применим, так как количество объектов оценки одна единица.</p> <p>Индивидуальный расчет применяться в связи невозможностью расчета с применением моделирования стоимости.</p> <p>Метод моделирования на основе УПКС не применяется, так как есть в возможность применения методов индивидуальной оценки.</p> <p>Метод индексации прошлых результатов не применяется. Прошлые результаты оценки были рассчитаны в 2009 году, период индексации является</p>	Более подробное описание приведено в разделе 3.7.3 настоящего отчета



			значительным: 8 лет, что не будет отражать рыночную ситуацию. Также есть возможность применения методов индивидуальной оценки.	
Водные объекты; специальное, ритуальное использование; запас, иное использование	Затратный подход, стоимость рассчитана из величины затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.	Доходный подход не применим, так как не было выявлено аналогов по сдаче в аренду указанного имущества, либо иной информации об использовании объектов недвижимости, чтобы спрогнозировать ожидаемый доход. Более того, некоторые земельные участки: кладбища, запрещено сдавать в аренду. только один аналог о сдаче в аренду из данного сегмента, что не позволяет корректно произвести расчет стоимости. Сравнительный подход не применим, так как рынок земельных участков в указанном сегменте отсутствует.	В рамках затратного подхода при оценке земельных участков, единственным применимым методом является расчет величины затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.	Более подробное описание приведено в разделе 3.7.4 настоящего отчета
Общественное использование, отдых	Доходный подход, метод	Затратный подход не применим, так как есть	В рамках анализа рынка были выявлены аналоги по ставкам	Более подробное описание приведено в разделе 3.7.2



<p>(рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство</p>	<p>прямой капитализации.</p>	<p>возможность рассчитать стоимость иным подходом. Сравнительный подход не применим, так как рынок земельных участков в указанном сегменте отсутствует.</p>	<p>аренды земельных участков. Поскольку ярко выраженные колебания доходов от сдачи в аренду земельных участков отсутствуют, расчет дисконтированием денежных потоков не производится. Единственным применимым методом является метод прямой капитализации. Доход от использования земельных участков: ставка аренды, была рассчитана методом типового (эталонного) объекта недвижимости.</p>	<p>настоящего отчета</p>
<p>Производственная деятельность</p>	<p>Сравнительный подход, метод типового (эталонного) объекта недвижимости.</p>	<p>Затратный подход не применим, так как есть возможность рассчитать стоимость иным подходом. Доходный подход не применим, так как не было выявлено аналогов по сдаче в аренду земельных участков из указанного сегмента.</p>	<p>В разделе анализ рынка отражено, что было обнаружено четыре аналога из указанного сегмента. Метод статистического (регрессионного) моделирования не применим, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости. Метод моделирования на основе УПКС не применяется, так как есть возможность применения метода типового (эталонного) объекта недвижимости индивидуальной оценки. Метод индексации прошлых</p>	<p>Более подробное описание приведено в разделе 3.7.1 настоящего отчета</p>



			<p>результатов не применяется, поскольку есть возможность применения методов индивидуальной оценки. Так же прошлые результаты оценки были рассчитаны в 2009 году, период индексации является значительным: 8 лет, что не будет отражать рыночную ситуацию.</p> <p>Применимым методом остается метод типового (эталонного) объекта недвижимости.</p>	
--	--	--	---	--



3.7. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости.

- Применение индивидуального расчета при определении кадастровой стоимости проводится в следующих случаях:
- требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;
- требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;
- невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.
- Индивидуальный расчет осуществляется исходя из вида фактического разрешенного использования оцениваемого объекта.

3.7.1. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении эталонных объектов для сегмента производственная деятельность.

Анализ подходов и методов, приведенный выше в главе 3.6, что кадастровая стоимость объектов оценки, входящих в сегмент производственная деятельность, будет определена сравнительным подходом методом типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж).

При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

1. определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости;
2. определяется основание типологизации - характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;
3. проводится типологизация объектов недвижимости;
4. формируется типовой (эталонный) объект недвижимости;
5. определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости;
6. корректируются стоимости объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

Группировка объектов в подгруппах

Для сегмента производственной деятельности была произведена следующая кодировка из выбранных ценообразующих факторов.

Таблица 34. Кодировка ценообразующих факторов для группировки объектов оценки



Местоположе ние - территориаль ная зона в пределах региона	Код	Дорога	Код	Площадь, Га	Код	Коммуникации	Код		
Райцентры и поселка городского типа сельскохозяйс твенных районов	IV	в непосредстве нной близи от дороги	2	до 1 Га	1	Электроснабже ние	1		
			Отсутствуют			0			
		в удалении от дороги	1	от 1 Га до 2,5 Га	2	Электроснабже ние	1		
			Отсутствуют			0			
		в непосредстве нной близи от дороги	2	от 2,5 Га до 5 Га	3	Электроснабже ние	1		
			Отсутствуют			0			
		в удалении от дороги	1	от 5 Га до 10 Га	4	Электроснабже ние	1		
			Отсутствуют			0			
		в непосредстве нной близи от дороги	2	более 10 Га	5	Электроснабже ние	1		
			Отсутствуют			0			
		в удалении от дороги	1	до 1 Га	1	Электроснабже ние	1		
			Отсутствуют			0			
		Прочие населенные пункты	V	в непосредстве нной близи от дороги	2	до 1 Га	1	Электроснабже ние	1
					Отсутствуют			0	
				в удалении от дороги	1	Электроснабже ние	1		
					Отсутствуют		0		



	в непосредственной близости от дороги	2	от 1 Га до 2,5 Га	2	Электроснабжение	1
					Отсутствуют	0
	в удалении от дороги	1	от 2,5 Га до 5 Га	3	Электроснабжение	1
					Отсутствуют	0
	в непосредственной близости от дороги	2	от 5 Га до 10 Га	4	Электроснабжение	1
					Отсутствуют	0
	в удалении от дороги	1	более 10 Га	5	Электроснабжение	1
					Отсутствуют	0
	в непосредственной близости от дороги	2			Электроснабжение	1
					Отсутствуют	0
	в удалении от дороги	1			Электроснабжение	1
					Отсутствуют	0

Таблица 35. Итоговая группировка объектов оценки согласно таблице выше.

№ п/п	Группировка	Количество земельных участков
1	IV.1.1.0	6
2	IV.1.2.0	4
3	IV.1.3.0	1
4	IV.2.1.0	13
5	IV.2.2.0	3
6	IV.2.4.0	1
7	IV.2.5.0	1
8	V.1.1.0	8
9	V.1.1.1	2
10	V.1.2.0	2
11	V.1.4.1	1
Итого:		42

В разделе 1.3.3.1 настоящего отчета произведен отбор аналогов и приведена их характеристика для расчета стоимости в рамках индивидуального расчета.



Таблица 36. Таблица характеристик аналогов согласно раздела 1.3.3.1 отчета.

Элемент сравнения	Единица измер.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес согласно данных публичной кадастровой карты		Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нягань, улица Транспортная, участок 9Б	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Лангепас, зона Северная промышленная	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г Нягань, ул Сибирская, 17 "А"	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, западный промышленный узел города, панель №11
Кадастровый номер		86:13:0101014:272	86:16:0010102:44	86:13:0202004:24	86:11:0301010:239
Цена	руб.	2 542 000,00	1 376 400,00	2 500 000,00	2 700 000,00
Площадь согласно данных публичной кадастровой карты	м2	10 816	3 678	5 299	5 269
Цена	руб./м2	235,02	374,23	471,79	512,43
Передаваемое право		собственность	собственность	аренда	аренда
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		предложение	сделка	предложение	предложение
Условия рынка		Fri Nov 10 07:50:09 MSK 2017	16.11.2017	Sat Apr 08 15:47:25 MSK 2017	Tue Nov 28 20:07:09 MSK 2017
Категория земельного участка согласно данных		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов



публично й кадастро вой карты					
Назначен ие земельно го участка согласно данным публично й кадастро вой карты		Для размещения коммунальных, складских объектов	Под иными объектами специального назначения	Для прочих объектов лесного хозяйства	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Сегмент		производственная деятельность	производственная деятельность	производственная деятельность	производственная деятельность
Местоположение		Населенные пункты в ближайшей окрестности от административного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от административного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от административного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от административного центра
Наличие улучшен ий		не застроенный	не застроенный	не застроенный	не застроенный
Наличие коммуни каций		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Расстоян ие от объекта оценки до здания админист рации городско го округа, муницип ального		0,484	3,798	2,716	3,521



района субъекта РФ, км.					
Расстояние от объекта оценки до ближайшей дороги с твердым покрытием (асфальт/бетон), км.		0,024	0,060	0,067	0,272
Источник		nyagan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.08_ga_promnaznacheniya_1221826034	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=51cd3030-56d3-4cc4-8169-b5fad0ba03c2	nyagan/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot._promnaznacheniya_964379540	nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1100510579

Характеристики аналогов отличаются от характеристик объектов оценки, в связи с этим необходимо внесение корректировок. Далее представлено обоснование примененных корректировок.

Достаточное количество аналогов для применения метода парных продаж для расчета корректировок не было обнаружено. Были применены данные, приведенные в Справочнике оценщика недвижимости, опубликованном Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород 2017 г, Авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. (далее справочник оценщика недвижимости). В данный справочник включены результаты статистического анализа и обработки рыночных данных по ценам продаж (предложений) свободных земельных участков, опубликованных в печатных и электронных средствах информации. Это позволило рассчитать некоторые рыночные соотношения для земельных участков, которые посредством экспертного опроса получить не представляется возможным. Полученные соотношения могут использоваться в качестве корректирующих коэффициентов при оценке рыночной стоимости земельных участков на дату в прошлом, что актуально в связи с проблемой оспаривания кадастровой стоимости. Авторы включили в справочник интервальные оценки, гистограммы, столбчатые и коробочные диаграммы, что позволяет пользователю корректно использовать изложенные результаты и обеспечивает допустимую свободу выбора конкретного значения параметра с учетом всех особенностей оцениваемого объекта. Исходя из этого, предоставленные в справочнике материалы могут использоваться оценщиками в практической работе по оценке.

