

**Российская Федерация**

**Ханты-Мансийский автономный округ - Югра**

**Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры**

**«ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ»**

*628012, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра Тел./факс: (3467) 32-38-04,*

*г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23 e-mail: fondim86@cio-hmao.ru*

**ОТЧЕТ № 01/ЗУ-2020**

**об итогах государственной кадастровой оценки**

**земельных участков категорий: «Земли сельскохозяйственного назначения», «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» на территории**

**Ханты-Мансийского автономного округа – Югры**

**по состоянию на 01.01.2020 года**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Дата составления отчета:

30 октября 2020 года

г. Ханты-Мансийск

2020 год

# СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 2

Основные термины, используемые в отчете, и их определения 8

I. ВВОДНАЯ ГЛАВА 18

1.1 Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка 18

1.2 Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки 18

1.3 Реквизиты отчета 19

1.4 Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости 19

1.5 Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости 19

1.5.1 Перечень нормативных правовых актов 19

1.5.2 Перечень внешних источников информации 21

1.5.3 Перечень документов, полученных Исполнителем в рамках части 6 статьи 12 и части 5 статьи 14 Закона о государственной кадастровой оценке 22

1.5.4 Сбор информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена 24

1.5.5 Сбор деклараций о характеристиках объектов недвижимости 27

1.5.6 Анализ предварительного перечня объектов оценки, устанавливающий качественные и количественные характеристики объекта оценки 30

1.5.7 Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году 40

1.6 Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание 42

1.7 Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе такого бюджетного учреждения 51

1.8 Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости 57

1.8.1 Общие допущения 57

1.8.2 Допущения, касающиеся информации об объектах недвижимости, в том числе допущения, касающиеся количественных и качественных характеристик объектов недвижимости 62

1.8.3 Допущения, касающиеся информации об объектах недвижимости, представленных на рынке недвижимости, использованных в качестве объектов – аналогов, в том числе о количественных и качественных характеристиках таких объектов недвижимости 65

1.8.4 Допущения, касающиеся группировки объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке 65

1.8.5 Допущения, касающиеся присвоения кода ФИАС (КЛАДР) 68

1.8.6 Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости 69

1.8.7 Допущения, касающиеся моделей определения кадастровой стоимости 73

1.8.8 Допущения, касающиеся результатов определения кадастровой стоимости 73

II. РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА 75

2.1 Анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость), информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости 75

2.1.1 Социально-экономическое состояние Российской Федерации 75

2.1.2 Общая характеристика Ханты-Мансийского автономного округа - Югры 88

2.1.3 Основные социально-экономические показатели Ханты-Мансийского автономного округа - Югры 96

2.1.4 Информация об экологической ситуации в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра 118

2.1.5 Анализ рынка земельных участков 134

2.1.5.1 Обзор состояния рынка недвижимости (в целом) 134

2.1.5.2 Общие тенденции развития рынка земельных участков региона 135

2.1.5.3 Обзор рынка земельных участков Сегмента 1 «Сельскохозяйственное использование» 147

2.1.5.4 Обзор рынка земельных участков Сегмента 2 «Жилая застройка (средне- и многоэтажная)» 148

2.1.5.5 Обзор рынка земельных участков Сегмента 3 «Общественное использование» 148

2.1.5.6 Обзор рынка земельных участков Сегмента 4 «Предпринимательство» 149

2.1.5.7 Обзор рынка земельных участков Сегмента 5 «Отдых (рекреация)» 149

2.1.5.8 Обзор рынка земельных участков Сегмента 6 «Производственная деятельность» 150

2.1.5.9 Обзор рынка земельных участков Сегмента 7 «Транспорт» 155

2.1.5.10 Обзор рынка земельных участков Сегмента 8 «Обеспечение обороны и безопасности» 155

2.1.5.11 Обзор рынка земельных участков Сегмента 9 «Охраняемые природные территории и благоустройство» 156

2.1.5.12 Обзор рынка земельных участков Сегмента 10 «Использование лесов» 156

2.1.5.13 Обзор рынка земельных участков Сегмента 11 «Водные объекты» 157

2.1.5.14 Обзор рынка земельных участков Сегмента 12 «Специальное, ритуальное использование, запас» 157

2.1.5.15 Обзор рынка земельных участков Сегмента 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» 158

2.1.6 Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них 170

2.1.6.1 Определение ценообразующих факторов 170

2.1.6.1.1 Определение ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости 171

2.1.6.2 Сбор рыночной информации 172

2.1.6.3 Сбор информации о значениях ценообразующих факторов 177

2.1.6.4 Создание слоев цифровых тематических карт 179

2.1.7 Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости 183

2.2 Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования 184

2.3 Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки 187

2.3.1 Описание объектов оценки 187

2.3.2 Группировка объектов оценки 188

2.3.2.1 Сегмент 1. Сельскохозяйственное использование (01:000) 191

2.3.2.2 Сегмент 2. Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная) (02:000) 198

2.3.2.3 Сегмент 3. «Общественное использование» (03:000) 199

2.3.2.4 Сегмент 4. «Предпринимательство» (04:000) 210

2.3.2.5 Сегмент 5. «Отдых (рекреация)» (05:000) 213

2.3.2.6 Сегмент 6. «Производственная деятельность» (06:000) 216

2.3.2.7 Сегмент 7. «Транспорт» (07:000) 243

2.3.2.8 Сегмент 8. «Обеспечение обороны и безопасности» (08:000) 246

2.3.2.9 Сегмент 9. «Охраняемые природные территории и благоустройство» (09:000) 247

2.3.2.10 Сегмент 12. «Специальное, ритуальное использование, запас» (12:000) 249

2.3.2.11 Сегмент 13. «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» 251

2.3.2.12 Сегмент 14. «Иное использование» (14:000) 255

2.3.2.13 Принципы формирования кодов и группировки Объектов оценки 256

2.4 Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями 271

2.5 Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями 280

2.6 Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости 281

2.6.1 Применимость подходов к оценке и обоснование выбора методов оценки 281

2.6.2 Сравнительный подход 281

2.6.3 Затратный подход 285

2.6.4 Доходный подход 286

2.6.5 Способы (методы) расчета в рамах доходного, сравнительного и затратного подходов, использованные для определения кадастровой стоимости объектов оценки 286

2.6.6 Обоснование моделей, выбор методов оценки, описание расчетов 287

2.6.6.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 1. «Сельскохозяйственное использование» 287

2.6.6.1.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 01:000.01, 01:000.02 292

2.6.6.1.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 01:050.01, 01:050.02 309

2.6.6.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 2 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» 312

2.6.6.2.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 02:000.02 312

2.6.6.3 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 3 «Общественное использование» 316

2.6.6.3.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 03:000.02 317

2.6.6.3.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 03:000.01 319

2.6.6.3.3 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 03:001.01 322

2.6.6.3.4 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 03:001.02 323

2.6.6.3.5 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 03:003.02 325

2.6.6.3.6 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 03:004.02 337

2.6.6.4 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 4 «Предпринимательство» 338

2.6.6.4.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 04:000.02 338

2.6.6.5 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 5 «Отдых (рекреация)» 341

2.6.6.5.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 05:000.02 341

2.6.6.5.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 05:000.01 343

2.6.6.6 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 6 «Производственная деятельность» 345

2.6.6.6.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:000.01 345

2.6.6.6.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:000.02 347

2.6.6.6.3 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:001.01 350

2.6.6.6.4 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:001.02 352

2.6.6.6.5 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:002.02 353

2.6.6.6.6 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:003.01 357

2.6.6.6.7 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:003.02 359

2.6.6.6.8 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:004.02 375

2.6.6.6.9 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:005.01 376

2.6.6.6.10 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:005.02 379

2.6.6.6.11 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:006.01 382

2.6.6.6.12 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:006.02 384

2.6.6.6.13 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:008.01, 06:008.02 385

2.6.6.6.14 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:010.01, 06:010.02 402

2.6.6.6.15 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:011.02 404

2.6.6.6.16 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:012.02 407

2.6.6.6.17 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:013.01 409

2.6.6.6.18 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:014:01 412

2.6.6.6.19 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:015.02 414

2.6.6.7 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 7 «Транспорт» 416

2.6.6.7.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 07:000.02 417

2.6.6.7.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 07:001.02 419

2.6.6.7.3 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 07:002.02 421

2.6.6.8 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 8 «Обеспечение обороны и безопасности» 436

2.6.6.8.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 08:000.02 437

2.6.6.9 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 9 «Охраняемые природные территории и благоустройство» 438

2.6.6.9.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 09:000.02 439

2.6.6.9.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 09:001.02 441

2.6.6.10 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 12 «Специальное, ритуальное использование, запас» 442

2.6.6.10.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 12:000.01, 12:000.02 443

2.6.6.11 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 13 Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» 444

2.6.6.11.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 13:000.01 444

2.6.6.11.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 13:002.01, 13:002.02 446

2.6.6.12 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 14 «Иное» 456

2.6.6.12.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 14:000.02 456

2.7 Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости 459

2.8 Согласование результатов оценки объектов оценки 460

2.9 Итоговая величина стоимости объекта оценки 460

III. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА 461

3.1 Итог проведения работ 461

3.2 Результаты контроля качества результатов определения кадастровой стоимости 461

3.2.1 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости 463

3.2.2 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости с использованием результатов оценочного зонирования территории 465

3.3. Подписи руководителя бюджетного учреждения и работников бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости 466

# Основные термины, используемые в отчете, и их определения

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения, состоявшейся при сходных условиях.

**Вид объекта недвижимости** – земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид (п.4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ)).

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

**Государственная кадастровая оценка (ГКО)** – Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. Совокупность установленных частью 3 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ) процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном Федеральным законом № 237-ФЗ**.**

**Городской населенный пункт (ГНП)** - административно-территориальная единица, большинство населения которого занято в несельскохозяйственных сферах производственной деятельности. Городские населенные пункты подразделяются на города, поселки городского типа (рабочие, курортные, дачные).

**Городское поселение** - город или поселок, в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

**Городской округ (ГО)** - один или несколько объединенных общей территорией населенных пунктов, не являющихся муниципальными образованиями, в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

**Группировка объектов оценки** – для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы (при необходимости) в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденные Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 226 от 12.05.2017г. (далее – Методические указания).

**Дата определения кадастровой стоимости** – дата, по состоянию на которую осуществляется определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки.

**Доходный подход –** совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки работником бюджетного учреждения в процессе оценки.

**Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)** - свод достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ сведений.

**Затратный подход–** совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

**Земельно-оценочный район** - (зона внутри субъекта Российской Федерации) – часть территории субъекта Российской Федерации, достаточно однородная по почвенно-климатическим и экономическим условиям сельскохозяйственного производства.

**Земельный участок** как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

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

**Земельный участок садоводческого объединения** – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных овощных бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений).

**Земли сельскохозяйственного назначения** – земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

**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, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - Земли промышленности и иного специального назначения).

**Кадастровая стоимость (КС)** – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 237-ФЗ, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с Методическими указаниями или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 Федерального закона № 237-ФЗ.

**Кадастровые карты** - составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН:

1) публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;

2) дежурные кадастровые карты (ДКК) - кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении Единого государственного реестра недвижимости.

**Квадратный метр (кв. м) -** единица измерения площади.

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

**Классификатор адресов Российской Федерации (КЛАДР)**- ведомственный классификатор федеральной налоговой службы, созданный для распределения территорий между налоговыми инспекциями и автоматизированной рассылки корреспонденции. С 2018 году выгрузка адресных сведений из государственного адресного реестра представляется только в формате ФИАС.

**Критерий достаточности (R2) –** достаточность связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью объектов недвижимости и ценообразующими факторами на основе уравнения связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью объектов недвижимости и ценообразующими факторами.

**Муниципальное образование (МО)** - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения.

**Муниципальный район (МР)** - несколько поселений или поселений и межселенных территорий, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения межпоселенческого характера населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

**Модель оценки кадастровой стоимости** – уравнение, отражающее зависимость кадастровой стоимости объекта недвижимости от ценообразующего фактора.

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

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

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Методы массовой оценки** – методы, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости (Методические указания).

**Населенный пункт** **(НП)** - часть территории, имеющая сосредоточенную застройку в пределах установленной границы и служащая постоянным местом проживания и жизнедеятельности людей.

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

**Объект недвижимости (ОН) –** к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

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

**Объекты оценки** – объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в выгрузке из единого государственного реестра недвижимости на дату проведения оценки.

**Перечень объектов оценки** *–*перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируемый органом регистрации прав на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки, включающий сведения обо всех объектах недвижимости, указанных в решении о проведении государственной кадастровой оценки - сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки на иную дату. В перечень также включаются иные сведения и материалы в объеме, определенном порядком формирования и предоставления перечня.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Рыночная информация** – информация о ценах сделок, спросе и предложениях по объектам, близким по характеристикам к оцениваемым, о рыночной стоимости объектов, установленной в отчетах об оценке, информация об иных показателях, используемых для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

**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, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют каждая в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

- платеж за объект оценки предполагается в денежной форме.

**Сельское поселение** - один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (поселков, сел, станиц, деревень, хуторов, кишлаков, аулов и других сельских населенных пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

**Сравнительный подход –** совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Сельский населенный пункт (СНП)** - административно-территориальная единица, большинство населения которой занято в сельскохозяйственной сфере производственной деятельности и (или) является в соответствии с федеральным законодательством сельскохозяйственными товаропроизводителями, и (или) занято добычей (сбором, заготовкой, выловом) биологических ресурсов, лесным хозяйством, промысловой охотой и иными видами сельскохозяйственной деятельности. Видами сельских населенных пунктов являются (независимо от численности населения): села, деревни, поселки, хутора, иные населенные пункты, соответствующие определению сельского населенного пункта.

**Сегментация объектов недвижимости** – установление кода расчета вида использования объектов оценки на основании Приложения № 1 к Методическим указаниям, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226.

**Типовой (эталонный) объект оценки -** объект недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования, которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка (п. 6.4. Методических указаний).

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

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

**Фактическое разрешенное использование объекта недвижимости** – фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости (п. 1.2. Методических указаний).

**Ценообразующий фактор (ЦФ)** - качественная или количественная характеристика, влияющая на стоимость объекта недвижимости.

**Цифровая тематическая карта** - карты, сформированные в целях определения значений ценообразующих факторов объектов недвижимости, и отображения результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости

**Цена** – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цена предложения** – цена, по которой владельцы предлагают для продажи объекты недвижимости на открытом рынке.

**Цена продажи** – денежная сумма или ее эквивалент, фактически уплаченная при конкретной рыночной сделке.

**Цена спроса** – цена, по которым потенциальные покупатели намериваются приобрести объект недвижимости исходя из своих потребностей и финансовых возможностей.

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

**Эталонный земельный участок** – участок, обладающий в разрезе факторов кластеризации (ценообразующих факторов) наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в состав группы. Под наиболее вероятными характеристиками понимаются средние или наиболее часто встречающиеся характеристики земельного участка.

**XML** - пригодный для любой операционной системы и любого аппаратного обеспечения, не зависящий от программного и аппаратного обеспечения инструмент передачи информации, формат данных, в котором осуществляется передача сведений из Единого государственного реестра недвижимости.

**Перечень сокращений, использованных в отчете:**

**ВРИ** - вид разрешенного использования

**ГБУ -** Государственное бюджетное учреждение

**ГКО** – Государственная кадастровая оценка

**ЕГРН** - единый государственный реестр недвижимости

**ЗУ** – земельный участок

**Исполнитель** – Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений»,

**КЛАДР** - классификатор адресов России

**Код** – код расчета вида использования

**КС** - кадастровая стоимость

**МО** - муниципальное образование

**Моделирование** – статистическое регрессионное моделирование

**НП** - населенные пункты

**НЭИ** – наиболее эффективное использование

**ОА** - объект-аналог

**ОО** - объект оценки

**ОН** – объект недвижимости

**Перечень объектов оценки** - перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

**ПКК** – публичная кадастровая карта

**РС** – рыночная стоимость

**РФ** – Российская Федерация

**СНП** – Сельский населённый пункт

**СПО** – специальное программное обеспечение

**Методические указания, Указания** - Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (утверждены Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 226 от 12.05.2017 года)

**Приказ от 20.02.2017 № 74 -** Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.02.2017 г. №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» (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 12.11.2018 № 614)

**УПКС** - удельный показатель кадастровой стоимости

**Уполномоченный орган** – Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (Депимущества Югры)

**УрФО** – Уральский Федеральный округ

**ХМАО, ХМАО-Югра, автономный округ** – Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

**СОТ** – садово-огородническое товарищество.

# ВВОДНАЯ ГЛАВА

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

Работы по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, проводились в отношении объектов недвижимости, расположенных в границах Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

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

Согласно ст. 6. Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 13 октября 2017 года № 399-п «Об определении исполнительного органа государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, уполномоченного на проведение государственной кадастровой оценки, и внесении изменения в постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 14 января 2012 года №1-п «О передаче некоторых полномочий Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры Департаменту по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» исполнительным органом государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, уполномоченным на проведение государственной кадастровой оценки определен Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – Депимущества Югры).

В соответствии с Распоряжением Депимущества Югры от 23.01.2019 № 13-Р-85 «О проведении государственной кадастровой оценки» в 2020 году на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры определена кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. (Представлено в Приложении 1. Исходные данные/1. Решение о проведении ГКО).

## 1.3 Реквизиты отчета

Наименование: Отчет об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков категорий: «Земли сельскохозяйственного назначения», «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Дата подписания (утверждения) отчета – 20.10.2020 г.

Порядковый номер отчета - 01/ЗУ -2020.

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

Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры – 1 января 2020 года.

## 1.5 Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости

## 1.5.1 Перечень нормативных правовых актов

Комплекс работ по определению кадастровой стоимости всех объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ханты – Мансийского автономного округа Югры был проведен в соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ;
4. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ;
5. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 3 от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ;
6. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 4 от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ;
7. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ;
8. Налоговый кодекс Российской Федерации часть 2 от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ;
9. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ;
10. Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;
11. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.02.2017 г. №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» (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 12.11.2018 № 614).
12. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.06.2017 г. № 317 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений»;
13. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 27.12.2016 г. № 846 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы»;
14. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации 09.06.2017 г. № 284 «Об утверждении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;
15. [Приказ Минэкономразвития России от 16.06.2017 № 291 «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки»](https://cio-hmao.ru/wp-content/uploads/2018/10/приказ-Минэко-291_Порядок-ведения-фонда-данных-ГКО.pdf);
16. [Приказ Минэкономразвития России от 19.02.2018 № 73 «Об утверждении Порядка рассмотрения бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, обращения об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости»](https://cio-hmao.ru/wp-content/uploads/2018/10/Приказ-Минэко-73_исправление-ошибок.pdf);
17. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке».
18. Перечень документов, предоставленных уполномоченным органом субъекта Российской Федерации и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки.
19. Перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформирован Управлением Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре по состоянию на 01.01.2020.

## 1.5.2 Перечень внешних источников информации

Перечень внешних источников, которые использовались при определении кадастровой стоимости, приведены ниже.

Таблица 1.Перечень внешних источников.

| **№ п/п** | **Перечень внешних источников** | **Формат источника**  **информации**  **(печатный/электронный)** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Фонд данных государственной кадастровой оценки  https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\_ib\_svedFDGKO | Электронный |
| 2 | Сайт «Яндекс.Карты» [www.maps.yandex.ru](http://maps.yandex.ru/) | Электронный |
| 3 | Сайт « Google Карты» [www.google.ru/maps](http://www.google.ru/maps) | Электронный |
| 4 | Сайт «2 ГИС - электронный справочник» [www.2gis.ru](http://2gis.ru/) | Электронный |
| 5 | Сайт «Публичная кадастровая карта» [www. pkk5.rosreestr.ru](http://maps.rosreestr.ru/) | Электронный |
| 6 | Сайт «Википедия - свободная энциклопедия» [www.ru.wikipedia.org](http://ru.wikipedia.org/) | Электронный |
| 7 | Сайт «Министерство экономического развития РФ» [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru/) | Электронный |
| 8 | Сайт «Управление Федеральной службы государственной статистики» <http://www.gks.ru/> | Электронный |
| 9 | Сайт «Управление Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-мансийскому автономному округу-Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу» <http://tumstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tumstat/ru/> | Электронный |
| 10 | Сайт Департамента недропользования и природных ресурсов ХМАО-Югры <https://depprirod.admhmao.ru/> | Электронный |
| 11 | Единый официальный сайт государственных органов ХМАО-Югры <https://admhmao.ru/ob-okruge/munitsipalnye-obrazovaniya/> | Электронный |
| 12 | Сайт РБК [www.rbcplus.ru](http://www.rbcplus.ru/) | Электронный |
| 13 | Сайт «Региональная служба по тарифам ХМАО-Югры» | Электронный |
| 14 | Автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости» <https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn> | Электронный |
| 15 | Сайт «Авито» [www.avito.ru](http://www.avito.ru/) | Электронный |
| 16 | Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении  торгов www.torgi.gov.ru | Электронный |
| 17 | Сайт бесплатных объявлений Барахла.Нет www.nv.barahla.net | Электронный |
| 18 | Сайт «Яндекс.Недвижимость» <https://realty.yandex.ru/hanty-mansiysk/> | Электронный |
| 19 | Сайт бесплатных объявлений «ЦИАН» [https://hmao.cian.ru](https://hmao.cian.ru/) | Электронный |
| 20 | Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки» https://yugra-ao.irr.ru | Электронный |
| 21 | Сайт бесплатных объявлений «Sindom» <http://hanty-mansiysk.sindom.ru/> | Электронный |
| 22 | Сайт бесплатных объявлений «Ярмарка» <http://ya-ob.ru/> | Электронный |
| 23 | Сайт бесплатных объявлений «gde» <https://gde.ru/city/index> | Электронный |
| 24 | Сайт бесплатных объявлений «move.ru» <https://hmao.move.ru/> | Электронный |
| 25 | Сайт бесплатных объявлений «roswebrealty» <https://roswebrealty.ru/> | Электронный |
| 26 | Сайт бесплатных объявлений «Unibo» [https://www.unibo.ru](https://www.unibo.ru/) | Электронный |
| 27 | Сайт бесплатных объявлений «Юла» <https://youla.ru/> | Электронный |
| 28 | Сайт бесплатных объявлений «AFY» <https://afy.ru/>[/](https://youla.ru/) | Электронный |
| 29 | Сайт «Росриэлт» <https://rosrealt.ru/yugra> | Электронный |
| 30 | Сайт компании «Этажи» <https://khm.etagi.com/> | Электронный |
| 31 | Сайт государственной корпорации - фонд содействия реформированию жилищно –  коммунального хозяйства www.reformagkh.ru | Электронный |
| 32 | Сайт «Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства» www.dom.gosuslugi.ru/#!/main | Электронный |
| 33 | Сайт Центрального банка российской Федерации www.cbr.ru | Электронный |

## 1.5.3 Перечень документов, полученных Исполнителем в рамках части 6 статьи 12 и части 5 статьи 14 Закона о государственной кадастровой оценке

В рамках подготовки к определению кадастровой стоимости 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.

Таблица 2. Документы, полученные от федеральных и региональных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, а также подведомственных им организаций

| **п/п** | **Наименования и иные реквизиты** |
| --- | --- |
| 1. | Перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году, предоставленный письмом Депимущества Югры от 21.02.2020 № 13/01-вх-1862 (Приложение 1./Исходные данные\_/3. Перечень ОН, подлежащих ГКО) |
| 2. | Акт об исключении объектов из перечня и добавления объектов от 13.04.2020 г., 01.06.2020г. (Приложение 1./Исходные данные\_/3. Перечень ОН, подлежащих ГКО)) |
| 3. | Запросы в МО, организации и иные органы (Приложение 1. Исходные данные\_\2. Рез-ты сбора и обработки информации) |
| 4. | Ответы МО, организаций и иных органов (Приложение 1. Исходные данные\_\2. Рез-ты сбора и обработки информации) |

Указанный список документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, не является закрытым. При использовании в настоящем Отчете в расчетах или иным способом иных документов, данные источники информации сопровождаются ссылками на источник их получения в самом тексте Отчета.

## 1.5.4 Сбор информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена

Сбор информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в установленном порядке осуществляется бюджетным учреждением в рамках подготовки к государственной кадастровой оценке в соответствии с частью 5 статьи 12 Федерального закона №237-ФЗ и пунктом 2.4. Методических указаний.

В связи с тем, что оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году, в рамках процедуры оспаривания предусмотренной Федеральным законом № 237-ФЗ не осуществлялось, бюджетным учреждением были проведены работы по сбору информации об оспаривании кадастровой стоимости в соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ).

Порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости установлен статьей 24.18 Федерального закона №135-ФЗ. Согласно данной статье физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, вправе оспорить кадастровую стоимость в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия), или в судебном порядке. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных указанной статьей), в суде и Комиссии. Юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, вправе обратиться в суд для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости только в случае отклонения Комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление не рассмотрено Комиссией в течение месяца с даты его поступления.

Для анализа информации были использованы сведения об оспаривании кадастровой стоимости в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, а также в судебном порядке, предоставленные Управлением Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.

Копии запросов о предоставлении информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена, представлены в электронном виде в Приложении 1. Исходные данные\_/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.1 Информация об оспаривании КС.

Копии ответов о предоставлении информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена, представлены в электронном виде в Приложении 1. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.1 Информация об оспаривании КС.

Сводная информация об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена, представлена в электронном виде в Приложении 1. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.1 Информация об оспаривании КС/ 2.1.3 Сводная информация об объектах недвижимости.

По результатам анализа представленной информации было установлено, что с 10 февраля 2014 года по 1 января 2020 года Комиссией было рассмотрено 81 заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков категории земель земли промышленности и иного специального назначения. По всем рассмотренным заявлениям Комиссией были приняты решения об отказе в установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной стоимости.

Кадастровая стоимость земельных участков категории земель земли сельскохозяйственного назначения в Комиссии не оспаривалась.

Рис. 1. Количество объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых оспорена в Комиссии.

Комиссией было рассмотрено 25 заявлений об оспаривании величины кадастровой стоимости, определенной при проведении государственной кадастровой оценки и 56 заявлений об оспаривании величины кадастровой стоимости, определенной в соответствии со статьей 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости, в том числе при изменении количественных и качественных характеристик объектов недвижимости.

В судебном порядке кадастровая стоимость оспаривалась на основании установления рыночной стоимости, по 32 земельным участкам, в том числе 30 земельных участков категории земель земли промышленности и иного специального назначения и 2 земельных участка категории земель земли сельскохозяйственного назначения. В отношении всех земельных участков исковые заявления удовлетворены.

Рис. 2. Количество объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых оспорена в судебном порядке.

По результатам судебных решений кадастровая стоимость земельных участков категории земель земли промышленности и иного специального назначения снижена в среднем на 55%, земельных участков земель сельскохозяйственного назначения на 73%.

Рис. 3 Величина снижения кадастровой стоимости земельных участков по результатам судебных решений

## 1.5.5 Сбор деклараций о характеристиках объектов недвижимости

В соответствии с частями 3 и 4 статьи 12 Федерального закона №237-ФЗ в целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости. Порядок рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее форма, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки.

В соответствии с частью 5 статьи 11 Федерального закона №237-ФЗ исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, принявший решение о государственной кадастровой оценке, 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 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 копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав для его размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки;

5) направления копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, для размещения извещения на информационных щитах указанных органов.

Решение о проведении в 2020 году государственной кадастровой оценки принято уполномоченным органом - Депимущества Югры. Информация о принятии этого решения, а также о приеме бюджетным учреждением деклараций о характеристиках объектов недвижимости размещена Депимущества Югры:

- на официальном сайте Депимущества Югры (<https://depgosim.admhmao.ru/>, раздел «Пресс-релиз»);

- на официальном сайте органов исполнительной власти автономного округа (<https://depgosim.admhmao.ru/>, раздел «Новости»).

- в адрес органов местного самоуправления муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, информация о принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки направлена письмом Депимущества Югры.

Копия уведомления представлена в электронном виде в Приложении 1. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.2. Декларации о характеристиках ОН/2.2.1 Уведомления о проведении ГКО.

В адрес федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, информация о принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки (распоряжение от 23.01.2019 № 13-Р-85 «О проведении государственной кадастровой оценки») направлена письмом Депимущества Югры.

Копии писем представлены в электронном виде в Приложении 1. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.2. Декларации о характеристиках ОН/2.2.1 Уведомления о проведении ГКО.

Дополнительно информация о принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки, а также о приеме бюджетным учреждением деклараций о характеристиках объектов недвижимости размещена на официальном сайте БУ «Центр имущественных отношений» (<https://cio-hmao.ru/>).

Декларации, поступившие в БУ ЦИО в период подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, были рассмотрены в соответствии с действующим на момент их поступления приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 27.12.2016 № 846 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы».

Для подачи декларации в электронном виде на сайте БУ ЦИО размещен специальный сервис, а также реализована возможность направить декларацию через Портал государственных и муниципальных услуг Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – Портал госуслуг).

В рамках проведения подготовительных работ по ГКО в БУ ЦИО поступило 3 декларации, в том числе от юридических лиц - 2 и от физических лиц – 1.

Поступившие декларации были направлены заявителями через: сервис, размещенный на сайте БУ ЦИО, Портал госуслуг, почтой России.

По результатам рассмотрения деклараций БУ ЦИО в адрес заявителей было направлено:

- уведомлений об учете информации, содержащейся в декларации – 1,

- уведомлений об отказе в учете информации, содержащейся в декларации – 2.

Причины отказов в учете информации: несоответствие информации, содержащейся в Декларации с имеющимися в распоряжении бюджетного учреждения сведениями, полученными, в том числе при направлении запросов, а также с общедоступной информацией содержащейся на официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» федеральных органов исполнительной власти и подведомственных им организаций, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления, а также подведомственных им организаций.

Сведения об информации из деклараций о характеристиках объектов недвижимости, принятой к учету для государственной кадастровой оценки представлены в Приложении 1. Исходные данные/2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.2 Декларации о характеристиках ОН/2.2.2 Информация, учтенная по результатам рассмотрения деклараций.

## 1.5.6 Анализ предварительного перечня объектов оценки, устанавливающий качественные и количественные характеристики объекта оценки

В соответствии с частью 1 статьи 12 Федерального закона № 237-ФЗ до 1 января года определения кадастровой стоимости проводится подготовка к проведению государственной кадастровой оценки.

Сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости осуществляется в рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки.

В целях сбора информации для подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, письмом Управления Росреестра от 10.07.2019 года № 13/01-Вх.-6797 (Приложение 1. Исходные данные /2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.3 Анализ предварительного перечня), был предоставлен перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, по состоянию на 1 июля 2019 года.

Анализ предварительного перечня объектов оценки на полноту и непротиворечивость осуществлялся на основании Распоряжение Депимущества Югры от 23.01.2019 № 13-Р-85 «О проведении государственной кадастровой оценки».

Таблица 3. Перечень типовых ошибок, выявленных при проведении анализа предварительного перечня объектов оценки.

| **Наименование МО** | **Земли промышленности** | | | | **Земли сельскохозяйственного назначения** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ошибки в адресе (местоположении) | Ошибки в площади | Ошибки в ВРИ | Ошибки в категории земель | Ошибки в адресе (местоположении) | Ошибки в площади | Ошибки в ВРИ | Ошибки в категории земель |
| **Кондинский район** | 224 | 70 | 686 | 1 | 16 | 1 | 12 | 12 |
| **Ханты-Мансийский район** | 84 | 139 | 134 | 32 | 126 | 25 | 150 | 177 |
| **Сургутский район** | 172 | 801 | 258 | 127 | 403 | 238 | 34 | 79 |
| **Нижневартовский район** | 84 | 101 | 219 | 0 | 168 | 35 | 32 | 39 |
| **Березовский район** | 31 | 2 | 14 | 31 | 3 | 1 | 12 | 13 |
| **Белоярский район** | 13 | 4 | 0 | 13 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| **Октябрьский район** | 59 | 20 | 106 | 66 | 5 | 3 | 3 | 50 |
| **Нефтеюганский район** | 55 | 90 | 208 | 32 | 4052 | 1397 | 38 | 108 |
| **Советский район** | 23 | 27 | 5 | 20 | 232 | 0 | 0 | 14 |
| **город Сургут** | 9 | 0 | 1 | 9 | 2 | 6 | 2 | 20 |
| **город Нижневартовск** | 14 | 0 | 1 | 14 | 1 | 0 | 0 | 14 |
| **город Ханты-Мансийск** | 0 | 0 | 0 | 1 | 76 | 0 | 0 | 99 |
| **город Нягань** | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| **город Урай** | 53 | 2 | 5 | 54 | 0 | 3 | 0 | 57 |
| **город Пыть-Ях** | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 | 9 |
| **город Лангепас** | 0 |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **город Когалым** | 4 | 0 | 2 | 4 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| **город Радужный** | 9 | 0 | 0 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **город Мегион** | 0 |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **город Нефтеюганск** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| **город Покачи** | 98 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| **город Югорск** | 33 | 6 | 4 | 81 | 52 | 0 | 0 | 556 |
| **Всего:** | 965 | 1262 | 1643 | 496 | 5141 | 1711 | 284 | 1251 |

По результатам проведенного анализа:

Направлено 8 запросов в Управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (в Управление Росреестра направлялись перечни объектов, в сведениях о которых предполагалось наличие ошибок в площади ЗУ, отсутствие сведений об адресе и ВРИ, а также перечни объектов, по которым от МО не поступали ответы):

по 1648 ЗУ (земли промышленности);

по 1788 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения).

На указанные запросы поступили ответы, согласно которым сведения актуализированы в соответствии с документами, находящимися в их распоряжении. На запросы, в которых содержалось большое количество ошибок (превышающее 1000 ЗУ), поступили ответы о том, что разработан план-график, в соответствии с которым сведения будут актуализированы в соответствии с документами, находящимися в их распоряжении.

Кроме того, направлялись запросы в МО:

- в МО Кондинский район в отношении 25 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения) и 699 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО по отдельным (выявленным) ошибкам частично проведены, частично проводятся работы по внесению изменений в сведения ЕГРН;

- в МО Ханты-Мансийский район в отношении 231 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения) и 195 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО по отдельным (выявленным) ошибкам частично проведены, частично проводятся работы по внесению изменений в сведения ЕГРН;

- в МО Сургутский район в отношении 430 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения) и 419 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО, представленные перечни ЗУ проанализированы, в отношении отдельных ЗУ факт несоответствия сведений подтвержден, частично в сведения ЕГРН внесены изменения в 2019 году;

- в МО Нижневартовский район в отношении 204 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения) и 302 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО по отдельным (выявленным) ошибкам проводятся работы по внесению изменений в сведения ЕГРН;

- в МО Березовский район в отношении 13 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения) и 38 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО, наличие ошибок подтверждено только в отношении отдельных ЗУ (остальные ЗУ были образованы путем раздела исходного ЗУ с сохранением его в измененных границах, с наследованием характеристик исходного ЗУ, перевод из одной категории в другую не осуществлялся);

- в МО Белоярский район в отношении 1 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения) и 13 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО ЗУ в категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения», снят с ГКУ, по выявленным ошибкам (подтвердилось наличие ошибок только в адресе ЗУ) проводятся работы по внесению актуальных адресов в ФИАС;

- в МО Октябрьский район в отношении 50 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения) и 170 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО данные, содержащиеся в представленных БУ ЦИО таблицах не соответствуют выпискам из ЕГРН об ОН (ошибка содержится только в особых отметках). По мнению МО, внесение изменений в ЕГРН не требуется;

- в МО Нефтеюганский район в отношении 4102 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения) и 271 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО (по землям с/х назначения) внесение изменений в характеристики ЗУ не требуется, по ЗУ (земли промышленности) по отдельным (выявленным) ошибкам требуется проведение работ по их исправлению;

- в МО Советский район в отношении 244 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения) и 28 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО по отдельным (выявленным) ошибкам проводятся работы по их исправлению;

- в МО город Сургут в отношении 20 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения) и 9 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО по отдельным (выявленным) ошибкам проводятся работы по их исправлению (МО в адрес Управления Росреестра направлена соответствующая информация);

- в МО город Нижневартовск в отношении 14 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения) и 14 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО по отдельным (выявленным) ошибкам проводятся работы по их исправлению, в том числе по категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения», поскольку на территории города Нижневартовска данная категория земель отсутствует (МО в адрес Управления Росреестра направлена соответствующая информация);

- в МО город Ханты-Мансийск в отношении 99 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения) и 1 ЗУ (земли промышленности). По мнению МО, внесение изменений в ЕГРН не требуется;

- в МО город Нягань в отношении 2 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения). Согласно ответу МО, на территории города Нягань отсутствует категория земель – «земли сельскохозяйственного назначения». (БУ ЦИО по данным ЗУ дополнительно направлялось письмо в Управления Росреестра);

- в МО город Урай в отношении 57 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения) и 54 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО по отдельным (выявленным) ошибкам проводятся работы по их исправлению;

- в МО город Пыть-Ях в отношении 10 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения). Был получен ответ, что исправление данных ошибок не входит в компетенцию муниципальных органов.

БУ ЦИО по данным ЗУ дополнительно направлялось письмо в Управление Росреестра;

- по МО город Лангепас ошибки не были выявлены;

- в МО город Когалым в отношении 4 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО по 1 ЗУ выявлена ошибка и проводятся работы по ее исправлению в сведениях ЕГРН;

- в МО город Радужный в отношении 9 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО, проводится работа по внесению в ЕГРН сведений об измененной границе населенного пункта, после чего наличие категории земель – «земли промышленности» в границах муниципального образования не будет являться ошибочным;

- по МО город Мегион ошибки не были выявлены;

- в МО город Нефтеюганск в отношении 1 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения). Ответ от МО не поступил. БУ ЦИО по данному ЗУ дополнительно направлялось письмо в Управление Росреестра;

- в МО город Покачи в отношении 98 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО, выявленные БУ ЦИО ошибки не были подтверждены, но МО принято решение об уточнении иной, не заявленной как ошибочной характеристики (вид разрешенного использования);

- в МО город Югорск в отношении 556 ЗУ (земли сельскохозяйственного назначения) и 81 ЗУ (земли промышленности). Согласно ответу МО, внесение изменений в характеристики ЗУ не требуется.

По отдельным (выявленным) несоответствиям внесение изменений по мнению МО возможно только при проведении работ по преобразованию ЗУ.