Корректировка на объем передаваемых прав.

Передаваемым правом у объекта аналога № 3,4 является право аренды, у аналогов № 1,2 – право собственности.



Согласно п. 1.2 методических указаний, кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.

Цена сделки всегда зависит от объема передаваемых имущественных прав: право собственности или право аренды. Согласно п. 5 ст. 22 Земельного Кодекса РФ - арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу. В случае если земельный участок передаётся путем переуступки прав по договору аренды, необходимо вводить соответствующие поправки.

К стоимости аналогов 3,4 были введены соответствующие поправки.

Данные справочной информации по объектам недвижимости в режиме online по объектам оценки приведены далее.

Принтсрин источника информации.

← → ↻ Federal Service Of State Registration Cadastre And Cartography [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/

Сервисы | Авиабилеты | Яндекс | Ставки земельный на | ГБУ Санкт - Петербур

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	86:13:0101014:272
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.04.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения коммунальных, складских объектов
Площадь:	10816
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	12694847,36
Дата определения стоимости:	01.09.2014
Дата внесения стоимости:	22.08.2015
Дата утверждения стоимости:	18.08.2015
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нягань, улица Транспортная, участок 9Б
Дата обновления информации:	31.12.2016
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 86:13:0101014:272-86/051/2018-4 от 12.04.2018 (Собственность)	



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	86:16:0010102:44
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	14.06.2002
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Под иными объектами специального назначения
Площадь:	3678
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3671894,52
Дата определения стоимости:	01.09.2014
Дата внесения стоимости:	22.08.2015
Дата утверждения стоимости:	18.08.2015
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Лангепас, зона Северная промышленная
Дата обновления информации:	01.09.2017
Форма собственности:	Частная

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 86:16:0010102:44-86/045/2018-3 от 06.03.2018 (Собственность)	



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **86:13:0202004:24**
Статус объекта: **Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет: **17.01.2008**

Категория земель: **Земли населенных пунктов**
Разрешенное использование: **Для прочих объектов лесного хозяйства**
Площадь: **5299**
Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **6197763,39**
Дата определения стоимости: **01.09.2014**
Дата внесения стоимости: **22.08.2015**
Дата утверждения стоимости: **18.08.2015**

Адрес (местоположение): **Ханты-Мансийский АО, г Нягань, ул Сибирская**
Дата обновления информации: **20.06.2017**

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 86-86/011-86/011/024/2015-329/2 от 23.06.2015 (Аренда)



Federal Service Of State Registration Cadastre And Cartography [RU] https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	86:11:0301010:239
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	12.09.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Площадь:	5269
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	13208592,65
Дата определения стоимости:	01.09.2014
Дата внесения стоимости:	22.08.2015
Дата утверждения стоимости:	18.08.2015
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, западный промышленный узел города, панель №11
Дата обновления информации:	20.06.2017
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 86-86/002-86/002/027/2016-752/2 от 13.07.2016 (Аренда (в том числе, субаренда))

Таблица 37. Интервалы и средние значения скидок на передаваемые права согласно справочнику оценщика недвижимости (стр. 169)

Назначение земельного участка	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85

У Оценщика нет сведений, позволяющих сделать вывод о том, что для сегмента земель коммерческого назначения анализируемый земельный участок, как и выставленные на продажу аналоги, обладает повышенной, либо пониженной ликвидностью для своего сегмента, в связи с чем, Оценщиком принято решение об использовании поправки, равной среднему значению. Среднее значение удельной цены земельных участков в аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности 0,84. Таким образом, корректировка от прав аренды к праву собственности составит: $(1/0,84) = 1,19$.

Таблица 38. Расчет корректировки на передаваемые права.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемое право	-	собственно	собственно	собственн	аренда	аренда
Корректиров	доли	сть	ть	ость		
			1,00	1,00	1,19	1,19



ка	ед.					
----	-----	--	--	--	--	--

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит и т.д.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как типичные, корректировка на условия финансирования не вводилась.

Корректировка на торг. Все аналоги, кроме № 2, являются предложениями о продаже. При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование». Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше скидка на торг.

Согласно проведенному в разделе 3.1.2. информация о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений), рынок земельных участков под оцениваемым сегментом не развит и является неактивным. Показатели для корректировок на торг взяты по неактивному рынку.

Таблица 39. Интервалы и средние значения скидок на уторгование согласно справочника оценщика недвижимости

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
		1	2
Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4%	23,2%

Рынок в оцениваемом сегменте является крайне неразвитым, поэтому было выбрано максимальное значение на торг в размере 23,2%, корректировка для аналогов № 1,3,4 составила 0,768.

Таблица 40. Расчет корректировки на торг

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия продажи	-	сделка	предложение	сделка	предложение	предложение
Корректировка на торг	доли ед.		0,768	1	0,768	0,768

Корректировка на условия рынка.

Даты оценки найденных аналогов отличаются от даты оценки, следовательно, необходимо ввести соответствующую корректировку.

Расчет корректировки был произведен исходя из изменения стоимости квартир среднего качества как наиболее распространенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2017 год. Источник сайт единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС), <https://fedstat.ru/indicator/31452>.

Таблица 41. Изменение стоимости квартир в 2017 г.

			2017			
			I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
Вторичный рынок жилья	Ханты-Мансийский автономный	Квартиры среднего качества	48 999,03	47 595,85	48 237,83	48 917,07



	округ - Югра (Тюменская область)	(ТИПОВЫЕ)				
--	----------------------------------	-----------	--	--	--	--

принтерин источника:

o | <https://fedstat.ru/indicator/31452>
 Ставки земельный на: ГБУ Санкт - Петербур: ЕМИСС

ДААННЫЕ ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ ОПУБЛИКОВАН: в открытых данных.

Фильтры 1 Инструменты Скачать Построить график Настройки

Отменить настройку

Перетащите сюда заголовок колонки, чтобы сгруппировать записи из этой колонки

Виды рынков	Классификатор объект...	Типы квартир	2017		
			I квартал	II квартал	III кварта
Вторичный рынок жилья	Ханты-Мансийский автоно...	Квартиры среднего качест...	48 999.03	47 595.85	

Продолжение предыдущей скрин – копии

<https://fedstat.ru/indicator/31452>
 Ставки земельный на: ГБУ Санкт - Петербур: ЕМИСС

ДААННЫЕ ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ ОПУБЛИКОВАН: в открытых данных.

Фильтры 1 Инструменты Скачать Построить график Настройки

Отменить настройку

Перетащите сюда заголовок колонки, чтобы сгруппировать записи из этой колонки

Виды рынков	Классификатор объект...	Типы квартир	2017		
			III квартал	IV квартал	итал
Вторичный рынок жилья	Ханты-Мансийский автоно...	Квартиры среднего качест...	48 237.83	48 917.07	47 595.85

Таблица 42. Расчет корректировки на условия рынка:

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия рынка	01.01.2018	Fri Nov 10 2017	16.11.2017	Sat Apr 08 2017	Tue Nov 28 2017



		4 квартал	4 квартал	2 квартал	4 квартал
Стоимость квартир среднего качества (типовые)	48 917	48 917	48 917	47 596	48 917
Корректировка		1	1	0,98	1

Категория земельного участка – Исходя из п. 9.2.2. Методических указаний, в частности, для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. Таким образом, данный фактор не влияет на стоимость.

Корректировка на назначение не вводилась, так как аналоги и объекты оценки из одного сегмента, корректировка не требуется.

Корректировка на разницу в площади. Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв. м, 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Площади объекта оценки и объектов-аналогов отличаются. Таким образом, требуется проведение корректировки на площадь земельного участка для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Для расчета коэффициентов снижения удельной стоимости земельных участков, отражающих отношение удельных стоимостей участков, принадлежащих различным диапазонам по площади (масштабного фактора), использовалось соотношение удельной цены такого же объекта площадью 1 га. Эти отношения рассчитаны непосредственно путем усреднения анкетных данных.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект аналог.

Таблица 43. Среднее значение масштабного фактора согласно справочника оценщика недвижимости (стр. 194)

Диапазоны площадей объекта оценки, га	Диапазоны площадей аналогов, га				
	Менее 1 Га	1 Га – 2,5 Га	2,5 Га – 5 Га	5 Га – 10 Га	Более 10 Га
Менее 1 Га	1	1,06	1,15	1,23	1,27
1 Га – 2,5 Га	0,94	1	1,08	1,16	1,2
2,5 Га – 5 Га	0,87	0,92	1	1,07	1,11
5 Га – 10 Га	0,81	0,86	0,93	1	1,03
Более 10 Га	0,79	0,84	0,90	0,97	1

Корректировка на местоположение отражает расположение объектов-аналогов с точки зрения близости к районным центрам, обеспеченности инфраструктурой и т.д. Участки, как и объекты аналоги по-разному удалены от административных центров. Как было указано ранее в разделе 3.1.3.5 отчета характерной особенностью рынка автономного округа является отсутствие единого центра влияния, так называемой «планетарной модели» (когда цена на недвижимость в районных центрах



пропорциональна ценам в областном центре – чем дальше, тем дешевле). В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре отсутствует центр с самыми дорогими ценами в регионе. Корректировка на местоположение зависит от удаленности от административного центра муниципального (городского округа), в котором находится объект.

Согласно классификации типовых территориальных зон в пределах региона, приведенных на стр. 49 справочника оценщика недвижимости, объекты оценки и аналоги относятся к следующим указанным далее в таблице зонам.

Таблица 44. Отнесение аналогов и объектов оценки к территориальным зонам.

	Местоположение - территориальная зона в пределах региона	Код
Объекты оценки	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
	Прочие населенные пункты	V
Аналоги	Населенные пункты в ближайшей окрестности от административного центра.	II

Таблица 45. Значение корректировки на местоположение согласно справочника оценщика недвижимости (стр. 65)

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Расширенный интервал	
Населенные пункты в ближайшей окрестности от административного центра	0,81	0,73	0,88
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,70
Прочие населенные пункты	0,51	0,41	0,61

Так как рынок недвижимости является неактивным, зависимость цен от регионального центра отсутствует, но присутствует зависимость от центра муниципального района. В связи с тем, что расстояние между населенными пунктами значительное, было принято минимальное значение из интервала.

Таблица 46. Расчет корректировки на местоположение

Элемент сравнения	Расчет корректир овки	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположен ие		IV	II	II	II	II
Корректировка	$0,70=0,51/0,73$		0,70	0,70	0,70	0,70
Местоположен ие		V	II	II	II	II
Корректировка	$0,56=0,41/0,73$		0,56	0,56	0,56	0,56

Корректировка на наличие коммуникаций. Данная поправка применяется в случае различного количества подведённых к участку централизованных инженерных



коммуникаций у оцениваемого земельного участка и участков аналогов. Объекты оценки и его аналоги в различной степени обеспечены инженерными коммуникациями, следовательно, необходимо ввести поправку, учитывающую эти различия.

Таблица 47. Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций согласно справочника оценщика

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22

Для расчета корректировки было использовано минимальное значение - 1,10.

Таблица 48. Расчет корректировки на коммуникации

Элемент сравнения	Расчет корректировки	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие коммуникаций	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие коммуникаций	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие коммуникаций	-	электроснабжение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие коммуникаций	доли ед.		1,10	1,10	1,10	1,10

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Данная поправка применяется в случае если участок находится в непосредственной близости (либо в удалении) от дороги.

Таблица 49. Корректирующие коэффициенты на расположение относительно автомагистралей согласно справочнику оценщика (стр. 136)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных дорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении	1,26	1,14	1,38



Для расчета корректировки было использовано минимальное значение - 1,14. Понижающая корректировка была рассчитана следующим образом $1/1,14=0,88$.

Также для проверки нормальности скорректированных стоимостей оценщик воспользовался расчетом коэффициента вариации, который рассчитывается как отношение среднеквадратичного отклонения к среднеарифметическому значению ряда. Выборка считается однородной, если значение коэффициента вариации не превышает 0,33 (источник статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа» авторы, Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В., Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10, а также в различных источниках информации в сети интернет.

Затем рассчитывались весовые коэффициенты скорректированным стоимостям аналогов. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной Цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогам, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

$$Уд_{вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \frac{1}{n_i}}$$

где *Уд. вес* (весовой коэффициент) – удельный вес полученного значение скорректированной цены единицы сравнения аналога; n_i - количество внесенных поправок в стоимость *i*-го сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Весовой коэффициент был рассчитан в программе EXCEL и для более точного расчета стоимости в формате ячеек было задано дробное отображение.

Расчет стоимости объектов оценки приведен в Приложениях к отчету/Приложение В. Сведения о результатах определения КС объектов недвижимости КС которых определена индивидуально/Расчет КС сегмент производственная деятельность.

3.7.2. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении эталонных объектов для сегментов общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство.

Таблица 50. Кодировка ценообразующих факторов для группировки объектов оценки

Место положение - территориальная зона в пределах региона	Код	Площадь	Код	Близость от объекта, повышающая стоимость: непосредственного водоема	Код	Близость от дороги	Код	Наличие коммуникаций	
								Код	Код
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV	менее 1 га	1	В непосредственной близости, менее 50 м.	2	В непосредственной близости	2	Электроснабжение	1
								Отсутствует	0
					1	В удалении от дороги	1	Электроснабжение	1
								Отсутствует	0
				1	В непосредственной близости	2	Электроснабжение	1	
							Отсутствует	0	
		1	В удалении от дороги	1	Электроснабжение	1			
					Отсутствует	0			
		от 1 Га до 3 Га	2	В непосредственной близости, менее 50 м.	2	В непосредственной близости	2	Электроснабжение	1
								Отсутствует	0
					1	В удалении от дороги	1	Электроснабжение	1
								Отсутствует	0
	1			В удалении, более 50 м.	1	В непосредственной близости	2	Электроснабжение	1
								Отсутствует	0
	1	В удалении от дороги	1	Электроснабжение	1				
				Отсутствует	0				
от 3 Га до 10 Га	3	В непосредственной близости,	2	В непосредственной	2	Электроснабжение	1		
						Отсутствует	0		
			2	В непосредственной	2	Электроснабжение	1		
						Отсутствует	0		



Место положение - территориальная зона в пределах региона	Код	Площадь	Код	Близость от объекта, повышающая стоимость: непересыхающего водоема	Код	Близость от дороги	Код	Наличие коммуникаций	Код				
				менее 50 м.		близки		т					
						В удалении от дороги	1	Электроснабжение	1				
								Отсутствует	0				
						В удалении, более 50 м.	1	В непосредственной близости	2	Электроснабжение	1		
				Отсутствует	0								
								В удалении от дороги	1	Электроснабжение	1		
										Отсутствует	0		
				более 10 Га				В непосредственной близости, менее 50 м.		В непосредственной близости	2	Электроснабжение	1
												Отсутствует	0
										В удалении от дороги	1	Электроснабжение	1
												Отсутствует	0
								В удалении, более 50 м.		В непосредственной близости	2	Электроснабжение	1
Отсутствует	0												
В удалении от дороги	1	Электроснабжение	1										
		Отсутствует	0										
Прочие населенные пункты	V	менее 1 га	1	В непосредственной близости, менее 50 м.	2	В непосредственной близости	2	Электроснабжение	1				
								Отсутствует	0				
								В удалении от дороги	1	Электроснабжение	1		
										Отсутствует	0		
				В удалении, более 50 м.	1	В непосредс	2	Электроснабжение	1				



Место положение - территориальная зона в пределах региона	Код	Площадь	Код	Близость от объекта, повышающая стоимость: непосредственного водоема	Код	Близость от дороги	Код	Наличие коммуникаций	Код
		10 Га		непосредственной близости, менее 50 м.		непосредственной близости		бжение Отсутствует	0
						В удалении от дороги	1	Электроснабжение Отсутствует	1 0
				В удалении, более 50 м.	1	В непосредственной близости	2	Электроснабжение Отсутствует	1 0
						В удалении от дороги	1	Электроснабжение Отсутствует	1 0

Таблица 51. Итоговая группировка объектов оценки согласно таблице выше.

№ п/п	Группировка	Количество объектов в группе	№ п/п	Группировка	Количество объектов в группе
1	IV.1.1.1.0	4	16	IV.3.1.2.1	1
2	IV.1.1.2.0	3	17	IV.3.2.1.0	2
3	IV.1.1.2.1	8	18	IV.3.2.1.1	5
4	IV.1.2.1.0	5	19	IV.3.2.2.0	3
5	IV.1.2.1.1	3	20	IV.3.2.2.1	9
6	IV.1.2.2.0	4	21	IV.4.1.2.0	1
7	IV.1.2.2.1	9	22	IV.4.1.2.1	1
8	IV.2.1.1.0	6	23	IV.4.2.1.0	4
9	IV.2.1.2.0	1	24	IV.4.2.2.1	3
10	IV.2.1.2.1	1	25	V.1.1.1.0	2
11	IV.2.2.1.0	6	26	V.1.2.1.0	1
12	IV.2.2.2.1	5	27	V.2.1.1.0	1
13	IV.3.1.1.0	4	28	V.4.1.1.0	1
14	IV.3.1.1.1	2	29	V.4.2.1.0	1
15	IV.3.1.2.0	2	Итого:		98



Определение дохода, который может приносить объект недвижимости

Согласно рекомендаций, изложенных в распоряжении от 6 марта 2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» при определении стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты операционные расходы и недозагрузка не рассчитывается.

Далее описано как произведен расчет рыночной арендной платы.

В разделе 1.3.3.2 настоящего отчета произведен отбор аналогов и приведена их характеристика для расчета стоимости в рамках индивидуального расчета.

Таблица 52. Характеристики аналогов по аренде земельных участков под сегменты: общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство.

Элемент сравнения	Единица измерения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес согласно данных публичной кадастровой карты		Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра, г.Когалым, ул. Дружбы Народов	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Югорск, в районе улицы Вавилова, 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Сургутский, пгт. Белый Яр, ул. Фадеева	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Кондинский район, урочище Турсунка
Кадастровый номер		86:17:0010201:46	86:22:0010003:2138	86:03:0051705:131	86:01:0000000:8892
Размер ежегодной арендной платы	руб.	6 954 500,00	71 351,00	611 407,00	184 160,00
Площадь согласно данных публичной кадастровой карты	м2	169 678,00	3 820,00	3 802,00	15 000,00
Размер ежегодной арендной платы	руб./м2	41	19	161	12
Передаваемое право		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		сделка	сделка	сделка	сделка
Условия рынка		24.11.2017	04.07.2017	03.11.2017	06.12.2017



Категория земельного участка согласно данных публичной кадастровой карты		Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Назначение земельного участка согласно данных публичной кадастровой карты		Спорт	туристическое обслуживание	Здравоохранение	туристическое обслуживание
Сегмент оценки		общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство	общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство	общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство	общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство
Местоположение		III	III	IV	IV
Наличие улучшений		не застроенный	не застроенный	не застроенный	не застроенный
Наличие коммуникаций		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Расстояние от объекта оценки до ближайшего пересыхающего водного объекта, км.		0,464	5,508	0,888	-
Расстояние от объекта оценки до ближайшей дороги с твердым покрытием		-	0,541	-	32,341



(асфальт/бетон), км.					
Источник		Письмо Администрации г. Когалым от 24.11.2017 № 1-исх-6313	Письмо Администрации г. Югорск от 28.11.2017 г. № Исх.ДМСиГ-2716	Письмо администрации Сургутского района от 05.12.2017 г. № 01-13-014215	Письмо Администрация Кондинского р-на от 28.12.2017 № 08-11-9321/17-0-0

Характеристики аналогов отличаются от характеристик объектов оценки, в связи с этим необходимо внесение корректировок. Далее представлено обоснование примененных внесения корректировок.

Корректировка на объем передаваемых прав.

Передаваемым правом, согласно писем органов местного самоуправления о результатах торгов, у объекта оценки является право аренды, как и у аналогов. Корректировка на объем передаваемых прав не вводилась.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит и т.д.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как типичные, корректировка на условия финансирования не вводилась.