Таблица 4. Итоги работы МО по анализу предполагаемых ошибок в сведениях ЕГРН.

| Виды ошибок | **Земли промышленности** | | | | **Земли сельскохозяйственного назначения** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Требовалось уточнение | Ошибка устранена | Проводят работы по устранению ошибок | Ошибка не подтверждена/ отсутствуют документы | Требовалось уточнение | Ошибка устранена | Проводят работы по устранению ошибок | Ошибка не подтверждена/ отсутствуют документы |
| **Кондинский район** | | | | | | | | |
| **699 ЗУ** | | | | | **25 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 224 | - | - | 224 | 16 | 1 | 12 | 3 |
| *Ошибки в ВРИ* | 686 | - | - | 686 | 12 | - | 2 | 10 |
| *Ошибки в категории земель* | 1 | - | - | 1 | 12 | - | 3 | 9 |
| **Ханты-Мансийский район** | | | | | | | | |
| **195 ЗУ** | | | | | **231 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 84 | 63 | - | 21 | 126 | 18 | 44 | 64 |
| *Ошибки в ВРИ* | 134 | 10 | - | 124 | 150 | 3 | 2 | 145 |
| *Ошибки в категории земель* | 32 | - | - | 32 | 177 | 2 | 23 | 152 |
| **Сургутский район (МО проведен подробный анализ предполагаемых ошибок, но их ответы не дают однозначного понимания какие из ошибок устранены, а по каким проводятся работы по внесению изменений в ЕГРН)** | | | | | | | | |
| **419 ЗУ** | | | | | **430 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 172 |  |  |  | 403 |  |  |  |
| *Ошибки в ВРИ* | 258 |  |  |  | 34 |  |  |  |
| *Ошибки в категории земель* | 127 |  |  |  | 79 |  |  |  |
| **Нижневартовский район** | | | | | | | | |
| **302 ЗУ** | | | | | **204 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 84 | - | 11 | - | 168 | - | 162 | 6 |
| *Ошибки в ВРИ* | 219 | - | 3 | - | 32 | - | 21 | 11 |
| *Ошибки в категории земель* | - | - | - | - | 39 | - | 1 | 38 |
| **Березовский район** | | | | | | | | |
| **38 ЗУ** | | | | | **13 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 31 | - | - | 31 | 3 | - | 1 | - |
| *Ошибки в ВРИ* | 14 | - | - | 14 | 12 | - | - | - |
| *Ошибки в категории земель* | 31 | - | - | 31 | 13 | - | 2 | - |
| **Белоярский район** | | | | | | | | |
| **13 ЗУ** | | | | | **1 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 13 | - | 13 | - | 1 | 1 | - | - |
| *Ошибки в категории земель* | 13 | - | - | 13 | 1 | - | - | 1 |
| **Октябрьский район** | | | | | | | | |
| **170 ЗУ** | | | | | **50 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 59 | - | - | 59 | 5 | - | - | 5 |
| *Ошибки в ВРИ* | 106 | - | - | 106 | 3 | - | - | 3 |
| *Ошибки в категории земель* | 66 | - | - | 66 | 50 | - | - | 50 |
| **Нефтеюганский район** | | | | | | | | |
| **271 ЗУ** | | | | | **4102 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 55 | - | 22 | 37 | 4052 | - | - | 4052 |
| *Ошибки в ВРИ* | 208 | - | 172 | 36 | 38 | - | - | 38 |
| *Ошибки в категории земель* | 32 | - | 4 | 28 | 108 | - | - | 108 |
| **Советский район** | | | | | | | | |
| **28 ЗУ** | | | | | **244 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 23 | - | 3 | 20 | 232 | - | - | 232 |
| *Ошибки в ВРИ* | 5 | - | - | 5 | - | - | - | - |
| *Ошибки в категории земель* | 20 | - | - | 20 | 14 | - | 14 | - |
| **город Сургут** | | | | | | | | |
| **9 ЗУ** | | | | | **20 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 9 | - | - | 9 | 2 | - | - | 2 |
| *Ошибки в ВРИ* | - | - | - | - | 2 | - | 2 | - |
| *Ошибки в категории земель* | 9 | - | 9 |  | 20 | 5 | 13 | 2 |
| **город Нижневартовск** | | | | | | | | |
| **14 ЗУ** | | | | | **14 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 14 | - | - | 14 | 1 | - | - | 1 |
| *Ошибки в ВРИ* | 1 | - | - | 1 | - | - | - | - |
| *Ошибки в категории земель* | 14 | - | - | 5 | 14 | 2 | 12 | - |
| **город Ханты-Мансийск** | | | | | | | | |
| **1 ЗУ** | | | | | **99 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | - | - | - | - | 76 | - | - | 76 |
| *Ошибки в категории земель* | 1 | - | - | 1 | 99 | - | - | 99 |
| **город Нягань** | | | | | | | | |
| **–** | | | | | **2 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | - | - | - | - | 2 | - | - | 2 |
| *Ошибки в категории земель* | - | - | - | - | 2 | - | - | 2 |
| **город Урай** | | | | | | | | |
| **54 ЗУ** | | | | | **57 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 53 | - | - | 53 | - | - | - | - |
| *Ошибки в ВРИ* | 5 | - | - | 5 | - | - | - | - |
| *Ошибки в категории земель* | 54 | - | 5 | 49 | 57 | - | - | 57 |
| **город Пыть-Ях** | | | | | | | | |
| – | | | | | **10 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | - | - | - | - | 2 | - | - | - |
| *Ошибки в ВРИ* | - | - | - | - | 1 | - | - | - |
| *Ошибки в категории земель* | - | - | - | - | 9 | - | - | - |
| **город Лангепас –** ошибки не выявлены | | | | | | | | |
| **город Когалым** | | | | | | | | |
| **4 ЗУ** | | | | | **–** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 4 | - | - | 4 | - | - | - | - |
| *Ошибки в ВРИ* | 2 | - | - | 2 | - | - | - | - |
| *Ошибки в категории земель* | 4 | - | 1 | 3 | - | - | - | - |
| **город Радужный** | | | | | | | | |
| **9 ЗУ** | | | | | **–** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 9 | - | - | 9 | - | - | - | - |
| *Ошибки в категории земель* | 9 | - | - | 9 | - | - | - | - |
| **город Мегион –** ошибки не выявлены | | | | | | | | |
| **город Нефтеюганск** | | | | | | | | |
| **–** | | | | | **1 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в категории земель* | - | - | - | - | 1 | - | - | 1 |
| **город Покачи** | | | | | | | | |
| **98 ЗУ** | | | | | **–** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 98 | - | - | 98 | - | - | - | - |
| *Ошибки в ВРИ* | - | - | - | - | - | - | - | - |
| *Ошибки в категории земель* | 2 | - | - | 2 | - | - | - | - |
| **город Югорск** | | | | | | | | |
| **81 ЗУ** | | | | | **556 ЗУ** | | | |
| *Ошибки в адресе (местоположении)* | 33 | - | - | 33 | 52 | - | - | 52 |
| *Ошибки в ВРИ* | 4 | - | - | 4 | - | - | - | - |
| *Ошибки в категории земель* | 81 | - | - | 81 | 556 | - | - | 556 |

Запросы представлены в Приложении 1. Исходные данные /2. Рез-ты сбора и обработки информации/2.3 Анализ предварительного перечня/2.3.1 Запросы.

## 1.5.7 Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году

В рамках настоящего Отчёта определяется кадастровая стоимость земельных участков категорий «Земли сельскохозяйственного назначения», «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, сведения о которых содержались в ЕГРН по состоянию на 01.01.2020 г.

В соответствии с положениями пункта 20 Приказа Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74 «Об утверждении порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке» (далее – Приказ № 74) формирование и предоставление перечня осуществляются территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 30 рабочих дней после 1 января года определения кадастровой стоимости, в случае поступления запроса о предоставлении перечня до 1 января года определения кадастровой стоимости.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году, предоставлен Депимуществом Югры от 21.02.2020 № 13/01-вх-1862 (Представлено в Приложении 1. Исходные данные/3. Перечень ОН, подлежащих ГКО).

Согласно требованиям пункта 10 Приказа № 74 текстовая часть перечня формируется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, размещаемых на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Перечень объектов оценки был представлен в виде текстовой части перечня вида, а также графической части содержащей сведения о границах земельных участках.

Кроме того, письмом Депимущества Югры были предоставлены сведения о границах кадастровых кварталов, границах земельных участков, населенных пунктов, муниципальных образований, зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий (Представлено в Приложении 1. Исходные данные/3. Перечень ОН, подлежащих ГКО).

Дополнительно Депимущества Югры от 28.04.2020 №13/01-вх-3362 года был предоставлен перечень земельных участков в количестве 590 штук, состоящих из графической и текстовой части не вошедших по техническим причинам в перечень объектов недвижимости.

Кроме того, Актом №1 от 13.04.2020г. и Актом №2 от 01.06.2020г. о количестве объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке и включенных в перечень объектов недвижимости, в отношении которых в 2020 году проводится государственная кадастровая оценка были исключены объекты оценки в количестве 178 штук (Приложение 1. Исходные данные/3. Перечень ОН, подлежащих ГКО).

По итогу в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году, содержались сведения о 117 669 (ста семнадцати тысячах шестьсот шестьдесят девяти) объектах недвижимости.

Перечень объектов оценки был проанализирован на предмет наличия в нем объектов недвижимости, не подлежащих государственной кадастровой оценке исходя из требований 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, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74. По результатам анализа были подготовлены запросы в Управление Росреестра о предоставлении информации актуальности сведений в отношении земельных участков.

В результате общее количество объектов недвижимости (земельные участки) на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году составило 117 669 (сто семнадцать тысяч шестьсот шестьдесят девять).

## 1.6 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:

|  |
| --- |
| Этап I. Принятие Решения о проведении государственной кадастровой оценки |

|  |
| --- |
| Этап II. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки |

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

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

|  |
| --- |
| Этап V. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов |

|  |
| --- |
| Этап VI. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости |

|  |
| --- |
| Этап VII. Составление промежуточных отчетных документов |

|  |
| --- |
| Этап VIII. Проверка промежуточного отчета и устранение выявленных  несоответствий требований к отчету |

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

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

|  |
| --- |
| Этап XI. Составление итогового отчета о государственной кадастровой оценке |

|  |
| --- |
| Этап XII. Этап утверждения результатов определения кадастровой стоимости |

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 (Федеральный закон № 237-ФЗ).

Решение о проведении государственной кадастровой оценки принимает уполномоченный орган субъекта Российской Федерации. В Ханты-Мансийском автономном округе – Югра таким органом является Депимущества 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 2020 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.

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.

В рамках методов массовой оценки, при определении кадастровой стоимости бюджетным учреждением проводится группировка объектов недвижимости на группы и подгруппы (при необходимости) в соответствии с Методическими указаниями. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в рамках каждой из групп (подгрупп). В рамках одной группы (подгруппы) используются одни и те же подходы и методы, а также критерии взвешивания полученного результата.

*Этап VII. Составление промежуточных отчетных документов.*

По итогам определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, бюджетным учреждением в соответствии с требованиями к отчету, составляются в форме электронного документа промежуточные отчетные документы, являющиеся отчетом, 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).

В данном пункте отчета описание организации работ по определению кадастровой стоимости представляет собой схематичный характер. Подробно о каждом этапе проведения работ описано в главах 1-3 отчета.

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

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 237-ФЗ уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации.

Распоряжением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.09.2017 г. № 581-рп, для осуществления деятельности по государственной кадастровой оценке создано бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Центр имущественных отношений».

Таблица 5. Основные сведения о бюджетном учреждении.

| **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](mailto:fondim86@cio-hmao.ru) |
| Сайт: | https://cio-hmao.ru/ |
| **Сведения о руководителе бюджетного учреждения:** | |
| Ф.И.О. | Талипова Динара Эдуардовна |
| Должность: | Директор, действует на основании Устава и Распоряжения Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.11.2018 года № 585-рп |

В соответствии с частью 2 статьи 10 Федерального закона № 237-ФЗ работники бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, подписывающие отчет, должны:

- иметь основное место работы в таком бюджетном учреждении;

- являться гражданами Российской Федерации;

- иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку в областях, перечень которых устанавливается федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки;

- не иметь непогашенной или неснятой судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;

- иметь опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости, не менее трех лет на день приема на работу в бюджетное учреждение и осуществлять профессиональную деятельность, связанную с определением стоимости объектов недвижимости, в течение трех лет на день приема на работу в бюджетное учреждение;

- иметь опыт работы в бюджетном учреждении, связанный с определением кадастровой стоимости, не менее трех лет.

В таблице 6 содержатся сведения о руководителе бюджетного учреждения и о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Ханты – Мансийского автономного округа-Югры и подписавших Отчёт, так же о работниках ГБУ, привлечённых к проведению ГКО.

Таблица 6. Сведения о руководителе бюджетного учреждения и о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости и подписавших Отчёт

| **Фамилия, имя, отчество** | **Должность** | **Ученая степень, ученое звание, квалификация** | **Степень участия в проведении оценки** |
| --- | --- | --- | --- |
| Сведения о руководителе БУ «Центр имущественных отношений» | | | |
| Талипова  Динара  Эдуардовна | Директор Бюджетного учреждения | Диплом о профессиональной переподготовке 642410293306 от 31.10.2019 г., регистрационный номер 2019/072-1163, по программе «Государственная кадастровая оценка». | Общее руководство процессом кадастровой оценки |
| Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости объектов недвижимости | | | |
| Гук Алексей Андреевич | Начальник отдела определения кадастровой стоимости | Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 474264 от 24.04.2009 г. по направлению «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки Опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости 10 лет | Руководство проведением работ по ГКО. Организация и руководство процессом разработки моделей определения кадастровой стоимости. Определение кадастровой стоимости всех видов объектов недвижимости. Определение ценообразующих факторов объектов оценки. Работа с замечаниями к промежуточным отчетным документам. Организация процесса группировки. |
| Смирнова Ольга  Дмитриевна | Оценщик (эксперт по оценке имущества) 8 уровня квалификации | Диплом о профессиональной переподготовке «Институт профессиональной оценки», регистрационный номер 548/2005 от 07.12.2005 г., программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».  Опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости – 13 лет | Участие в подготовке к проведению государственной кадастровой оценки: сбор информации (направление запросов и обработка полученных ответов) о недостающих характеристиках объектов оценки. Определение кадастровой стоимости всех видов объектов недвижимости. Определение ценообразующих факторов объектов оценки. Работа с замечаниями к промежуточным отчетным документам. Организация процесса группировки. |
| Чижова Алена Сергеевна | Оценщик (эксперт по оценке имущества) 8 уровня квалификации | 2018 г. Томский государственный университет. Удостоверение о повышении квалификации регистрационный номер 85.25-15-18. Программа «Государственная кадастровая оценка».  2011 г. Томский государственный архитектурно-строительный университет. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №697798, регистрационный номер 168.  2011 г. Томский государственный архитектурно-строительный университет. Диплом КА №84566, регистрационный номер С-2154. Присуждена квалификация Инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью».  Стаж в оценочной деятельности – 9 лет. | Определение кадастровой стоимости всех видов объектов недвижимости. Участие в подготовке к проведению государственной кадастровой оценки: сбор ин-формации (направление запросов и обработка полученных ответов) о недостающих характеристиках объектов оценки. |
| Сведения о работниках ГБУ, привлечённых к проведению ГКО | | | |
| Болдина  Ирина  Анатольевна | Заместитель  директора | Диплом о профессиональной переподготовке 642409258959 от 29.03.2019 г., регистрационный номер 2019/072-1151, по программе «Государственная кадастровая оценка». | Руководство проведением работ по ГКО, структура Отчёта, рецензирование, внесение корректировок |
| Костина  Наталья  Владимировна | Оценщик (эксперт по оценке имущества) 6 уровня квалификации | Диплом о профессиональной переподготовке «Институт дополнительного образования», регистрационный номер 005-к0/19 от 15.10.2019 г., программа «Государственная кадастровая оценка стоимости недвижимости» | Направление перечней в органы местного самоуправления и уполномоченный орган для согласования видов использования объектов недвижимости и обработка полученных ответов. Уточнение характеристик объектов оценки. |
| Комаров Артем Александрович | Оценщик (эксперт по оценке имущества) 8 уровня квалификации | 2007 г. Пермский государственной технический университет. Диплом ВСГ 1416320, регистрационный номер С-114. Присуждена квалификация Инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью».  Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 070135 от 18.01.2008 г. по направлению «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ГОУ ДПО «Института повышения квалификации – РМЦПК»  Опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости – 12 лет | Участие в подготовке к проведению государственной кадастровой оценки: сбор информации (направление запросов и обработка полученных ответов) о недостающих характеристиках объектов оценки, анализ рынка земельных участков региона, определение ценообразующих факторов. Определение кадастровой стоимости всех видов объектов недвижимости. |
| Басаранович Наталья Александровна | Оценщик (эксперт по оценке имущества) 8 уровня квалификации | Диплом Тюменского государственного университета, по специальности «Экономика и управление на предприятии» (операции с недвижимым имуществом) ВСГ 1225360 от 24.04.2008 года, регистрационный номер 25-Ф-8-1456 от 11.06.2008 г.  Диплом Тюменского государственного университета, по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I № 870356 от 14.03.2012г.  Удостоверение о повышении квалификации, Уральского федерального университета имени первого президента России Б.Н. Ельцина, по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» регистрационный номер 18656 от 12 мая 2015 года.  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» (№ 016861-1 от 29.03.2019г.)  Опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости – 8 лет. | Участие в подготовке к проведению государственной кадастровой оценки: сбор ин-формации (направление запросов и обработка полученных ответов) о недостающих характеристиках объектов оценки, расчеты корректировок. Определение кадастровой стоимости всех видов объектов недвижимости. |
| Савина  Татьяна  Николаевна | Оценщик (эксперт по оценке имущества) 6 уровня квалификации | Диплом о профессиональной переподготовке «Институт дополнительного образования», регистрационный номер 0012-к0/19 от 15.10.2019 г., программа «Государственная кадастровая оценка стоимости недвижимости». | Группировка объектов недвижимости. Направлении перечней в органы местного самоуправления и уполномоченный орган для согласования видов использования объектов недвижимости и обработка полученных ответов. Уточнение характеристик объектов оценки. |
| Сальков  Иван  Анатольевич | Оценщик (эксперт по оценке имущества) 6 уровня квалификации | Диплом о профессиональной переподготовке «Институт дополнительного образования», регистрационный номер 0015-к0/19 от 15.10.2019 г., программа «Государственная кадастровая оценка стоимости недвижимости». | Группировка объектов недвижимости. Направлении перечней в органы местного самоуправления и уполномоченный орган для согласования видов использования объектов недвижимости и обработка полученных ответов. Уточнение характеристик объектов оценки. |
| Демин  Виталий  Владимирович | Оценщик (эксперт по оценке имущества) 6 уровня квалификации | Диплом о профессиональной переподготовке «Институт дополнительного образования», регистрационный номер 0016-к0/19 от 15.10.2019 г., программа «Государственная кадастровая оценка стоимости недвижимости». | Формирование базы геоданных, используемых для расчета значений ценообразующих факторов, характеризующих местоположение объектов недвижимости. Геопривязка объектов кадастровой оценки. Подготовка слоев в формате Mapinfo, используемых для расчета значений ценообразующих факторов, характеризующих местоположение объектов недвижимости. |
| Хужаниезов Руслан  Кенжаевич | Оценщик (эксперт по оценке имущества) 6 уровня квалификации | Диплом о профессиональной переподготовке «Институт дополнительного образования», регистрационный номер 0014-к0/19 от 15.10.2019 г., программа «Государственная кадастровая оценка стоимости недвижимости». | Формирование базы геоданных, используемых для расчета значений ценообразующих факторов, характеризующих местоположение объектов недвижимости. Геопривязка объектов кадастровой оценки. Подготовка слоев в формате Mapinfo, используемых для расчета значений ценообразующих факторов, характеризующих местоположение объектов недвижимости. |
| Даурцева  Людмила Александровна | Начальник отдела сбора и систематизации сведений для государственной кадастровой оценки | Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» ПП № 765820, регистрационный номер 06.01д2/21-д от 10.10.2010 г., программа «Оценка стоимости недвижимости. Кадастровая оценка». | Организация и руководство процессом подготовки данных, указанных в декларациях по Объектам оценки, для использования в процессе кадастровой оценки. Организация работы по сбору сведений необходимых для проведения ГКО, обработка и систематизация данной информации. Обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости. Сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в установленном порядке. Участие в составлении отчета об итогах государственной кадастровой оценки. |

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

## 1.8.1 Общие допущения

1. 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 (статья 4 Федерального закона № 237-ФЗ).

2. Отчет составлен в соответствии с Требованиями к отчету об итогах государственной кадастровой оценки, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 09 июля 2017 года № 284.

3. Работники, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, соответствуют основным требованиям к работникам бюджетного учреждения в соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона № 237-ФЗ.

4. Работники, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, подписывающие отчет, соответствуют основным требованиям к работникам бюджетного учреждения в соответствии с частями 1 и 2 статьи 10 Федерального закона № 237-ФЗ.

5. Исполнитель не предполагает никакой выгоды либо заинтересованности в объектах оценки, что позволяет действовать открыто и беспристрастно для получения достоверных результатов данной оценки.

6. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объектов недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на объект в соответствии с п.1.2 Методических указаний.

7. В соответствии с п.1.5. Указаний при определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из предположения о возможности его добровольного отчуждения (передачи права собственности) на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а также с учетом того, что покупатель получает возможность полного и незамедлительного его использования в состоянии, в котором он был приобретен (передан) на дату определения кадастровой стоимости независимо от того, ограничен ли такой объект недвижимости в обороте, существует ли рынок такого рода объектов недвижимости и может ли он быть фактически отчужден.

8. Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства. При проведении массовой оценки Учреждение не может объективно измерить влияние таких ограничений (обременений) на стоимость объекта оценки в каждом конкретном случае. Поэтому в рамках настоящего Отчета следует считать, что все виды объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, имеющие ограничения (обременения), установленные в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, отсутствуют, а влияние этого ценообразующего фактора стремится к нулю ввиду того, что он одновременно может являться как ценоповышающим, так и ценопонижающим.

9. Работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, не проводили технических и иных специальных экспертиз (в том числе экологических) и исходили из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину определяемой стоимости объектов оценки, которые не могли быть обнаружены в составе переданной документации. На работниках бюджетного учреждения, осуществляющих определение кадастровой стоимости, не лежит ответственность по обнаружению таких фактов, как и ответственность в случае их обнаружения.

10. В соответствии с Указаниями кадастровая стоимость определяется для всех объектов оценки, не смотря на возможные ограничения в их использовании.

11. Использование отчета в иных целях может привести к заблуждению и неверным выводам относительно корректности (точности и объективности) определенной стоимости.

12. Отчет содержит профессиональное мнение работников бюджетного учреждения, осуществивших определение кадастровой стоимости объектов оценки, без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с объектами оценки.

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

14. Использование отчета в целом, его фрагментов или цитат, предоставление информации третьим лицам должно проводиться с соблюдением законодательства РФ в области охраны авторских прав.

15. Ни отчет, ни любая его часть (в особенности заключения о стоимости и данные о работниках бюджетного учреждения, осуществивших определение кадастровой стоимости объектов оценки), не могут быть предоставлены для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения работников бюджетного учреждения, осуществивших определение кадастровой стоимости объектов оценки.

16. Государственная кадастровая оценка отражает стоимость объектов оценки по состоянию на 01.01.2020 г. Изменение состояния рынка недвижимости после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.

17. Мнение работников бюджетного учреждения, осуществивших определение кадастровой стоимости объектов оценки, относительно ее уровня действительно только на дату оценки, указанную в настоящем отчете. Работники бюджетного учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости объектов оценки, не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на кадастровую стоимость объекта оценки.

18. Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН.

19. Исполнитель не несет ответственности за правдивость информации, которая могла быть передана ему из сведений ЕГРН, а также сведений, содержащихся в другой учетно-технической документации, предоставленных другими организациями.

20. Работники бюджетного учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости объектов оценки, не принимают на себя ответственность за достоверность качественной и количественной информации об объектах недвижимости, содержащейся в ЕГРН и представленной в Перечне объектов оценки.

21. При наличии ошибок и опечаток в качественных и количественных характеристиках в исходном перечне объектов оценки, в рамках данной работы, с учетом большого количества объектов оценки, а также предполагаемого назначения результатов оценки, по причине отсутствия прав у работников бюджетного учреждения, осуществляющих определение кадастровой стоимости, на внесение изменений в ЕГРН, данные опечатки и ошибки не исправлялись.

22. Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется органом регистрации прав на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки в соответствии с частью 1 статьи 13 Федерального закона № 237-ФЗ.

23. [Порядок](http://ivo.garant.ru/document?id=71534898&sub=1000) формирования и предоставления перечня, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня, устанавливаются [федеральным органом](http://ivo.garant.ru/document?id=12060901&sub=1000), осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки в соответствии с частью 4 статьи 13 Федерального закона № 237-ФЗ.

24. Перечень объектов недвижимости предоставляется в адрес бюджетного учреждения уполномоченным органом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 7 статьи 13 Федерального закона № 237-ФЗ.

25. В соответствии с частью 5 статьи 13 Федерального закона № 237-ФЗ в перечень объектов недвижимости включаются сведения ЕГРН, актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки на иную дату. В перечень также включаются иные сведения и материалы в объеме, определенном порядком формирования и предоставления перечня.

26. Информация об объектах оценки, полученная в виде перечня объектов недвижимости, считается достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки.

27. Работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, при проведении оценки исходили из того, что 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 отраженная в отчете, считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки и может использоваться при проведении оценки.

28. Работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, не отвечают за результаты предыдущих туров кадастровой оценки и за результаты инвентаризации объектов, в том числе, за установление инвентаризационной стоимости. Возможные существенные отклонения результата настоящей кадастровой оценки от результата предыдущей кадастровой оценки или от инвентаризационной стоимости не являются обоснованием некорректно выполненных расчетов кадастровой стоимости.

29. Работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, не гарантируют неизменность сведений использованной при сборе рыночной информации с течением времени.

30. Иллюстрационные материалы использованы в отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия результатов оценки, поскольку нет обстоятельств, обязывающих работников бюджетного учреждения, осуществляющих определение кадастровой стоимости, приводить расширенные обзорные материалы (чертежи, планы, фотографии и др.).

31. Таблицы и схемы, приведенные в отчете, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

32. В приведенных в отчете таблицах и рисунках работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, указывают источник информации, за исключением случаев, когда источником информации является бюджетное учреждение.

33. Иные допущения, касающиеся информации об объектах оценки представлены по тексту отчёта.

## 1.8.2 Допущения, касающиеся информации об объектах недвижимости, в том числе допущения, касающиеся количественных и качественных характеристик объектов недвижимости

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

2. В соответствии с Приказом от 20.02.2017 № 74 количественные и качественные характеристики объектов недвижимости включают сведения, предусмотренные частями 4 и 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № [218-ФЗ](http://rulaws.ru/laws/Federalnyy-zakon-ot-13.07.2015-N-218-FZ/) "О государственном кадастре недвижимости" (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ). Таким образом, перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, должен содержать сведения об ограничениях (обременениях), в том числе об установленных сервитутах, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Графическая часть Перечня должна содержать, в том числе сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территорий объектов культурного наследия, территорий опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях. Объем сведений, содержащихся в ЕГРН о указанных зонах, установлен статьей 10 Федерального закона № [218-ФЗ](http://rulaws.ru/laws/Federalnyy-zakon-ot-13.07.2015-N-218-FZ/).

В графической части Перечня представленном Исполнителю, содержится информация о местоположении границ и наименовании зон: с особыми условиями использования территорий (в том числе 2 публичных сервитута в целях размещения и эксплуатации сооружения электроэнергетики), территорий объектов культурного наследия, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий. Содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон и территорий в представленном Исполнителю Перечне отсутствует, что не позволяет определить степень воздействия ограничений на стоимость объектов оценки.

На основании изложенного Исполнитель делает допущение о том, что зоны с особыми условиями использования территорий, территории объектов культурного наследия, территориальные зоны, особо охраняемые природные территории, а также сервитуты на объекты оценки отсутствуют, а полученная информация является полной и достоверной. Таким образом, на Исполнителе не лежит ответственность за неполное или недостоверное описание сведений о наличии (отсутствии) указанных выше зон и сервитутов, установленных на объекты оценки.

3. При проведении государственной кадастровой оценки работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, исходят из допущения, что объекты оценки являются типичными и схожими с объектами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволяет проводить группировку. Иными словами, при определении кадастровой стоимости не учитываются уникальные характеристики каждого конкретного объекта оценки, если данные характеристики не были отражены в перечне объектов оценки.

4. Визуальный осмотр объектов оценки не проводился.

5. Работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на объекты оценки. Объекты оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Работникам бюджетного учреждения, осуществляющим определение кадастровой стоимости, не вменяется в обязанность обоснование существующих прав на оцениваемое имущество и проведение их правовой экспертизы.

6. Отсутствие копий правоустанавливающих документов не оказывает влияния на точность и обоснованность результатов оценки для установления кадастровой стоимости в целях налогообложения и не может служить причиной признания результатов проведенной оценки недостоверными.

7. Согласно п.1.11 Методических указаний определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременении (ограничений) объекта недвижимости, за исключением публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства.

8. В соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона № 237-ФЗ сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с Методическими указаниями.

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

Информация о ценообразующих факторах собиралась в графическом или семантическом видах.

При определении значений семантических ценообразующих факторов для объектов оценки, каждый объект оценки был соотнесен с муниципальным образованием, в соответствии с законом об административно-территориальном устройстве Ханты-Мансийского автономного округа-Югры. Впоследствии объектам оценки присваивались значения семантических ценообразующих факторов того муниципального образования, в границах которого он расположен.

При сборе информации о ценообразующих факторах в семантическом виде, все объекты недвижимости, расположенные в одном муниципальном образовании, будут иметь одинаковое значение за исключением коммуникаций.

9. Информация по наличию центральных сетей инженерных коммуникаций в векторном графическом формате, была получена из данных предыдущего тура оценки, администраций муниципальных образований, документов территориального планирования. Объект недвижимости считался обеспеченным сетями инженерных коммуникаций при условии его местонахождения в зоне с наличием коммуникаций.

10. В перечне объектов оценки присутствуют объекты с отсутствующими или некорректными адресными характеристиками, что приводит к невозможности геопривязки. Работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, в качестве местоположения объектов оценки принято местоположение геометрического центра кадастрового квартала.

11. Иные допущения, касающиеся информации об объектах оценки представлены по тексту Отчёта.

## 1.8.3 Допущения, касающиеся информации об объектах недвижимости, представленных на рынке недвижимости, использованных в качестве объектов – аналогов, в том числе о количественных и качественных характеристиках таких объектов недвижимости

1. Оценка проведена из допущения, что цены предложений и сделок по объектам-аналогам действительны на дату оценки.

2. При расчете значений ценообразующих факторов объектов-аналогов работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, для определения местоположения использовали геоинформационные системы, а также данные из открытых источников, в том числе, публичные карты.

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

4. Уточнение исходной рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов, в случае отсутствия сведений о значениях ценообразующих факторов, производилось с помощью публичной кадастровой карты (www. pkk5.rosreestr.ru), Яндекс Карт ([www.maps.yandex.ru](http://maps.yandex.ru/)) и Google Карт ([www.google.ru/maps](http://www.google.ru/maps)), картографических материалов Дубль-Гис ([www.2gis.ru](http://2gis.ru/)) и других открытых источников.

## 1.8.4 Допущения, касающиеся группировки объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

В соответствии с п. 9.1. Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, могут быть объединены в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости.

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

Для целей первичной группировки земельные участки группировались в соответствии с Приложением № 1 Методических указаний на 14 основных сегментов.

Таблица 7. Количество земельных участков в разрезе сегментов.

| № сегмента | Наименование сегмента | Количество земельных участков, шт. |
| --- | --- | --- |
| [1 сегмент](consultantplus://offline/ref=97CA64B548D794FEAAED7070BAE3B8A893ABDEED7B20C34CBD4C541DB9FC9E95345D88CB7C5F851CbDz5F) | «Сельскохозяйственное использование» | 1240 |
| [2 сегмент](consultantplus://offline/ref=97CA64B548D794FEAAED7070BAE3B8A893ABDEED7B20C34CBD4C541DB9FC9E95345D88CB7C5F841EbDz4F) | «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» | 14 |
| 3 сегмент | «Общественное использование» | 2455 |
| [4 сегмент](consultantplus://offline/ref=97CA64B548D794FEAAED7070BAE3B8A893ABDEED7B20C34CBD4C541DB9FC9E95345D88CB7C5F8A1DbDz1F) | «Предпринимательство» | 82 |
| [5 сегмент](consultantplus://offline/ref=97CA64B548D794FEAAED7070BAE3B8A893ABDEED7B20C34CBD4C541DB9FC9E95345D88CB7C5E8318bDz1F) | «Отдых (рекреация)» | 30 |
| [6 сегмент](consultantplus://offline/ref=97CA64B548D794FEAAED7070BAE3B8A893ABDEED7B20C34CBD4C541DB9FC9E95345D88CB7C5E831DbDz0F) | «Производственная деятельность» | 73899 |
| [7 сегмент](consultantplus://offline/ref=97CA64B548D794FEAAED7070BAE3B8A893ABDEED7B20C34CBD4C541DB9FC9E95345D88CB7C5E811EbDz4F) | «Транспорт» | 116 |
| [8 сегмент](consultantplus://offline/ref=97CA64B548D794FEAAED7070BAE3B8A893ABDEED7B20C34CBD4C541DB9FC9E95345D88CB7C5E8019bDz0F) | «Обеспечение обороны и безопасности» | 10 |
| [9 сегмент](consultantplus://offline/ref=97CA64B548D794FEAAED7070BAE3B8A893ABDEED7B20C34CBD4C541DB9FC9E95345D88CB7C5E8018bDz3F) | «Охраняемые природные территории и благоустройство» | 4 |
| [10 сегмент](consultantplus://offline/ref=97CA64B548D794FEAAED7070BAE3B8A893ABDEED7B20C34CBD4C541DB9FC9E95345D88CB7C5E801CbDz3F) | «Использование лесов» | - |
| [11 сегмент](consultantplus://offline/ref=97CA64B548D794FEAAED7070BAE3B8A893ABDEED7B20C34CBD4C541DB9FC9E95345D88CB7C5E801EbDz7F) | «Водные объекты» | - |
| [12 сегмент](consultantplus://offline/ref=97CA64B548D794FEAAED7070BAE3B8A893ABDEED7B20C34CBD4C541DB9FC9E95345D88CB7C5E8011bDz7F) | «Специальное, ритуальное использование, запас» | 153 |
| [13 сегмент](consultantplus://offline/ref=97CA64B548D794FEAAED7070BAE3B8A893ABDEED7B20C34CBD4C541DB9FC9E95345D88CB7C5E8010bDzEF) | «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» | 39663 |
| [14 сегмент](consultantplus://offline/ref=97CA64B548D794FEAAED7070BAE3B8A893ABDEED7B20C34CBD4C541DB9FC9E95345D88CB7C5E871AbDz1F) | «Иное использование» - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах | 3 |
|  | Итого: | 117669 |

Группировка объектов недвижимости подлежащих кадастровой оценки проведена на основании данных содержащихся в Перечне объектов оценки и согласована с органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты оценки.

При наличии информации представленной Муниципальными образованиями по уточнению вида разрешенного использования земельного участка такая информация являлась приоритетной при проведении группировки.

Копии писем представлены в Приложении 1. Исходные данные/4. Результаты обработки информации, содержащейся в перечне/4.2 Согласование перечня отчета.

Иные допущения, касающиеся информации об объектах оценки представлены по тексту Отчета.

Анализ принадлежности объекта оценки к тому или иному коду расчета вида использования работником бюджетного учреждения осуществлялся с учетом уровня исходной информации (вид использования по документам, описание вида разрешенного использования, вид использования участка, площадь, категория земель, адрес местоположения земельного участка, неформализованное описание).

При группировке объектов недвижимости в каждом конкретном случае решение принимается в зависимости от объёма и характера предоставленной в Перечне информации.

В случае противоречивости информации, содержащиеся в Перечне, в отношении одного и того же объекта оценки, приоритетной являлась информация, указанная в графе «вид использования по документам». (Пример, в графе «вид использования по документу» указана «автомобильная дорога», а в графе «наименование вида разрешенного использования земельного участка» указан «трубопроводный транспорт»).

В случае невозможности отнесения объекта оценки к тому или иному коду, он определялся исходя из объектов недвижимости, расположенных на данном земельном участке. (Пример: объект оценки является земельный участок, с видом использования по документам «недропользование», что соответствует коду разрешенного использования 6.1, однако, согласно Методическим указаниям данный код вида разрешенного использования подходит для 4 группы (06:010, 06:011, 06:012, 06:013, 06:014), при дальнейшем анализе, работник бюджетного учреждения руководствовался графой «Кадастровые номера ОН, расположенных в пределах земельного участка», что позволяло выбрать подходящий код.

Земельные участки, расположенные в «Дачных», «Садовых» товариществах, такие как «земли общего пользования, сторожки и т.д.» относились к кодам 13:021 и 13:011 в зависимости от назначения товарищества.

Земельные участки садоводческих, огороднических и дачных объединений отнесены к тому или иному объединению на основе адресной информации из ЕГРН. В случае отсутствия в столбце «Адрес» перечня объектов оценки информации о наименовании объединения, работники Учреждения по кадастровому номеру земельного участка с помощью Публичной кадастровой карты определяли точное местоположение объекта оценки и уже по сервисам Яндекс. Карты, Google Карты, 2Гис картам при помощи полученного местоположения определяли наименование садоводческих, огороднических и дачных объединений, к которым относится земельный участок.

Земельные участки садоводческих, огороднических и дачных объединений отнесены в группы 13:021 (при наличии в границах земельного участка объекта капитального строительства) и в 13:011 (без объектов капитального строительства).

При группировке земельных участков с категорией земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения использовались следующие допущения:

- В группу 06:011 были включены объекты оценки, имеющие вид разрешенного использования по документам (скважины, кусты скважин, кустовые насосные скважины, площадки кустов, обустройство скважин без коммуникаций и замерные устройства);

- В группу 06:012 были включены объекты оценки, имеющие вид разрешенного использования по документам (высоковольтные, воздушные линии, дороги, водоводы высокого и низкого давления, обустройство куста скважин с коридором коммуникаций, нефтесборные сети), данные объекты оценки являются линейными и располагаются на территории месторождений;

- В группу 06:013 были включены объекты оценки, имеющие вид разрешенного использования по документам (нефтеперекачивающие станции, дожимные насосные станции, находящиеся на месторождении, факельные хозяйства, трубопроводы за исключением магистральных, шлам, амбары, солерастворные узлы);

- В группу 06:071 были включены объекты оценки, имеющие вид разрешенного использования по документам (электростанции, электроподстанции, подстанции);

- В группу 06:072 были включены объекты оценки, имеющие вид разрешенного использования по документам (распределительные пункты и трансформаторные подстанции);

- В группу 03:011 были включены объекты оценки, имеющие вид разрешенного использования по документам (линии электропередач (воздушные, кабельные и высоковольтные), опоры под линии электропередач, газопровод за исключением магистральных, газораспределительные станции, коридоры коммуникаций);

- В группу 07:051 были включены объекты оценки, имеющие вид разрешенного использования по документам (дожимные насосные станции и нефтеперерабатывающие станции, находящиеся в не месторождений, электрохимзащита магистрального газопровода, а также система очистки и диагностики, крановые узлы, эстакады);

## 1.8.5 Допущения, касающиеся присвоения кода ФИАС (КЛАДР)

1. Распределение объектов недвижимости по населенным пунктам и муниципальным образованиям, осуществляется на основе кодов федеральной информационной адресной системы (ФИАС), ранее классификатора адресов России (КЛАДР). Объектами классификации в ФИАС (КЛАДР) являются отдельные элементы почтовых адресов, называемые в дальнейшем адресными объектами: регионы, районы, города, поселки городского типа, сельские населенные пункты, улицы, дома и квартиры. Для целей настоящего отчета принято допущение, что код ФИАС (КЛАДР) является необходимым и достаточным с точностью до уровня «Населенный пункт» (коды, которые имеют третий или четвертый уровни классификации)[[1]](#footnote-1) для сельских населенных пунктов и для городских населенных пунктов. Для части земельных участков, расположенных под объектами типа – сооружение, установление кода ФИАС (КЛАДР) до определённого муниципального образования невозможно (например, линейные объекты большой протяженности). Для таких объектов считалось достаточным в случае возможности установление кода ФИАС (КЛАДР) до уровня района, а в случае невозможности – до уровня субъекта РФ.