Корректировка на торг. Стоимости аналогов – стоимости состоявшихся торгов, корректировка на торг не требуется.

Корректировка на условия рынка.

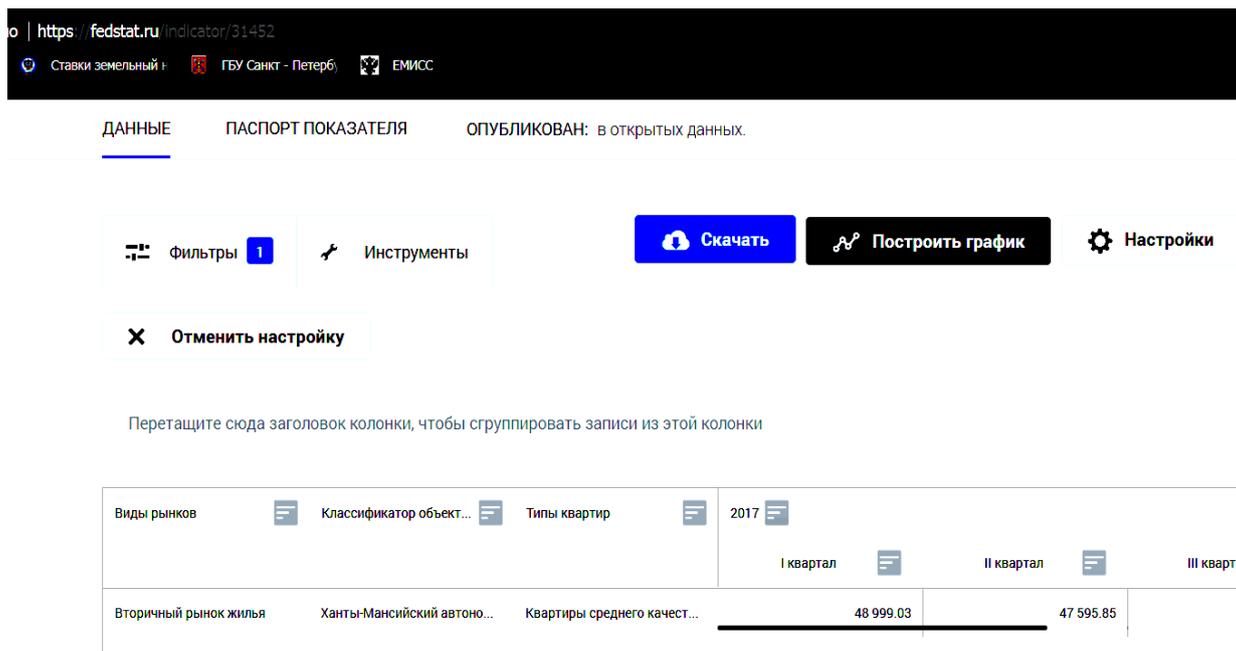
Найденные даты оценки аналогов отличаются от даты оценки, необходимо ввести соответствующую корректировку.

Расчет корректировки был произведен исходя из изменения стоимости квартир среднего качества на территории ХМАО – Югра за 2017 год. Источник сайт единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС), <https://fedstat.ru/indicator/31452>.

Таблица 53. Изменение стоимости квартир в 2017 г.

			2017			
			I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
Вторичный рынок жилья	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра (Тюменская область)	Квартиры среднего качества (типовые)	48 999,03	47 595,85	48 237,83	48 917,07

Принтскрин источника:



Продолжение предыдущей скрин – копии

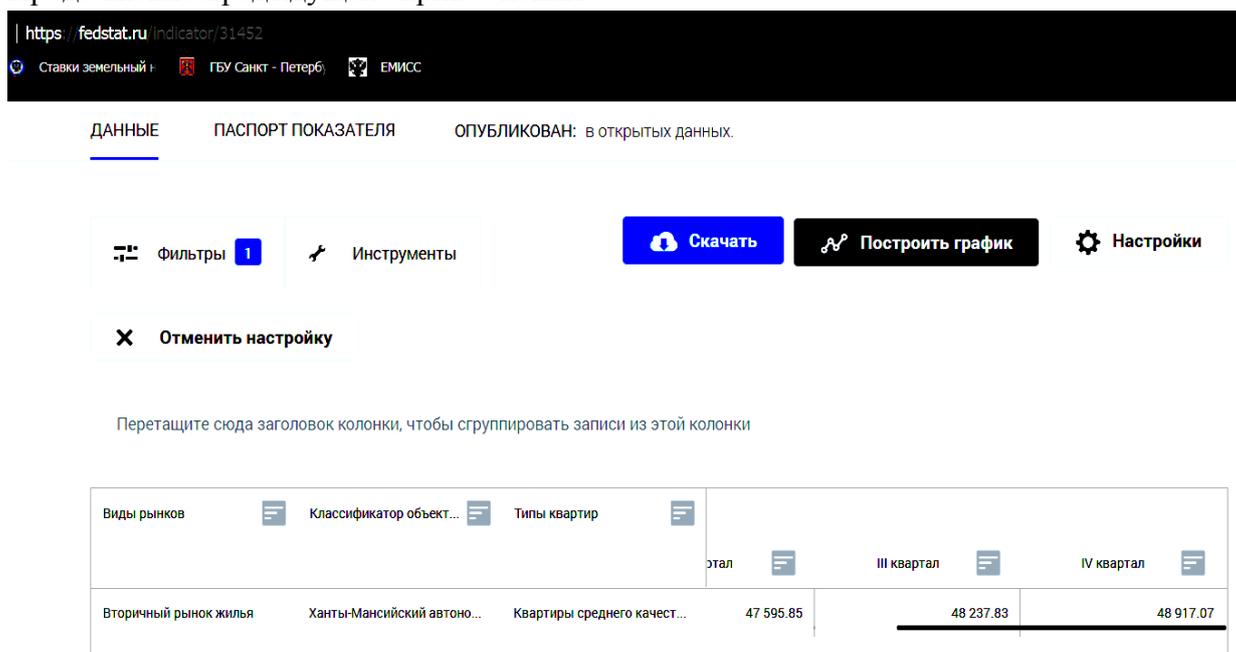


Таблица 54. Расчет корректировки на условия рынка:

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия рынка	01.01.2018	24.11.2017	04.07.2017	03.11.2017	06.12.2017
		4 квартал	3 квартал	4 квартал	4 квартал
Стоимость квартир среднего качества (типовые)	48 917	48 917	48 237	48 917	48 917
Корректировка		1	0,99	1	1



Категория земельного участка – Исходя из п. 9.2.2. Методических указаний, в частности, для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. Таким образом, данный фактор не влияет на стоимость.

Корректировка на назначение не вводилась, так как аналоги и объекты оценки из одного сегмента, корректировка не требуется.

Корректировка на разницу в площади. Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв. м, 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Площади объекта оценки и объектов-аналогов отличаются. Таким образом, требуется проведение корректировки на площадь земельного участка для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Для расчета коэффициентов снижения удельной стоимости земельных участков, отражающих отношение удельных стоимостей участков, принадлежащих различным диапазонам по площади (масштабного фактора), использовалось соотношение удельной цены такого же объекта площадью 1 га. Эти отношения рассчитаны непосредственно путем усреднения анкетных данных.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект аналог.

Таблица 55. Среднее значение масштабного фактора согласно справочника оценщика недвижимости (стр. 195)

Диапазоны площадей объекта оценки, га	Диапазоны площадей аналогов, га			
	Менее 1 Га	1 Га – 3 Га	3 Га – 10 Га	Более 10 Га
Менее 1 Га	1	1,07	1,19	1,24
1 Га – 3 Га	0,94	1	1,12	1,16
3 Га – 10 Га	0,84	0,90	1	1,04
Более 10 Га	0,81	0,86	0,96	1,00

Корректировка на местоположение отражает расположение объектов-аналогов с точки зрения близости к районным центрам, обеспеченности инфраструктурой и т.д. Участки, как и объекты аналоги по-разному удалены от административных центров. Как было указано ранее в разделе 3.1.3.5 отчета характерной особенностью рынка ХМАО является отсутствие единого центра влияния, так называемой «планетарной модели» (когда цена на недвижимость в районных центрах пропорциональна ценам в областном центре – чем дальше, тем дешевле). В ХМАО – Югра отсутствует центр с самыми дорогими ценами в регионе. Корректировка на местоположение зависит от удаленности от административного центра муниципального (городского округа), в котором находится объект.

Согласно классификации типовых территориальных зон, в пределах региона, приведенных на стр. 49 справочника оценщика недвижимости, объекты оценки и аналоги относятся к зонам.

Таблица 56. Отнесение аналогов и объектов оценки к территориальным зонам.



	Местоположение - территориальная зона в пределах региона	Код
Объекты оценки	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Аналоги 1,2	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью.	III
Аналоги 3,4	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV

Таблица 57. Значение корректировки на местоположение согласно справочнику оценщика недвижимости (стр. 65)

	Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к административному центру	Среднее	Расширенный интервал	
II	Населенные пункты в ближайшей окрестности от административного центра	0,81	0,73	0,89
III	Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
IV	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,52	0,71
V	Прочие населенные пункты	0,51	0,41	0,61

Так как рынок недвижимости является неактивным, зависимость цен от регионального центра отсутствует, присутствует зависимость от центра муниципального района, расстояние между населенными пунктами значительное, то было принято минимальное значение из интервала.

Таблица 58. Расчет корректировки на местоположение

Элемент сравнения	Расчет корректировки	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение		IV	III	III	IV	IV
Корректировка	$0.88=0,52/0,59$		0,88	0,88	1,00	1,00
Местоположение		V	III	III	IV	IV
Корректировка	$0.69=0,41/0,59$ $0.79=0,41/0,52$		0,69	0,69	0,79	0,79

Корректировка на наличие коммуникаций. Данная поправка применяется в случае различного количества подведённых к участку централизованных инженерных коммуникаций у оцениваемого земельного участка и участков аналогов. У объектов оценки и его аналогов отсутствуют инженерные коммуникации, следовательно, корректировка на наличие коммуникаций не вводилась.

Корректировка на расстояние от объекта оценки до ближайшего непересыхающего водного объекта, км.



Согласно ст. 65 Водного Кодекса РФ, ширина водоохранной зоны устанавливается не менее 50 м. Объект признается расположенным в непосредственной близости, если его граница расположена на расстоянии не более 50 м. от водного непересыхающего объекта.

Таблица 59. Величина корректировки на наличие ближайшего непересыхающего объекта согласно справочника оценщика недвижимости (стр. 160)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,28	1,24	1,32

Так как для объектов из сегмента общественное использование, отдых (рекреация), охраняемые природные территории и благоустройство важное значение имеют такие факторы, как природные объекты, которые повышают их стоимость, то было принято среднее значение из интервала в размере 1,28, понижающая корректировка была рассчитана следующим образом: $0,78=1/1,28$.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Данная поправка применяется в случае если участок находится в непосредственной близости (либо в удалении) от дороги. Для рассматриваемого сегмента в справочнике оценщика недвижимости отсутствовала соответствующая корректировка. Была использована корректировка, рассчитанная профессиональным сообществом «Эксперты и оценщики», объединяющая 7334 специалистов по всей России.

Принт – скрин источника информации приведен далее <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/124-korrektirovka-na-nalichie-udobnyh-podezdnyh-putej-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-zu-bez-udobnyh-podezdnyh-putej-k-cenam-zu-s-nalichiem-udobnyh-podezdnyh-putej-v-procentah-ot-cen>

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/124-korrektirovka-na-nalichie-udobnyh-podezdnyh-putej-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-zu-bez-udobnyh-podezdnyh-putej-k-cenam-zu-s-nalichiem-udobnyh-podezdnyh-putej-v-procentah-ot-cen>

Корректировка на наличие удобных подъездных путей для земельных участков (переход от цен ЗУ без удобных подъездных путей — к ценам ЗУ с наличием удобных подъездных путей) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	13,16	9 — 12	82
Последний год*** (2 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие*** (4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Для рассматриваемого сегмента было принято среднее значение 13,16 %. Понижающая корректировка была рассчитана следующим образом: $1/1,1316=0,88$.



Также для проверки нормальности скорректированных стоимостей оценщик воспользовался расчетом коэффициента вариации, который рассчитывается как отношение среднеквадратичного отклонения к среднеарифметическому значению ряда. Выборка считается однородной, если значение коэффициента вариации не превышает 0,33 (источник статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа» авторы, Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В., Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10, а также в различных источниках информации в сети интернет.

Затем рассчитывались весовые коэффициенты скорректированным стоимостям аналогов. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной Цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравняемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогам, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

$$Уд. \text{ вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \frac{1}{n_i}}$$

где *Уд. вес* (весовой коэффициент) – удельный вес полученного значение скорректированной цены единицы сравнения аналога; *n_i* - количество внесенных поправок в стоимость *i-го* сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Весовой коэффициент был рассчитан в программе EXCEL и для более точного расчета стоимости в формате ячеек было задано дробное отображение.

Расчет стоимости земельных участков доходным подходом.

Далее приведены значение коэффициента капитализации.

Таблица 60. Значение коэффициента капитализации, согласно справочника оценщика (стр. 270)

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Расширенный интервал
Коэффициент капитализации для земельных участков под рекреацию	14,7%	10,5 18,9

Ставка капитализации была принята в размере среднего значения 14,7 %.

Итоговая стоимость 1 кв. м. эталонного объекта земельного участка была получена путем деления полученной стоимости ставки аренды за 1 кв. м. на коэффициент капитализации.

Расчет стоимости объектов оценки приведен в Приложениях к отчету/Приложение В. Сведения о результатах определения КС объектов



недвижимости КС которых определена индивидуально/Расчет КС сегмент рекр. общ-ое использование, охран. террит. и благ-ство.

3.7.3. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении сегмента сельскохозяйственное использование.

В разделе 1.3.3.3 настоящего отчета произведен отбор аналогов и приведена их характеристика для расчета стоимости в рамках индивидуального расчета.

Таблица характеристик аналогов согласно раздела 1.3.3.3 отчета.

Таблица 61. Характеристика аналогов по продаже земельных участков под сегмент: сельскохозяйственное назначение.

Элемент сравнения	Единица измер.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес согласно данных публичной кадастровой карты		Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский район, Восточно-Сургутский лицензионный участок	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский район, Западно-Сургутский лицензионный участок	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут
Кадастровый номер		86:03:0030402:2919	86:03:0053301:4283	86:03:0053601:283
Цена	руб.	1 400 000,00	6 500 000,00	19 250 000,00
Площадь согласно данных публичной кадастровой карты	м2	29 873	15 760	115 172
Цена	руб./м2	46,87	412,44	167,14
Передаваемое право		право аренды	собственность	собственность
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		предложение	предложение	предложение
Условия рынка		Thu Jun 01 2017	Wed Sep 06 2017	Sun Apr 02 2017
Категория земельного участка согласно данных публичной кадастровой карты		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения



Назначение земельного участка согласно данных публичной кадастровой карты		для создания и ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Сельскохозяйственное использование код (1.0) для осуществления крестьянской (фермерской) деятельности	для осуществления фермерским хозяйством его деятельности
Сегмент		сельскохозяйственное назначение	сельскохозяйственное назначение	сельскохозяйственное назначение
Источник https://ruads.org/, идентификатор:		surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_2.99_ga_promnaznacheniya_1074752979	surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_promnaznacheniya_996423217	surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_1138625408

Характеристики аналогов отличаются от характеристик объектов оценки, в связи с этим необходимо внесение корректировок. Далее представлено обоснование примененных корректировок.

Корректировка на объем передаваемых прав.

Передаваемым правом у объекта аналога № 1 является право аренды, у аналогов № 2,3 – право собственности. Согласно п. 1.2 методических указаний, кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.

Цена сделки всегда зависит от объема передаваемых имущественных прав: право собственности или право аренды. Согласно п. 5 ст. 22 Земельного Кодекса РФ - арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу. В случае если земельный участок передаётся путем переуступки прав по договору аренды, необходимо вводить соответствующие поправки.

К стоимости аналога 1 были введены соответствующие поправки.

Данные справочной информации по объектам недвижимости в режиме online по объектам оценки приведены далее.

Принт скрин источника информации.



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **86:03:0030402:2919**
Статус объекта: **Учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет: **12.04.2016**
Категория земель: **Земли сельскохозяйственного назначения**
Разрешенное использование: **Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства**
Площадь: **29873**
Единица измерения (код): **Квадратный метр**
Кадастровая стоимость: **48095,53**
Дата определения стоимости: **25.05.2016**
Дата внесения стоимости: **25.05.2016**
Дата утверждения стоимости: **25.05.2016**
Адрес (местоположение): **Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский район, Восточно-Сургутский лицензионный участок**
Дата обновления информации: **20.06.2017**
Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 86-86/003-86/003/036/2016-371/2 от 15.07.2016 (Аренда)

► Особые отметки

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **86:03:0053301:4283**
Статус объекта: **Учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет: **28.02.2017**
Категория земель: **Земли сельскохозяйственного назначения**
Разрешенное использование: **Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства**
Площадь: **15760**
Единица измерения (код): **Квадратный метр**
Кадастровая стоимость: **25373,6**
Дата определения стоимости: **28.02.2017**
Дата внесения стоимости: **28.02.2017**
Дата утверждения стоимости: **28.02.2017**
Адрес (местоположение): **Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургутский район, Западно-Сургутский лицензионный участок**
Дата обновления информации: **24.10.2017**
Форма собственности: **Частная**

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 86:03:0053301:4283-86/003/2017-1 от 28.04.2017 (Собственность)



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **86:03:0053601:283**
 Статус объекта: **Учтенный**
 Дата постановки на кадастровый учет: **11.10.2012**

Категория земель: **Земли сельскохозяйственного назначения**
 Разрешенное использование: **Для использования в качестве сельскохозяйственных угодий**
 Площадь: **115172**
 Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **349104,09**
 Дата определения стоимости: **25.04.2013**
 Дата внесения стоимости: **01.01.2015**
 Дата утверждения стоимости: **01.01.2015**

Адрес (местоположение): **Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут**
 Дата обновления информации: **15.10.2017**

Форма собственности: **Частная**

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 86-86/003-86/003/012/2016-443/2 от 08.02.2016 (Собственность)	

Особые отметки

Таблица 62. Интервалы и средние значения скидок на передаваемые права согласно справочнику оценщика недвижимости (стр. 169)

Назначение земельного участка	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85

У Оценщика нет сведений, позволяющих сделать вывод о том, что для сегмента земель сельскохозяйственного назначения анализируемый земельный участок, как и выставленные на продажу аналоги, обладает повышенной, либо пониженной ликвидностью для своего сегмента, в связи с чем, Оценщиком принято решение об использовании поправки, равной среднему значению. Среднее значение удельной цены земельных участков в аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности 0,84. Таким образом, корректировка от прав аренды к праву собственности составит: $(1/0,84) = 1,19$.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит и т.д.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как типичные, корректировка на условия финансирования не вводилась.



Корректировка на торг. Все аналоги, являются предложениями о продаже. При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование». Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше скидка на торг.

Согласно проведенному в разделе 3.1.2. информация о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений), рынок земельных участков под оцениваемым сегментом не развит и является неактивным. Показатели для корректировок на торг взяты по неактивному рынку.

Таблица 63. Интервалы и средние значения скидок на уторгование согласно справочника оценщика недвижимости

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1%	28,9%

Рынок в оцениваемом сегменте является крайне неразвитым, поэтому было выбрано максимальное значение на торг в размере 28,9%, корректировка для всех аналогов составила 0,711.

Корректировка на условия рынка.