2. В перечне объектов оценки встречаются несоответствия описания местоположения объектов недвижимости и кадастрового номера. В случае подобного несоответствия, а также отсутствия уточняющих сведений о местоположении данных объектов, за основу для городских населенных пунктов принималась совокупность таких факторов как кадастровый квартал, адрес, неформализованное описание адреса ОН, исходя из которого, определялось муниципальное образование или населенный пункт, в котором расположен объект, и проставлялся код КЛАДР. Для сельских населенных пунктов код ФИАС (КЛАДР) проставлялся на основе кадастрового квартала для тех объектов, у которых он был некорректный. Если код ФИАС (КЛАДР) был изначально корректен, он был оставлен таким, каким он был в ЕГРН.

## 1.8.6 Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости

Сбор рыночной информации об объектах-аналогах осуществлялся по объектам земельных участков по всей территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

При определении кадастровой стоимости объект оценки недвижимости оценивается исходя из допущения о продолжении сложившегося фактического использования такого объекта недвижимости.

Расчет значений ценообразующих факторов объектов оценки выполнялся с помощью специального программного обеспечения.

Для определения значений ценообразующих факторов для объектов оценки, исходя из местоположения объекта оценки, Исполнитель руководствовался следующим.

Земельный участок для целей Указаний считается обеспеченным инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования.

Наличие магистральных инженерных коммуникаций (линии электропередач, магистральные трубопроводы, коллекторы и прочее), проходящих по самому земельному участку или вблизи его границ, не дает основания считать земельный участок инженернообеспеченным.

Сведения о данных ценообразующих факторов для объектов оценки принимались равными значениям для таких земельных участков, предоставленным органами местного самоуправления.

В случае отсутствия таких сведений значение ценообразующих факторов для земельных участков принимались равными значениям ценообразующих факторов для муниципальных образований, предоставленным органами местного самоуправления. То есть, ввиду однородности социально-экономических параметров, значения ценообразующих факторов принимались едиными для всех объектов, расположенных на территории муниципального образования.

Для целей настоящей оценки земельный участок считается обеспеченным подъездными путями в случае, если к любой из его границ подходят подъездные пути, предоставляя возможность въезда на этот земельный участок.

Исполнитель не гарантирует неизменность сведений, полученных при сборе рыночной информации, с течением времени, и во всех возможных случаях сохраняются копии источников информации. Документы, удостоверяющие подлинность информации, представлены в виде файлов в формате PDF или ином не редактируемом формате, обеспечивающем возможность ознакомления с информацией, содержащейся в документе, при помощи общедоступных программных продуктов (в соответствии с Указаниями). В то же время рыночная информация, собранная Исполнителем из источников, достоверность которых может быть доказана, считается правдивой для целей проведения государственной кадастровой оценки.

В ходе получения рыночной информации Исполнитель не несет ответственности за факторы, которые скрыты и влияют каким-либо образом на цену объекта оценки. На Исполнителе не лежит ответственность по поиску таких факторов.

С целью выявления значений факторов ценообразования, объекты-аналоги привязывались к карте по указанному полному (с указанием нумерации домов) адресу, если же таких данных не найдено – использовались данные открытого доступа (интернет), также в таких случаях уточнение производилось до кадастрового квартала, в случае отсутствия и такового - до улицы.

В соответствии с Указаниями определение кадастровой стоимости должно осуществляться на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимости.

В случае, если рыночная информация о земельном участке содержала сведения об улучшениях, в том числе объектах недвижимости, расположенных в пределах указанного участка, Исполнителем такая информация рассматривалась как объекты-аналоги с условием исключения из стоимости объекта недвижимости улучшений, расположенных на земельном участке.

Под массовой оценкой недвижимости понимается 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.

Для определения кадастровой стоимости объектов оценки Исполнитель принимал допущения о достоверности предоставленной информации, касающейся площадей, кадастровых, адресных и других характеристик, указанных в Перечне, если Исполнителю достоверно не известны другие значения.

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.

Все объекты, расположенные в границах СОТ, рассчитывались исходя из предположения, что кадастровая стоимость объектов в рамках одного СОТ должна быть рассчитана с применение одинаковых методов, поэтому, если объекты имели различные коды расчета, но относились к одному СОТ к ним были применены одни модели расчета.

При определении кадастровой стоимости земельного участка не должны учитываться права пользования недрами.

Цены сделок (предложений), которые не соответствуют уровню рыночных цен, исключаются из анализа, при этом проводится анализ с установлением причин расхождения цен.

Оценочное зонирование в полном объеме проводилось только в отношении 13 сегмента рынка недвижимости, по которому существует достаточная рыночная информация. Для 6 сегмента оценочное зонирование было проведено только для объектов, расположенных в Ханты-Мансийском районе.

Для ряда ценообразующих факторов сведения взяты из результатов предыдущего тура оценки либо из открытых источников.

Оценочное зонирование на территориях с неразвитым рынком проводилось путем объединения земель территорий схожих между собой по характеристикам территорий.

Ценовые зоны, имеющие близкие значения удельных показателей средних рыночных цен типовых объектов, были объединены в одну ценовую зону по таким объектам.

Отличие удельных показателей средних рыночных цен в расчете на единицу, в том числе площади, объема типовых объектов, расположенных в различных ценовых зонах, составляет более 10%.

В рамках данной работы Исполнитель исходил из допущения, что типовой земельный участок для оценочного зонирования является условно свободным от наличия улучшений и наличия коммуникаций.

При полном отсутствии рыночных данных или их недостаточности, для целей оценочного зонирования, Исполнитель исходил из допущения, что для такого рода случаев существует возможность экстраполяции результатов, полученных для районов, по которым были определены ценовые зоны. Экстраполяция производилась с учетом ряда факторов, косвенно влияющих на возникновение спроса в данном сегменте недвижимого имущества.

При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с общепринятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями.

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

В процессе промежуточных и итоговых расчетов использовались округления, предусмотренные параметрами используемого программного продукта. Округления производилось по правилам математики.

## 1.8.7 Допущения, касающиеся моделей определения кадастровой стоимости

1. Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости предполагает моделирование на основе рассчитанных удельных показателей смежной группы (подгруппы). Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости основывается на сравнительном подходе.

2. Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости предполагает определение кадастровой стоимости произведением медианного значения удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки соответствующего назначения, определенного с учетом местоположения, на его площадь.

Алгоритм определения кадастровой стоимости моделированием на базе УПКС приведен в п. 2.6.4. настоящего отчета.

## 1.8.8 Допущения, касающиеся результатов определения кадастровой стоимости

1. Все полученные результаты округляются до двух знаков после запятой (т.е. до копеек).

Округление до двух знаков после запятой обосновано тем, что удельные показатели кадастровой стоимости и кадастровая стоимость — это денежные единицы, максимальная дифференциация которых отображается в копейках (т.е. в двух знаках после запятой). Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.

2. При проверке полученных результатов оценки, учитывались данные об уровне рыночных цен.

# РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА

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

Пунктом 4.1. Указаний определено, что результатом сбора и анализа информации о внешней среде объектов недвижимости является краткий обзор экономических, социальных, экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости.

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.

## 2.1.1 Социально-экономическое состояние Российской Федерации[[2]](#footnote-2)

В 2019 году темпы роста ВВП составили 1,3% после 2,5% в 2018 году. Замедление экономического роста обусловлено необходимостью адаптации экономики к принятым мерам бюджетно-налоговой политики. Дополнительное давление на деловую активность оказало ухудшение ситуации в мировой экономике, негативно отразившееся на динамике российского экспорта. При этом влияние произведенных бюджетно-налоговых преобразований на экономику и их вторичные эффекты исчерпаны в первой половине 2019 года. В результате сдержанные в начале 2019 года темпы роста деловой активности по мере абсорбции негативных эффектов, а также начала активной фазы реализации национальных проектов устойчиво восстанавливалась до конца рассматриваемого периода (в I квартале рост ВВП составил 0,5% г/г, во II квартале – 0,9% г/г, в III квартале – 1,7% г/г, в IV квартале –2,3% г/г).

Таблица 8. Социально-экономическое состояние (млн. руб).

|  | *2019 г.* | ***В % к 2018 г.*** | ***2018 г. в % к 2017 г.*** | *Январь 2020 г.* |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Валовой внутренний продукт, млрд. рублей | 109361,5 | **101,3** | **102,5** |  |
| Индекс промышленного производства |  | **102,4** | **102,9** |  |
| Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей | 5461,3 | **104,0** | **99,8** | 165,1 |
| Грузооборот транспорта, млрд. т-км | 5669,1 | **100,6** | **102,7** | 460,4 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 2601,8 | **100,2** | **104,2** | 209,3 |
| Оборот розничной торговли, млрд. рублей | 33532,1 | **101,6** | **102,8** | 2632,7 |
| Объем платных услуг населению, млрд. рублей | 10093,4 | **99,1** | **101,4** | 838,8 |
| Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США | 672,8 | **97,3** | **118,6** | 58,65) |
| в том числе: экспорт товаров | 418,7 | **94,5** | **127,4** |  |
| импорт товаров | 254,1 | **102,2** | **105,6** |  |
| Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей | 19318,8 | **101,7** | **105,4** |  |
| Реальные располагаемые денежные доходы |  | **100,8** | **100,1** |  |
| Среднемесячная начисленная заработная платы работников организаций: |  |  |  |  |
| номинальная, рублей | 47468 | **107,5** | **110,3** |  |
| реальная |  | **102,9** | **108,5** |  |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек | 0,7 | **102,7** | **87,4** | 0,7 |

Индекс производства по добыче полезных ископаемых за 2019 г. по сравнению   
с соответствующим периодом 2018 г. составил 102,5%, в том числе по добыче угля – 101,6%, добыче сырой нефти и природного газа – 102,5%, добыче металлических руд – 103,7%, добыче прочих полезных ископаемых – 102,4%.

Прошедший 2019 год для добывающего сектора стал менее успешным, чем предыдущий. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 102,5% против 103,8% годом ранее. Российская нефтедобыча нарастила добычу нефти и газового конденсата, в очередной раз, обновив рекорд. По данным Росстата, добыча нефти с газовым конденсатом составила 560,8 миллиона тонн, что на 0,9% или 5,1 млн. тонн выше, чем годом ранее. Спрос на нефть в мире по итогам 2019 года, несмотря на то, что коммерческие запасы нефти в странах ОЭСР по-прежнему превышали среднемноголетний уровень, был выше предложения. Благодаря этому многие нефтедобывающие регионы показали прирост добычи.

Добыча природного и попутного нефтяного газа в 2019 году, по данным Росстата, составила 738,4 миллиарда куб. метров. И хотя это стало очередным рекордным значением, темп роста составил 1,5% и стал самым низким за последние три года. Кроме того, в течение года сократился как экспорт газа, так и его реализация на внутреннем рынке, а излишек был закачан в газовые хранилища. Основной прирост добычи газа в России обеспечен главным газодобывающим регионом страны – Ямало-Ненецким автономным округом. В остальных регионах объемы добычи были значительно меньше. При этом произошло существенное снижение добычи в Красноярском крае, что обусловлено выходом на полку Ванкорского месторождения.

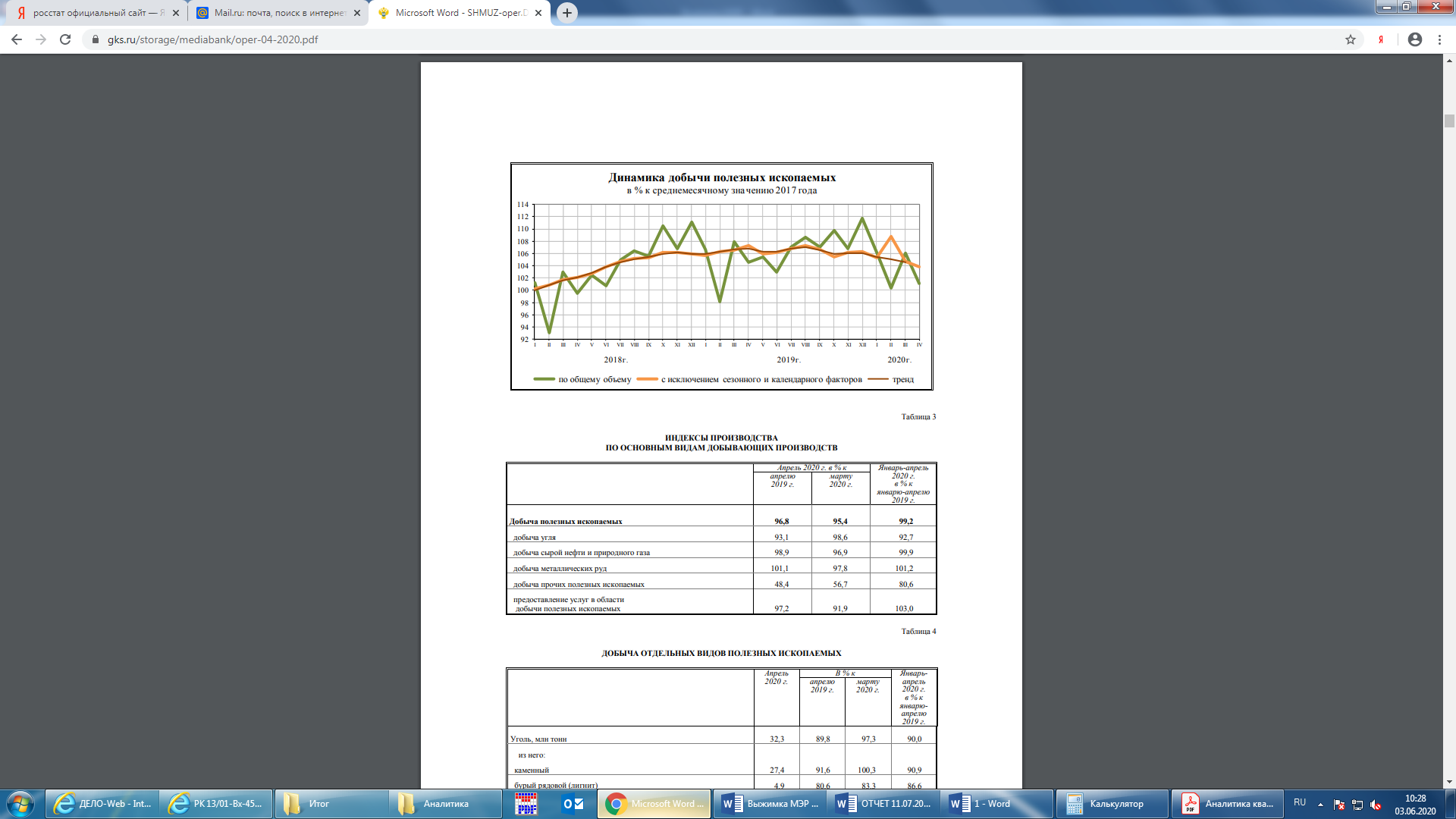


Рис. 4 Динамика добычи полезных ископаемых.

Индекс производства по обрабатывающим производствам за 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом 2018 г. составил 102,6%.

Рост производства наблюдался по следующим видам экономической деятельности: производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – 121,6%; производство компьютеров, электронных и оптических изделий – 113,2; производство напитков – 105,8; производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 105,8; производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 104,7; обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения – 104,3; производство прочей неметаллической минеральной продукции – 104,2; производство пищевых продуктов – 103,6; производство прочих транспортных средств и оборудования – 102,9; производство химических веществ и химических продуктов – 102,7; производство кокса и нефтепродуктов – 102,2; производство бумаги и бумажных изделий – 101,7; производство металлургическое – 101,6; производство резиновых и пластмассовых изделий – 101,0; производство электрического оборудования – 101,0; производство мебели – 100,5%.

Индекс производства текстильных изделий за 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом 2018 г. составил 100,0%.

Снижение производства наблюдалось по следующим видам экономической деятельности: производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 99,7%; производство кожи и изделий из кожи – 99,4; производство одежды – 97,0; деятельность полиграфическая и копирование носителей информации – 93,5; производство прочих готовых изделий – 93,0; производство табачных изделий – 90,5; ремонт и монтаж машин и оборудования – 85,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» за 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом 2018 г. составил 100,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» за 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом 2018 г. составил 94,8%.

Сельское хозяйство. По предварительным данным объем продукции сельского хозяйства всех сельхозтоваропроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) за 2019 г. в фактически действовавших ценах составил 5907,9 миллиарда рублей, или 104,0% в сопоставимой оценке к уровню соответствующего периода 2018 г.

Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2019 г. составил 121,2 миллиона тонн (в весе после доработки), что на 7,9 миллиона тонн (на 7,0%) больше уровня предыдущего года.

В 2019 г. производство семян подсолнечника (в весе после доработки) увеличилось на 20,6% за счет роста урожайности на 14,4% и увеличения убранных площадей на 5,8%. Валовой сбор сахарной свеклы увеличился на 29,2%, что обусловлено ростом урожайности на 26,0%, а также увеличением убранных площадей сахарной свеклы на 2,5%. Льноволокна получено больше, чем в 2018 году, на 4,8% за счет увеличения убранных площадей (на 5,5%). Валовой сбор картофеля снизился на 1,4% вследствие сокращения убранных площадей на 5,7% при увеличении урожайности на 4,5%, сбор овощей увеличился на 3,1% за счет роста урожайности.

По предварительным данным, в 2019 г. в хозяйствах всех категорий производство скота и птицы на убой (в живом весе) составило 15,2 миллиона тонн (101,9% к уровню 2018 г.), молока – 31,3 миллиона тонн (102,4%), яиц – 44,9 миллиарда штук (99,9%).

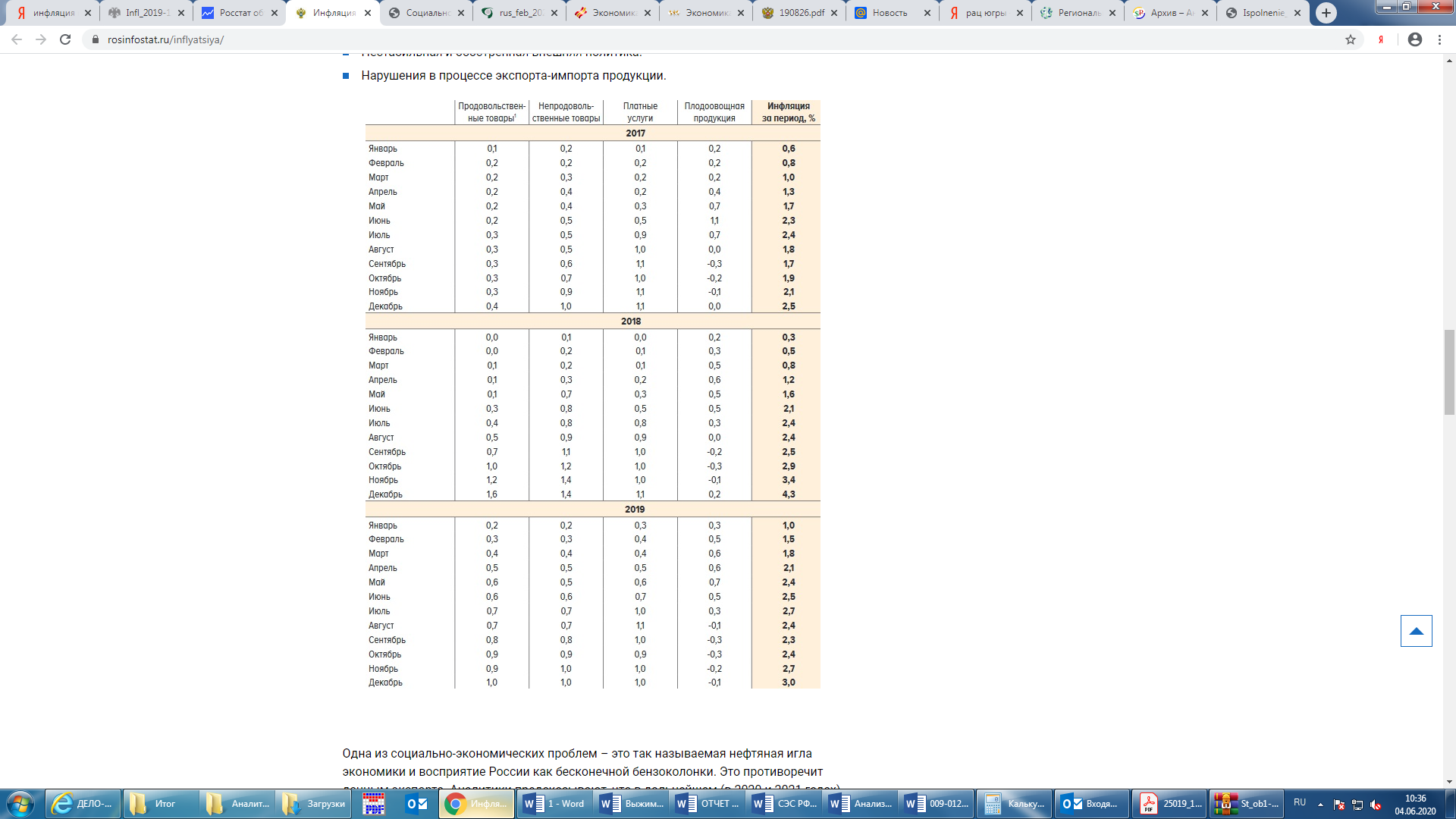
Анализ динамики компонентов ВВП по элементам использования показывает, что основной вклад в темпы роста ВВП в 2019 году внесло конечное потребление, однако по сравнению с 2018 годом динамика расходов несколько замедлились (2,4% после 2,8% в 2018 году). Причиной ухудшения динамики стали более низкие темпы роста расходов домашних хозяйств (2,3% после 3,3% годом ранее), которые компенсировали ускорение роста расходов сектора государственного управления (2,8% после 1,3% годом ранее). Замедление динамики расходов домашних хозяйств на конечное потребление обусловлено охлаждением потребительского спроса, которое усиливалось на протяжении всего года. Помимо фактора адаптации частного потребления к повышению базовой ставки НДС, обусловившего всплеск инфляции в начале года, дополнительное давление на цены оказали менее динамичные по сравнению с 2018 годом темпы роста реальных заработных плат – ключевого компонента доходов. В результате оборот внутренней розничной торговли замедлился почти в 2 раза (+1,6% в 2019 году после +2,8% годом ранее).

Динамика реальных заработных плат – ключевого компонента доходов населения – значительно замедлилась (+2,9% после +8,5% в 2018 году), что во многом стало следствием эффекта высокой базы 2018 года (мероприятия по повышению заработной платы целевым категориям работников бюджетной сферы, индексация заработной платы прочим работникам бюджетной сферы, доведение МРОТ до величины прожиточного минимума трудоспособного населения). Тем не менее динамика реальных располагаемых доходов населения ускорилась, второй год подряд оставаясь в положительной зоне (+0,1% в 2018 году и +0,8% в 2019 году). Наибольший вклад в рост реальных располагаемых денежных доходов в 2019 году внесла оплата труда (1,7 п.п.). Также положительный вклад внесли социальные выплаты и доходы от предпринимательской деятельности. Вклад доходов от собственности и прочих доходов оказался отрицательным (-0,16 п.п. и -0,19 п.п. соответственно).

Объем вкладов населения возрос за 2019 год на 10,1%, что больше аналогичного периода прошлого года (6,5%). Заметная часть роста обусловлена капитализацией начисленных банками процентов по вкладам. Средневзвешенная процентная ставка по рублевым вкладам физических лиц медленно снижается. За 2019 год доля вкладов физлиц в инвалюте снизилась с 21,5% до 19,6%. Этому способствовали как укрепление курса рубля, так и резкое снижение процентных ставок по валютным вкладам.

Годовая инфляция в России по итогам декабря 2019 г. замедлилась до 3%.

Таблица 9. Годовая инфляции в России



Показатель инфляции в 2019 году на уровне 3% стал вторым значением за новую историю с точки зрения минимального роста цен после 2017 года (тогда цены выросли лишь на 2,5%). В 2018 году инфляция равнялась 4,3% (теперь третий показатель за всю историю), в 2016 году - 5,4%, в 2015 году рост цен равнялся 12,9%, в 2014 году - 11,4%, в 2013 году - 6,5%, в 2012 году - 6,6%, в 2011 году - 6,1%, в 2010 году - 8,8%.

Рост цен по итогам 2019 года попал в последний прогноз ЦБ (2,9-3,2%), но оказался существенно ниже таргета (4%).

При этом рост цен в 2019 году оказался значительно ниже первоначальных прогнозов, сделанных в конце 2018 года. Так, ЦБ изначально давал прогноз на 2019 год в интервале 5-5,5%, Минэкономразвития - 4,3%. Аналитики, опрошенные "Интерфаксом", изначально ожидали инфляцию по итогам 2019 года в размере 4,7% (согласно консенсус - прогнозу "Интерфакса", подготовленному в конце декабря 2018 года).

Согласно данным Росстата, продовольственные товары в декабре 2019 года подорожали на 0,7%, а в целом за 2019 год - на 2,6% (4,7% в 2018 году). Рост цен на непродовольственные товары в декабре равнялся 0,1%, а за год 3% (4,1% в 2018 году). Услуги в декабре подорожали в среднем на 0,2%, а за 2019 год - на 3,8% (3,9% в 2018 году).

Население. По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2020 г. составила 146,7 миллиона человек. За 2019 г. число жителей России сократилось на 30,4 тысячи человек, или на 0,02% (в соответствующий период 2018 г. численность населения уменьшилась на 99,7 тысячи человек, или на 0,07%). За 2019 г. число умерших превысило число родившихся на 21,3% и коэффициент естественной убыли населения составил – 2,2%. Миграционный прирост на 90,4% компенсировал численные потери населения.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше за 2019 г., по предварительным данным, составила 75,4 миллиона человек, или 62,3% общей численности населения страны, в их числе 71,9 миллиона человек, или 59,4% общей численности рабочей силы были заняты и 3,5 миллиона человек (4,6%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда они классифицируются как безработные). В органах службы занятости населения зарегистрировано в качестве безработных на конец декабря 691 тысяча человек.

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 31.12.2019 г. составили 563,1 млрд долл. США (+17,2% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

Прибыль банковского сектора 2019г. возросла до 1,871 млрд. руб. (+136,9% к уровню на 01.01.2018г., +39,2%. к уровню на 01.01.2019 г.)

В строительстве. Объем СМР в 2019 г. составил 9132,1 млрд рублей (в сопоставимых ценах) (+0,6%), введено в эксплуатацию 80,3 млн. кв. м. В январе 2020 года объём СМР составил 476,7 млрд. руб. (+1,0% г/г.), введено в эксплуатацию 5,0 млн кв. м. общей площади жилых помещений.

Годовая динамика ипотечного жилищного кредитования ИЖК (по данным Банка России):

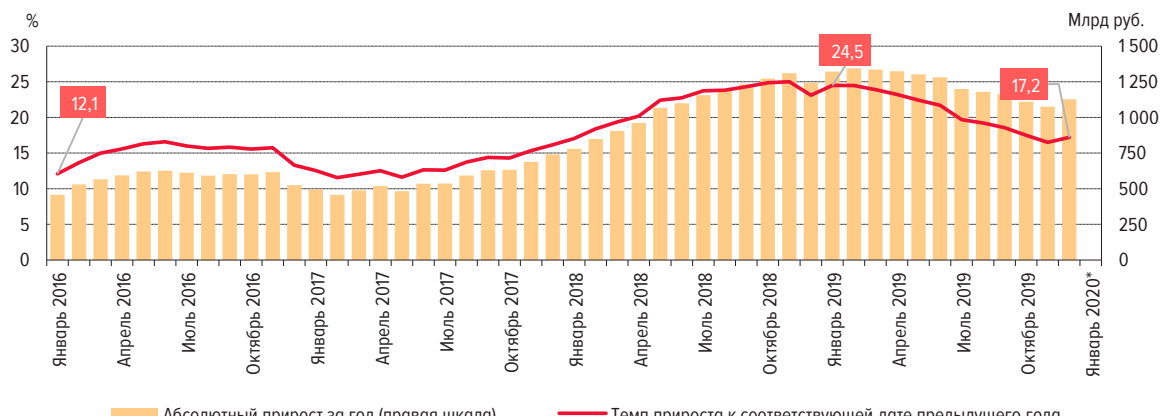


Рис.5 Годовая динамика ипотечного жилищного кредитования ИЖК.

Замедление роста ИЖК отчасти является следствием ужесточения денежно-кредитных условий в конце 2018– начале 2019 г. из-за ухудшения внешних условий. Возобновление планомерного снижения процентных ставок с середины 2019 г. (в декабре ставка по ИЖК стала минимальной – 9%, и продолжила снижение в январе-феврале 2020 г.) будет поддерживать рост ИЖК в 2020 году. Дополнительную поддержку спросу на ИЖК окажет реализация национальных проектов «Жилье и городская среда» и «Демография» (в частности, расширение программы материнского капитала). Качество ИЖК по-прежнему на высоком уровне – доля кредитов с просрочкой платежей более 90 дней составила менее 1,4% на 01.01.2020.

Средняя по стране фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в 2019 г., составила 42 132 рубля (в 2018 г. – 41 358 рублей).

Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета РФ и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости, вызванная падением темпов роста российской экономики, стала причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Коррекция (снижение) цен недвижимости 2015–2017 годов и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

В 2019 г. рынок жилой и нежилой недвижимости был вполне сбалансирован, стабильно развивался и активизировался, цены на рынке (относительно себестоимости строительства) были минимальные, но начали расти. Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решил проблему «обманутых дольщиков». Это незначительно повысило уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль банков сделали этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизили ставки банковского финансирования строительства.

Строительная сфера завершила 2019 год слабо выраженным ростом (+0,6% после всплеска в 6,3% по итогам 2018 года), что можно было бы объяснить эффектом высокой базы. При этом улучшилась ситуация в сфере жилищного строительства. После нескольких лет отрицательной динамики ввод в действие жилых домов по итогам 2019 года вырос на 6,2%.

Устойчивый макроэкономический фон (ожидания по основным показателям оправдались, либо продемонстрировали более положительный результат) усилил мотивацию инвесторов к вложению средств в недвижимость России. Понижение Центральным Банком ключевой ставки до минимального с начала 2014 года уровня создает предпосылки для улучшения условий привлечения заемного финансирования, что также способствует мотивации инвесторов.

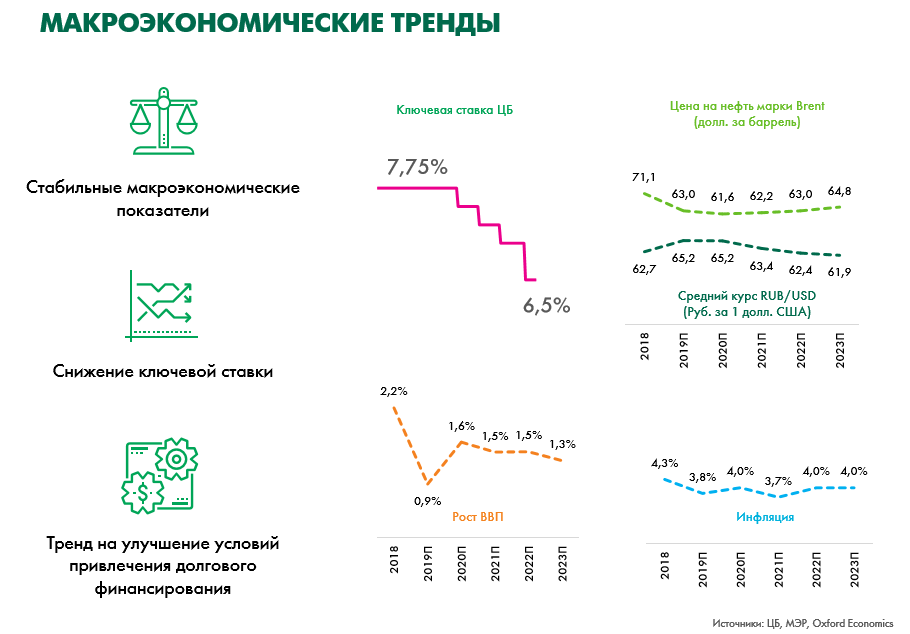


Рис. 6. Макроэкономический тренд.

В 2019 году увеличился объем вложений в объекты недвижимости в инвестиционных целях. На такие сделки пришлось порядка 80% объема инвестиций, а средний размер такой сделки увеличился с 1,7 млрд руб. в 2018 году до 2,4 млрд руб. по итогам этого года.

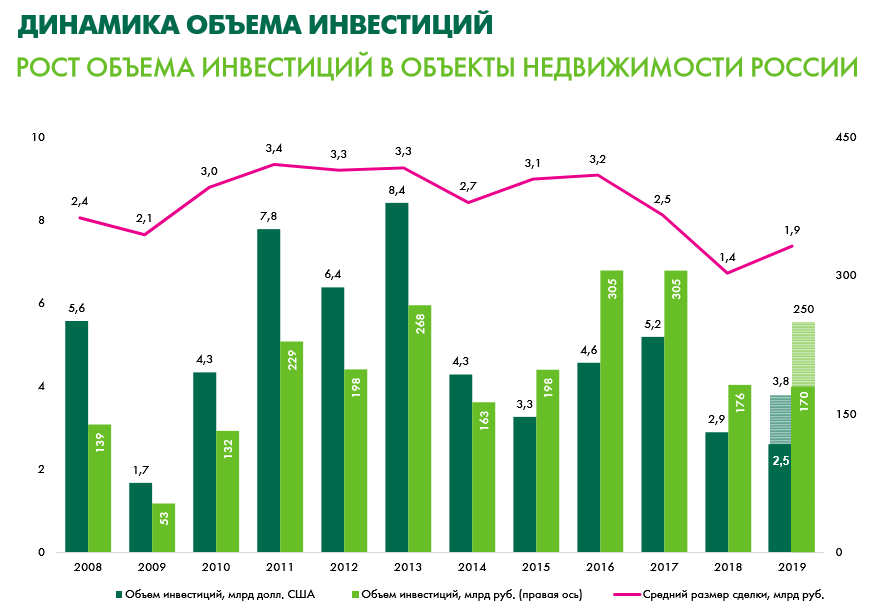


Рис.7 Динамика объема инвестиций.

**Ставка рефинансирования** – это размер вознаграждения Центробанка за предоставление им кредитов коммерческим банкам. Она также имеет и фискальную функцию и используется для расчета пени за несвоевременную выплату зарплаты, уплату налогов, погашение кредитов и других платежей.

После двукратного подъема ключевой ставки Центробанком в 2018 году произошел небольшой рост стоимости фондирования – ставки по вкладам в рублях и инвалюте, и, соответственно, ставки по кредитам подняли большинство крупных и средних банков. Однако в 2019 году Центробанк изменил свою процентную политику и 5 раз снижал ключевую ставку, доведя ее до 6,25% годовых. И судя по решениям главы Центробанка Эльвиры Набиуллиной, в первом полугодии 2020 года этот тренд продолжится.

Таблица 10. Ключевая ставка Центробанка

|  |  |
| --- | --- |
| Период действия ключевой ставки | Ключевая ставка (ставка рефинансирования) -% |
| с 28 октября 2019 года | 6,50 |
| с 29 июля 2019 года - 27 октября 2019 года | 7,25 |
| с 17 июня 2019 г. по 28 июля 2019 года | 7,50 |
| с 17 декабря 2018 г. по 16 июня 2019 года | 7,75 |

**Динамика курса валют.** *[[3]](#footnote-3)*

В 2019 году курс доллара умеренно снижался к рублю. Курс снижался на протяжении 7 месяцев и за год уменьшился на 5,1738 руб. за $1. Максимальная стоимость доллара в 2019 году была зафиксирована в середине января и равнялась 67,1920 руб., а минимальная — в конце декабря и составляла 61,7164 руб.



Рис.8 График курса доллора.

В 2019 году курс евро умеренно снижался к рублю. Курс снижался на протяжении 9 месяцев и за год уменьшился на 7,5660 руб. за 1€. Максимальная стоимость евро в 2019 году была зафиксирована в первой половине января и равнялась 77,2105 руб., а минимальная — в конце декабря и составляла 68,4065 руб.



Рис. 9 График курса евро.

**Выводы:**

* Макроэкономическая политика 2017-2019 годов, проводимая в рамках бюджетных правил и в соответствии с принципами инфляционного таргетирования, обусловила существенное повышение устойчивости внутренних экономических и финансовых параметров к изменению внешнеэкономической конъюнктуры. В частности, практически исчезла зависимость курса рубля от колебаний цен на нефть. Одновременно более чем в 2 раза сократилась цена нефти, балансирующая бюджет: с уровня более 100 долл. США/барр. в 2014 году до около 50 долл. США/барр. в 2018-2019 годах;
* В прошедшем году, согласно официальной статистике, зарплаты в России росли достаточно неплохо, даже, несмотря на замедление роста экономики и снижение инфляции. Номинальная средняя зарплата по полному кругу организаций в 2019 году, согласно данным Росстата, увеличилась на 9%, что является вторым лучшим результатом за последние 5 лет. В реальном выражении (рост за вычетом инфляции) ситуация еще лучше – прирост в 2019 году (+2,9%), оказался вторым лучшим результатом за 6 лет, уступая лишь росту в 2018 году;
* Закончившийся 2019 год для российского строительного сектора был в целом неплохим, что нашло свое отражение в статистике. По итогам 2019 года в России было введено 79,4 миллиона квадратных метров жилья (без учета жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства), что на 4,9% больше чем в 2018 году. В пересчете на одного жителя в России было введено 0,541 квадратных метров жилья, но значение показателя в российских регионах отличается в разы;
* Приоритеты социально-экономического развития сосредоточены на развитии человеческого капитала и улучшении качества жизни. Достижение поставленных задач невозможно без выхода на высокие и устойчивые темпы экономического роста, что требует расширения потенциала экономики. Поставленные цели достижимы исключительно на базе инвестиционно-ориентированной модели экономического роста, сопровождающейся увеличением потребительских расходов на базе роста доходов, а не потребительского кредита;
* В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 %. При этом ожидается замедление темпов роста потребительского спроса (до 0,6 % в 2020 году после 1,0 % в 2019 году) под воздействием торможения роста потребительских кредитов. В то же время негативный вклад указанного фактора будет только отчасти компенсирован ростом других видов кредита и снижением нормы сбережений по другим каналам, а также постепенным ускорением темпов роста реальных располагаемых доходов населения. Одновременно в 2020 году ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной капитал с учетом реализации структурных реформ и развертывания инвестиционных проектов с участием государства.