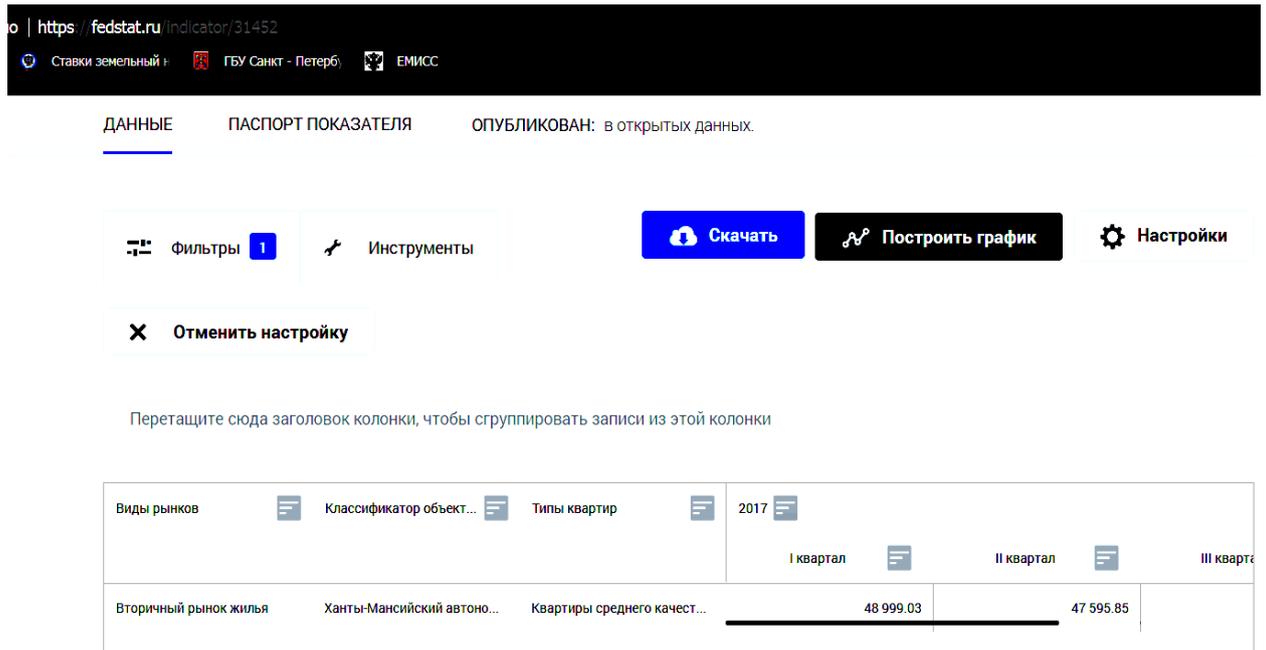
Найденные даты оценки аналогов отличаются от даты оценки, необходимо ввести соответствующую корректировку.

Расчет корректировки был произведен исходя из изменения стоимости квартир среднего качества, как наиболее распространенных, на территории ХМАО – Югра за 2017 год. Источник сайт единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС), <https://fedstat.ru/indicator/31452>.

Таблица 64. Изменение стоимости квартир в 2017 г.

			2017			
			I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
Вторичный рынок жилья	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра (Тюменская область)	Квартиры среднего качества (типовые)	48 999,03	47 595,85	48 237,83	48 917,07

Принтскрин источника:



Продолжение предыдущей скрин – копии

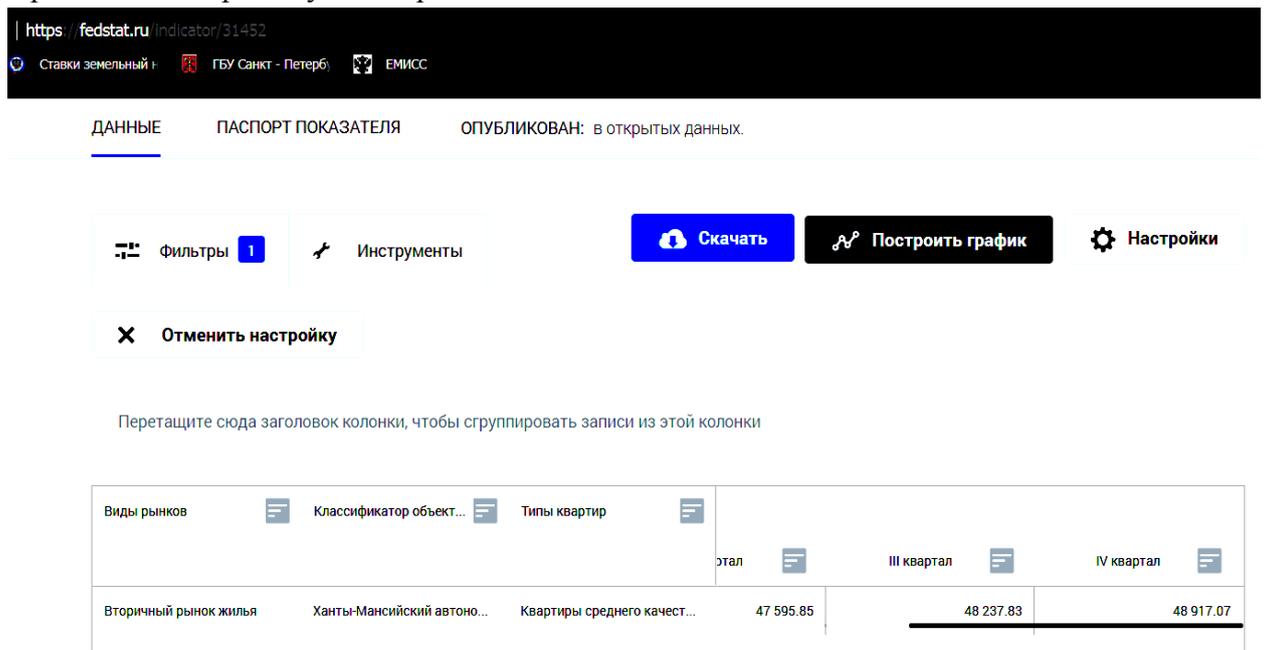


Таблица 65. Расчет корректировки на условия рынка:

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия рынка	01.01.2018	Thu Jun 01 18:03:08 MSK 2017	Wed Sep 06 13:02:22 MSK 2017	Sun Apr 02 2017
		2 квартал	3 квартал	2 квартал
Стоимость квартир среднего	48 917	47 596	48 238	47 596



качества (типовые)				
Корректировка		0,98	0,99	0,98

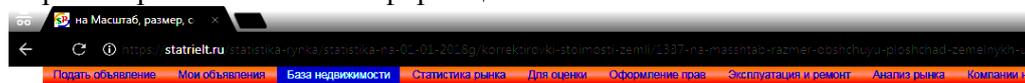
Категория земельного участка – Исходя из п. 9.2.2. Методических указаний, в частности, для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель. Таким образом, данный фактор не влияет на стоимость.

Корректировка на разницу в площади. Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв. м, 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Площади объекта оценки и объектов-аналогов отличаются. Таким образом, требуется проведение корректировки на площадь земельного участка для всех объектов-аналогов.

Справочник оценщика недвижимости не содержит данные о корректировке на масштаб для земель сельскохозяйственного назначения. Для расчета корректировки были использованы данные сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» <https://statrielt.ru>.

Принтскрин источника информации.



на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы от степени функции:

$$C = b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

p – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночных данных

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,839	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,778	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,664	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,25	$K s = (So/Sa)^{-0,25}$

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,613	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,681	-0,36	$K s = (So/Sa)^{-0,36}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Калькулятор расчета корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{50000}{29873} \right)^{-0,25} = 0.879$$



Таблица 66. Корректировка на масштаб

Площадь согласно данных публичной кадастровой карты	м. кв.	50 000,00	29 873,00	15 760,00	115 172,00
Корректировка	доли ед.		0,879	0,749	1,232

Корректировка на местоположение отражает расположение объектов-аналогов с точки зрения близости к районным центрам, обеспеченности инфраструктурой и т.д. Участки, как и объекты аналоги по разному удалены от административных центров. Как было указано ранее в разделе 3.1.3.5 отчета характерной особенностью рынка ХМАО является отсутствие единого центра влияния, так называемой «планетарной модели» (когда цена на недвижимость в районных центрах пропорциональна ценам в областном центре – чем дальше, тем дешевле). В ХМАО – Югра отсутствует центр с самыми дорогими ценами в регионе. Корректировка на местоположение зависит от удаленности от административного центра муниципального (городского округа), в котором находится объект.

Согласно классификации типовых территориальных зон в пределах региона, приведенных на стр. 49 справочника оценщика недвижимости, объекты оценки и аналоги относятся к зонам.

Таблица 67. Отнесение аналогов и объектов оценки к территориальным зонам

	Местоположение - территориальная зона в пределах региона	Код
Объект оценки, аналог №3	Населенные пункты в ближайшей окрестности от административного центра.	II
Аналог № 1,2	Райцентры сельскохозяйственных районов	IV

Таблица 68. Значение корректировки на местоположение согласно справочника оценщику недвижимости (стр. 65)

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Расширенный интервал	
		0,73	0,89
Населенные пункты в ближайшей окрестности от административного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,52	0,71

Так как рынок недвижимости является неактивным, зависимость цен от регионального центра отсутствует, присутствует зависимость от административного центра округа, расстояние между населенными пунктами значительное, то было принято минимальное значение из интервала.

Таблица 69. Расчет корректировки на местоположение

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	-	II	IV	IV	II
Корректировка	доли ед.		0,71	0,71	1,00



Корректировка на наличие коммуникаций. Данная поправка применяется в случае различного количества подведённых к участку централизованных инженерных коммуникаций у оцениваемого земельного участка и участков аналогов. У объектов оценки и его аналогов отсутствуют инженерные коммуникации, следовательно, корректировка на наличие коммуникаций не вводилась.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Данная поправка применяется в случае если участок находится в непосредственной близости (либо в удалении) от дороги. Для рассматриваемого сегмента в справочнике оценщика недвижимости отсутствовала соответствующая корректировка. Была использована корректировка, рассчитанная профессиональным сообществом «Эксперты и оценщики», объединяющая 7334 специалистов по всей России.

Принт – скрин источника информации приведен далее <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/124-korrektirovka-na-nalichie-udobnyh-podezdnyh-putej-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-zu-bez-udobnyh-podezdnyh-putej-k-cenam-zu-s-nalichiem-udobnyh-podezdnyh-putej-v-procentah-ot-cen>

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/124-korrektirovka-na-nalichie-udobnyh-podezdnyh-putej-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-zu-bez-udobnyh-podezdnyh-putej-v-procentah-ot-cen>

Корректировка на наличие удобных подъездных путей для земельных участков (переход от цен ЗУ без удобных подъездных путей — к ценам ЗУ с наличием удобных подъездных путей) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	13,16	9 — 12	82
Последний год*** (2 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие*** (4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Для рассматриваемого сегмента было принято среднее значение 13,16 %.

Также для проверки нормальности скорректированных стоимостей оценщик воспользовался расчетом коэффициента вариации, который рассчитывается как отношение среднеквадратичного отклонения к среднеарифметическому значению ряда. Выборка считается однородной, если значение коэффициента вариации не превышает 0,33 (источник статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа» авторы, Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В., Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10, а также в различных источниках информации в сети интернет.

Затем рассчитывались весовые коэффициенты скорректированным стоимостям аналогов. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной Цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного



по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогам, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

$$Ud_{вес} = \frac{1}{\sum \frac{1}{n_i}}$$

где $Ud_{вес}$ (весовой коэффициент) – удельный вес полученного значение скорректированной цены единицы сравнения аналога; n_i - количество внесенных поправок в стоимость i -го сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Весовой коэффициент был рассчитан в программе EXCEL и для более точного расчета стоимости в формате ячеек было задано дробное отображение.

Расчет стоимости объектов оценки приведен в Приложениях к отчету/Приложение В. Сведения о результатах определения КС объектов недвижимости КС которых определена индивидуально/Расчет КС сегмент сельхозназначение.

3.7.4. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально затратным подходом в отношении водных объектов; специального, ритуального использования; запаса и иного использования.

Согласно п. 7.1.2. методических указаний 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 рекомендуется применять при оценке земельных участков, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.

Затраты на межевание

Межевание земель представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов. Под затратами на межевание земельного участка понимается стоимость услуги по межеванию одного земельного участка. Конечным результатом межевания земельного участка, является получение заказчиком выписки из ЕГРН.

В стоимость услуги по межеванию земельного участка входят следующие виды работ:

1. Сбор и изучение сведений о земельном участке;
2. Осуществляется геодезическая съемка и определение границ участка на местности;
3. Подготовка схемы границ земельного участка (при необходимости);
4. Составление межевого плана земельного участка;
5. Обязательное уведомление соседей по участку;



6. Проведение согласования местоположения границ земельного участка со смежными правообладателями земельных участков (с соседями);
7. Подача заявления о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка в орган, осуществляющий кадастровый учет.
8. Получение выписки из ЕГРН (при необходимости).

Затраты на оформление прав на земельный участок

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Государственная регистрация прав включают в себя:

1. прием заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
2. возврат прилагаемых к заявлению о государственной регистрации прав документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных ст. 25 ФЗ от 13.07.2015г. №218-ФЗ;
3. проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственной регистрации прав;
4. внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, либо уведомление о приостановлении государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных настоящей главой, либо уведомление об отказе в осуществлении государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных настоящей главой, либо уведомление о прекращении государственной регистрации прав;
5. выдачу документов после осуществления государственной регистрации прав, либо после отказа в осуществлении государственной регистрации прав, либо после прекращения государственной регистрации прав.

Были направлены запросы о предоставлении информации о стоимости затрат на межевание и оформление прав.

Полученные ответы сгруппированы, проанализированы и сведены в общую таблицу далее.

Таблица 70. Расчет затратным подходом отношении водных объектов; специального, ритуального использования; запаса и иного использования

Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория	Вид использования участка по документу	Площадь	Стоимость выполнения комплекса работ по межеванию и оформлению прав на земельные участки			Средняя стоимость затрат на межевание и оформление прав, руб/кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
					Стоимость затрат на межевание и оформление прав согласно письма ООО "Землеустроительное предприятие" Ханты-Мансийский автономный округ, город Нижневартовск, ул. Омская, 12а Коммерческое предложение от 08.05.2019, руб./кв.м.	Стоимость затрат на межевание и оформление прав согласно письма ООО "Кадастровое бюро Восток" Свердловская область, гор. Первоуральск, ул. Советская, д. 4 Коммерческое предложение № 30 от 07.05.2018, руб./кв.м.	Стоимость затрат на межевание и оформление прав согласно письма МУП "Кадастровое бюро" Свердловская обл. гор. Первоуральск, пр. Ильича, 28 г, оф. 305 от 07.05.2018, руб./кв.м.		
86:07:0102 006:1288	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район	Земли водного фонда	Автомобильный транспорт	2 904	29,27	31,68	32,71	31,22	90 662,88
86:07:0102 006:1104	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, с. Перегребное, ул. Зимняя, 2а	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Пляж	4 316	19,69	22,01	22,71	21,47	92 664,52
86:04:0000 001:7073	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Нижневартовский,	Земли водного фонда	ледовая переправа через р.Обь для проезда на	12 065	7,05	8,12	8,29	7,82	94 348,30



	тер Хохловский лицензионный участок		Ермаковское месторождение нефти						
86:01:0701 001:2723	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Кондинский район, с северо-восточной стороны с. Болчары	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Ритуальная деятельность, под размещение гражданского кладбища с. Болчары	14 254	22,45	20,35	21,05	21,28	303 325,12
86:08:0020 902:2038	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Нефтеюганский, п Каркатеевы, остров Конский, 712 км автодороги Тюмень-Ханты-Мансийск	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Мусульманское кладбище на 1000 захоронений	43 000	7,44	6,98	8,14	7,52	323 360,00
86:04:0000 001:7397	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Нижневартовский	Земли водного фонда	ледовая переправа	49 766	1,71	1,97	2,01	1,90	94 555,40
86:01:1001 001:3018	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Кондинский район, в 2,5 км юго-западнее п. Половинка	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Ритуальная деятельность	55 964	5,72	6,08	6,25	6,02	336 903,28
86:02:1401 002:1032	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Ханты-Мансийский район, п. Горноправдинск	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Ритуальная деятельность	172 500	2,43	2,32	2,78	2,51	432 975,00

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА

4.1. Информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включает ряд процедур:

1. Проверка исходных данных об объектах недвижимости, организация их сверки и уточнения;
2. Анализ рынка, сбор и верификация данных о сделках и предложениях.
3. Проверка результатов определения кадастровой стоимости.
4. Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости.
5. Проверка исходных данных об объектах недвижимости, организацию их сверки и уточнения

Согласно требованиям Федерального закона о «Государственной кадастровой оценке» №237-ФЗ проведение работ по государственной кадастровой оценке условно разделено на 2 этапа:

- 1 этап – этап подготовки к проведению ГКО
- 2 этап – этап определения кадастровой стоимости.

Проверка исходных данных об объектах недвижимости, организация их сверки и уточнения.

В период подготовки к проведению ГКО Управлением Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу направлены в адрес учреждения материалы, сформированные в соответствии с Порядком формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, утвержденным Минэкономразвития России от 01.11.2013 № 648, включающие в себя сведения ЕГРН о земельных участках.

Учреждением была проанализирована информация, находящаяся в открытом доступе, а также были направлены запросы в муниципальные образования, на территории которых расположены объекты оценки, для уточнения или установления недостающих сведений ЕГРН.

По итогам сбора информации учреждением сформированы сводные таблицы, содержащие в себе информацию о значениях количественных и качественных характеристик и значениях ценообразующих факторов.

Перечень земельных участков, отнесенных к категории земель особо охраняемых территорий и объектов, и земель водного фонда подлежащих государственной кадастровой оценке, содержит 149 единиц учета (земельных участков).

Полученный перечень был проанализирован на наличие земельных участков или дополнительных сведений, отсутствовавших в предоставленных на этапе подготовки сведениях ЕГРН. По этим объектам были проведены аналогичные работы по определению значений ценообразующих факторов.

Результаты сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости сгруппированы и приведены в табличной форме в Приложение 1 / Результаты сбора и обработки информации, необходимой для определения КС.xlsx.

Достоверность собранной информации подтверждают, копии ответов муниципальных образований.

Информация, полученная из открытых общедоступных источников на период сбора, зафиксирована и считается достаточной и достоверной для определения значений ценообразующих факторов.

Все использованные в процессе оценки данные приведены в соответствующих приложениях к Отчету с указанием источников информации для подтверждения их



достоверности, а также в целях обеспечения проверяемости не только полученных результатов, но и исходной информации.

Учитывая вышеприведенные мероприятия, а также наличие согласования обработанного и сегментированного Перечня с органами местного самоуправления и уполномоченным органом, можно сделать вывод, что работы по проверке исходных данных проведены в полном объеме, процедура проверки соответствует требованиям Методических указаний.

Анализ рынка, сбор и верификация данных о сделках и предложениях

В рамках процедуры анализа рынка учреждением была сформирована база данных предложений к продаже земельных участков, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа -Югры.

При формировании базы данных учитывалось:

- возможность установления соответствия рыночной информации для каждого сегмента;
- наличие дублирования рыночной информации;
- достаточность, актуальность и достоверность рыночной информации.

Было выявлено, что зачастую участники рынка указывают в заголовках объявлений и тексте объявления разную информацию с целью привлечения большего числа покупателей за счет увеличения просмотров их объявления. Например, часто встречающиеся не соответствия: вид использования, местоположение, общая стоимость предложения.

На основании указанных принципов проверки рыночная информация была проанализирована, верифицирована, приведена к единообразному виду, просегментирована.

В п. 3.1.3. настоящего отчета приведена информация о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости.

Рынок продажи (аренды) земельных участков Ханты-Мансийского автономного округа - Югры крайне ограничен или отсутствует.

Выявить диапазоны сформированные рынком можно только для сегментов: сельскохозяйственное использование и производственная деятельность.

Таблица 71. Диапазоны стоимостей, сформированные рынком продаж земельных участков согласно раздела 3.1.3

Сегмент	Количество объектов	Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.	Среднее, руб./кв.м.
Сельскохозяйственное использование	3	46,87	412,44	208,82
Производственная деятельность	4	235,02	512,43	398,37

Проверка результатов определения кадастровой стоимости

В соответствии Методическими указаниями проверка результатов определения кадастровой стоимости осуществляется в следующем порядке.