## 2.1.2 Общая характеристика Ханты-Мансийского автономного округа - Югры[[4]](#footnote-4)

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 постоянного населения на 01.01.2020 составляет 1 674 676 человек, из них сельское население составляет 125 363 человек, в городах проживает 1 549 313 человека.

Протяженность границ составляет 4 733 км. Округ занимает площадь 534 801 км² Ханты-Мансийский автономный округ-Югра расположен в серединной 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.



Рис. 10. Районы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве [Ханты-Мансийского автономного округа — Югры](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ) и порядке его изменения», [субъект РФ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ) включает следующие [административно-территориальные единицы](https://ru.wikipedia.org/wiki/Административно-территориальные_единицы):

Административным центром [Ханты-Мансийского автономного округа](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ) - Югра является город [Ханты-Мансийск](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийск):

* 9 муниципальных районов (Кондинский, Ханты-Мансийский, Сургутский, Нижневартовский, Березовский, Белоярский, Октябрьский, Нефтеюганский, Советский);
* 13 городских округов (г. Сургут, г. Нижневартовск, г. Ханты-Мансийск, г. Нягань, г. Урай, г. Пыть-Ях, г. Лангепас, г. Когалым, г. Радужный, г. Мегион, г. Нефтеюганск, г. Покачи, г. Югорск);
* 26 городских поселений (Белоярский, Березово, Игрим, Кондинское, Куминский, Луговой, Междуреченский, Мортка, Пойковский, Излучинск, Новоаганск, Октябрьское, Андра, Приобье, Талинка, Зеленоборск, Таежный, Агириш, Коммунистический, Пионерский, Советский, Малиновский, Белый Яр, Барсово, Федоровский, Лянтор);
* 57 сельских поселений (Верхнеказымский, Казым, Лыхма, Полноват, Сорум, Сосновка, Саранпауль, Приполярный, Светлый, Хулимсунт, Леуши, Мулымья, Шугур, Болчары, Половинка, Салым, Сентябрьский, Каркатеевы, Куть-Ях, Лемпино, Усть-Юган, Сингапай, Аган, Ларьяк, Ваховск, Покур, Вата, Зайцева Речка, Карымкары, Малый Атлым, Перегребное, Сергино, Шеркалы, Каменное, Унъюган, Алябьевский, Солнечный, Локосово, Русскинская, Сытомино, Нижнесортымский, Лямина, Тундрино, Угут, Ульт-Ягун, Горноправдинск, Цингалы, Кедровый, Красноленинский, Луговской, Согом, Нялинское, Кышик, Селиярово, Сибирский, Выкатной, Шапша).

Таблица 11. Районы и города окружного значения.

| № | Название | Флаг | Герб | Площадь, км² | Население, чел.(2019 г.) | Админ.центр |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Районы(муниципальные районы) |  |  |  |  |  |
| 1 | [Белоярский район](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D1%8F%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) |  | [Coat of Arms of Beloyarsky (Khanty-Mansia).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Beloyarsky_(Khanty-Mansia).png?uselang=ru) | 41 646 | ↘28 434 | город [Белоярский](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D1%8F%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3)) |
| 2 | [Берёзовский район](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%91%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3)) | [Flag of Beryozovsky rayon (Khanty-Mansia).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Beryozovsky_rayon_(Khanty-Mansia).png?uselang=ru) | [Coat of Arms of Beryozovsky rayon (Khanty-Mansyisky AO).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Beryozovsky_rayon_(Khanty-Mansyisky_AO).png?uselang=ru) | 88 100,5 | ↘22 246 | посёлок [Берёзово](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%91%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%BE_(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3)) |
| 3 | [Кондинский район](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) | [Flag of Kondinsky rayon (Yugra).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Kondinsky_rayon_(Yugra).png?uselang=ru) | [Coat of Arms of Kondinsky rayon (Khanty-Mansia).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Kondinsky_rayon_(Khanty-Mansia).png?uselang=ru) | 54 627,4 | ↘30 77 | пгт. [Междуреченский](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D1%83%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3)) |
| 4 | [Нефтеюганский район](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D1%84%D1%82%D0%B5%D1%8E%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) | [Flag of Nefteyugansky rayon (Khanty-Mansia).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Nefteyugansky_rayon_(Khanty-Mansia).png?uselang=ru) | [Coat of Arms of Nefteyugansky rayon (Khanty-Mansyisky AO).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Nefteyugansky_rayon_(Khanty-Mansyisky_AO).png?uselang=ru) | 24 548 | ↘44 550 | город [Нефтеюганск](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D1%84%D1%82%D0%B5%D1%8E%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA) |
| 5 | [Нижневартовский район](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) | [Flag of Nizhnevartovsky rayon (Khanty-Mansia).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Nizhnevartovsky_rayon_(Khanty-Mansia).png?uselang=ru) | [Coat of Arms of Nizhnevartovsky rayon (Khanty-Mansyisky AO).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Nizhnevartovsky_rayon_(Khanty-Mansyisky_AO).png?uselang=ru) | 117212,2 | ↘35 993 | город [Нижневартовск](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA) |
| 6 | [Октябрьский район](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3)) | [Flag of Oktyabrsky rayon (Khanty-Mansia).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Oktyabrsky_rayon_(Khanty-Mansia).png?uselang=ru) | [Coat of Arms of Oktyabrsky rayon (Khanty-Mansyisky AO).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Oktyabrsky_rayon_(Khanty-Mansyisky_AO).png?uselang=ru) | 24 502,1 | ↘28 311 | пгт [Октябрьское](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3)) |
| 7 | [Советский район](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3)) | [Flag of Sovetsky rayon (Khanty-Mansyisky AO).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Sovetsky_rayon_(Khanty-Mansyisky_AO).png?uselang=ru) | [Coat of Arms of Sovetsky rayon (Khanty-Mansyisky AO).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Sovetsky_rayon_(Khanty-Mansyisky_AO).png?uselang=ru) | 30 100 | ↘48 154 | город [Советский](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3)) |
| 8 | [Сургутский район](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) | [Flag of Surgutsky rayon (Khanty-Mansia).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Surgutsky_rayon_(Khanty-Mansia).png?uselang=ru) | [Coat of Arms of Surgutsky rayon (Khanty-Mansyisky AO).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Surgutsky_rayon_(Khanty-Mansyisky_AO).png?uselang=ru) | 104 997,5 | ↗124 552 | город [Сургут](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82) |
| 9 | [Ханты-Мансийский район](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) | [Flag of Khanty-Mansiysky rayon (Yugra).svg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Khanty-Mansiysky_rayon_(Yugra).svg?uselang=ru) | [Gerb hmrn4.png](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D0%B0%D0%B9%D0%BB:Gerb_hmrn4.png) | 46 064 | ↘20 000 | город [Ханты-Мансийск](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA) |
|  | Города окружного значения (городского округа) |  |  |  |  |  |
| 10 | [город Когалым](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4_%D0%9A%D0%BE%D0%B3%D0%B0%D0%BB%D1%8B%D0%BC) | [Flag of Kogalym (Khanty-Mansyisky AO).svg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Kogalym_(Khanty-Mansyisky_AO).svg?uselang=ru) | [Coat of Arms of Kogalym (Khanty-Mansia).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Kogalym_(Khanty-Mansia).png?uselang=ru) | 153,5 | ↗66 864 | город [Когалым](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%B3%D0%B0%D0%BB%D1%8B%D0%BC) |
| 11 | [город Лангепас](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B0%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D0%BF%D0%B0%D1%81) | [Flag of Langepas (Khanty-Mansyisky AO).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Langepas_(Khanty-Mansyisky_AO).png?uselang=ru) | [Coat of Arms of Langepas (Khanty-Mansia).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Langepas_(Khanty-Mansia).png?uselang=ru) | 59,5 | ↗44 582 | город [Лангепас](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B0%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D0%BF%D0%B0%D1%81) |
| 12 | [город Мегион](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4_%D0%9C%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD) | [Flag of Megion.svg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Megion.svg?uselang=ru) | [Coat of Arms of Megion.svg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Megion.svg?uselang=ru) | 50,5 | ↘54 199 | город [Мегион](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD) |
| 13 | [город Нефтеюганск](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D1%84%D1%82%D0%B5%D1%8E%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA) | [Flag of Nefteyugansk (Khanty-Mansia).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Nefteyugansk_(Khanty-Mansia).png?uselang=ru) | [Coat of Arms of Nefteyugansk (Khanty-Mansia).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Nefteyugansk_(Khanty-Mansia).png?uselang=ru) | 154 | ↗127 710 | город [Нефтеюганск](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D1%84%D1%82%D0%B5%D1%8E%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA) |
| 14 | [город Нижневартовск](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA) | [Flag of Nizhnevartovsk (Khanty-Mansia).svg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Nizhnevartovsk_(Khanty-Mansia).svg?uselang=ru) | [Coat of Arms of Nizhnevartovsk (Khanty-Mansia).svg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Nizhnevartovsk_(Khanty-Mansia).svg?uselang=ru) | 271,3 | ↗276 503 | город [Нижневартовск](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA) |
| 15 | [город Нягань](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D1%8F%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%8C) |  | [Coat of arms of Nyagan.png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_arms_of_Nyagan.png?uselang=ru) | 814 | ↗58 335 | город [Нягань](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D1%8F%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%8C) |
| 16 | [город Покачи](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D1%87%D0%B8) | [Flag of Pokachi (Yugra).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Pokachi_(Yugra).png?uselang=ru) | [Coat of Arms of Pokachi (Khanty-Mansia).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Pokachi_(Khanty-Mansia).png?uselang=ru) | 21,8 | ↗17 987 | город [Покачи](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D1%87%D0%B8) |
| 17 | [город Пыть-Ях](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%8B%D1%82%D1%8C-%D0%AF%D1%85) | [Flag of Pyt-Yakh (Khanty-Mansia).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Pyt-Yakh_(Khanty-Mansia).png?uselang=ru) | [Coat of Arms of Pyt-Yakh (Khanty-Mansia).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Pyt-Yakh_(Khanty-Mansia).png?uselang=ru) | 80,4 | ↘39 831 | город [Пыть-Ях](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%8B%D1%82%D1%8C-%D0%AF%D1%85) |
| 18 | [город Радужный](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B0%D0%B4%D1%83%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9_(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3)) | [Flag of Raduzhny (Khanty-Mansia (Yugra)).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Raduzhny_(Khanty-Mansia_(Yugra)).png?uselang=ru) | [Raduzhnyj gerb.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Raduzhnyj_gerb.jpg?uselang=ru) | 142,1 | ↗43 726 | город [Радужный](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B0%D0%B4%D1%83%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9_(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3)) |
| 19 | [город Сургут](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82) | [Flag of Surgut (Khanty-Mansia (Yugra)).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Surgut_(Khanty-Mansia_(Yugra)).png?uselang=ru) | [Coat of Arms of Surgut (2003).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Surgut_(2003).png?uselang=ru) | 354 | ↗373 940 | город [Сургут](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82) |
| 20 | [город Урай](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%80%D0%B0%D0%B9) | [Flag of Uray1.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Uray1.jpg?uselang=ru) | [Урайgerb Uraya na schite b.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:%D0%A3%D1%80%D0%B0%D0%B9gerb_Uraya_na_schite_b.jpg?uselang=ru) | 54,3 | ↘40 292 | город [Урай](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%80%D0%B0%D0%B9) |
| 21 | [город Ханты-Мансийск](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA) | [Flag of Khanty-Mansiysk.svg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Khanty-Mansiysk.svg?uselang=ru) | [Coat of Arms of Khanty-Mansiysk.svg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Coat_of_Arms_of_Khanty-Mansiysk.svg?uselang=ru) | 337,8 | ↗101 466 | город [Ханты-Мансийск](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA) |
| 22 | [город Югорск](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA) | [Flag of Yugorsk (Khanty-Mansia (Yugra)).png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flag_of_Yugorsk_(Khanty-Mansia_(Yugra)).png?uselang=ru) | [Yugorsk coat of arms.png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Yugorsk_coat_of_arms.png?uselang=ru) | 152,2 | ↗37 422 | город [Югорск](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA) |

*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.



Рис. 11 Географическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Белоярский и Берёзовский районы относятся к районам Крайнего Севера.

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

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 - 18-24ºC. Наиболее низкие температуры воздуха (до -60-62ºC) были зарегистрированы в долине реки Вах в Нижневартовском районе. Самый тёплый месяц июль характеризуется средними температурами от 15.0ºC (на северо-западе) до 18.4ºC (на юго-востоке). Абсолютный максимум достигает 36ºC. 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*

Рельеф представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Выделяются возвышенные равнины (150-301 м), низменные (100-150 м), а также низины (менее 100 м). В поймах Оби и Иртыша абсолютные высоты составляют 10-50 м. Для уральской части округа характерен среднегорный рельеф. Протяженность горной области составляет 450 км при ширине 30-45 км. Максимальные высоты: г. Народная, 1894 м (Приполярный Урал) и г. Педы, 1010 м (Северный Урал).

*Флора*

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. В них произрастают ель, кедр, лиственница, пихта, сосна. 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*

Животный мир: лисица, песец, белка, соболь, куница, горностай, колонок, хорь, норка, ласка, выдра, заяц, крот, бурундук, дикий северный олень, лось и др. Птица: гуси, казарки, глухари, тетерева, рябчики, куропатки, утки, кулики. В водоёмах обитает 42 вида рыб, в том числе высокоценные промысловые – осётр, стерлядь, нельма, муксун, чир (щокур), пелядь (сырок), сиг (пыжьян), сосьвинская сельдь (тугун).

*Реки*

На территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры 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.

Треть территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры занимают болота, преимущественно верхового и переходного типа. В окружении болот и лесов расположено около 290 тыс. озёр площадью более 1 га.

*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 - Югра занимает лидирующие позиции субъектов РФ по объему промышленного производства, производству электроэнергии, добыче нефти и газа, объему инвестиций в основной капитал ведется добыча нефти. На данный момент в Ханты-Мансийском автономном округе – 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 Ханты-Мансийского автономного округа – 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 (йодобромных) вод.

*Транспорт*

Транспортный комплекс Ханты-Мансийского автономного округа – Югры представляет собой совокупность автомобильного, воздушного, железнодорожного, водного транспорта и включает в себя: сеть автомобильных дорог различного значения – федерального, регионального или межмуниципального, местного и частные автомобильные дороги; железные дороги и водные пути; железнодорожные станции и вокзалы; автовокзалы; аэропорты и вертолетные площадки; речпорты и пристани; различные организации, осуществляющие деятельность по транспортировке пассажиров и грузов и функционированию транспортного комплекса.

На территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры функционируют 10 аэропортов, 2 самолетно - посадочные площадки и более 120 вертолетных площадок, осуществляющих прием и отправку пассажиров и грузов как по внутриокружным, так и по магистральным маршрутам. Три аэропорта в городах Сургут, Нижневартовск и Ханты-Мансийск имеют статус международных и обеспечивают более 80% всех пассажирских и грузовых авиаперевозок в автономном округе. Доля воздушного транспорта составляет более 4 процентов в общем пассажирообороте.

*Воздушный транспорт*

Крупными предприятиями Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в сфере аэропортовой деятельности являются: ОАО «Аэропорт Сургут» (г. Сургут) и ОАО «Нижневартовскавиа» (г. Нижневартовск); средним: ОАО «Юграавиа» (г. Ханты-Мансийск); малыми: ООО «Международный Аэропорт Когалым» (г. Когалым), ООО «Аэропорт «Советский» (г. Советский), ОАО «Аэропорт Белоярский» (г.Белоярский); к микропредприятиям относятся ОАО «Аэропорт Урай» (г.Урай), ОАО «Аэропорт-Нягань» (г. Нягань) и ЗАО «Кондаавиа» (п.г.т.Кондинское). В настоящее время в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре работает около 20 авиакомпаний, среди которых наиболее значительными по объемам работ, выполняемых в регионе, являются ПАО «Авиакомпания «ЮТэйр» (пассажирские авиаперевозки, авиационные работы), ОАО «Нижневартовскавиа» (местные пассажирские авиаперевозки, авиационные работы) и ООО АП «Газпром авиа» (авиационные работы). Гражданская авиация регулярно выполняет рейсы более чем по 50 межрегиональным и 10 зарубежным направлениям. Ежегодный объем обслуживаемых пассажиров в аэропортах Ханты-Мансийского автономного округа – Югры составляет более 1 млн. человек, а грузовых перевозок - около 20 тыс. тонн. Основной задачей воздушного транспорта Ханты-Мансийского автономного округа – Югры является повышение доступности авиаперевозок для населения (развитие авиационной подвижности).

*Речной транспорт*

Главными судоходными водными артериями являются Обь и Иртыш, связывающие населенные пункты Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с крупными сибирскими городами (Омск, Тобольск, Салехард, Томск, Новосибирск). По внутренним водным путям, протяженность которых составляет 5608 км, 3736 км, из которых это боковые и малые реки, ежегодно перевозится более 300 тыс. пассажиров. В навигационный период (5,5 месяцев) водный транспорт на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры является одним из основных видов транспортной деятельности, обеспечивающих пассажирские перевозки и доставку грузов различного характера. В 2015 году на водных путях Ханты-Мансийского автономного округа – Югры функционировало 24 регулярных линии. Протяженность межмуниципальных и внутрирайонных маршрутов составляет от 50 до 600 км. Перевозка пассажиров осуществляется 28 скоростными и водоизмещающими пассажирскими судами. По речным путям ежегодно перевозятся миллионы тонн грузов. Водный транспорт Обь-Иртышского бассейна является существенным дополнением железнодорожного транспорта. С его помощью с мая по октябрь осуществляют доставку промышленной продукции, товаров и горюче-смазочных материалов речные суда: сухогрузные, нефтеналивные баржи и танкеры, грузоподъемностью до 3000 тонн.

Источник информации:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/>; <https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/f17/transport>

## 2.1.3 Основные социально-экономические показатели Ханты-Мансийского автономного округа - Югры[[5]](#footnote-5)

**Основные социально-экономические показатели Ханты-Мансийского автономного округа – Югры**

Индекс промышленного производства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре по итогам 2019 года составил 100,6 % по отношению к 2018 году.

Валовой региональный продукт на душу населения в Югре по итогам 2019 года оценивается на уровне 2 415,5 тыс. рублей и в 3,3 раза превышает показатель по Российской Федерации в целом. В номинальном выражении отмечается преимущественно положительная динамика показателя с 2010 года.

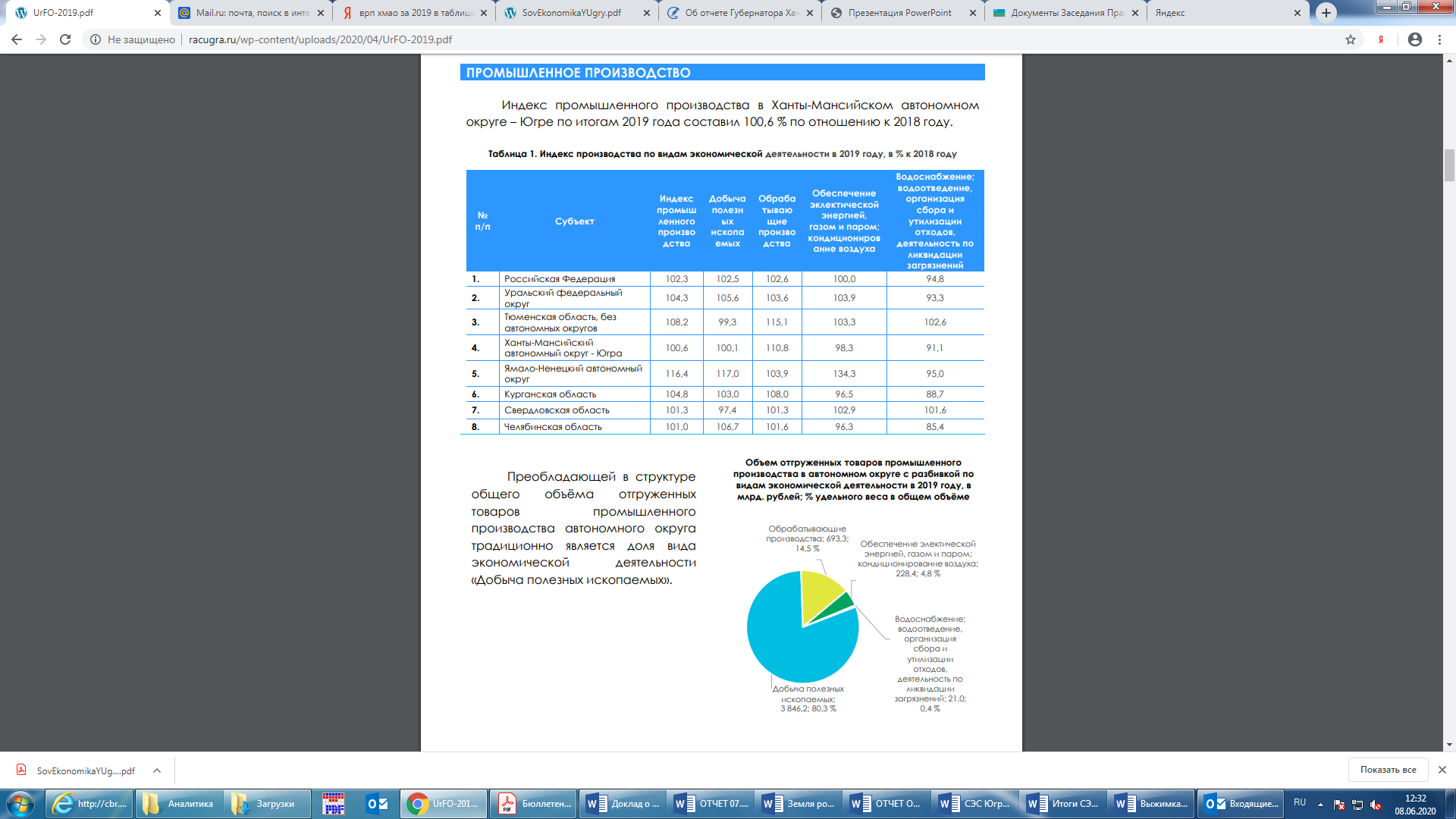
Таблица 12. Валовой региональный продукт на душу населения 

Таблица 13. Динамика показателя



Таблица 14. Динамика показателей социально-экономического развития ХМАО

|  | 2010 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019  оценка |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Численность постоянного населения (среднегодовая), тыс. человек | 1529 | 1619 | 1636 | 1651 | 1659 | 1669,2 |
| Ожидаемая продолжительность жизни при рождении, лет | 70,3 | 72,6 | 73,5 | 73,9 | 74,3 | 74,4 |
| Валовой региональный продукт (далее ВРП), млрд. рублей | 1972 | 3154 | 3068 | 3511 | 3967 | 4032 |
| Индекс физического объема ВРП, в процентах | 103,0 | 98,2 | 97,6 | 100,1 | 100,3 | 100,1 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, млрд. рублей | 2173,8 | 3346,1 | 3307,7 | 3756,0 | 4696,1 | 4562,3 |
| Индекс промышленного производства, в процентах | 98,6 | 97,4 | 100,8 | 99,2 | 100,0 | 100,0 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей | 507,2 | 766,1 | 799,3 | 920,2 | 922,1 | 939,4 |
| Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, в процентах | 108,8 | 93,6 | 102,0 | 111,1 | 101,9 | 100,9 |
| Индекс потребительских цен на конец периода (декабрь к декабрю), в процентах | 107,8 | 113,4 | 108,5 | 103,1 | 102,0 | 103,8 |
| Реальные денежные доходы населения, в процентах | 94,0 | 99,9 | 94,5 | 98,9 | 102,5 | 100,3 |
| Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, рублей | 32385,0 | 46221,2 | 46934,2 | 48491,6 | 50497,6 | 52659,9 |
| Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет Российской Федерации, млрд. рублей | 1052,6 | 1988,1 | 1700,9 | 2214,2 | 3421,4 | 3800,0 |
| Уровень безработицы по методологии международной организации труда, в процентах | 7,5 | 4,4 | 4,5 | 3,3 | 2,5 | 2,5 |

ВРП, как обобщающий показатель развития регионов, учитывается при формировании рейтинга социально-экономического положения регионов. Данный рейтинг строится на основе агрегирования групп показателей, характеризующих экономическую, социальную и бюджетную сферы.

Более половины (51,3 %) суммарного объема ВРП по оценке 2019 года сформируют 9 субъектов Российской Федерации: гг. Москва и Санкт-Петербург, Московская и Свердловская области, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра и Ямало-Ненецкий автономный округ, Краснодарский и Красноярский края, Республика Татарстан. В структуре ВРП данных регионов преобладает торговля, добыча полезных ископаемых (газ, нефть), обрабатывающие производства (наукоемкие отрасли и высокотехнологичные производства, металлургия, машиностроение). К 2024 году доля данных регионов в суммарном объеме ВРП возрастет на 0,5 процента.

По итогам 2018 года (последнее актуальное исследование) ведущие позиции в рейтинге социально-экономического положения субъектов Российской Федерации, проводимом рейтинговым агентством «РИА Рейтинг», сохраняют Москва (1 место), Санкт-Петербург (2 место), Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (3 место). Прочная фундаментальная экономическая база позволяет данным регионам удерживать высокие места по большинству показателей, которые входят в расчет рейтинга. На протяжении семи лет Югра стабильно занимает место в пятёрке лидеров в Интегральном рейтинге социально-экономического положения субъектов РФ.

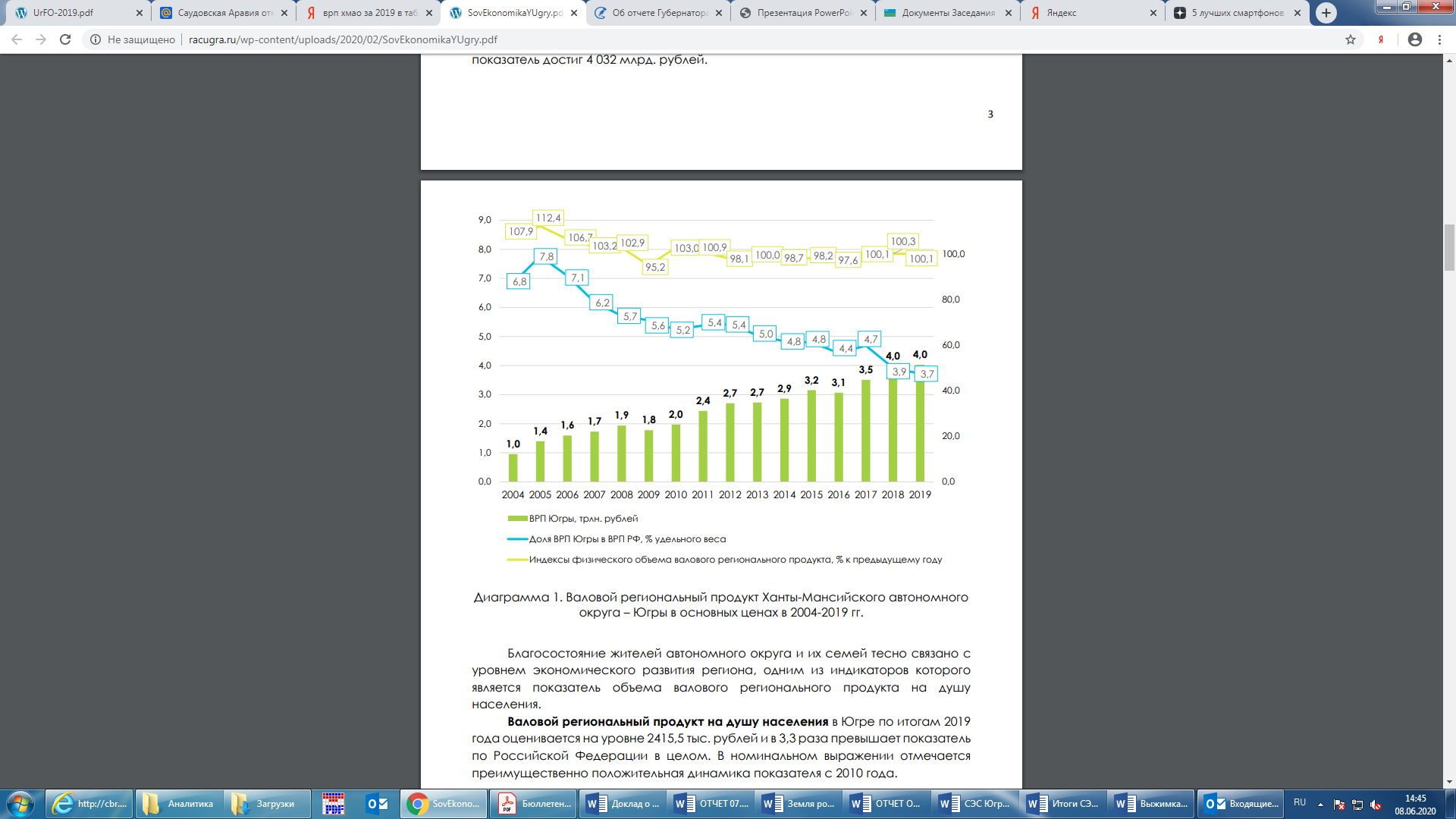


Рис. 12 График динамики показателей социально-экономического развития.

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра по оценке Министерства экономического развития Российской Федерации входит в число 9 субъектов, которые формируют более половины (51,3%) суммарного объема валового внутреннего продукта Российской Федерации. Структура ВРП автономного округа характеризуется преобладанием добывающих производств (добыча сырой нефти и природного газа), которые дают две третьих (66,0%) от общего объёма ВРП. В структуре обрабатывающего сектора доминируют организации по производству нефтепродуктов (более 80,0%). Очевидно, что с изменением направленности динамики показателей в секторе добычи полезных ископаемых, выступающем либо поставщиком основного производственного сырья, либо основным заказчиком готовой продукции, увязаны тенденции индексов промышленного производства в целом и по ряду видов экономической деятельности обрабатывающих производств.

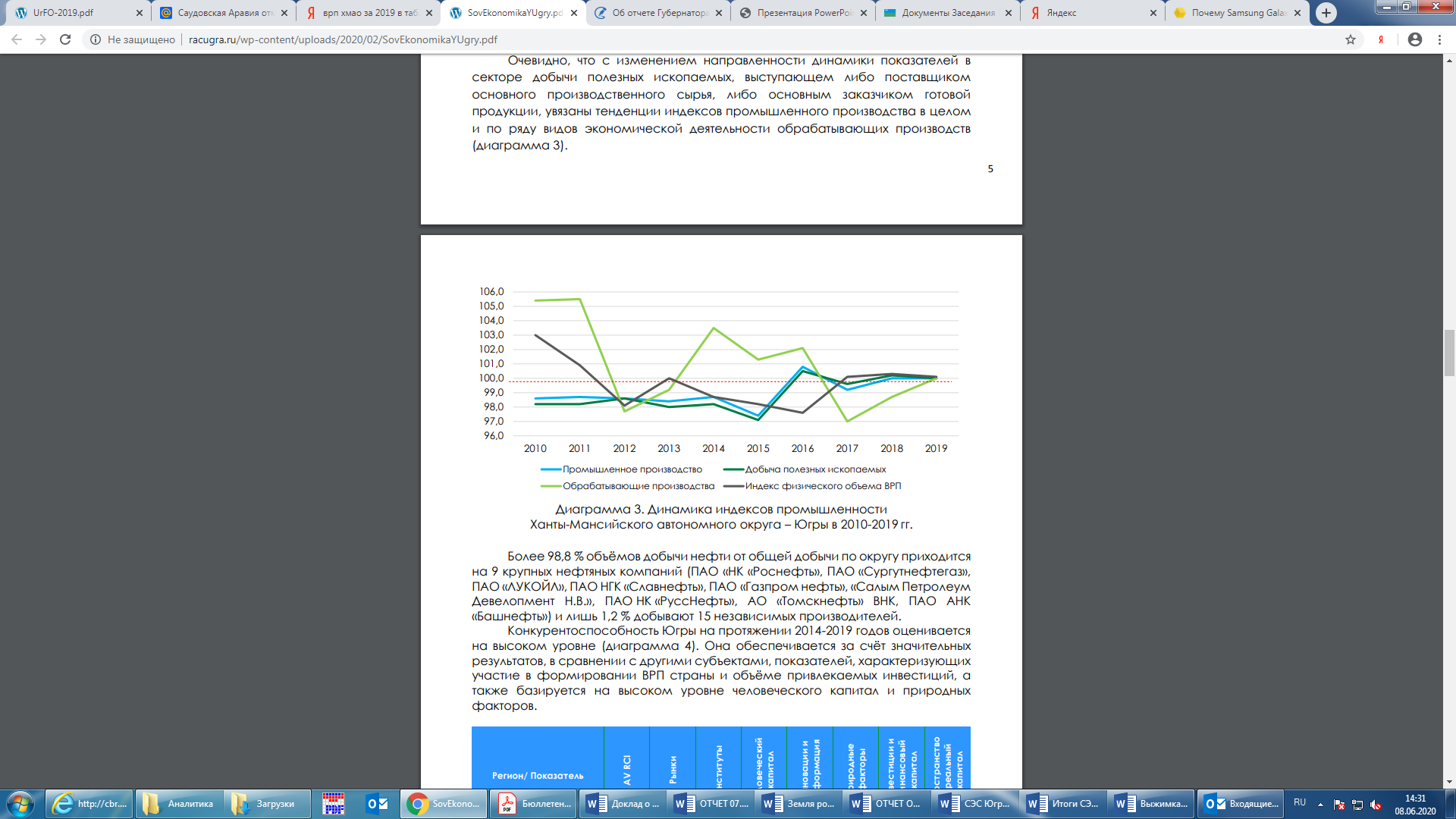


Рис. 13 График индекса промышленного производства.

Более 98,8 % объёмов добычи нефти от общей добычи по округу приходится на 9 крупных нефтяных компаний (ПАО «НК «Роснефть», ПАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», ПАО НК «РуссНефть», АО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть») и лишь 1,2 % добывают 15 независимых производителей. Конкурентоспособность Югры на протяжении 2014-2019 годов оценивается на высоком уровне. Она обеспечивается за счёт значительных результатов, в сравнении с другими субъектами, показателей, характеризующих участие в формировании ВРП страны и объёме привлекаемых инвестиций, а также базируется на высоком уровне человеческого капитал и природных факторов.

В структуре обрабатывающего сектора организации по производству нефтепродуктов занимают 88,6%.

В 2019 году 6 нефтеперерабатывающими предприятиями будет переработано более 6,1 млн. тонн нефти и произведено около 2,0 млн. тонн нефтепродуктов, глубина переработки - 30,0%. Основную долю - более 79,1% в общем объеме выпускаемых нефтепродуктов - занимает продукция ООО "Нижневартовское нефтеперерабатывающее объединение".

В 2019 году газоперерабатывающими заводами планируется переработать 24,5 млрд. куб. м попутного нефтяного газа, глубина переработки - 88,3%. Ведущими предприятиями являются: УПГ ПАО "Сургутнефтегаз", филиалы АО "СибурТюменьГаз" "Нижневартовский ГПЗ", "Белозерный ГПЗ", "Южно-Балыкский ГПЗ". Эти 4 предприятия перерабатывают около 78,8% от общего объема попутного нефтяного газа, перерабатываемого в автономном округе. Филиал ООО "Газпром переработка" Сургутский завод по стабилизации газового конденсата им. В.С.Черномырдина остается лидером по объему производства светлых нефтепродуктов. В 2019 году завод планирует переработать около 10,0 млн. тонн газового конденсата, глубина переработки составит 99,0%.

В 2019 году введено в разработку 7 новых месторождений, в том числе Западно-Эргинское месторождение, входящее в состав Эргинского кластера (ПАО НК "Роснефть").

В 2019 году в автономном округе продолжена реализация мероприятий, направленных на создание технологического центра разработки эффективной технологии добычи углеводородов из баженовской свиты: на базе окружного государственного кернохранилища в сентябре 2019 года в г. Ханты-Мансийск открыта лаборатория исследования свойств пластовых флюидов. Лаборатория вошла в структуру создаваемого в регионе Центра исследования керна. На Пальяновской площади Красноленинского месторождения прошли испытания новые российские технологии по разработке трудно извлекаемых запасов нефти (ТРИЗ), которые получат широкое применение при дальнейшем освоении нетрадиционных запасов нефти баженовской свиты.

Экономика округа имеет экспортоориентированный характер (в общем объеме внешнеторгового оборота на долю экспорта в среднем приходится не менее 97,0 %) и потому значительно зависит от конъюнктуры мирового рынка нефти и нефтепродуктов. Так основной объём от общего внешнеторгового оборота Югры приходится на страны дальнего зарубежья (более 94,0 %). Характерной чертой внешней торговли автономного округа является стабильное положительное сальдо торгового баланса. Индекс состояния баланса в 2018-2019 годах резко увеличился и превышает 40,0 раз.

Важнейшие торговые партнеры Югры по экспорту: Нидерланды, Китайская Народная Республика, Германия, Турция, Беларусь, Великобритания, Италия. Основные виды экспортируемых товаров: минеральные продукты (в большей степени топливно-энергетические товары), древесина и изделия из нее, машины, оборудование и транспортные средства. Среди главных торговых партнеров по импорту выступают Соединённые Штаты Америки и Китайская Народная Республика. Основные товарные группы, ввозимые в Югру: машины, оборудование и транспортные средства, металлы и изделия из них, продукция химической промышленности, каучук, текстиль, текстильные изделия и обувь, продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье.

*Инвестиции в основной капитал*

Инвестиции в основной капитал играют важнейшую роль в приспособлении экономики к новой конъюнктуре после значительного падения цен на нефть. Они призваны способствовать модернизации производства и повышению качества выпуска, а значит, и выходу отечественной продукции обрабатывающей промышленности и сферы услуг на новые зарубежные рынки. Импортозамещение также невозможно без инвестиций в качество роста. Ключевым параметром, от которого зависят темпы экономического роста и технологическая модернизация экономики автономного округа, является накопление.