Таблица 72. Способы проверки результатов определения кадастровой стоимости.

Обязательные способы проверки результатов определения кадастровой стоимости	Применимость в рамках настоящего отчета
Анализируются соотношения минимальных, средних и максимальных УПКС в группах объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований субъекта сравниваются УПКС каждой группы объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях субъекта	Применимо



Анализируются соотношения минимальных, средних и максимальных УПКС в муниципальных образованиях для разных групп - сравниваются УПКС разных видов использования, расположенные в границах одного муниципального образования	Применимо
Проверка с использованием результатов оценочного зонирования территории с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня цен для каждого вида использования объектов	Не применимо, так как оценочное зонирование не проводилось

Далее приведены итоги контроля качества результатов определения кадастровой стоимости.

Таблица 73. Сравнение УПКС между районами расположения объектов недвижимости

Район	Количество объектов, шт.	Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.	Среднее, руб./кв.м.
Березовский	3	69,25	267,67	136,64
Кондинский	5	6,08	91,77	60,35
Мегион	2	98,84	122,38	110,61
Нефтеюганский	43	6,98	286,23	207,25
Нижневартовский	52	1,97	276,66	124,68
Октябрьский	6	22,01	106,26	73,00
Советский	8	78,16	111,77	94,26
Сургутский	14	57,35	232,51	99,50
Ханты-Мансийский	9	2,32	286,23	95,20
Югорск	7	81,29	237,22	147,51
Итого:	149			

Провести анализ на соответствие диапазонам цен недвижимости в каждом из муниципальных образований субъекта сравниваются УПКС каждой группы объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях субъекта не представляется возможным, так как рынок крайне ограничен, а по отдельным сегментам отсутствует.

На основании таблицы 70 составлена диаграмма распределения стоимости за 1 кв. м. в зависимости от расположения объектов оценки.

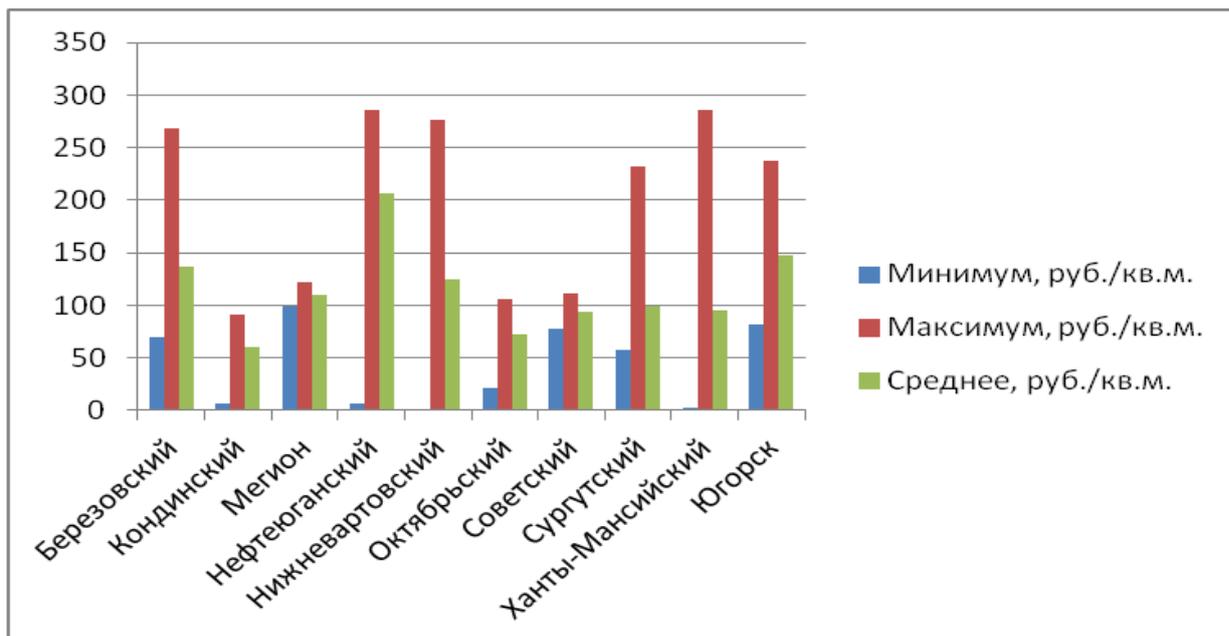


Рисунок 16 – Значения УПКС в зависимости от расположения объектов оценки

Таблица 74. Сравнение УПКС в зависимости от сегмента объектов недвижимости

Сегмент	Количество объектов, шт.	Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.	Среднее, руб./кв.м.	Анализ на соответствие диапазонам цен объектов недвижимости
Водные объекты	1	20,35	20,35	20,35	возможность проведения анализа отсутствует, так как нет рынка продаж и аренды
Специальное, ритуальное использование, запас	4	2,32	22,01	9,86	возможность проведения анализа отсутствует, так как нет рынка продаж и аренды
Иное использование	3	1,97	31,68	13,24	возможность проведения анализа отсутствует, так как нет рынка продаж и аренды
Общественное использование	15	72,99	136,53	94,31	возможность проведения анализа отсутствует, так как нет рынка продаж, провести анализ исходя из рынка аренды не возможно.
Отдых (рекреация)	68	73,40	136,53	107,54	возможность проведения анализа



					отсутствует, так как нет рынка продаж, провести анализ исходя из рынка аренды не возможно.
Производственная деятельность	42	192,83	286,23	253,85	Находится в диапазоне согласно таблицы 67
Охраняемые природные территории и благоустройство	15	57,35	111,77	81,23	возможность проведения анализа отсутствует, так как нет рынка продаж, провести анализ исходя из рынка аренды не возможно.
Сельскохозяйственное назначение	1	162,13	162,13	162,13	Находится в диапазоне согласно таблицы 67
Итого:	149				

На основании таблицы 71 составлена диаграмма распределения стоимости за 1 кв. м. в зависимости от сегмента объектов оценки.

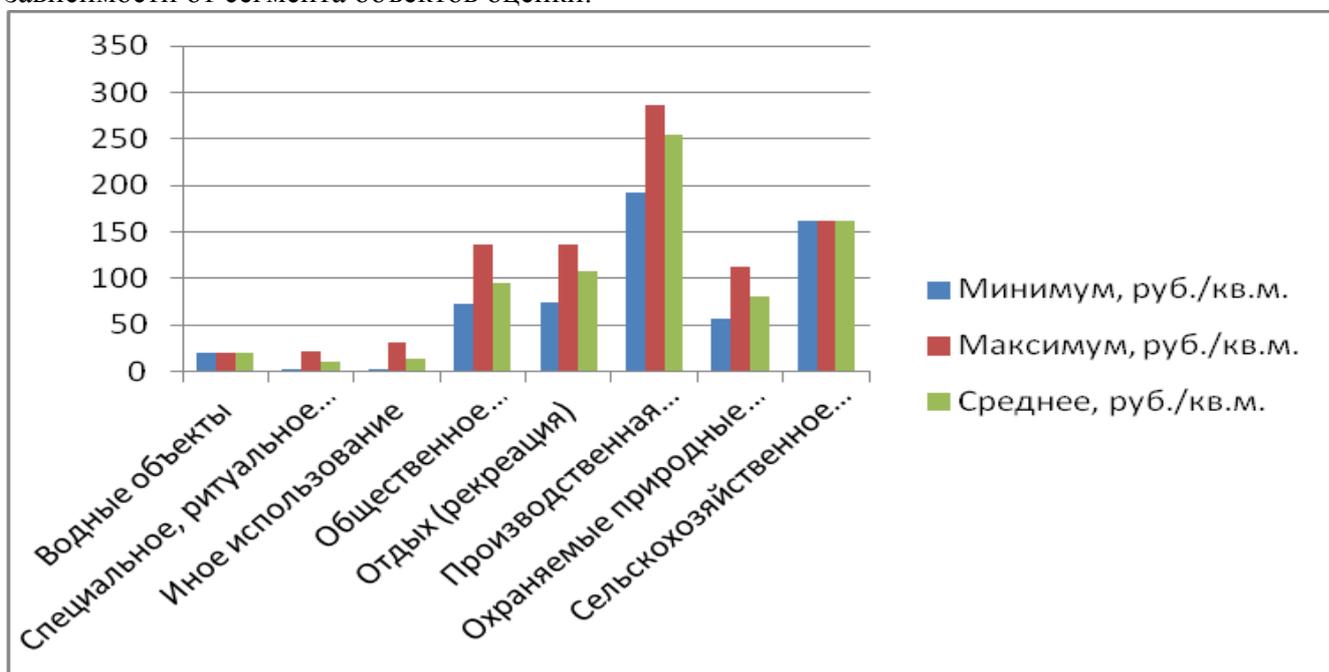


Рисунок 17 – Значения УПКС в зависимости от сегмента объектов оценки

Анализ на непротиворечивость данных с точки зрения логики ценообразования показал следующее:

Наибольшие значения УПКС выявлены по наиболее доходным объектам – земельные участки под производственную деятельность.

Наименьшие значения УПКС выявлены по не доходным объектам – земельные участки для размещения водных объектов, специального, ритуального и иного использования.



Таким образом, учитывая вышеприведенные мероприятия, можно сделать вывод, что работы по проверке качества процессов определения кадастровой стоимости проведены в полном объеме, процедура проверки соответствует требованиям Методических указаний.

4.2. Подписи руководителя бюджетного учреждения и работников бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости

Врио директора Бюджетного учреждения
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
«Центр имущественных отношений»
04.09.2018 г.

В. Г. Киприянов

Начальник отдела определения
кадастровой стоимости
Бюджетного учреждения
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
«Центр имущественных отношений»
04.09.2018 г.

Н. А. Чертыкова

Оценщик (эксперт по оценке имущества)
8 уровня квалификации отдела определения
кадастровой стоимости
Бюджетного учреждения
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
«Центр имущественных отношений»
04.09.2018 г.

А. В. Аверина