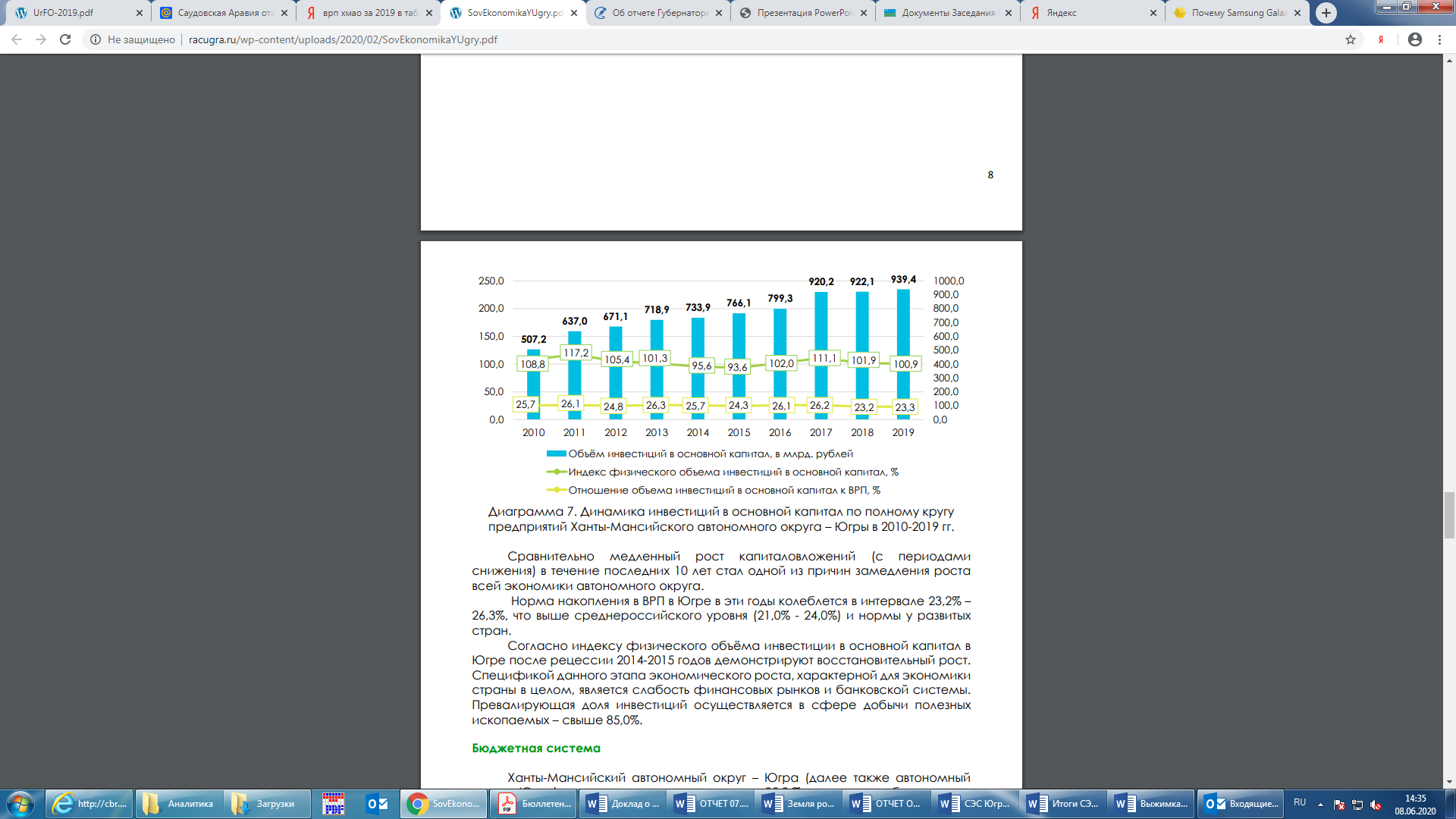


Рис. 14 График инвестиций в основной капитал.

Сравнительно медленный рост капиталовложений (с периодами снижения) в течение последних 10 лет стал одной из причин замедления роста всей экономики автономного округа. Норма накопления в ВРП в Югре в эти годы колеблется в интервале 23,2% – 26,3%, что выше среднероссийского уровня (21,0% - 24,0%) и нормы у развитых стран. Согласно индексу физического объёма инвестиции, в основной капитал в Югре после рецессии 2014-2015 годов демонстрируют восстановительный рост. Спецификой данного этапа экономического роста, характерной для экономики страны в целом, является слабость финансовых рынков и банковской системы. Превалирующая доля инвестиций осуществляется в сфере добычи полезных ископаемых – свыше 85,0%.

*Бюджетная система*

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (далее также автономный округ, Югра) является регионом-донором: 85,0 % доходов, собранных на территории автономного округа, поступают в федеральный бюджет (в среднем по России этот показатель составляет 50,0 %). При этом с территории автономного округа в бюджеты всех уровней бюджетной системы Российской Федерации по итогам 2019 года поступило 15,0 % доходов, администрируемых налоговыми органами. На протяжении 2010- 2019 годов по этому показателю Югра неизменно занимает второе место после г. Москвы. Доля автономного округа в консолидированном бюджете Российской Федерации в эти годы колеблется от 11,7% до 16,0%. Основная часть поступлении (более 70,0%) стабильно формируется налогом на добычу полезных ископаемых, в котором более 99,9% приходится на налог на добычу нефти.

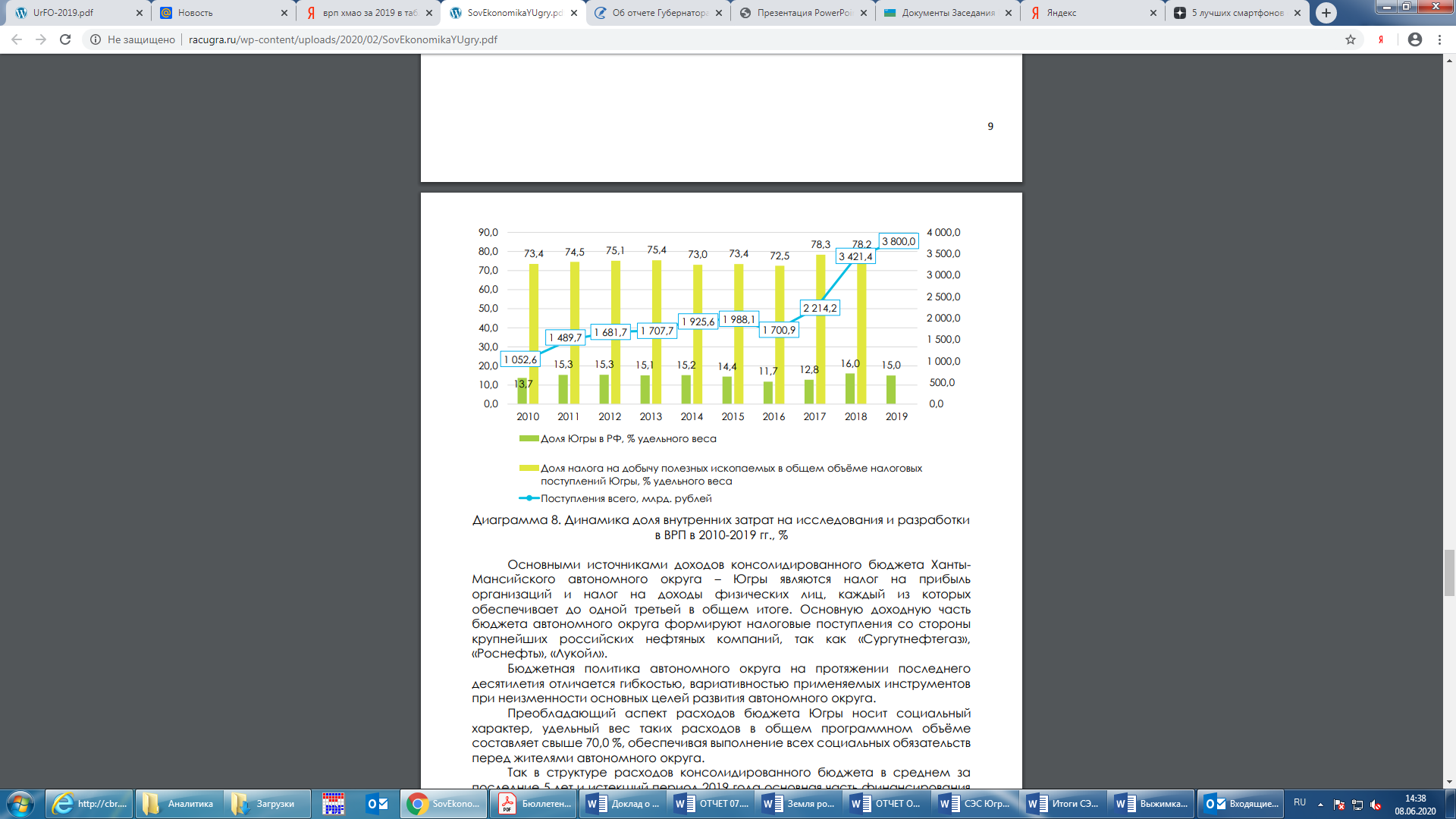


Рис. 15 График поступление в федеральный бюджет налоговых выплат.

Основными источниками доходов консолидированного бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры являются налог на прибыль организаций и налог на доходы физических лиц, каждый из которых обеспечивает до одной третьей в общем итоге. Основную доходную часть бюджета автономного округа формируют налоговые поступления со стороны крупнейших российских нефтяных компаний, так как «Сургутнефтегаз», «Роснефть», «Лукойл». Бюджетная политика автономного округа на протяжении последнего десятилетия отличается гибкостью, вариативностью применяемых инструментов при неизменности основных целей развития автономного округа. Преобладающий аспект расходов бюджета Югры носит социальный характер, удельный вес таких расходов в общем программном объёме составляет свыше 70,0 %, обеспечивая выполнение всех социальных обязательств перед жителями автономного округа. Так в структуре расходов консолидированного бюджета в среднем за последние 5 лет и истекший период 2019 года основная часть финансирования была направлена на социальные цели, такие как развитие образования (около 29,0 % от общего объема), здравоохранения (порядка 16,0 %), социальную политику (14,5 %), а также культуру, физкультуру и спорт (от 6,0 %). На жилищно-коммунальное хозяйство выделяется в среднем 10,3%.

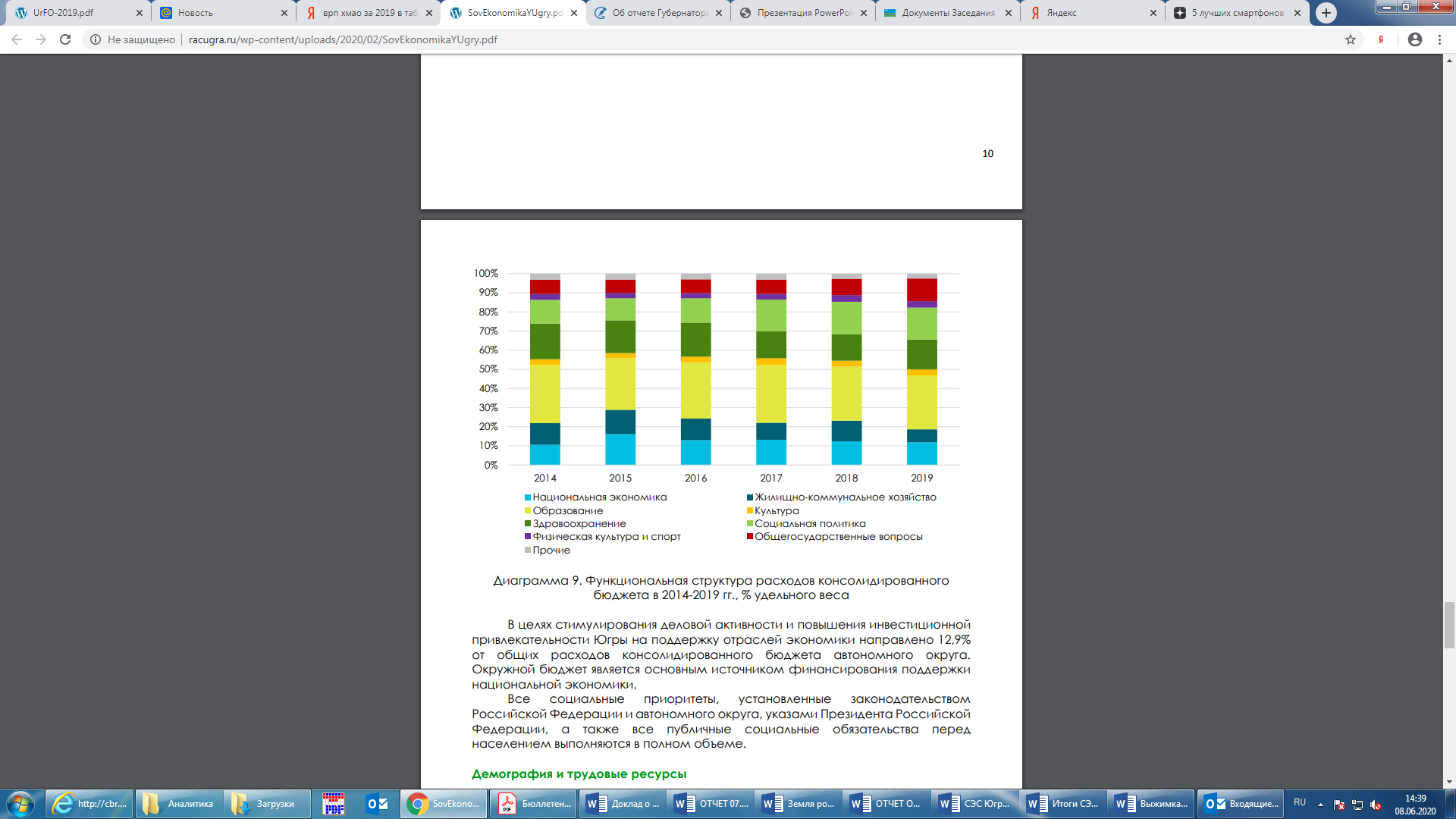


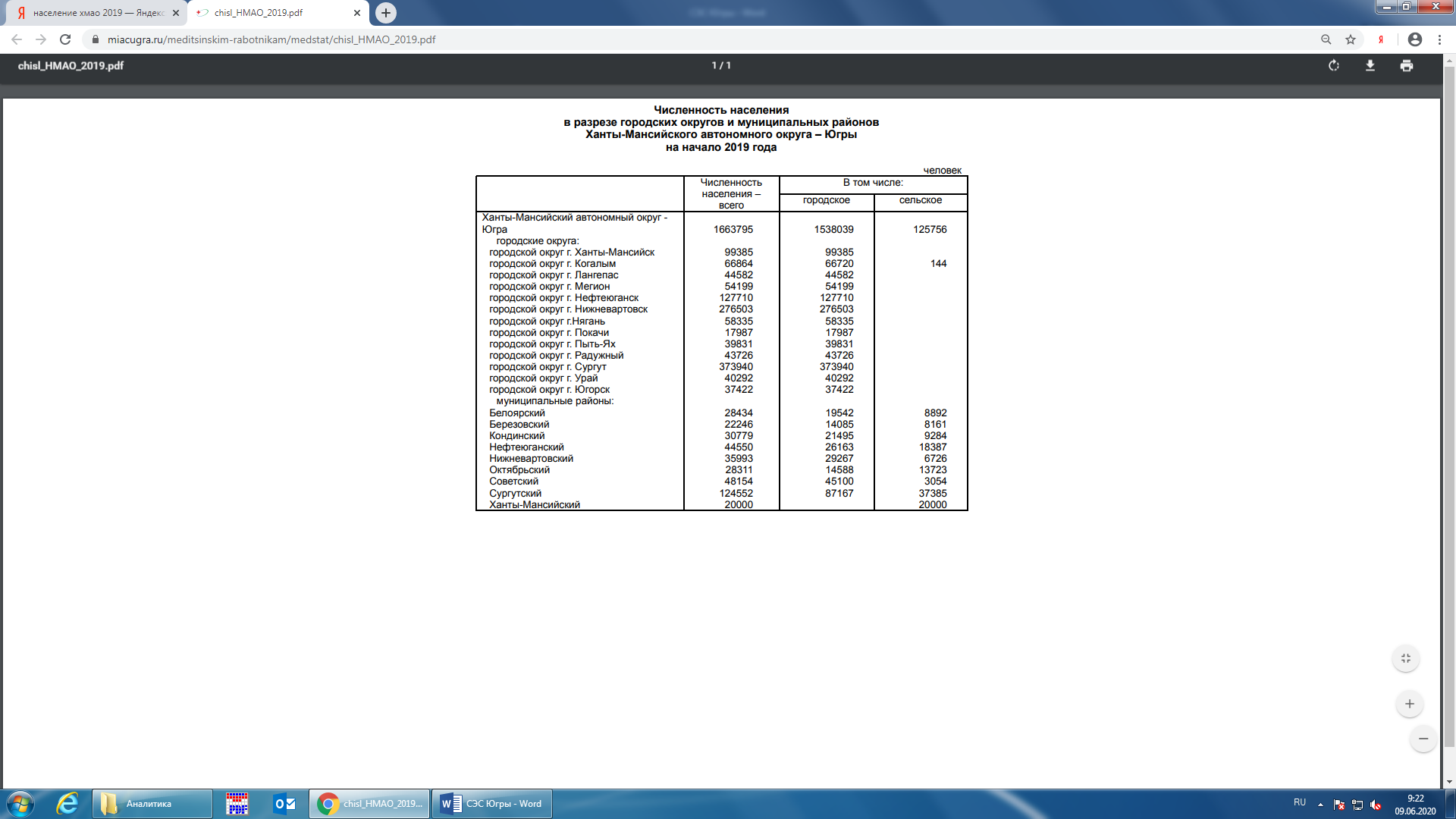
Рис. 16 График финансов направленные на социальные цели.

В целях стимулирования деловой активности и повышения инвестиционной привлекательности Югры на поддержку отраслей экономики направлено 12,9% от общих расходов консолидированного бюджета автономного округа. Окружной бюджет является основным источником финансирования поддержки национальной экономики. Все социальные приоритеты, установленные законодательством Российской Федерации и автономного округа, указами Президента Российской Федерации, а также все публичные социальные обязательства перед населением выполняются в полном объеме.

*Демография и трудовые ресурсы*

Югра на протяжении нескольких лет сохраняет положительные тенденции демографического развития и входит в число субъектов Российской Федерации с наилучшими демографическими показателями (2018-2019 годы – по коэффициенту рождаемости 10 место, коэффициенту естественного прироста 6 место).

Таблица 15. Численность населения ХМАО Югры



Численность населения Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на 1 января 2020 года составляет 1 674 676 чел. В 2019 году рождаемость в Югре превышает смертность в 2,1 раза. Численность постоянного населения автономного округа на 1 января 2019 года по информации Федеральной службы государственной статистики достигла 1663,8 тыс. человек. Состояние здоровья и уровень смертности населения отражаются на показателе ожидаемая продолжительность жизни при рождении, которая в 2019 году в Югре прогнозируется на уровне 74,6 года, что на 1,2 года выше, чем в среднем по России (73,4 лет).

За 2019 года в автономном округе родилось 20 821 человек. Рождаемость по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизилась на 7,3 %. В УрФО автономный округ занимает третье место по коэффициенту рождаемости, который составляет 12,5, после Тюменской области и Ямало-Ненецкого автономного округа (12,8 и 12,6 на 1000 человек соответственно).

Кроме того, в Югре в сравнении с другими регионами УрФО один из самых низких коэффициентов смертности – 6,1 на 1000 человек (ниже только в Ямало-Ненецком автономном округе 4,7 на 1000 человек).

Высокие показатели уровня и качества жизни населения в автономном округе положительно влияют на показатели естественного прироста населения. Югра остается лидером среди регионов УрФО по уровню естественного прироста населения, который за 2019 года составил 10 709 человека. Коэффициент естественного прироста составил 6,4 на 1000 человек.

Половозрастная структура населения Югры по статистическим данным на 2018 год свидетельствует о том, что в 10-летней перспективе без учёта миграции:

• естественный прирост населения будет снижаться ввиду сокращения женщин детородного возраста (уменьшение порядка 25-30%);

• трудоспособное население незначительно, но снизится (уменьшение до 25,0 тыс. человек).

В Югре одни из самых высоких показателей, характеризующих трудовые ресурсы – доля занятых в общей численности трудовых ресурсов на протяжении последних 10 лет не опускается ниже 84,0 %. Общая численность безработных в процентах к экономически активному населению (уровень безработицы) сокращается с каждым годом.

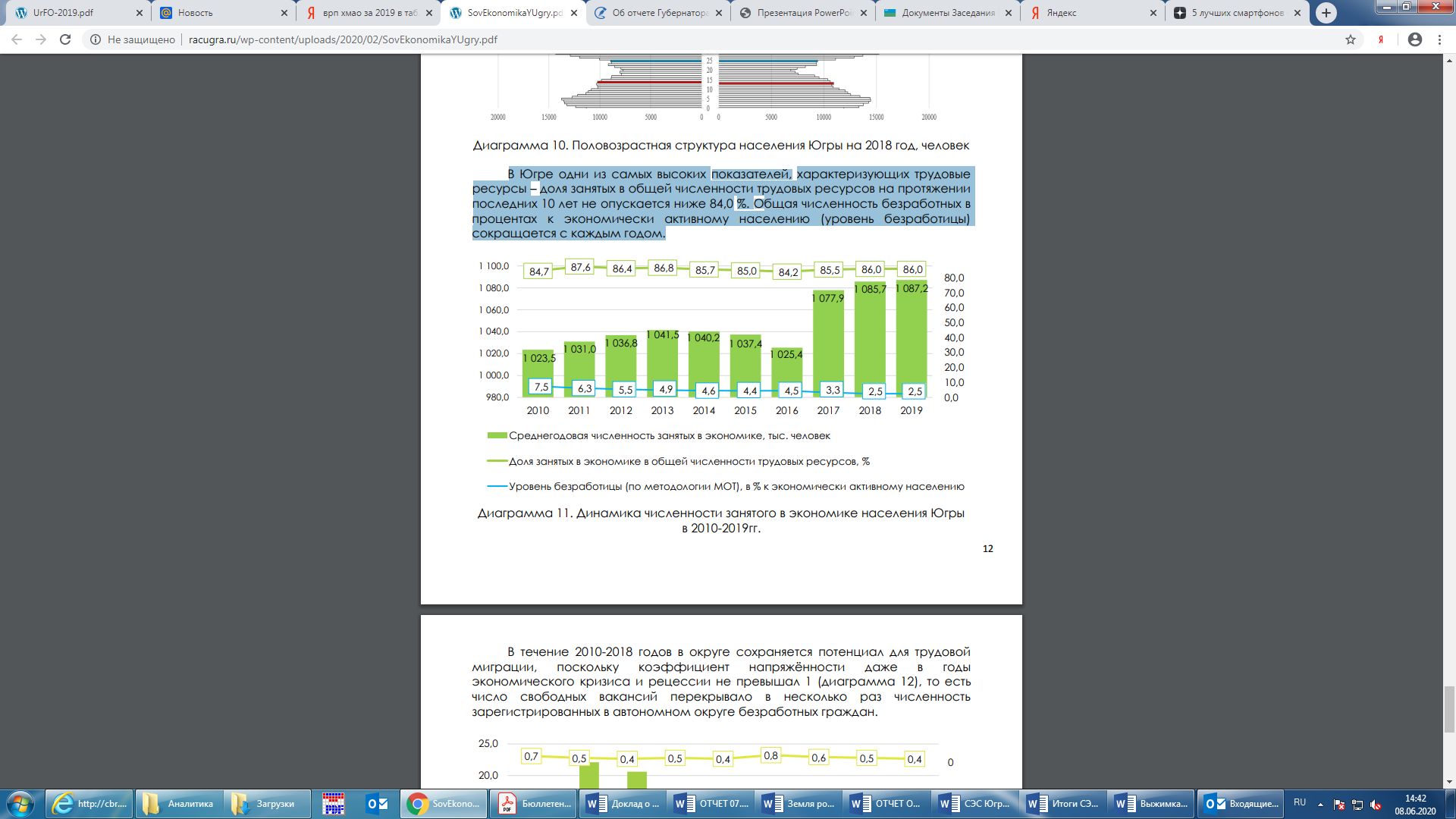


Рис. 17 Трудовые ресурсы.

В течение 2010-2018 годов в округе сохраняется потенциал для трудовой миграции, поскольку коэффициент напряжённости даже в годы экономического кризиса и рецессии не превышал 1, то есть число свободных вакансий перекрывало в несколько раз численность зарегистрированных в автономном округе безработных граждан. В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре по состоянию на декабрь 2019 года вновь зафиксирован самый низкий в УрФО уровень зарегистрированной безработицы, которая составила 0,44 %, что ниже среднего показателя по Российской Федерации и УрФО.

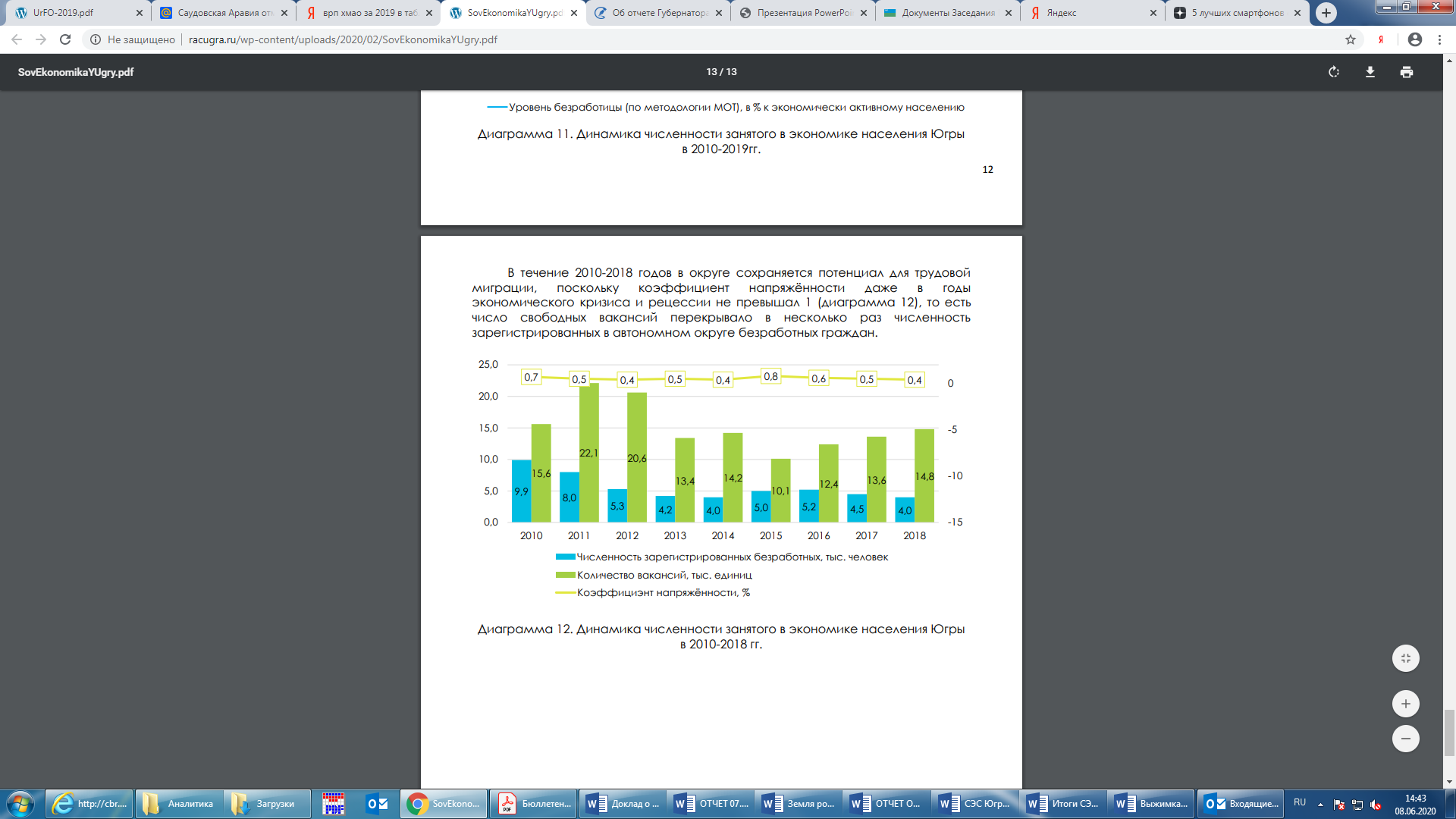


Рис. 18 График зарегистрированного уровня безработицы.

*Строительство*

По результатам деятельности в сфере строительства в 2019 году Ханты - Мансийский автономный округ – Югра стал вторым среди регионов УрФО, выполнив работ на сумму 325,3 млрд. рублей. Отмечается снижение физического объёма работ относительно соответствующего периода предыдущего года – на 8,9 %.

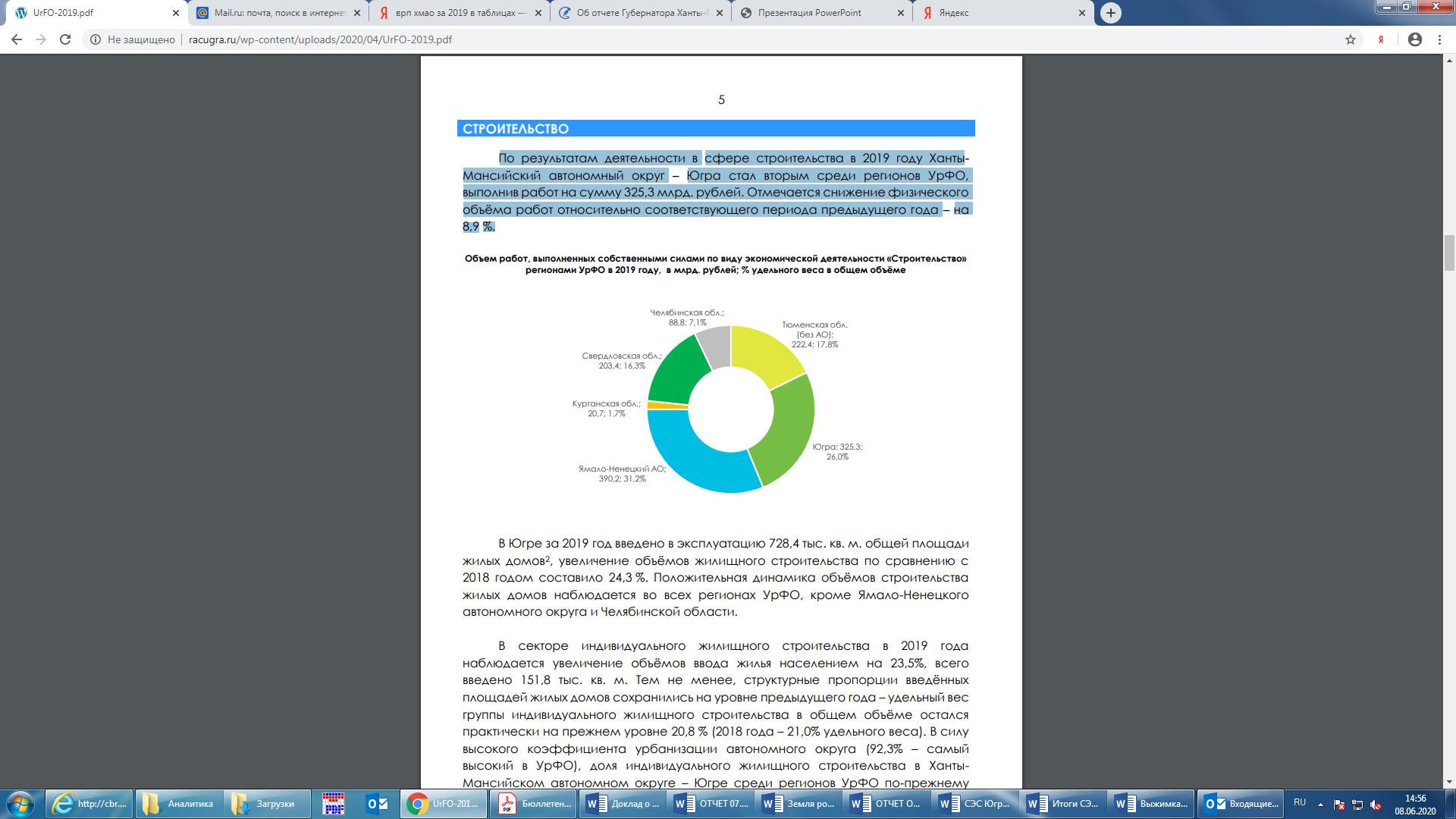


Рис. 19 График.

В Югре за 2019 год введено в эксплуатацию 728,4 тыс. кв. м. общей площади жилых домов2, увеличение объёмов жилищного строительства по сравнению с 2018 годом составило 24,3 %. Положительная динамика объёмов строительства жилых домов наблюдается во всех регионах УрФО, кроме Ямало-Ненецкого автономного округа и Челябинской области. В секторе индивидуального жилищного строительства в 2019 года наблюдается увеличение объёмов ввода жилья населением на 23,5%, всего введено 151,8 тыс. кв. м. Тем не менее, структурные пропорции введённых площадей жилых домов сохранились на уровне предыдущего года – удельный вес группы индивидуального жилищного строительства в общем объёме остался практически на прежнем уровне 20,8 % (2018 года – 21,0% удельного веса). В силу высокого коэффициента урбанизации автономного округа (92,3% – самый высокий в УрФО), доля индивидуального жилищного строительства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре среди регионов УрФО по-прежнему самая низкая.

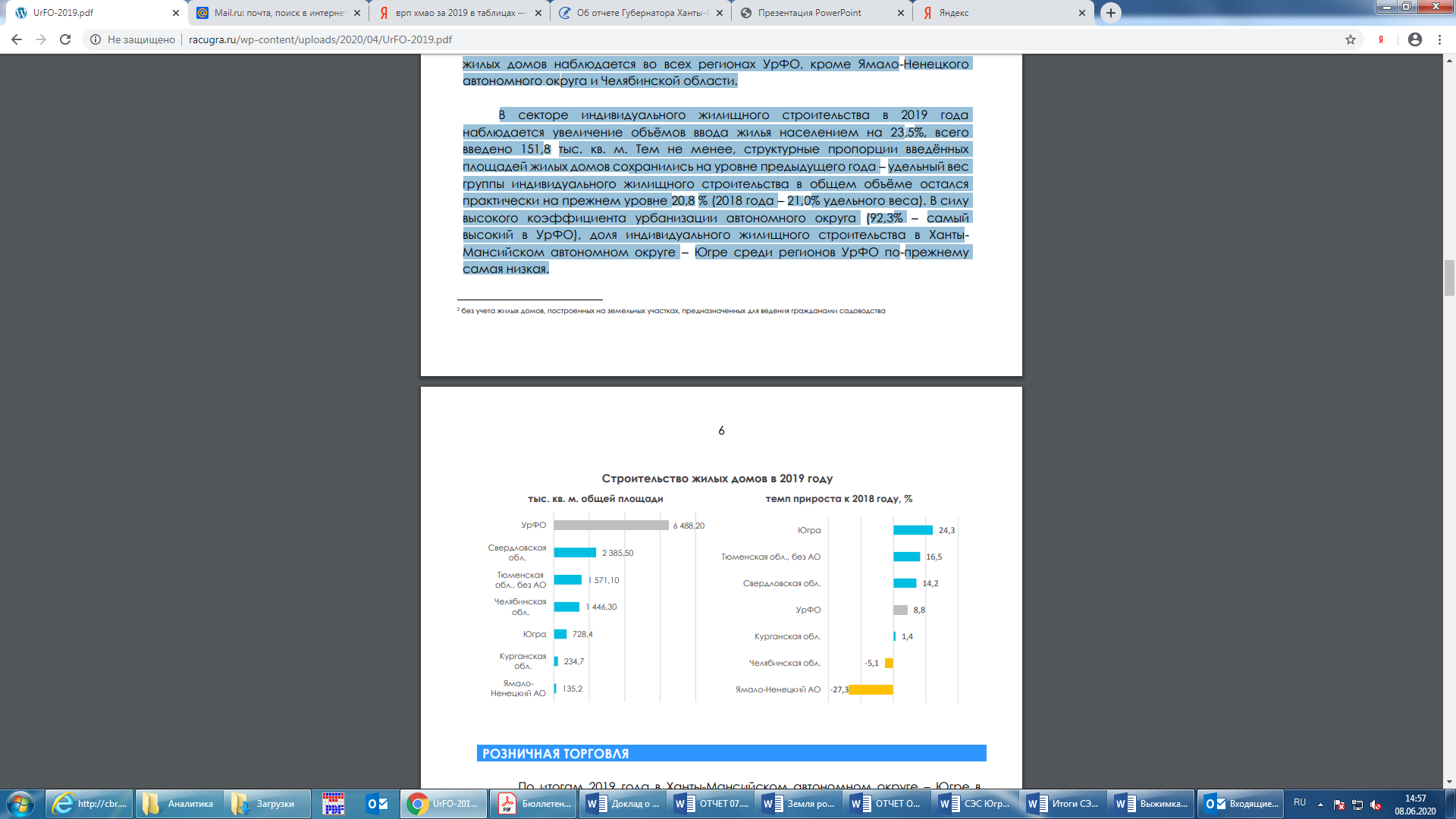


Рис. 20 График строительство жилых домов

*Розничная торговля*

По итогам 2019 года в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре в сравнении с соответствующим периодом предыдущего года наблюдается положительная динамика физического объема оборота розничной торговли (101,0%) и объема платных услуг населению (100,4%).

Оборот розничной торговли в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре за отчётный период составил 437,5 млрд. рублей. Розничный товарооборот в расчёте на душу населения Югры составил 262,1 тыс. рублей, это 4-ое место среди регионов УрФО.

Оборот оптовой торговли составил 160,7 млрд. рублей, увеличившись на 2,0% к уровню 2018 года. Объем платных услуг составил 116,3 млрд. рублей. Во всех регионах УрФО наблюдается рост показателей, характеризующих рынок товаров и услуг, что отражает общероссийские тенденции.

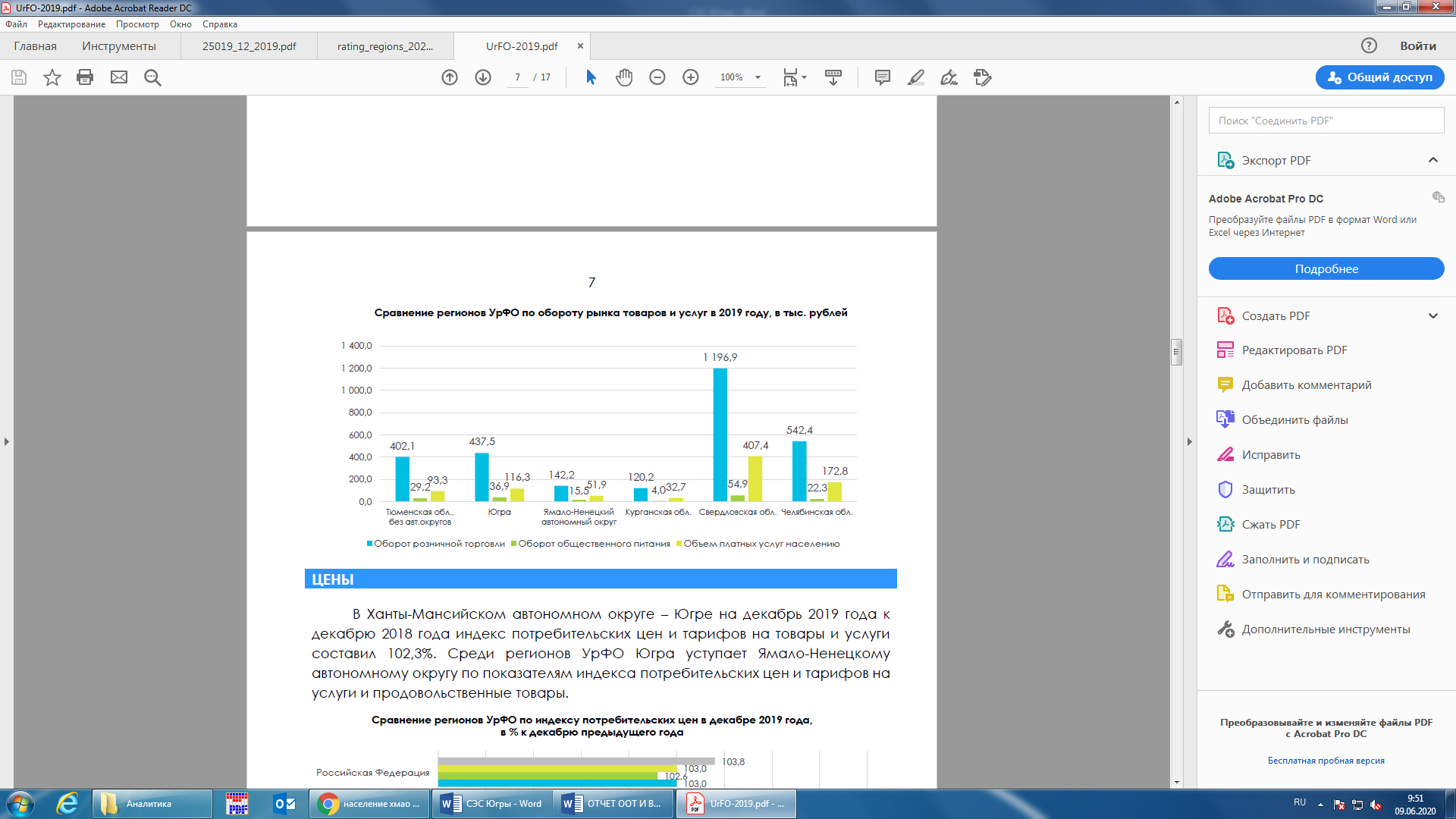


Рис. 21 График оборота товаров и услуг.

*Цены*

В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре на декабрь 2019 года к декабрю 2018 года индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги составил 102,3%. Среди регионов УрФО Югра уступает Ямало-Ненецкому автономному округу по показателям индекса потребительских цен и тарифов на услуги и продовольственные товары.

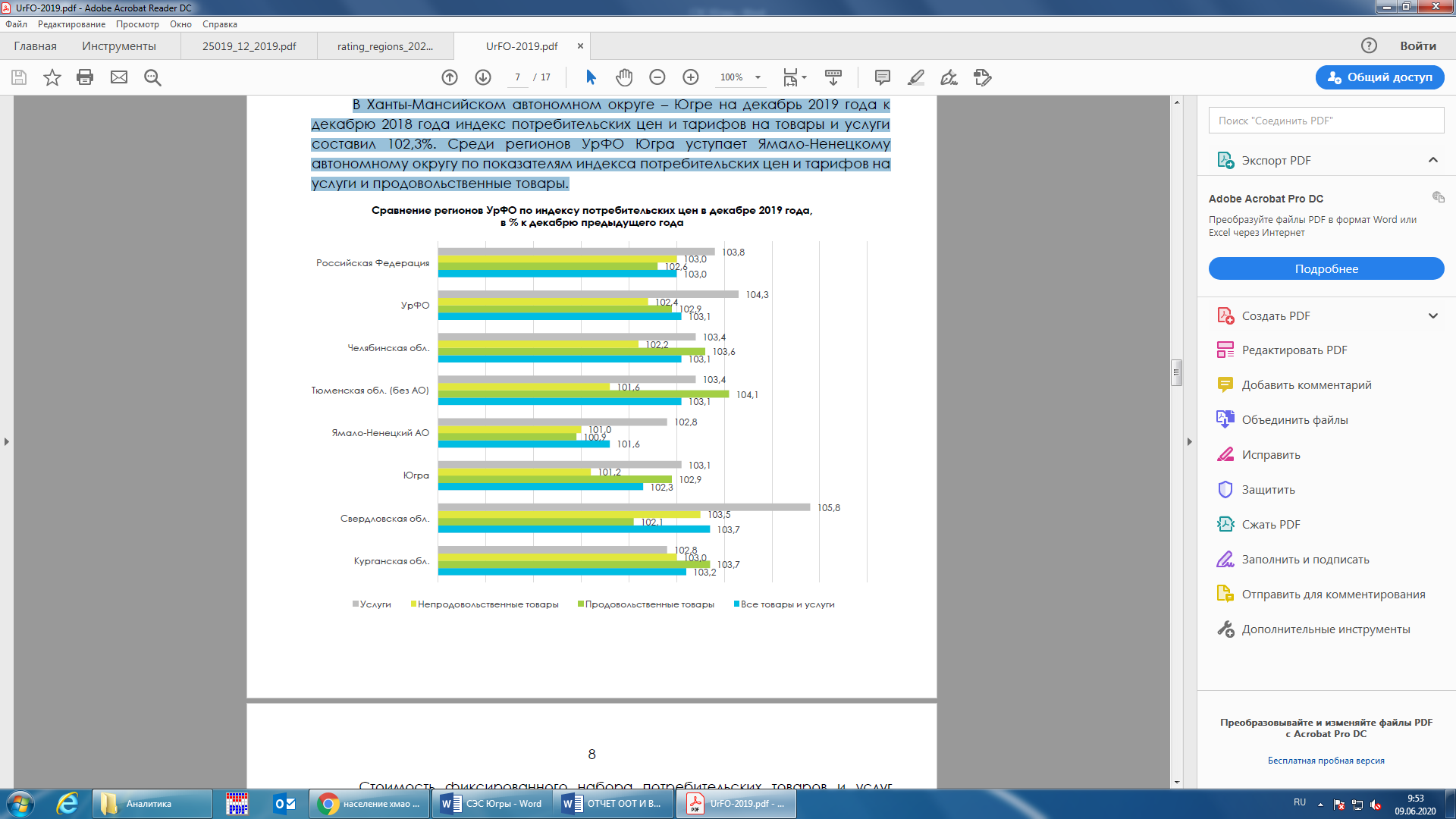


Рис. 22 График индекса потребительских цен

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг (перечень утвержден приказом Росстата от 30 декабря 2014 г. №733) в Югре в 2019 году составила 18 896,7 рублей, что выше среднероссийского уровня на 17,6 %.

При этом стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в Югре в декабре 2019 года составила 4879,5 рубля, что выше среднероссийского уровня на 19,9 % и составляет 25,8 % стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг в автономном округе.

*Социальная сфера*

Среднедушевые денежные доходы населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2019 года составили 53 399,0 рублей, что на 51,7 % превышает уровень показателя по Российской Федерации в целом и на 44,8 % по УрФО.

Югра занимает второе место среди регионов УрФО (после Ямало-Ненецкого автономного округа) по соотношению денежных доходов и потребительских расходов в расчёте на душу населения – более чем на 46,1 %.

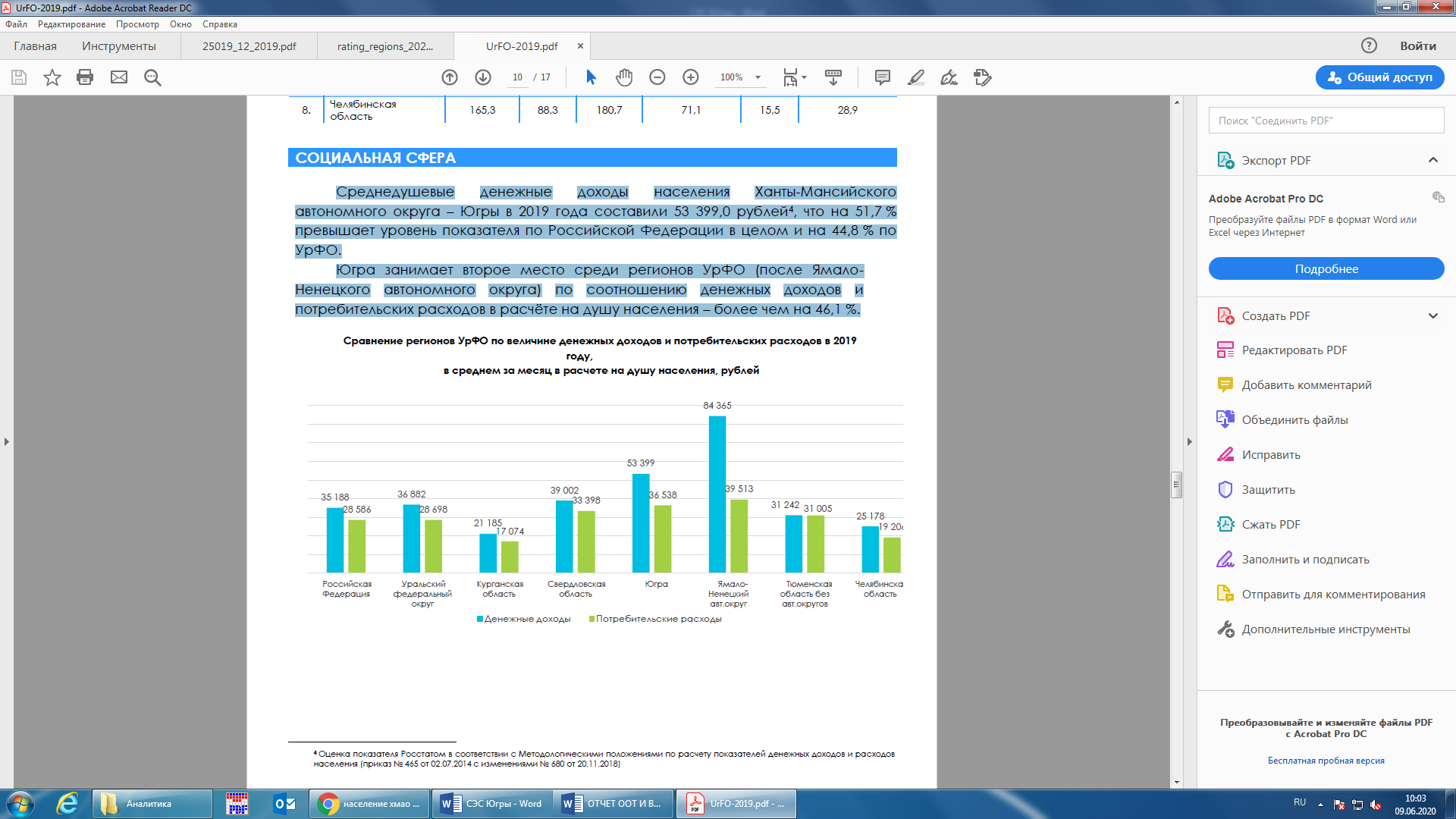


Рис. 23 График по соотношению денежных доходов и потребительских расходов

В Югре по итогам рассматриваемого периода наблюдается повышение уровня реальных денежных доходов по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 2,6 %.

В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре величина прожиточного минимума по итогам IV квартала 2019 года (на 25.02.2020) составляет 14 699,0 рублей, что больше среднего значения показателя по Российской Федерации более чем на 33,5%. По отношению к величине прожиточного минимума за соответствующий период 2018 года наблюдается незначительный рост значения показателя – на 1,6 % (228,0 рублей).

Высокий уровень прожиточного минимума формируется из объективных причин, связанных с высокой стоимостью товаров и услуг, источников энергии и сложных климатических условий.

В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре за 2019 год среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 74 525,0 рублей, что является вторым результатом в УрФО после Ямало-Ненецкого автономного округа с показателем 100 456,0 рублей. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Югре на 46,7 % выше среднего уровня в целом по УрФО и на 57,0 % выше среднемесячной заработной платы по Российской Федерации. Рост среднемесячной номинальной начисленной заработной платы по отношению к соответствующему периоду предыдущего года составил 5,2 %.

*Налоги*

Налоговые отчисления Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в консолидированный бюджет Российской Федерации за 2019 года превысили половину всех налоговых отчислений УрФО в целом (56,6 % удельного веса от УрФО).

По объему налоговых отчислений в консолидированный бюджет Российской Федерации Югра занимает второе место, уступая только г. Москве – доля налогов автономного округа в консолидированном бюджете снизилась до 14,9% (против 16,0 % в 2018 году). Всего за 2019 год автономный округ перечислил в консолидированный бюджет России налоговых отчислений на сумму 3385,8 млрд. рублей.

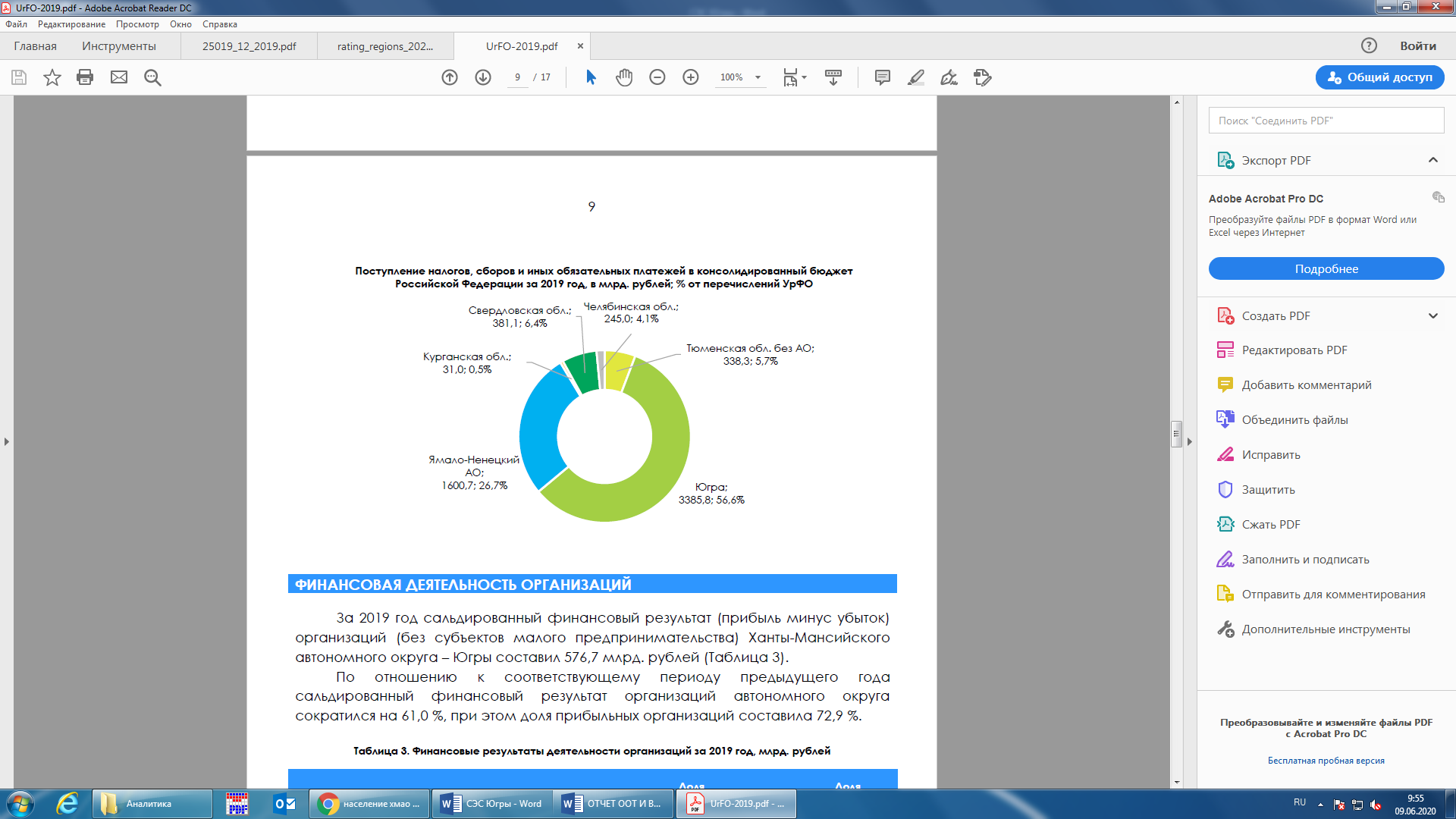


Рис. 24 График налоговых отчислений

В 2019 году по итогам реализации региональных проектов: предприятия лесопромышленного комплекса АО "Югорский лесопромышленный холдинг", ООО "Сургутмебель" включены в перечень производителей регионального значения, что позволит им получить доступ к государственной поддержке, направленной на финансирование экспортных проектов, включая страхование и широкую линейку банковских инструментов; на компенсацию фактических затрат в объеме до 80,0% на транспортировку экспортируемой продукции; заключены соглашения о сотрудничестве между АУ "Технопарк высоких технологий" и 10 промышленными предприятиями, 5 из которых (АО "Югорский лесопромышленный холдинг", ООО "Сургутмебель", ООО "Урай нефтепромысловое оборудование - Сервис", ООО "Радоп", ООО "МегионНефтеРемСервис") включены в портфель проектов "Повышение производительности труда и поддержка занятости"; проведено обучение сотрудников научно-образовательных центров (НОЦ) (Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Югорский государственный университет", Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Нижневартовский государственный университет") по теме: "Развитие производственных систем для руководителей"; проведено обучение (курсы повышения квалификации) руководителей и специалистов 10 предприятий (АО "Завод строительных материалов", ООО "РАДОП", ООО "Сургутмебель", ООО "Урай нефтепромысловое оборудование - Сервис", АО "Югорский Лесопромышленный Холдинг", ООО "МегионНефтеРемСервис", АО "Реабилитационно-технический центр", АО "Рыбокомбинат Ханты-Мансийский", АО "Нижневартовскремсервис", АО "Югорский рыбоводный завод") по программам "Система запуска и сопровождения проектов повышения эффективности для руководителей", "Повышение операционной эффективности и оценка уровня производственной системы для линейных руководителей и специалистов"; оказана поддержка ООО "Управляющая компания "Индустриальный парк - Югра" в целях возмещения затрат, связанных с созданием и развитием индустриального (промышленного) парка "Югра" в г. Сургут; индустриальный парк "Югра" прошел отбор и включен в региональный проект "Акселерация субъектов малого и среднего предпринимательства", разработанный на основе национального проекта "Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы".

Достижению целей, установленных в национальных проектах "Производительность труда и поддержка занятости" и "Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы", способствует запуск новых мощностей: по производству оборудования для добычи минеральных ресурсов в г. Нижневартовск, на котором будут выпускать установки электроприводного центробежного насоса, востребованные нефтедобывающими компаниями России, в условиях национальной программы импортозамещения. Теперь автономный округ станет поставщиком высокотехнологичного оборудования мирового класса действующего предприятия "Тюбинг Технолоджи Югра", что позволило увеличить численность занятых в секторе малого и среднего предпринимательства за счет создания более чем 100 высокопроизводительных рабочих мест. Кроме того, деятельность компании обеспечит поступление в региональный бюджет свыше 30 миллионов рублей в год, внедрение и использование энергоэффективных технологий.

По переработке водных биологических ресурсов Березовского, Белоярского и Октябрьского районов. Производство будет запущено в Березово до 2021 года с использованием действующей инфраструктуры и привлечением инвесторов.

В целях создания инфраструктуры для размещения производственных и иных объектов формируется сеть индустриальных парков: "Югра" (г. Сургут), "Ява" (г. Югорск), "Солнечный" (Сургутский район), производственно-технологического парка "Югорский" (Сургутский и Нефтеюганский районы); промышленный парк "Синергия" (г. Нягань), количество создаваемых рабочих мест - более 7 700.

*Агропромышленный комплекс*

Его развитие ориентировано на обеспечение населения автономного округа свежей пищевой продукцией. Государственная программа "Развитие агропромышленного комплекса" направлена на развитие заготовки и переработки дикоросов, животноводства, растениеводства, рыбной отрасли.

Для реализации федерального проекта "Экспорт продукции АПК" запущен региональный проект, направленный на увеличение объема экспорта продукции агропромышленного комплекса региона на 34% до 2024 года. Правительство автономного округа и Министерство сельского хозяйства Российской Федерации в системе "Электронный бюджет" заключили соглашение о реализации регионального проекта "Экспорт продукции АПК".

Поддержка экспортоориентированных организаций АПК осуществляется в соответствии с региональной государственной программой "Развитие агропромышленного комплекса", размер государственной субсидии на продукцию агропромышленного комплекса при поставке ее на экспорт рассчитывается с повышающим коэффициентом 1,15. Кроме того, организациям оказывается поддержка: развитие материально-технической базы, компенсация процентных ставок по кредитам, поддержка инвестиционных проектов, на которые предусмотрено в бюджете округа 202,0 млн. рублей.

Перспективное направление работы для фермеров – это сельхозкооперация.

Для ее развития за счет средств окружного бюджета в региональной программе предусмотрена поддержка на создание и развитие сельскохозяйственных кооперативов - 70 млн. рублей. По итогам мероприятий региональной программы на 1 сентября 2019 года в деятельность субъектов малого и среднего предпринимательства в сельском хозяйстве вовлечены 15 граждан.

В 2019 году из федерального бюджета планируется привлечь порядка 8,3 млн. рублей, софинансирование из бюджета автономного округа составит 13,0 млн. рублей на проведение конкурса "Агростартап". Привлеченные средства планируется направить на оказание поддержки начинающим фермерам и вновь создаваемым кооперативам - до 4 млн. рублей на 1 грант. Наладить систему сбыта продукции, сотрудничать с крупными ритейлерами на выгодных условиях и создать собственную торговую сеть - такую задачу решали окружные агропроизводители совместно с органами власти в 2019 году.

Сельскохозяйственный потребительский сбытовой кооператив "Ермак - Агро" открыл в 2019 году к уже работающему с 2018 года магазину в Ханты- Мансийске магазины в Сургуте и Нижневартовске. Созданная сеть позволила на 10,0% увеличить объем продаж продукции, произведенной местными товаропроизводителями. В кооперативе состоят 9 сельхозпредприятий, в том числе ООО "Регион-К", АО "Агроника", АО "Агрофирма", ООО "Обь-регион", АО "Казымская оленеводческая компания", НРМУП "Чеускино".

Практика работы со сбытовым кооперативом в июне 2019 года отмечена в ходе рабочего визита Группы контроля Президиума Генерального совета Партии "Единая Россия" за исполнением национальных проектов в автономном округе, одобрена и рекомендована к тиражированию субъектам Российской Федерации.

*Транспортное сообщение*

Пассажирские перевозки в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре в межмуниципальном и пригородном сообщении осуществляются автомобильным, железнодорожным, водным и воздушным видами транспорта по регулярным маршрутам, осуществляемым на коммерческой и субсидируемой основе.

Автомобильным транспортом перевозки осуществляются по 120 межмуниципальным маршрутам, из них 62 на коммерческой основе (по нерегулируемым тарифам), 58 - по регулируемым тарифам. В перевозках задействовано более 170 транспортных средств малого, среднего и большого класса.

Водным транспортом по 13 межмуниципальным маршрутам - судами типа "Метеор", "Восход", "Валдай 45Р", "Линда", "Заря" пассажировместимостью от 45 до 120 человек.

Железнодорожным транспортом - по 9 субсидируемым маршрутам пригородного сообщения.

По местным воздушным линиям перевозки осуществляются по 31 межмуниципальному маршруту (из них: самолетами типа АТР-72, АН-24 - по 15 маршрутам (5 новых маршрутов), вертолетами типа МИ-8 - по 16 маршрутам) и 35 внутрирайонным вертолетным маршрутам в 7 муниципальных районах: Березовском, Белоярском, Октябрьском, Ханты-Мансийском, Кондинском, Сургутском и Нижневартовском.

В июне 2019 года заключено соглашение между Правительством Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Правительством Свердловской области о содействии развитию межрегионального транспортного сообщения. Соглашением предусмотрена реализация межрегионального проекта по строительству (реконструкции) участков автомобильной дороги по маршруту "п. Куминский - п. Карабашка - д. Герасимовка - г. Тавда".

В целях снижения протяженности автомобильных дорог, находящихся в состоянии, не отвечающем нормативным требованиям, в 2019 году завершено реконструкцией 0,35 км автомобильных дорог регионального значения и 0,91 км автомобильных дорог местного значения, отремонтировано 96,83 км и 35,80 км автомобильных дорог соответственно. В результате достигнуто планируемое значение целевого показателя - доля соответствующих нормативным требованиям автомобильных дорог регионального значения и автомобильных дорог в городских агломерациях с учетом загруженности - 70,7%.

На 1 января 2019 года доля автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения автономного округа, находящихся в нормативном состоянии, в 2 раза выше общероссийских показателей и в 1,6 раз выше показателей по Уральскому федеральному округу.

За счет установки 50 передвижных автоматических комплексов фотовидеофиксации нарушений правил дорожного движения и 100 вандалозащищенных боксов в 2019 году по сравнению с 2018 годом снизился уровень аварийности, дорожно-транспортных происшествий: количество ДТП уменьшилось на 6,3%, количество раненых - на 5,3%.

Важным аспектом развития транспортного сообщения является повышение его конкурентности. В 2019 году открыты регулярные воздушные перевозки по субсидируемым направлениям из Ханты-Мансийска - в Краснодар, Санкт-Петербург, Омск, Новосибирск, Екатеринбург, Уфу, из Нижневартовска – в Краснодар, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Уфу, Самару, из Сургута - в Омск, Самару, Пермь.

**Выводы:**

* Среди субъектов РФ Югра занимает 3-е место по объему инвестиций в основной капитал и 3-е место по объему инвестиций на душу населения с номиналом в 571,2 тыс. рублей.
* Инвестиции на душу населения в автономном округе в 4,3 раза превышают среднероссийский показатель (131,6 тыс. рублей).
* За 2019 год в автономном округе добыто 236,1 млн. тонн нефти (2018 год - 236,5). С начала разработки нефтяных месторождений (1964 год) по состоянию на 1 января 2020 года накопленная добыча нефти - 11915,9 млн. тонн. Доля Югры в общероссийской добыче нефти по итогам 2019 года - 42,1%.
* В автономном округе введено в эксплуатацию 797,9 тыс. кв. м общей площади жилых домов, что составило 136,2% к уровню 2018 года, доля индивидуального жилищного строительства - 27,7%. Снижается удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда, в 2019 году во всем жилищном фонде он составил 6,9%.
* По уровню благосостояния и размеру средней заработной платы Югра входит в тройку лидеров по Уральскому федеральному округу. Среднемесячная заработная плата работников организаций за 2019 год составила 75,1 тыс. рублей.
* Численность постоянного населения автономного округа на 1 января 2020 года, по информации Федеральной службы государственной статистики, - 1674,7 тыс. человек. Естественный прирост населения за 2019 год составил 10,7 тыс. человек.

## 2.1.4 Информация об экологической ситуации в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра

Правительством автономного округа внедрен комплексный подход к решению экологических проблем, направленный на совершенствование регионального природоохранного законодательства, программно-целевое обеспечение охраны окружающей среды и экологической безопасности, повышение уровня экологической культуры населения. С целью сохранения благоприятной окружающей среды и биологического разнообразия в интересах настоящего и будущего поколений реализуется государственная программа автономного округа "Экологическая безопасность" и 4 региональных проекта портфеля проектов "Экология": "Чистая страна", "Сохранение биологического разнообразия и развитие экологического туризма", "Комплексная система обращения с твердыми коммунальными отходами", "Сохранение уникальных водных объектов". Локальным экологическим мониторингом охвачено 97,3% лицензионных участков. В 2019 году нефтегазодобывающими организациями рекультивировано 650,0 га нефтезагрязненных земель, 18,0% от общей площади загрязненных земельных участков.

Количество неликвидированных шламовых амбаров, по сравнению с 2010 годом, сократилось в 13,7 раза (с 1 709 до 125 штук). С целью уменьшения загрязнения окружающей среды нефтяные компании внедряют новые природосберегающие технологии.

За 2019 год нефтегазодобывающими компаниями инвестировано 1,3 млрд. рублей в переработку буровых отходов в техногенный грунт с его последующим использованием при строительстве и ремонте кустовых оснований и других технологических площадок, автомобильных дорог, рекультивации нарушенных и нефтезагрязненных земель, полигонов твердых коммунальных отходов, ликвидации шламовых амбаров, гидроизоляции и укреплению поверхностей для предотвращения опасных экзогенных процессов. В 2019 году ООО "Газпромнефть-Хантос" запустил Систему воздушного мониторинга нефтепроводов и производственной инфраструктуры (далее - Система) при помощи беспилотного воздушного судна на 3 месторождениях

предприятия, что позволит минимизировать экологические риски, а также выявлять возможные очаги возгорания в пожароопасный период и контролировать паводковую ситуацию весной. В перспективе Система охватит все производственные объекты ООО "Газпромнефть-Хантос".

С 2019 года автономный округ перешел на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО), при которой весь цикл обращения с ТКО обеспечивает региональный оператор. Ежемесячно он вывозит на полигоны более 450 тысяч кубических метров мусора.

В 2019 году утверждены Правила организации деятельности по: накоплению ТКО (в том числе их раздельному накоплению); установлению ответственности за обустройство и надлежащее содержание площадок для накопления ТКО; приобретению, содержанию контейнеров для накопления ТКО и модельный порядок накопления ТКО.

На территории труднодоступных и отдаленных местностей размещаются площадки временного накопления ТКО. В целях развития инфраструктуры по обращению с ТКО Правительством автономного округа выделены из окружного бюджета муниципальным образованиям бюджетные ассигнования в размере 626,7 млн. руб., в том числе: 81,0 млн. рублей на приобретение контейнеров для размещения в местах (площадках) накопления ТКО, 244,0 млн. рублей (в т. ч. 115 млн. рублей распоряжением Правительства автономного округа от 23 октября 2019 года N 549-рп) на обустройство мест (площадок) накопления ТКО, 301,7 млн. руб. на создание площадок временного накопления твердых коммунальных отходов, что позволит муниципалитетам закупить около 6 тысяч контейнеров, организовать более 1 тысячи контейнерных площадок и создать 36 площадок временного накопления твердых коммунальных отходов.

В целях реализации регионального проекта "Комплексная система обращения с твердыми коммунальными отходами" для развития на территории автономного округа технологий по сортировке и переработке отходов создаются комплексные межмуниципальные полигоны твердых коммунальных отходов:

* для городов Сургут и Когалым, поселений Сургутского района;
* для городов Нижневартовск и Мегион, поселений Нижневартовского района;
* для городов Нефтеюганск и Пыть-Ях, поселений Нефтеюганского района;
* для города Нягань, поселений Октябрьского района;
* для города Ханты-Мансийск, поселений Ханты-Мансийского района.

В 2019 году частными инвесторами в Нижневартовске и Югорске запущены мусоросортировочные линии. Ханты-Мансийский автономный округ - Югра занял 1 место в Российской Федерации по количеству ликвидированных свалок по оценкам проекта Общественный народный фронт "Генеральная уборка" .[[6]](#footnote-6)

**Вывод:** Ханты-Мансийский автономный округ – Югра является одним из лидеров среди субъектов РФ по ряду показателей, таких как добыча нефти, производство электроэнергии, а также по объему промышленного производства. Высокие показатели обусловлены освоением и эксплуатацией богатой природно-ресурсной базы.

Ресурсная специфика территории, географические и климатические особенности, а также развитие промышленного и жилищно-коммунального секторов определяют и основные экологические проблемы автономного округа, которые оказывают существенную негативную нагрузку на окружающую среду, являются постоянной угрозой причинения вреда окружающей среде и жизненно важным интересам населения.

В целом качество атмосферного воздуха в городах автономного округа остается стабильным и характеризируется «низким» уровнем загрязнения. Экологическое состояние региона стабильное.

Для оценки влияния экологических факторов на стоимость объектов недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости объектов оценки, была собрана и проанализирована информация по следующим ценообразующим факторам:

- «Расстояние до промышленной зоны»,

- «Расстояние до границы локально-отрицательных центров (полигоны ТБО, склады ГСМ, ТЭЦ, морги, объекты химического производства)»,

- «Расстояние до границы зон с особым условием использования территории (Охранные зоны, санитарно-защитные зоны)».

Тарифы на коммунальные услуги для населения в 2019 году представлены в таблицах ниже.

Информация об установленных тарифах на тепловую энергию, средневзвешенных в разрезе муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2019 год представлена в таблице 16.

Таблица 16. Тарифы на тепловую энергию

| № п/п | Муниципальное образование | 2019 год | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Тариф с 1 января 2019 года, руб./Гкал (с НДС) | Рост тарифа с 1 января 2019 года, % | Тариф с 1 июля 2019 года, руб./Гкал (с НДС) | Рост тарифа с 1 июля 2019 года, % |
|
| 1 | г. Ханты-Мансийск | 1 924,67 | 0,9 | 1 932,52 | 0,4 |
| 2 | г. Сургут | 1 695,45 | 1,6 | 1 728,83 | 2,0 |
| 3 | г. Нижневартовск | 1 590,73 | 1,8 | 1 624,87 | 2,1 |
| 4 | г. Нефтеюганск | 1 689,90 | 1,7 | 1 723,70 | 2,0 |
| 5 | г. Урай | 1 957,16 | 1,7 | 2 001,58 | 2,3 |
| 6 | г. Когалым | 1 763,18 | 2,4 | 1 812,58 | 2,8 |
| 7 | г. Мегион | 1 583,16 | 1,7 | 1 614,83 | 2,0 |
| 8 | г. Лангепас | 1 894,10 | 1,8 | 1 947,88 | 2,8 |
| 9 | г. Радужный | 1 400,23 | 1,6 | 1 435,58 | 2,5 |
| 10 | г. Нягань | 2 305,70 | 1,7 | 2 306,70 | 0,04 |
| 11 | г. Покачи | 1 730,94 | 1,3 | 1 779,11 | 2,8 |
| 12 | г. Югорск | 2 028,86 | 1,7 | 2 034,98 | 0,3 |
| 13 | г. Пыть-Ях | 1 843,79 | 1,8 | 1 848,14 | 0,2 |
| 14 | Белоярский район | 1 293,14 | -1,6 | 1 319,51 | 2,0 |
| 15 | Березовский район | 806,76 | -52,1 | 830,96 | 3,0 |
| 16 | Нижневартовский район | 2 367,40 | 1,6 | 2 434,02 | 2,8 |
| 17 | Октябрьский район | 2 433,48 | -4,1 | 2 483,05 | 2,0 |
| 18 | Советский район | 1 997,30 | 1,8 | 2 047,51 | 2,5 |
| 19 | Кондинский район | 3 975,90 | 0,8 | 4 068,17 | 2,3 |
| 20 | Нефтеюганский район с учетом тарифов ООО "РН-Юганскнефтегаз" | 2 304,66 | 2,0 | 2 375,40 | 3,1 |
|  | Нефтеюганский район без учета тарифов ООО "РН-Юганскнефтегаз" | 2 332,60 | 2,3 | 2 381,92 | 2,1 |
| 21 | Сургутский район | 2 190,40 | 1,5 | 2 272,55 | 3,8 |
| 22 | Ханты-Мансийский район | 2 773,06 | 1,6 | 2 818,45 | 1,6 |
| В среднем по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре | | 1 882,39 | 1,4 | 1 927,51 | 2,4 |
| для населения | | 1 845,04 | 1,4 | 1 875,98 | 1,7 |

Информация об установленных тарифах на водоснабжение, средневзвешенных в разрезе муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на 2019 год представлена в таблице 17.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Таблица 17. Тарифы на водоснабжение | | | | | | |
| № п/п | Муниципальное образование | Тариф с 01.07.2018 года, руб./м3 (с НДС) | Тариф с 1 января 2019 года, руб./м3 (с НДС) | *Рост тарифа с 1 января 2019 года, %* | Тариф с 1 июля 2019 года, руб./м3 (с НДС) | *Рост тарифа с 1 июля 2019 года, %* |
| 1 | г. Ханты-Мансийск | 59,88 | 60,89 | *1,7* | 62,09 | *2,0* |
| 2 | г. Сургут | 48,68 | 48,46 | *-0,5* | 49,52 | *2,2* |
| 3 | г. Нижневартовск | 42,34 | 42,79 | *1,1* | 43,64 | *2,0* |
| 4 | г. Нефтеюганск | 42,53 | 43,25 | *1,7* | 44,11 | *2,0* |
| 5 | г. Урай | 50,62 | 51,48 | *1,7* | 52,51 | *2,0* |
| 6 | г. Когалым | 40,24 | 40,97 | *1,8* | 41,86 | *2,2* |
| 7 | г. Мегион | 42,08 | 42,79 | *1,7* | 43,63 | *2,0* |
| 8 | г. Лангепас | 45,53 | 47,26 | *3,8* | 52,07 | *10,2* |
| 9 | г. Радужный | 62,85 | 63,92 | *1,7* | 65,26 | *2,1* |
| 10 | г. Нягань | 48,97 | 49,80 | *1,7* | 50,80 | *2,0* |
| 11 | г. Покачи | 46,57 | 47,19 | *1,3* | 48,44 | *2,7* |
| 12 | г. Югорск | 47,07 | 47,87 | *1,7* | 48,82 | *2,0* |
| 13 | г. Пыть-Ях | 81,84 | 82,43 | *0,7* | 82,59 | *0,2* |
| 14 | Белоярский район | 71,16 | 72,07 | *1,3* | 73,46 | *1,9* |
| 15 | Берёзовский район | 54,45 | 54,00 | *-0,8* | 55,07 | *2,0* |
| 16 | Нижневартовский район | 89,48 | 89,47 | *0,0* | 91,86 | *2,7* |
| 17 | Октябрьский район | 87,35 | 89,32 | *2,3* | 91,18 | *2,1* |
| 18 | Советский район | 73,76 | 74,97 | *1,6* | 76,74 | *2,4* |
| 19 | Кондинский район | 102,98 | 100,81 | *-2,1* | 103,49 | *2,7* |
| 20 | Нефтеюганский район с учетом тарифов общества с ограниченной ответственностью "РН-Юганскнефтегаз" | 18,02 | 19,55 | *8,5* | 19,95 | *2,0* |
| Нефтеюганский район без учета тарифов общества с ограниченной ответственностью "РН-Юганскнефтегаз" | 52,81 | 53,86 | *2,0* | 55,00 | *2,1* |
| 21 | Сургутский район | 66,29 | 66,51 | *0,3* | 68,11 | *2,4* |
| 22 | Ханты-Мансийский район | 52,43 | 53,29 | *1,7* | 54,46 | *2,2* |
| В среднем по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре, в том числе | | 49,50 | 49,59 | *0,2* | 50,71 | *2,3* |
| для населения | | 49,37 | 51,42 | *4,1* | 52,48 | *2,1* |

Итоги государственного регулирования тарифов на водоотведение, средневзвешенных в разрезе муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на 2019 год представлены в таблице 18.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Таблица 18. Тарифы на водоотведение | | | | | | |
| № п/п | Муниципальное образование | Тариф с 01.07.2018 года, руб./м3 (с НДС) | Тариф с 1 января 2019 года, руб./м3 (с НДС) | *Рост тарифа с 1 января 2019 года, %* | Тариф с 1 июля 2019 года, руб./м3 (с НДС) | *Рост тарифа с 1 июля 2019 года, %* |
| 1 | г. Ханты-Мансийск | 73,37 | 74,62 | *1,69* | 76,10 | *2,0* |
| 2 | г. Сургут | 48,46 | 49,28 | *1,69* | 50,27 | *2,0* |
| 3 | г. Нижневартовск | 40,91 | 41,60 | *1,69* | 42,43 | *2,0* |
| 4 | г. Нефтеюганск | 46,06 | 46,84 | *1,69* | 47,77 | *2,0* |
| 5 | г. Урай | 61,27 | 62,30 | *1,69* | 63,55 | *2,0* |
| 6 | г. Когалым | 47,59 | 48,50 | *1,92* | 49,53 | *2,1* |
| 7 | г. Мегион | 41,80 | 42,50 | *1,69* | 43,34 | *2,0* |
| 8 | г. Лангепас | 39,99 | 41,10 | *2,78* | 46,06 | *12,0* |
| 9 | г. Радужный | 40,14 | 40,82 | *1,69* | 41,63 | *2,0* |
| 10 | г. Нягань | 39,62 | 40,30 | *1,69* | 41,10 | *2,0* |
| 11 | г. Покачи | 40,27 | 40,96 | *1,69* | 43,96 | *7,3* |
| 12 | г. Югорск | 50,29 | 51,14 | *1,69* | 52,16 | *2,0* |
| 13 | г. Пыть-Ях | 81,31 | 81,56 | *0,30* | 81,84 | *0,3* |
| 14 | Белоярский район | 56,70 | 57,64 | *1,67* | 58,76 | *1,9* |
| 15 | Берёзовский район | 65,81 | 66,92 | *1,70* | 68,24 | *2,0* |
| 16 | Нижневартовский район | 103,18 | 102,06 | *-1,09* | 108,87 | *6,7* |
| 17 | Октябрьский район | 78,06 | 78,85 | *1,02* | 80,48 | *2,1* |
| 18 | Советский район | 66,08 | 66,91 | *1,26* | 68,24 | *2,0* |
| 19 | Кондинский район | 151,66 | 147,50 | *-2,74* | 150,99 | *2,4* |
| 20 | Нефтеюганский район | 85,42 | 87,19 | *2,07* | 89,59 | *2,8* |
| 21 | Сургутский район | 97,21 | 95,33 | *-1,93* | 98,25 | *3,1* |
| 22 | Ханты-Мансийский район | 76,46 | 77,51 | *1,37* | 78,78 | *1,6* |
| В среднем по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, в том числе | | 56,37 | 56,90 | *0,94* | 58,32 | *2,5* |
| для населения | | 49,46 | 50,70 | *2,52* | 51,82 | *2,2* |

Таблица 19. Индекс роста тарифов на газ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммунальные услуги, входящие в состав платы граждан согласно Жилищному [кодексу](consultantplus://offline/ref=B50F5DBB24FDE214486CAF0B1D93CCE4E958475D91CE0674F755677988E0OBK) Российской Федерации | Плановый рост тарифов на газ, определенный [прогнозом](consultantplus://offline/ref=B50F5DBB24FDE214486CAF0B1D93CCE4E9594D5D9FC30674F755677988E0OBK) социально-экономического развития Российской Федерации, % | | Рост установленных Региональной службой по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры тарифов на газ, % | |
| с 1 января 2019 года | с 1 июля 2019 года | с 1 января 2019 года | с 1 июля 2019 года |
| Газоснабжение | 101,7 | 101,4 | 101,7 | - |

\* Тарифы на природный и сжиженный газ для населения не установлены в связи с отсутствием утвержденных Федеральной антимонопольной службой России (далее – ФАС России) составляющих конечного тарифа. Данные тарифы будут приняты после утверждения ФАС России соответствующих тарифов.

Индексы роста установленных Региональной энергетической комиссией Тюменской области, Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Ямало-Ненецкого автономного округа на 2019 год тарифов на электрическую энергию представлены в таблице 20.

Таблица 20. Индекс роста тарифов на электрическую энергию

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммунальные услуги, входящие в состав платы граждан согласно Жилищному [кодексу](consultantplus://offline/ref=C3AED0A06A0EE116A899669CAE43E131CB938D3248E5BD490146480397u9x2K) Российской Федерации | Предельный рост тарифов на коммунальные услуги, установленный приказами ФАС России, % | | Фактический средний рост тарифов, установленных Региональной энергетической комиссией Тюменской области, Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Ямало-Ненецкого автономного округа, % | |
| с 1 января 2019 года | с 1 июля 2019 года | с 1 января 2019 года | с 1 июля 2019 года |
| Электроснабжение | 101,7 | 103,5 | 101,4 | 101,8 |

Таблица 21. Одноставочные тарифы на электрическую энергию для населения

| № п/п | Показатель (группы потребителей с разбивкой по ставкам и дифференциацией по зонам суток) | Тариф с 1 января 2019 года, руб./кВтч  (с НДС) | Рост тарифа с 1 января 2019 года, % | Тариф с 1 июля 2019 года, руб./кВтч  (с НДС) | Рост тарифа с 1 июля 2019 года, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Население | | | | |
| 1.1 | Население, за исключением указанного в [пунктах 1.2](#Par41) и [1.3](#Par49) | | | | |
| 1.1.1 | Одноставочный тариф | 2,82 | 101,4 | 2,87 | 101,8 |
| 1.2 | Население, проживающее в городских населенных пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами для пищеприготовления и (или) электроотопительными установками | | | | |
| 1.2.1 | Одноставочный тариф | 1,98 | 101,5 | 2,02 | 102,0 |
| 1.3 | Население, проживающее в сельских населенных пунктах | | | | |
| 1.3.1 | Одноставочный тариф | 1,98 | 101,5 | 2,02 | 102,0 |
| 2 | Потребители, приравненные к населению | | | | |
| 2.1 | Одноставочный тариф | 2,82 | 101,4 | 2,87 | 101,8 |

Тарифы на коммунальные услуги на 2019 год cформированы с учетом предельных уровней изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги (далее – предельный уровень платы) по муниципальным образованиям Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, установленных постановлением Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 14.12.2018 № 127 «О предельных (максимальных) индексах изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2019-2023 годы» (далее – постановление Губернатора Югры № 127) и параметров, определенных прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации и предельных уровней цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2019 год и на плановый период 2020 и 2024 годов, разработанного Минэкономразвития России и одобренного Правительством Российской Федерации 20.09.2018.

С учетом принятых решений рост тарифов в 2019 году произойдет дважды:

с 1 января в пределах 1,7%, что обусловлено изменением налогового законодательства Российской Федерации (Федеральный закон от 03.08.2018 № 303-ФЗ);

с 1 июля в рамках индекса ограничения роста платы граждан.

Тарифы, установленные приказами Региональной службы по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, в разрезе организаций, оказывающих услуги в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, размещены на официальном сайте РСТ Югры: www.rst.admhmao.ru баннер «База тарифных решений РСТ Югры», а также в разделах «Цены, тарифы» и «Документы» в подразделе «Приказы службы» / «Водоснабжение и водоотведение» и «Теплоэнергетика».

Таблица 22. Изменение годовой платы за коммунальные услуги

| № п/п | Муниципальное образование | Изменение годовой совокупной платы за коммунальные услуги в среднем по муниципальному образованию, % | | Предельные индексы, установленные [постановлением](consultantplus://offline/ref=2E65233BB6D7BCC2077EA86431E0AF3F4D36CB4F1E4AAB41255D31A22004077CE7B0S6D) Губернатора автономного округа от 14 декабря 2018 года № 127 «О предельных (максимальных) индексах изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на 2019-2023 годы» | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| с 1 января 2019 года | с 1 июля 2019 года [<\*>](#P1160) | с 1 января 2019 года | с 1 июля 2019 года |
| 1 | г. Ханты-Мансийск | 1,6 | 1,8 | 1,7 | 2,0 |
| 2 | г. Сургут | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 3 | г. Нижневартовск | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 11,0 |
| 4 | г. Нефтеюганск | 1,7 | 1,9 | 1,7 | 2,0 |
| 5 | г. Урай | 1,7 | 1,9 | 1,7 | 2,0 |
| 6 | г. Когалым | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 7 | г. Мегион | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 14,8 |
| 8 | г. Лангепас | 1,7 | 6,4 | 1,7 | 9,0 |
| 9 | г. Радужный | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 10 | г. Нягань | 1,7 | 0,7 | 1,7 | 2,0 |
| 11 | г. Покачи | 1,7 | 2,8 | 1,7 | 7,5 |
| 12 | г. Югорск | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 13 | г. Пыть-Ях | 1,1 | 1,9 | 1,7 | 2,0 |
| 14 | Белоярский район |  |  |  |  |
| 14.1 | г.п. Белоярский | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 14.2 | с.п. Казым | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 14.3 | с.п. Полноват | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 14.4 | с.п. Сосновка | 1,7 | 1,9 | 1,7 | 2,0 |
| 14.5 | с.п. Сорум | 1,7 | 0,8 | 1,7 | 2,0 |
| 14.6 | с.п. Лыхма | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 14.7 | с.п. Верхнеказымский | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 15 | Березовский район |  |  |  |  |
| 15.1 | г.п. Березово | 1,2<\*\*> | 1,4<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 15.2 | г.п. Игрим | 1,3<\*\*> | 0,9<\*\*> | 1,7 | 18,3 |
| 15.3 | с.п. Саранпауль | 0,4<\*\*> | 0,4<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 15.4 | с.п. Хулимсунт | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 15.5 | с.п. Светлый | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 15.6 | с.п. Приполярный | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 16 | Нижневартовский район |  |  |  |  |
| 16.1 | г.п. Излучинск | 1,7<\*\*> | 3,5<\*\*> | 1,7 | 4,0 |
| 16.2 | г.п. Новоаганск | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 16.3 | с.п. Аган | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 16.4 | с.п. Ларьяк | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 16.5 | с.п. Ваховск | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 16.6 | с.п. Покур | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 16.7 | с.п. Вата | 1,6<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 16.8 | с.п. Зайцева Речка | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 17 | Октябрьский район |  |  |  |  |
| 17.1 | г.п. Октябрьское | 1,6 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 17.2 | г.п. Андра | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 17.3 | г.п. Приобье | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 17.4 | г.п. Талинка | 0,6 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 17.5 | с.п. Карымкары | 1,6<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 17.6 | с.п. Малый Атлым | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 17.7 | с.п.Перегребное | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 17.8 | с.п.Сергино | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 17.9 | с.п.Шеркалы | 1,6<\*\*> | 1,9<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 17.10 | с.п. Каменное | 1,6<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 17.11 | с.п.Унъюган | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 18 | Советский район |  |  |  |  |
| 18.1 | г.п. Зеленоборск | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 2,0 |
| 18.2 | г.п. Таежный | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 2,0 |
| 18.3 | г.п. Агириш | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 2,0 |
| 18.4 | г.п. Коммунистический | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 2,0 |
| 18.5 | г.п. Пионерский | 1,7 | 1,9 | 1,7 | 2,0 |
| 18.6 | г.п. Советский | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 2,0 |
| 18.7 | г.п. Малиновский | 1,7 | 1,9 | 1,7 | 2,0 |
| 18.8 | с.п. Алябьевский | 1,7 | 1,6 | 1,7 | 2,0 |
| 19 | Кондинский район |  |  |  |  |
| 19.1 | г.п. Кондинское | 0,9 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 19.2 | г.п. Куминский | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 19.3 | г.п. Луговой | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 19.4 | г.п. Междуреченский | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 19.5 | г.п. Мортка | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 19.6 | с.п. Леуши | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 19.7 | с.п. Мулымья | 1,1 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 19.8 | с.п. Шугур | 1,6 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 19.9 | с.п. Болчары | 0,9 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 19.10 | с.п. Половинка | 1,6 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 20 | Нефтеюганский район |  |  |  |  |
| 20.1 | г.п. Пойковский | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 20.2 | с.п. Салым | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 20.3 | с.п. Сентябрьский | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 20.4 | с.п. Каркатеевы | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 20.5 | с.п. Куть-Ях | 1,1 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 20.6 | с.п. Лемпино | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 20.7 | с.п. Усть-Юган | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 20.8 | с.п. Сингапай | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 21 | Сургутский район |  |  |  |  |
| 21.1 | г.п. Белый Яр | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 21.2 | г.п. Барсово | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 21.3 | г.п. Федоровский | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 21.4 | г.п. Лянтор | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 21.5 | с.п. Солнечный | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 4,0 |
| 21.6 | с.п. Локосово | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 21.7 | с.п. Русскинская | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 21.8 | с.п. Сытомино | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 21.9 | с.п. Нижнесортымский | 1,7 | 0,7 | 1,7 | 2,0 |
| 21.10 | с.п. Лямина | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 21.11 | с.п. Тундрино | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 21.12 | с.п. Угут | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 21.13 | с.п.Ульт-Ягун | 1,7<\*\*> | 2,0<\*\*> | 1,7 | 2,0 |
| 22 | Ханты-Мансийский район |  |  |  |  |
| 22.1 | сп. Горноправдинск | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 2,0 |
| 22.2 | сп. Кедровый | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 22.3 | сп. Красноленинский | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 22.4 | сп. Луговской | 1,7 | 1,9 | 1,7 | 2,0 |
| 22.5 | сп. Нялинское | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 22.6 | сп. Кышик | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 22.7 | сп. Сибирский | 1,7 | 1,8 | 1,7 | 2,0 |
| 22.8 | сп. Выкатной | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 22.9 | сп. Шапша | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 22.10 | сп. Цингалы | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 22.11 | сп. Согом | 1,5 | 1,7 | 1,7 | 2,0 |
| 22.12 | сп. Селиярово | 1,7 | 1,8 | 1,7 | 2,0 |
| В среднем по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре | | 1,6 | 1,8 | 1,7 | 2,0 |

<\*> С учетом решений, принятых Региональной службой по тарифам по состоянию на 1 апреля 2019 года, при неизменных нормативах.

<\*\*> С учетом финансирования из бюджетов муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры поставки коммунальных ресурсов гражданам в части разницы между экономически обоснованными тарифами и платой за коммунальные услуги, установленной соответствующим муниципальным образованием Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

На 2019 год распоряжением Правительства Российской Федерации от 15.11.2018 № 2490-р утверждены:

индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – автономный округ) с 1 января – 1,7% (к декабрю 2018 года), с 1 июля – 2,0% (к январю 2019 года);

предельно допустимое отклонение по отдельным муниципальным образованиям от величины среднего индекса по автономному округу с 1 января – 0% (к декабрю 2018 года), с 1 июля – 2,0% (к январю 2019 года).

С учетом предельно допустимого отклонения размер предельного (максимального) индекса изменения размера платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2019 год не должен превышать с 1 января – 1,7% (к декабрю 2018 года), с 1 июля – 4% (к январю 2019 года).

На основании вышеуказанных ограничений, постановлением Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 14.12.2018 № 127 «О предельных (максимальных) индексах изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2019 - 2023 годы» (далее – постановление Губернатора № 127) установлены пределы роста платы граждан за коммунальные услуги в муниципальных образованиях автономного округа на 2019 год в размере:

- с 1 января - 1,7% (к декабрю 2018 года);

- с 1 июля (к январю 2019 года) - 2% для 89 муниципальных образований (92,7% от общего количества муниципальных образований). Для 2-х муниципальных образований автономного округа в целях исполнения решений ФАС России - 4% (в г.п. Излучинск Нижневартовского района и с.п. Солнечный (д. Сайгатина) Сургутского района). Для 5-ти муниципальных образований автономного округа индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные утверждены в размере, превышающем 4%: г. Покачи (7,5%), г. Лангепас (9%), г. Нижневартовск (11,0%), г. Мегион (14,8%), гп. Игрим Березовского района (18,3%) согласно решений представительных органов муниципальных образований, принятых по основанию, предусмотренному подпунктом «д» пункта 46 постановления Правительства РФ № 400, в целях соблюдения (установления) долгосрочных тарифов и (или) долгосрочных параметров регулирования тарифов, установленных в рамках заключенного (планируемого к заключению) концессионного соглашения» в 2019 году.

Согласно предварительной оценке на основании [приказа](consultantplus://offline/ref=1B1BFF64B4ABBFF190DF8829B22701E29577E4CE955DAD45E72F154AA2tDq9J) Министерства регионального развития Российской Федерации от 23 августа 2010 года № 378 «Об утверждении методических указаний по расчету предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги» изменение размера платы граждан за коммунальные услуги по указанным муниципальным образованиям с 1 июля 2019 года с предлагаемым ростом является доступным, так как доля расходов граждан на оплату коммунальных услуг в среднедушевом доходе не превысит значение критерия доступности 8,6%.

Прогнозный рост совокупной платы граждан за коммунальные услуги в среднем по автономному округу с 1 июля 2019 года (к январю 2019 года) не превысит установленный индекс в размере 2 %.

Для граждан на едином официальном сайте государственных органов Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (www.admhmao.ru), а также на официальных сайтах РСТ Югры (www.rst.admhmao.ru), Департамента жилищно-коммунального комплекса и энергетики Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (www.depjkke.admhmao.ru) и Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (www.jsn.admhmao.ru) размещен информационный инструмент, позволяющий обеспечить онлайн-проверку соответствия роста размера платы за коммунальные услуги установленным ограничениям.

Итоги государственного регулирования тарифов в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами в разрезе муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2019 год представлены в таблице 23.

Таблица 23. Тарифы в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами

| Муниципальное образование | Ед. изм. | Дата ввода тарифа | Предельный единый тариф на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами на 2019 года |
| --- | --- | --- | --- |
| Южная зона (города: Ханты-Мансийск, Урай, Нефтеюганск, Нягань, Пыть-Ях, Югорск, районы: Октябрьский, Советский, Нефтеюганский, Ханты-Мансийский, Кондинский) | руб./м3 | 01.01.2019 | 718,33 |
| руб./тн | 8140,55 |
| руб./м3 | 01.08.2019 | 692,28 |
| руб./тн | 7845,29 |
| Северная зона (города: Мегион, Лангепас, Радужный, Покачи, Когалым, Сургут, Нижневартовск, районы: Сургутский, Белоярский, Березовский, Нижневартовский | руб./м3 | 01.07.2019 | 697,51 |
| руб./тн | 6733,98 |

С 1 января 2019 года осуществляется переход на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО).

На территории автономного округа в соответствии с Территориальной схемой обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами, утвержденной распоряжением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 21.10.2016 № 559-рп, установлено две зоны деятельности регионального оператора в сфере обращения с ТКО Южная зона и Северная зона.

Обеспечение деятельности в сфере обращения с ТКО на территории автономного округа передано региональному оператору - Акционерное общество «Югра - Экология» (далее – АО «Югра-Экология»).

Единые тарифы на услуги регионального оператора по обращению с ТКО на 2019 год установлены приказами РСТ Югры для АО «Югра-Экология» в следующих размерах:

для потребителей услуг Южной зоны с 1 января в размере 718,33 руб./м3 с учетом НДС; с 1 августа в размере 692,28 руб./м3 с учетом НДС;

для потребителей услуг Северной зоны с 1 июля в размере 697,51 руб./м3 с учетом НДС.

## 2.1.5 Анализ рынка земельных участков

## 2.1.5.1 Обзор состояния рынка недвижимости (в целом)

Рынок земельных участков может быть сегментирован по ряду критериев и признаков. Сегментирование рынка на основе вида разрешенного использования земельных участков позволяет обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов, а также определить инвестиционную привлекательность земельных участков как объекта для инвестирования.

Согласно Методическим указаниям земельные участки группируются на 14 основных сегментов независимо от категории земель в соответствии с кодами расчета видов использования (Приложение № 1 к Указаниям):

* 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»;
* 2 сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
* 3 сегмент «Общественное использование»;
* 4 сегмент «Предпринимательство»;
* [5 сегмент](#P1127) «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 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»;
* 14 сегмент «Иное использование».

Далее представим информацию о рынке земельных участков региона, проанализируем сделки (предложения) на рынке купли-продажи. В ходе анализа будут решаться следующие задачи:

* Анализ и оценка текущего состояния показателей на рынке земельных участков;
* Исследование динамики ценовых показателей;
* Сравнительный анализ динамики показателей по разным сегментам рынка земельных участков;
* Исследование важнейших факторов, влияющих на изменение ценовых показателей;
* Прогнозирование тенденций изменения на рынке земельных участков.

При формировании итоговой выборочной совокупности для анализа рынка земельных участков были исключены объекты, находящиеся на праве аренды, в собственности публично-правового образования (согласно данным кадастровой карты), а также предложения по продаже земельных участков с заявленным фактическим использованием, противоречащим установленным требованиям к использованию данного объекта недвижимости.

Для того чтобы установить фактическое разрешенное использование объектов, БУ «Центр имущественных отношений» учитывались следующие критерии:

1. Вид разрешенного использования, заявленный продавцом.

2. Разрешенное использование по документу в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости.

3. Сведения о функциональных зонах и параметрах их планируемого развития, определенных генеральным планом соответствующего муниципального образования.

4. Сведения о сложившейся планировке территории, градостроительном зонировании, а также существующих правилах землепользования и застройки.

5. Сведения о границах земель различных категорий.

6. Сведения, представленные органами местного самоуправления и иными уполномоченными органами.

7. Картографические данные, а также иные сведения, собранные БУ «Центр имущественных отношений» в рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки.

## 2.1.5.2 Общие тенденции развития рынка земельных участков региона

Рынок земельных участков ХМАО на сегодняшний день более развит, чем несколько лет назад, но слабо развит по сравнению с другими регионами.

На рынке представлены различные предложения по продаже не только единичных земельных участков, но и предложения по реализации больших земельных массивов для крупных инвестиционных проектов.

Земельные участки на территории ХМАО, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, выставляются на торги Департаментом экономического развития автономного округа. Проследить динамику объема предложения и цены, земельных участков, выставляемых на торги сложно, т. к. носит закрытый характер и данные о конечной стоимости и количестве проданных и/или арендованных участков не публикуется в открытых источниках.

Рынок земельных участков ХМАО в настоящее время развивается умеренными темпами. Сделки между покупателями и продавцами проводятся, и земельные участки приобретаются как для частного владения, так и для введения бизнеса.

Немаловажная роль в развитие рынка земельных участков на сегодняшний день отведена малоэтажному строительству в ХМАО. В основном это спрос на сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», а именно участки с разрешенным использованием: «ИЖС», «Дачное строительство», «Садоводство».

Каждое направление ХМАО обусловлено своим загородным строительством (загородная недвижимость), где усиленными темпами происходит реализация земельных участков.

Но при всем этом сегодня существуют проблемы, которые препятствуют стремительному заселению возведенных организованных загородных поселков. А именно, когда, покупая земельный участок, мы ориентируемся на то, что через, определенный установленный срок будут проводиться соответственные работы по реализации проекта. Чаще всего этого не происходит, либо строительство идет медленными темпами или вообще отсутствует в течение длительного периода времени.

Хотя, наблюдая такие негативные факторы, спрос не уменьшается и люди заинтересованы в покупке участка. Здесь две стороны – это доверие к застройщику, прежде всего, либо имеется возможность длительного ожидания постепенного формирования загородного поселка. Впрочем, на рынке немного компаний, которые еще до начала продаж за свой счет выполняют инженерную подготовку территории. Более распространен вариант, когда участки продаются по более низкой цене, но без инженерных коммуникаций.

Развитие инфраструктуры поселков привело к тому, что покупатели все чаще стали рассматривать загородные дома не только как место сезонного отдыха, но и для постоянного проживания.

В сегменте купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, сложилась такая закономерность: чем меньше по площади земельный надел, тем выше стоимость одного гектара земли. Обусловлено это тем, что при высокой цене земли, обширные участки имеют огромную общую стоимость, а небольшие земельные наделы быстрее и проще продаются.

Сделки на рынке купли-продажи земельных участков под объекты производственно-складского назначения зачастую носят закрытый характер, и данные не размещаются в открытом доступе.

Менее привлекательными с точки зрения инвестора являются земельные участки под строительство складских комплексов и объектов гостиничной недвижимости.

Одним из немаловажных факторов роста спроса на участки промышленного назначения может служить действующее ограничение на перевод земельных участков сельскохозяйственного назначения, в виду которого участки, не включенные в состав промышленных территорий действующими правилами землепользования и застройки, а также генеральными планами муниципальных образований, фактически выводятся из рассмотрения.

В ХМАО на сегодняшний день, весьма сбалансированный рынок недвижимости и предложений на нем, отвечающих запросам любого покупателя, достаточно во всех районах региона (исключения могут составлять районы, где численность населения насчитывается менее 10 000 человек), а это исключает появление дефицита недвижимости и резкого скачка цен. Если что-то и может стать причиной такого резкого повышения так это неожиданные изменения в законодательстве, которых пока не предвидится.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на 01.01.2020 года составляет 53 480,1 тыс. гектар.

Категории земель составляют:

-земли лесного фонда 48 661,1 тыс. га – 91 %;

- земли сельскохозяйственного назначения 611 тыс. га – 1,1 %;

- земли населённых пунктов 507,9 тыс. га - 0,9 %;

- земли промышленности 326,5 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 1997,0 тыс. га – 3,7 %.

**Земельный фонд Ханты – Мансийского Автономного округа - Югры[[7]](#footnote-7)**

Рис. 25. Структура земельного фонда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

В Ханты-Мансийском автономном округе — Югре по сведениям Единого государственного реестра недвижимости содержится:

Таблица 24. Земельный фонд по ХМАО Югре (тыс. га)

| **Категория земель** | **На 01.01.2017** | **На 01.01.2020** | **2020 к 2017 (+/-)** |
| --- | --- | --- | --- |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 611,0 | 611,0 | - |
| Земли населённых пунктов | 507,9 | 507,9 | - |
| Земли промышленности, транспорта, связи | 321,2 | 326,5 | + 5,3 |
| Земли особо охраняемых территорий | 874,8 | 874,8 | - |
| Земли лесного фонда | 48661,8 | 48661,1 | - 0,7 |
| Земли водного фонда | 501,8 | 501,8 | - |
| Земли запаса | 2001,6 | 1997,0 | - 4,6 |
| Итого земель в административных границах | 53 480,1 | 53 480,1 | - |

Результате анализа структуры земельного фонда ХМАО по категориям земель, сотрудники БУ «Центр имущественных отношений» пришли к выводу, что за три года в категорию земель промышленности, транспорта, связи перешло 5 300 га из категорий земель лесного фонда и земель запаса.

*Земли населенных 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.

Территории городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов на 01 января 2020 года занимают площадь 507,9 тыс. га или 0,9% территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, из них:

- площадь земель городских населенных пунктов составляет 384,2 тыс. га;

- площадь сельских населенных пунктов - 123,7 тыс. га.

Структура площадей населенных пунктов в ХМАО – Югре на 01.01.2020 г., тыс. га приведена в таблице 25.

Таблица 25. Структура площадей населенных пунктов в ХМАО – Югре на 01.01.2020 г., (тыс. га)

| **Виды использования земель** | **Городские населенные пункты** | **Сельские населенные пункты** | **Всего по населенным пунктам** | **Доля от всей пло­щади, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Земли жилой застройки | 14,9 | 3,7 | 18,6 | 3,7 |
| Земли общественно-деловой застройки | 3,5 | 0,8 | 4,3 | 0,8 |
| Земли промышленности | 26,6 | 3,6 | 30,2 | 6,0 |
| Земли общего пользования | 4,1 | 4,2 | 8,3 | 1,6 |
| Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций | 7,4 | 1,4 | 8,8 | 1,7 |
| Земли сельскохозяйственного использования | 44,9 | 25,8 | 70,7 | 13,9 |
| Земли особо охраняемых территорий и объектов | 133,3 | 0,1 | 133,4 | 26,3 |
| Земли лесничеств и лесопарков | 69,0 | 30,4 | 99,4 | 19,6 |
| Земли под водными объектами | 11,3 | 5 | 16,3 | 3,2 |
| Земли под военными и иными режимными объектами | 0,1 | - | 0,1 | 0 |
| Земли под объектами иного специального назначения | 0,3 | - | 0,3 | 0,1 |
| Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность | 68,8 | 48,7 | 117,5 | 23,1 |
| Итого | 384,2 | 123,7 | 507,9 | 100 |



Рис. 26. Распределение площадей населенных пунктов.

Распределение земель населённых пунктов по угодьям:

Таблица 26. Распределение земель населённых пунктов по угодьям

| **№ п/п** | **Наименование угодий** | **Площадь тыс. га** | **В процентах от категории** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Сельскохозяйственные угодья | 81,8 | 16,1% |
| 2 | Лесные площади | 195,5 | 38,5% |
| 3 | Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд | 14,7 | 2,9% |
| 4 | Земли под водой | 21,9 | 4,3% |
| 5 | Земли застройки | 51,6 | 10,1% |
| 6 | Земли под дорогами | 8,9 | 1,8% |
| 7 | Другие земли | 133,5 | 26,3% |
| ИТОГО: | | 507,9 | 100% |

По состоянию на 01 января 2020 года из всех земель населенных пунктов в собственности граждан находится 14,8 тыс. га, в собственности юридических лиц 3,1 тыс. га. В государственной и муниципальной собственности находится 490 тыс. га.

Рис. 27. Распределение земель населенных пунктов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

*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.

Распределение земель особо охраняемых территорий по угодьям в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре приведено в таблице 27.

Таблица 27. Распределение земель особо охраняемых территорий по угодьям

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование угодий** | **на 01.01.2020** | **в % от категории** |
| Лесные площади | 608,4 | 69,6% |
| Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд | 0,3 | - |
| Земли под водой | 6,7 | 0,8% |
| Земли застройки | 0,2 | - |
| Земли под дорогами | 0,3 | - |
| Земли под болотами | 258,7 | 29,6% |
| Прочие земли | 0,2 | - |
| ИТОГО земель особо охраняемых территорий | 874,8 | 100% |

Сравнительная структура площадей земель особо охраняемых территорий и объектов предоставлена на рисунке 28.



Рис. 28. Распределение площадей земель особо охраняемых территорий и объектов.

В результате было выявлено, что рынок категории земель «Земли особо охраняемых территорий и объектов» неразвит. На рынке присутствуют незначительное количество земельных участков свободных от застройки с разрешенным использованием для рекреационной деятельности (база отдыха). При проведении мониторинга рынка было отмечено достаточное количество предложений о продаже базы отдыха как готовый бизнес, величина которого определяется, в первую очередь, размером прогнозируемых будущих доходов от использования базы отдыха, то есть реализуется не как объект недвижимости, а как инвестиционный проект.

*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 в течение последних 4 лет остается неизменной и составляет 501,8 тыс. га (рис. 29).

Рис. 29 Площадь земель водного фонда

*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).

На 01 января 2020 года площадь земель лесного фонда составила 48 661,1 тыс. га. В 2019 году площадь земель лесного фонда за прошедшие три года уменьшилась на 700 га в связи с распоряжениями Правительства Российской Федерации о переводе земель из лесного фонда в категорию земель промышленности.

Распределение земель лесного фонда по угодьям в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре приведено в таблице 28.

Таблица 28, Распределение земель лесного фонда по угодьям (тыс. га)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование угодий** | **на 01.01.2017** | **на 01.01.2020** | **2020 к 2017 (+/-)** |
| Сельскохозяйственные угодья | 108,5 | 108,5 | - |
| Земли под лесами | 27590,3 | 27590,3 | - |
| Земли под водой | 2429,5 | 2429,5 | - |
| Земли застройки | 14,2 | 14,2 | - |
| Земли под дорогами | 114,4 | 114,0 | - 0,4 |
| Земли под болотами | 17947,1 | 17947,0 | - 0,1 |
| Нарушенные земли | 44,3 | 44,3 | - |
| Прочие земли | 413,5 | 413,3 | - 0,2 |
| ИТОГО земель лесного фонда | **48661,8** | 48661,1 | - 0,7 |

Сельскохозяйственные угодья в составе лесного фонда представлены мелкими вкрапленными среди леса контурами, используемыми под возделывание огородов, сенокошение и выпас скота.

По сравнению с 2017 годом площадь сельскохозяйственных угодий земель лесного фонда не изменилась.

*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](#sub_80) Земельного кодекса.

Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Площадь земель запаса в 2017 году по отношению к 2020 году уменьшилась на 4,6 тыс. га. за счет перевода земельных участков из категории земель запаса в категорию земель промышленности.

По состоянию на 01.01.2020 площадь земель запаса составляет 1 997,0 тыс. га.

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.

Распределение земель запаса по угодьям в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре представлено в таблице 29.

Таблица 29, Распределение земель запаса по угодьям (тыс. га)

| **Наименование угодий** | **на 01.01.2017** | **на 01.01.2020** | **2020 к 2017 (+/-)** |
| --- | --- | --- | --- |
| Сельскохозяйственные угодья | 258,0 | 257,3 | - 0,7 |
| Земли под лесами | 216,6 | 217,2 | + 0,6 |
| Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд | 92,6 | 92,2 | - 0,4 |
| Земли под водой | 166,7 | 166,7 | - |
| Земли застройки | 0,2 | 0,2 | - |
| Земли под дорогами | 1,8 | 1,7 | - 0,1 |
| Земли под болотами | 1244,1 | 1243,0 | - 1,1 |
| Нарушенные земли | 0,9 | 0,9 | - |
| Прочие земли | 20,7 | 17,8 | - 2,9 |
| **ИТОГО земель лесного фонда** | **2001,6** | **1 997,0** | **- 4,6** |

*Распределение земельного фонда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по формам собственности и принадлежности*

На 01 января 2019 года в собственности граждан и юридических лиц находится 72 тыс. га или 0,1% территории автономного округа. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 53408,1 тыс. га или 99,9%.

Таблица 30. Распределение земель по формам собственности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **В собственности** | **Площадь тыс. га** | **в % от земельного фонда округа** |
| В собственности граждан | 66 | 0,12% |
| В собственности юридических лиц | 6 | 0,01% |
| В государственной и муниципальной собственности | 53408,1 | 99,87% |
| Итого | 53480,1 | 100% |

Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в собственности Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и муниципальной собственности находятся земельные участки, не предоставленные в частную собственность и которые признаны таковыми федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, а также право собственности, на которые возникло при разграничении государственной собственности или которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

За 2018 год в ЕГРН право собственности зарегистрировано в отношении 27 511 земельных участков. Из них в отношении 17 706 земельных участков право собственности зарегистрировали граждане Российской Федерации.

Сведения о деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в части осуществления регистрационных действий (количество зарегистрированного права собственности на 01.01.2019) представлены в следующей таблице 31.

Таблица 31. Количество зарегистрированных вещных прав на земельные участки

| **Категория земель** | **Российская Федерация** | **Субъект Российской Федерации** | **МО** | **Юридические лица** | **Физические лица** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сельскохозяйственного назначения | 44 | 1 | 346 | 561 | 26447 |
| Населенных пунктов | 3946 | 1741 | 10782 | 6294 | 123126 |
| Особо охраняемых территорий и объектов | 6 | 8 | 19 | 1 | 8 |
| Лесного фонда | 76781 | 373 | 102 | 46 | 12 |
| Промышленности, энергетики, транспорта, связи | 3641 | 221 | 1134 | 5400 | 76 |
| Запаса | 21 | 2 | 6 | 3 | 11 |
| Водного фонда | 3 | - | - | - | - |
| Сведения о категории земель отсутствуют | 42 | - | 3 | 1 | 131 |
| ИТОГО | 84484 | 2346 | 12392 | 12306 | 149811 |

## 2.1.5.3 Обзор рынка земельных участков Сегмента 1 «Сельскохозяйственное использование»

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

Таблица 32. Коды

|  |  |
| --- | --- |
| 01:010 | Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020 - 01.060 |
| 01:000 | Иной вид использования в сегменте "Сельскохозяйственное использование" |
| 01:020 | Выращивание зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур |
| 01:030 | Овощеводство в целом, связанное с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц |
| 01:070 | Животноводство в целом. Связанно с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Включает коды расчета вида использования 01.080 - 01.086 |
| 01:080 | Скотоводство. Хозяйственная деятельность, связанная с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей) |
| 01:081 | Скотоводство. Сенокошение, выпас, производство кормов, за исключением кодов расчета вида использования 01.082 - 01.084 |
| 01:130 | Рыбоводство в целом. Разведение и (или) содержание, выращивание объектов рыбоводства (аквакультуры), за исключением кода расчета вида использования 01:132 |
| 01:160 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения ОКС |
| 02:022 | Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота |

В выборочной совокупности рыночных данных предложения земельных участков данного сегмента насчитывается в количестве 27 штук, которые в основном сосредоточены в Сургутском (17 шт.), Ханты-Мансийском (6 шт.), Нижневартовском (2 шт.), по одному объявлению в Нефтеюганском и Октябрьском районах. Площадь наделов составляет от 0,9 га до 130 га. Стоимость предложения 1 кв. м. варьируется от 3 руб. до 550 руб.

В связи с ограниченностью полученной информации, рассчитать статистические показатели для проведения анализа рынка сегмента 1 «Сельскохозяйственное использование» невозможно. Таким образом, анализировать рынок предложений земельных участков нецелесообразно.

## 2.1.5.4 Обзор рынка земельных участков Сегмента 2 «Жилая застройка (средне- и многоэтажная)»

Рынок земельных участков под размещение объектов данного сегмента в округе не развит. Самостоятельно такие участки практически не предлагаются к продаже, либо предлагаются в составе земельных участков иных видов использования.

По данным официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru) в 2019 году на торги по продаже не выставлялись земельные участки.

На рынке предложений в данном сегменте не представлено предложений по продаже.

В выборочной совокупности рыночных данных предложения земельных участков данного сегмента насчитывается в количество 0 штук.

В связи с отсутствием информации, рассчитать статистические показатели для проведения анализа рынка сегмента 2 «Жилая застройка (средне- и многоэтажная)» невозможно. Таким образом, анализировать рынок предложений земельных участков нецелесообразно.

## 2.1.5.5 Обзор рынка земельных участков Сегмента 3 «Общественное использование»

Рынок земельных участков под размещение объектов данного сегмента в округе не развит. Самостоятельно такие участки практически не предлагаются к продаже, либо предлагаются в составе земельных участков иных видов использования.

По данным официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru) в 2019 году на торги по продаже не выставлялись земельные участки.

На рынке предложений в данном сегменте не представлено предложений по продаже.

В выборочной совокупности рыночных данных предложения земельных участков данного сегмента насчитывается в количество 0 штук.

В связи с отсутствием информации, рассчитать статистические показатели для проведения анализа рынка сегмента 3 «Общественное использование» невозможно. Таким образом, анализировать рынок предложений земельных участков нецелесообразно.

## 2.1.5.6 Обзор рынка земельных участков Сегмента 4 «Предпринимательство»

Рынок земельных участков под размещение объектов данного сегмента в округе не развит. Самостоятельно такие участки практически не предлагаются к продаже, либо предлагаются в составе земельных участков иных видов использования.

По данным официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru) в 2019 году на торги по продаже не выставлялись земельные участки.

На рынке предложений в данном сегменте не представлено предложений по продаже.

В выборочной совокупности рыночных данных предложения земельных участков данного сегмента насчитывается в количество 0 штук.

В связи с отсутствием информации, рассчитать статистические показатели для проведения анализа рынка сегмента 4 «Предпринимательство» невозможно. Таким образом, анализировать рынок предложений земельных участков нецелесообразно.

## 2.1.5.7 Обзор рынка земельных участков Сегмента 5 «Отдых (рекреация)»

Рынок земельных участков под размещение объектов данного сегмента в округе не развит. Самостоятельно такие участки практически не предлагаются к продаже, либо предлагаются в составе земельных участков иных видов использования.

По данным официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru) в 2019 году на торги по продаже не выставлялись земельные участки.

На рынке предложений в данном сегменте не представлено предложений по продаже.

В выборочной совокупности рыночных данных предложения земельных участков данного сегмента насчитывается в количество 0 штук.

В связи с отсутствием информации, рассчитать статистические показатели для проведения анализа рынка сегмента 5 «Отдых (рекреация)» невозможно. Таким образом, анализировать рынок предложений земельных участков нецелесообразно.

## 2.1.5.8 Обзор рынка земельных участков Сегмента 6 «Производственная деятельность»

*Земельные участки, предназначенные для размещения объектов под производственно-складскую деятельность*

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.

Таблица 33. Структура земель промышленности

| **Группы земель** | **на 01.01.2017** | **на 01.01.2020** | **В процентах от группы** |
| --- | --- | --- | --- |
| Земли промышленности | 293,1 | 297,4 | 91,1% |
| Земли энергетики | 2,7 | 2,8 | 0,9% |
| Земли транспорта, в том числе: | 24,2 | 25,1 | 7,7% |
| - железнодорожного | 7,9 | 7,9 | - |
| - автомобильного | 10,3 | 11 | - |
| - морского, внутреннего водного | - | - | - |
| - трубопроводного | 6,0 | 6,2 | - |
| Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики | 0,3 | 0,3 | 0,1% |
| Земли иного специального назначения | 0,9 | 0,9 | 0,3% |
| ИТОГО земель промышленности и иного специального назначения | 321,2 | 326,5 | 100% |

Рис. 30 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.

Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения по угодьям.

Таблица 34. Распределение земель промышленности

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование угодий** | **Площадь** | **В процентах от категории** |
| 1 | Сельскохозяйственные угодья | - | - |
| 2 | Лесные площади | 9,5 | 3% |
| 3 | Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд | 4,1 | 1,2% |
| 4 | Земли под водой | 5,3 | 1,6% |
| 5 | Земли застройки | 74,2 | 22,6% |
| 6 | Земли под дорогами | 44,0 | 13,5% |
| 7 | Болота | 155,7 | 47,4% |
| 8 | Нарушенные земли | 10,1 | 3,1% |
| 9 | Прочие земли | 23,6 | 7,6% |
| ИТОГО: | | 326,5 | 100% |

По данным на 01 января 2020 года, в собственности юридических лиц находится 2,7 тыс. га, в государственной и муниципальной собственности 326 тыс. га земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Рис. 31. Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

*Первичный рынок*

Первичный рынок продажи земельных участков промышленного назначения, предназначенных для производственно-складской застройки, представляется данными официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – https://torgi.gov.ru.

Информация о продаже земельных участков и заключении договоров аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно данным официального источника о проведении торгов по состоянию на 01.01.2020 года в Ханты-Мансийском автономном округе на инвестиционных условиях не было выставлено земельных участков промышленного назначения по договору купли-продажи.

Согласно данным официального источника о проведении торгов по состоянию на 01.01.2020 года в Ханты-Мансийском автономном округе на инвестиционных условиях было выставлено предложение права аренды земельного участка.

В 2019 году на торгах Управление имущественных и земельных отношений Администраций муниципальных образований ХМАО (Белоярский район, Кондинский район, Ханты-Мансийский район, Нижневартовский район, Октябрьский район, г. Югорск) на инвестиционных условиях было выставлено предложение права аренды 31 земельного участка промышленного назначения общей площадью 47,8 га.

Минимальная площадь участка в аренду составляет 672 кв. м. Участок расположен в Октябрьском районе, в районе промышленной базы пгт. Андра срок аренды до 10 лет, вид разрешенного использования: Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог, годовая арендная плата составляет 15 900,00 руб. Максимальная площадь, предоставляемого в аренду земельного участка составляет 5,85 га. Участок расположен в Ханты-Мансийском районе, в районе Приобского месторождения срок аренды 5 лет, вид разрешенного использования: Для размещения коммунальных, складских объектов, годовая арендная плата составляет 456 200 руб.

Минимальное значение арендной платы за 1 кв. м./в год составляет 3,4 руб., максимальное значение 91 руб., среднее значение составляет 17,7 руб.

*Вторичный рынок*

Анализ рынка земельных участков промышленного назначения Ханты-Мансийского автономного округа проводился в период январь-декабрь 2019 г. на основе 50 предложений по продаже общей площадью 546,16 га. Рынок земельных участков в данном сегменте является неразвитым, имеется значительный разрыв между стоимостями аналогов, рынок продажи земельных участков под производственную деятельность крайне ограничен. Минимальная площадь предлагаемого земельного участка составила 1,02 га, максимальная площадь земельного участка составила 170 га.

В ходе выполнения работ по государственной кадастровой оценке специалистами была собрана информация о предложениях и сделках продажи земельных участков, предназначенных для производственно-складской застройки.

Таблица 35. Количество анализируемой рыночной информации в разрезе муниципальных образований

| **№ п/п** | **Наименование муниципального**  **образования** | **Количество объектов аналогов, ед.** | **Доля предложений,** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | г. Мегион | 2 | 4% |
| 2 | г. Нефтеюганск | 3 | 6% |
| 3 | г. Нижневартовск | 11 | 22% |
| 4 | г. Нягань | 1 | 2% |
| 5 | г. Советский | 1 | 2% |
| 6 | г. Сургут | 9 | 18% |
| 7 | г. Ханты-Мансийск | 6 | 12% |
| 8 | г. Югорск | 1 | 2% |
| 9 | Нефтеюганский район | 3 | 6% |
| 10 | Нижневартовский район | 5 | 10% |
| 11 | Октябрьский район | 1 | 2% |
| 12 | Сургутский район | 6 | 12% |
| 13 | Ханты-Мансийский район | 1 | 2% |

Согласно собранным данным по предложениям о продаже земельных участков под производственно-складскую застройку можно сделать вывод, что наиболее дорогие земельные участки сосредоточены вокруг наиболее крупных городов округа, таких как г. Сургут, г. Нижневартовск, г. Нефтеюганск, г. Ханты-Мансийск. Это обусловлено тем, что вокруг этих городов сосредоточено практически всё промышленное производство округа, а г. Ханты-Мансийск является столицей ХМАО. Немаловажным фактором является нахождение этих городов на берегах р. Иртыш, основной водной магистрали ХМАО. Большинство предложений - это участки, расположенные на береговой линии пром. зон, имеющих причал.

Таблица 36. Удельные показатели рыночной цены объектов в разрезе муниципальных образований   
(руб./кв. м)

| **№ п/п** | **Наименование муниципального**  **образования** | **Мин. УПРЦ** | **Сред. УПРЦ** | **Макс. УПРЦ** | **Ценовой диапазон** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | г. Нефтеюганск и Нефтеюганский район | 27 | 351 | 910 | 27 - 910 |
| 2 | г. Нижневартовск | 22 | 375 | 1 644 | 22 - 1 644 |
| 3 | г. Сургут и Сургутский район | 122 | 1 513 | 4 900 | 122 – 4 900 |
| 4 | г. Ханты-Мансийск и Ханты-Мансийский район | 44 | 1 194 | 2 581 | 44- 2 581 |
| 5 | В других муниципальных районах и городах | 39 | 295 | 600 | 39 - 600 |

## 2.1.5.9 Обзор рынка земельных участков Сегмента 7 «Транспорт»

Рынок земельных участков под размещение объектов данного сегмента в округе не развит. Самостоятельно такие участки практически не предлагаются к продаже, либо предлагаются в составе земельных участков иных видов использования.

По данным официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru) в 2019 году на торги по продаже не выставлялись земельные участки.

На рынке предложений в данном сегменте не представлено предложений по продаже.

В выборочной совокупности рыночных данных предложения земельных участков данного сегмента насчитывается в количество 0 штук.

В связи с отсутствием информации, рассчитать статистические показатели для проведения анализа рынка Сегмента 7 «Транспорт» невозможно. Таким образом, анализировать рынок предложений земельных участков нецелесообразно.

## 2.1.5.10 Обзор рынка земельных участков Сегмента 8 «Обеспечение обороны и безопасности»

Рынок земельных участков под размещение объектов данного сегмента в округе не развит. Самостоятельно такие участки практически не предлагаются к продаже, либо предлагаются в составе земельных участков иных видов использования.

По данным официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru) в 2019 году на торги по продаже не выставлялись земельные участки.

На рынке предложений в данном сегменте не представлено предложений по продаже.

В выборочной совокупности рыночных данных предложения земельных участков данного сегмента насчитывается в количество 0 штук.

В связи с отсутствием информации, рассчитать статистические показатели для проведения анализа рынка Сегмента 8 «Обеспечение обороны и безопасности» невозможно. Таким образом, анализировать рынок предложений земельных участков нецелесообразно.

## 2.1.5.11 Обзор рынка земельных участков Сегмента 9 «Охраняемые природные территории и благоустройство»

Рынок земельных участков под размещение объектов данного сегмента в округе не развит. Самостоятельно такие участки практически не предлагаются к продаже, либо предлагаются в составе земельных участков иных видов использования.

По данным официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru) в 2019 году на торги по продаже не выставлялись земельные участки.

На рынке предложений в данном сегменте не представлено предложений по продаже.

В выборочной совокупности рыночных данных предложения земельных участков данного сегмента насчитывается в количество 0 штук.

В связи с отсутствием информации, рассчитать статистические показатели для проведения анализа рынка Сегмента 9 «Охраняемые природные территории и благоустройство» невозможно. Таким образом, анализировать рынок предложений земельных участков нецелесообразно.

## 2.1.5.12 Обзор рынка земельных участков Сегмента 10 «Использование лесов»

Рынок земельных участков под размещение объектов данного сегмента в округе не развит. Самостоятельно такие участки практически не предлагаются к продаже, либо предлагаются в составе земельных участков иных видов использования.

По данным официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru) в 2019 году на торги по продаже не выставлялись земельные участки.

На рынке предложений в данном сегменте не представлено предложений по продаже.

В выборочной совокупности рыночных данных предложения земельных участков данного сегмента насчитывается в количество 0 штук.

В связи с отсутствием информации, рассчитать статистические показатели для проведения анализа рынка Сегмента 10 «Использование лесов» невозможно. Таким образом, анализировать рынок предложений земельных участков нецелесообразно.

## 2.1.5.13 Обзор рынка земельных участков Сегмента 11 «Водные объекты»

Рынок земельных участков под размещение объектов данного сегмента в округе не развит. Самостоятельно такие участки практически не предлагаются к продаже, либо предлагаются в составе земельных участков иных видов использования.

По данным официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru) в 2019 году на торги по продаже не выставлялись земельные участки.

На рынке предложений в данном сегменте не представлено предложений по продаже.

В выборочной совокупности рыночных данных предложения земельных участков данного сегмента насчитывается в количество 0 штук.

В связи с отсутствием информации, рассчитать статистические показатели для проведения анализа рынка Сегмента 11 «Водные объекты невозможно. Таким образом, анализировать рынок предложений земельных участков нецелесообразно.

## 2.1.5.14 Обзор рынка земельных участков Сегмента 12 «Специальное, ритуальное использование, запас»

Рынок земельных участков под размещение объектов данного сегмента в округе не развит. Самостоятельно такие участки практически не предлагаются к продаже, либо предлагаются в составе земельных участков иных видов использования.

По данным официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru) в 2019 году на торги по продаже не выставлялись земельные участки.

На рынке предложений в данном сегменте не представлено предложений по продаже.

В выборочной совокупности рыночных данных предложения земельных участков данного сегмента насчитывается в количество 0 штук.

В связи с отсутствием информации, рассчитать статистические показатели для проведения анализа рынка Сегмента 12 «Специальное, ритуальное использование, запас» невозможно. Таким образом, анализировать рынок предложений земельных участков нецелесообразно.

## 2.1.5.15 Обзор рынка земельных участков Сегмента 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»

В соответствии с Методическими указаниями к сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» были отнесены земельные участки с видами разрешенного использования (ВРИ):

* Индивидуальное жилищное строительство;
* Малоэтажная многоквартирная застройка;
* Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки;
* Блокированная жилая застройка;
* Ведение садоводства;
* Ведение дачного хозяйства;
* Ведение огородничества.

Рынок земельных участков в данном сегменте на территории ХМАО представлен обширными земельными площадями под разные виды разрешенного использования. Загородная недвижимость, а именно земельные участки под индивидуальное жилищное строительство и под строительство объектов для ведения садоводства и огородничества с хозяйственными постройками.

Таким образом, в данном сегменте анализируется следующие виды разрешенного использования:

* Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства с правом застройки;
* Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство;
* Земельные участки для ведения садоводства и огородничества.

Для расчета стоимости земельных участков был проведен анализ рынка свободных (незастроенных) участков, предназначенных для садоводческого, огороднического и дачного использования, а также для размещения малоэтажной застройки. В качестве исходных данных использовались рыночные цены (цены предложений) 1 кв. м площади земельных участков. В рамках ценового анализа не учитывались земельные участки с указанием на договорной характер цены, участки, выставленные на продажу в рамках конкурсного производства, реализации залогового имущества, а также предложения, не позволяющие однозначно определить цену.

Анализ рынка земельных участков в границах садоводческо-дачных объединений Ханты-Мансийского автономного округа проводился в период январь-декабрь 2019 г. на основе 2 414 предложений.

Для проведения анализа рынка в разрезе каждого сегмента использовалась база данных (собранная рыночная информация о предложениях объектов на всей территории ХМАО).

В результате сбора информации о возможных объектах-аналогах посредством мониторинга открытых ресурсов и анализа архивов баз рыночных данных о предложении по продаже земельных участков в садоводческо-огороднических объединениях, из 22 районов и городов окружного значения сотрудниками, было выявлено только в 15.

Таблица 37. Распределение предложений о продаже земельных участков, собранных БУ «Центр имущественных отношений» за период 01.01.2019 г. по 01.01.2020 г. по МО ХМАО

| Район или город окружного значения | Количество предложений, шт. | % от общего количества предложений |
| --- | --- | --- |
| город Когалым | 4 | 0,17% |
| город Мегион | 12 | 0,50% |
| город Нефтеюганск | 5 | 0,21% |
| город Нижневартовск | 35 | 1,45% |
| город Нягань | 39 | 1,62% |
| город Пыть-Ях | 27 | 1,12% |
| город Сургут | 724 | 29,99% |
| город Урай | 4 | 0,17% |
| город Ханты-Мансийск | 151 | 6,26% |
| город Югорск | 142 | 5,88% |
| Нефтеюганский район | 214 | 8,86% |
| Нижневартовский район | 158 | 6,55% |
| Советский район | 103 | 4,27% |
| Сургутский район | 495 | 20,51% |
| Ханты-Мансийский район | 301 | 12,47% |

За период исследования отсутствовали предложения по продаже земельных участков в садоводческо-дачных объединениях в г. Радужный, г. Покачи, г. Лангепас, Кондинском, Березовском, Белоярском и Октябрьском районах. Данное положение обусловлено географическим положением, данные города и районы расположены на севере округа, а в Кондинском районе рельефом местности, преобладание заболоченности территорий. Вторым фактором является отсутствие крупных городов на территории городов и районов. В основном на территории расположены дома малоэтажной застройки, которые имеют свои собственные земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства.

Таблица 38. Распределение по городам объектов недвижимости по подгруппе 02

| Город | Количество, шт. |
| --- | --- |
| г. Сургут | 11 177 |
| г. Нефтеюганск | 1 689 |
| г. Нижневартовск | 4 415 |
| г. Ханты-Мансийск | 4 708 |
| г Советский | 4043 |
| г. Югорск | 3 727 |
| г. Нягань | 2778 |
| г. Урай | 2271 |
| г. Мегион | 1024 |
| г. Пыть-Ях | 880 |
| г. Радужный | 739 |
| г. Лянтор | 507 |
| г. Лангепас | 460 |
| г. Белоярский | 316 |

На основе полученных данных, можно сделать вывод, что наибольшее количество предложений по продаже земельных участков сосредоточено вокруг наиболее крупных городов округа, таких как г. Сургут, г. Нижневартовск, г. Нефтеюганск, г. Ханты-Мансийск и прилегающих к ним районов. Лидером в данном списке является г. Сургут и Сургутский район, на их территории сосредоточено 50% предложений по продаже земельных участков из всего списка объявлений. На втором месте находится г. Ханты-Мансийск и прилегающий Ханты-Мансийский район, здесь выставлено 20% предложений по продаже от общего числа, на третьем месте г. Югорск и Советский район число предложений составляет 10%, на четвертом месте г. Нефтеюганск и Нефтеюганский район с 9% от общего числа предложений, и замыкает список г. Нижневартовск и Нижневартовский район с 8%. В остальных районах и городах число предложений по продаже земельных участков составляет менее 1%.

Предложение земельных участков садоводческо-дачного назначения представлено в основном небольшими участками, 600 и менее кв. м., их доля составляет 29%, от 600 до 1 000 кв. м, их доля составляет 42% в общем количестве предложений, 24% приходится на участки площадью от 1 000 до 1 500 кв. м. Меньше всего на рынке представлено предложений о продаже земельных участков садоводческо-дачного назначения площадью от 1 500 и более, составляет 5%.

Таблица 39. Структура предложения земельных участков садоводческо-дачного назначения в разрезе площадей

| Площадь, кв. м. | Количество, шт. |
| --- | --- |
| 600 и менее | 700 |
| 600 - 1 000 | 1013 |
| 1 000 - 1500 | 587 |
| 1 500 и более | 119 |



Рис. 32. График.

Среднее значение площади земельного участка составляет 967 кв. м., что соответствует сделанной выборке.

*Ценовой анализ*

Данный анализ мы проведем в разрезе наиболее крупных агломераций округа. Начнем с г. Сургута и Сургутского района.

За период январь-декабрь 2019 г. нами было выявлено 718 объявлений о продаже земельных участков в садоводческо-дачных объединениях г. Сургута, и 494 объявления в Сургутском районе, что составляет 50% от общего числа предложений округа. Это обусловлено тем, что Сургут является городом с наибольшим количеством жителей в округе и развитостью инфраструктуры как в самом городе, так и в Сургустком районе. Немаловажным фактором является наличие водоемов в шаговой доступности. Наибольшее количество садоводческо-дачных объединений сосредоточено вокруг Сургутского водохранилища и его окрестностях.

*г. Сургут*

Диапазон цен в г. Сургут, собранных предложений достаточно широк: средняя удельная стоимость продажи земельных участков составляет 594 руб./кв. м при диапазоне изменения цены предложения от 89 до 3 630 руб./кв. м. Диапазон в разрезе садоводческо-дачных объединений оставляет от 239 руб./кв. м. до 1 380 руб./кв. м.

Таблица 40. Удельная рыночная стоимость земельных участков садоводческо-дачного назначения в г. Сургут

| п/п | Наименование СОТ | Количество участков, шт. | мин. ст-ть 1 кв. м., руб. | макс. ст-ть 1 кв. м., руб. | сред. ст-ть 1 кв. м., руб. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ДПК Сургутское | 27 | 190 | 630 | 399 |
| 2 | ПКС Крылья Сургута | 26 | 223 | 3630 | 1380 |
| 3 | ПОК Многодетная семья | 12 | 146 | 849 | 403 |
| 4 | ПОК Рябинушка | 52 | 78 | 909 | 389 |
| 5 | ПСК №41 Рябинка | 14 | 210 | 1436 | 587 |
| 6 | ПСК Ветеран | 22 | 152 | 705 | 427 |
| 7 | ПСК Ветеран-2 | 30 | 155 | 910 | 358 |
| 9 | ПСОК №6 Витамин | 51 | 99 | 1518 | 386 |
| 10 | ПСОК Автомобилист | 86 | 147 | 842 | 349 |
| 11 | ПСОК Автомобилист-1 | 19 | 148 | 531 | 308 |
| 12 | ПСОК Старожил-1 | 21 | 277 | 1100 | 675 |
| 13 | ПСОК-2 Железнодорожник | 6 | 297 | 577 | 447 |
| 15 | СНТ Интеграл-1 | 23 | 377 | 851 | 562 |
| 16 | СНТ Кедровый-16 | 6 | 281 | 1473 | 710 |
| 17 | СНТ Ручеек | 36 | 240 | 1663 | 420 |
| 18 | СНТСН Сириус | 5 | 990 | 1729 | 1185 |
| 19 | СОК Прибрежный | 67 | 182 | 1490 | 556 |
| 20 | СПК Авиатор-34 | 15 | 198 | 1485 | 1133 |
| 22 | СТ №56 Приозерное | 15 | 171 | 540 | 278 |
| 23 | СТ Радуга | 7 | 209 | 278 | 239 |
| 24 | СТСН №59 Грибное | 28 | 126 | 522 | 291 |
| 25 | СТСН Кедровый бор | 48 | 89 | 1287 | 511 |
| 26 | СТСН Летние Юрты | 69 | 434 | 1183 | 745 |
| 27 | СТСН Речник | 12 | 608 | 1683 | 1078 |
| 28 | ТСН Газовик | 21 | 113 | 1140 | 446 |

Столь высокая рыночная стоимость 1 кв. м. обусловлена не только повышенным спросом населения, наличием коммуникаций, близость к городу, но и то, что данные земельные участки приобретаются для строительства на них капитальных домов для круглогодичного проживания. Так же не маловажным фактором является наличие водоемов вблизи садоводческо-дачного объединения. Большинство садоводческо-дачных объединений с наибольшей рыночной стоимостью сосредоточены вокруг Сургутского водохранилища.

*Сургутский район*

Диапазон цен, в Сургутском районе, собранных предложений так же достаточно широк: средняя удельная стоимость продажи земельных участков составляет 493 руб./кв. м при диапазоне изменения цены предложения от 76 до 2 858 руб./кв. м. Диапазон в разрезе садоводческо-дачных объединений оставляет от 113 руб./кв. м. до 1 683 руб./кв. м.

Таблица 41. Удельная рыночная стоимость земельных участков садоводческо-дачного назначения в Сургутском районе

| п/п | Наименование СОТ | Количество участков, шт. | мин. ст-ть, 1 кв .м., руб. | макс. ст-ть, 1 кв .м., руб. | сред. ст-ть, 1 кв .м., руб. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ДНТ Автомобилист | 6 | 296 | 910 | 492 |
| 2 | ДНТ Барсова гора | 2 | 188 | 196 | 192 |
| 3 | ДНТ Барсовское | 43 | 280 | 2858 | 1683 |
| 4 | ДНТ Беседа | 9 | 294 | 509 | 381 |
| 5 | ДНТ Бриз | 42 | 202 | 554 | 363 |
| 6 | ДНТ Восточное | 34 | 94 | 633 | 291 |
| 7 | ДНТ Калинка | 10 | 364 | 1073 | 749 |
| 8 | ДНТ Мостовик | 6 | 169 | 985 | 711 |
| 9 | ДНТ Мостовик-1 | 1 | 910 | 910 | 910 |
| 10 | ДНТ Орион | 2 | 103 | 122 | 113 |
| 11 | ДНТ Простор | 5 | 280 | 425 | 349 |
| 12 | ДНТ Птицевод Севера | 9 | 607 | 1556 | 590 |
| 13 | ДНТ Сургутские недра | 13 | 194 | 1517 | 490 |
| 14 | ДНТ Сурмятино | 69 | 56 | 465 | 162 |
| 15 | ДНТ Тихое | 54 | 182 | 1556 | 590 |
| 16 | ДНТ Федоровское | 20 | 165 | 1062 | 401 |
| 17 | ДНТСН Победит-2 | 44 | 76 | 845 | 348 |
| 18 | ПСОК – 5 Транспортный строитель | 20 | 119 | 779 | 417 |
| 19 | ПСОК Аист | 1 | 333 | 333 | 333 |
| 20 | ПСОК Брусничка | 32 | 51 | 891 | 324 |
| 21 | ПСОК Кучуминский | 7 | 140 | 630 | 324 |
| 22 | СНТ Магистральное | 1 | 283 | 284 | 283 |
| 23 | СОТ Вихрь | 1 | 327 | 327 | 327 |
| 24 | СПК Победит-1 | 63 | 96 | 1138 | 453 |

Кроме вышеперечисленных ценообразующих факторов, присущих г. Сургуту в Сургутском районе является удаленность от города. Так садоводческо-дачные объединения, расположенные на расстоянии в диапазоне 10 км. от г. Сургута имеют наибольшую стоимость, в диапазоне 25 км. среднюю стоимость, а садоводческо-дачные объединения, расположенные далее 30 км. от города наименьшую стоимость за 1 кв. м.

*г. Ханты-Мансийск*

г. Ханты-Мансийск является столицей округа, но занимает только четвертое место по численности населения среди крупных городов ХМАО (численность населения по последней переписи составляет более 100 000 чел.). Так же здесь отсутствуют крупные промышленные предприятия. Городской округ является лишь административным центром ХМАО. Данный фактор делает ХМАО уникальным территориальным образованием, в отличие от других регионов, где ценообразование стоимости земельных участков на прямую зависит от удаленности от столицы региона. Но всё же данный фактор играет весомый аргумент при ценообразовании в регионе. Ханты-Мансийск занимает вторую строчку как по предложению объектов на продажу, так и по стоимости за 1 кв. м.

Диапазон цен в г. Ханты-Мансийск, собранных предложений: средняя удельная стоимость продажи земельных участков составляет 408 руб./кв. м при диапазоне изменения цены предложения от 93 до 1 320 руб./кв. м. Диапазон в разрезе садоводческо-дачных объединений оставляет от 114 руб./кв. м. до 1 238 руб./кв. м.

Таблица 42. Удельная рыночная стоимость земельных участков садоводческо-дачного назначения в г. Ханты-Мансийске

| п/п | Наименование СОТ | Количество участков, шт. | мин. ст-ть, 1 кв .м., руб. | макс. ст-ть, 1 кв .м., руб. | сред. ст-ть, 1 кв .м., руб. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | СНТ Геотранс | 5 | 198 | 572 | 376 |
| 2 | СНТ СН Приозерный | 2 | 126 | 218 | 172 |
| 3 | СНТ Экспресс | 2 | 132 | 390 | 261 |
| 4 | СОК Витамин | 10 | 470 | 1238 | 654 |
| 5 | СОК Рябинушка | 3 | 428 | 705 | 573 |
| 6 | СОК Тайга | 8 | 93 | 364 | 205 |
| 7 | СОТ Дорожник | 2 | 182 | 294 | 238 |
| 8 | СТСН Геофизик | 6 | 674 | 1320 | 1122 |
| 9 | СТСН Учитель-3 | 12 | 65 | 1107 | 436 |
| 10 | ТСН Геофизик-2 | 19 | 55 | 940 | 225 |
| 11 | ТСН Здоровье | 20 | 48 | 253 | 145 |
| 12 | ТСН СНТ Дорожник-3 | 2 | 200 | 372 | 286 |
| 13 | ТСН СНТ Маяк | 5 | 47 | 182 | 114 |
| 14 | ТСН СНТ Ясная поляна | 4 | 125 | 446 | 245 |
| 15 | ТСН СОК Коммунальник | 5 | 143 | 303 | 234 |
| 16 | ТСН СОНТ Белка | 3 | 160 | 373 | 232 |
| 17 | ТСН СОНТ Бытовик | 6 | 157 | 237 | 194 |
| 18 | ТСН СОНТ Медик-1, 2 | 8 | 94 | 607 | 329 |
| 19 | ТСН СОНТ Связист | 7 | 106 | 572 | 254 |
| 20 | ТСН СОНТ Следопыт | 3 | 98 | 327 | 235 |
| 21 | ТСН СОНТ Тайга-2 | 3 | 141 | 196 | 165 |
| 22 | ТСН СОНТ УПТВСиИС-2 | 4 | 245 | 275 | 264 |

*Ханты-Мансийский район*

Диапазон цен в Ханты-Мансийском районе, собранных предложений: средняя удельная стоимость продажи земельных участков составляет 461 руб./кв. м при диапазоне изменения цены предложения от 46 до 1 894 руб./кв. м. Диапазон в разрезе садоводческо-дачных объединений оставляет от 119 руб./кв. м. до 1 131 руб./кв. м.

Таблица 43. Удельная рыночная стоимость земельных участков садоводческо-дачного назначения в Ханты-Мансийском район

| п/п | Наименование СОТ | Количество участков, шт. | мин. ст-ть, 1 кв. м., руб. | макс. ст-ть, 1 кв. м., руб. | сред. ст-ть, 1 кв. .м., руб. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ДНТ Берёзовка | 25 | 570 | 990 | 747 |
| 2 | ДНТ Березовое | 12 | 655 | 1114 | 854 |
| 3 | ДНТ Самаровское | 37 | 536 | 1265 | 787 |
| 4 | ДНТ Черемхи | 48 | 779 | 1894 | 1131 |
| 5 | ДНТ Черемхи-2 | 17 | 303 | 777 | 808 |
| 6 | СНТ Берег | 27 | 545 | 713 | 683 |
| 7 | СОНТ Байбалак-1 | 5 | 149 | 384 | 212 |
| 8 | СОНТ Байбалак-2 | 12 | 57 | 263 | 142 |
| 9 | СОНТ Иртыш | 19 | 200 | 686 | 359 |
| 10 | СОНТ Радость | 31 | 55 | 285 | 114 |
| 11 | СОНТ Рассвет | 20 | 82 | 594 | 158 |
| 12 | СОТ Водоканал | 31 | 46 | 273 | 119 |
| 14 | СОТ Садовый-2 | 13 | 61 | 950 | 223 |

Высокая стоимость земельных участков в Ханты-Мансийском районе объясняется тем, что большинство из них находятся в непосредственной близости от г. Ханты-Мансийска. А точнее ДНТ Берёзовка, ДНТ Березовое, ДНТ Самаровское, ДНТ Черемхи, ДНТ Черемхи-2, СНТ Берег расположены через мост на противоположном берегу р. Иртыш, вдоль федеральной трассы «Северный широтный коридор», на своей территории обеспечены всеми коммуникациями и инфраструктурой. Для местных жителей ассоциируются как часть города.

*г. Нефтеюганск и Нефтеюганский район*

Диапазон цен в г. Нефтеюганске, собранных предложений: средняя удельная стоимость продажи земельных участков составляет 364 руб./кв. м при диапазоне изменения цены предложения от 182 до 735 руб./кв. м. Диапазон цен в Нефтеюганском районе, собранных предложений: средняя удельная стоимость продажи земельных участков составляет 334 руб./кв. м при диапазоне изменения цены предложения от 25 до 1 655 руб./кв. м. Диапазон в разрезе садоводческо-дачных объединений оставляет от 36 руб./кв. м. до 1 178 руб./кв. м.

Таблица 44. Удельная рыночная стоимость земельных участков садоводческо-дачного назначения в г. Нефтеюганске

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| п/п | Наименование СОТ | Количество участков, шт. | мин. ст-ть, 1 кв. м., руб. | макс. ст-ть, 1 кв. м., руб. | сред. ст-ть, 1 кв. м., руб. |
| 1 | СОТ Новосибирец | 5 | 183 | 735 | 364 |

Таблица 45. Удельная рыночная стоимость земельных участков садоводческо-дачного назначения в Нефтеюганском районе

| п/п | Наименование СОТ | Количество участков, шт. | мин. ст-сь, 1 кв. м., руб. | макс. ст-ть, 1 кв. м., руб. | сред. ст-сть, 1 кв. м., руб. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ДПК Заречный | 11 | 34 | 1200 | 415 |
| 2 | СНТ Буровик | 5 | 182 | 1010 | 393 |
| 3 | СНТ Горный | 7 | 40 | 412 | 137 |
| 4 | СНТ Дорожник | 6 | 64 | 141 | 95 |
| 5 | СНТ Заря | 4 | 184 | 1067 | 557 |
| 6 | СНТ Кедровый | 20 | 55 | 650 | 201 |
| 7 | СНТ Магистраль | 7 | 96 | 310 | 209 |
| 8 | СНТ Островной | 16 | 309 | 1655 | 977 |
| 9 | СНТ Прохим | 3 | 195 | 640 | 481 |
| 10 | СНТ Северный | 15 | 47 | 379 | 240 |
| 11 | СНТ Сибирь | 11 | 152 | 674 | 267 |
| 12 | СНТ Труженик | 13 | 165 | 457 | 250 |
| 13 | СНТ Чесновский | 20 | 25 | 475 | 162 |
| 14 | СНТ Энергетик | 6 | 152 | 552 | 328 |
| 15 | СОК Жемчужина | 3 | 157 | 354 | 258 |
| 16 | СОК Калинка | 4 | 160 | 908 | 384 |
| 17 | СОК Сингапай | 4 | 95 | 578 | 364 |
| 18 | СОТ Березка | 4 | 62 | 374 | 219 |
| 19 | ТСН Малиновка | 7 | 96 | 1609 | 447 |
| 20 | ТСН Нефтяник | 2 | 106 | 281 | 193 |
| 21 | ТСН Оптимист | 5 | 181 | 533 | 356 |
| 22 | ТСН Расвет | 4 | 233 | 480 | 317 |

г. Нефтеюганск находится на правом берегу протоки Юганская Обь, расположенный на островной территории: с севера его омывает река Обь, а с юга её протока — Юганская Обь. Находится на расстоянии 65 км. от г. Сургута, и так же является промышленным центром ХМАО. Ограниченное количество садоводческо-дачных объединений (11 шт.) и ограниченность территорий в самом городе, отражается на предложении и цене садовых участков в черте города. Общая масса садоводческо-дачных объединений расположено в северной части Нефтеюганского района в близи п. Сингапай. Вышеупомянутые факторы и подтопляемость территорий отражаются на стоимости предлагаемых участков.

*г. Нижневартовск и Нижневартовский район*

Диапазон цен в г. Нижневартовске, собранных предложений: средняя удельная стоимость продажи земельных участков составляет 225 руб./кв. м при диапазоне изменения цены предложения от 59 до 892 руб./кв. м. Диапазон цен в Нижневартовском районе, собранных предложений: средняя удельная стоимость продажи земельных участков составляет 275 руб./кв. м при диапазоне изменения цены предложения от 55 до 1 343 руб./кв. м. Диапазон в разрезе садоводческо-дачных объединений оставляет от 63 руб./кв. м. до 553 руб./кв. м.

Таблица 46. Удельная рыночная стоимость земельных участков садоводческо-дачного назначения в г. Нижневартовске

| п/п | Наименование СОТ | Количество участков, шт. | мин. ст-ть, 1 кв. м., руб. | макс. ст-ть, 1 кв. м., руб. | сред. ст-ть, 1 кв. м., руб. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ДНТ Лада | 2 | 114 | 450 | 282 |
| 2 | СНТСН Белозерец | 2 | 106 | 303 | 205 |
| 3 | СОНТ Мега 84 | 11 | 59 | 240 | 136 |
| 4 | СОНТ Строитель (ССУ-1) | 3 | 70 | 138 | 105 |
| 5 | СОНТ Уралец (Гидромеханизатор-2) | 1 | 169 | 169 | 169 |
| 6 | СОНТ Факел | 1 | 303 | 303 | 303 |
| 7 | СОНТ Энтузиаст | 5 | 65 | 407 | 228 |
| 8 | СОНТИД Солнышко | 9 | 48 | 892 | 451 |
| 9 | СОТ Водник-2 | 1 | 147 | 147 | 147 |

Таблица 47. Удельная рыночная стоимость земельных участков садоводческо-дачного назначения в Нижневартовском районе

| п/п | Наименование СОТ | Количество участков, шт. | мин. ст-ть, 1 кв. м., руб. | макс. ст-ть, 1 кв. м., руб. | сред. ст-ть, 1 кв. м., руб. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ДНТ Трассовик | 11 | 310 | 880 | 429 |
| 2 | ПДК Савкино | 5 | 396 | 864 | 535 |
| 3 | ПСОК Нефтестоевец-1 | 12 | 143 | 855 | 304 |
| 4 | СНТ Татра | 6 | 89 | 219 | 144 |
| 5 | СОНТ Буровик-Савкино | 6 | 320 | 755 | 454 |
| 6 | СОНТ Восход | 7 | 121 | 480 | 306 |
| 7 | СОНТ Кедровый | 5 | 313 | 557 | 442 |
| 8 | СОНТ Наладчик | 14 | 55 | 1138 | 395 |
| 9 | СОНТ Пищевик | 3 | 320 | 457 | 378 |
| 10 | СОНТ Светлоозерное | 15 | 152 | 760 | 337 |
| 11 | СОНТ Стрела | 2 | 75 | 427 | 251 |
| 12 | СОНТ Траспортник-9 | 7 | 83 | 360 | 201 |
| 13 | СОНТ Черногорка | 5 | 81 | 143 | 107 |
| 14 | СОНТ Ягодка | 8 | 187 | 1343 | 553 |
| 15 | СОТ Восток | 5 | 91 | 196 | 161 |
| 16 | СОТ Приозерное | 4 | 157 | 572 | 278 |
| 17 | СОТ Рябинушка | 11 | 109 | 475 | 217 |
| 18 | СПК Мыхпай-90 | 3 | 171 | 600 | 358 |

г. Нижневартовск является вторым по численности населения в ХМАО, также, как и г. Сургут и г. Нефтеюганск является промышленным центром округа, но наиболее удален от столицы ХМАО. Данный город был образован в период открытия и разработки крупнейшего в Западной Сибири Самотлорского месторождения нефти и газа в 60-х, 70-х годах ХХ века. Значительную часть населения города оставляют приезжие, это вахтовики, работающие на месторождении. Все вышеперечисленные факторы, а также, наличие достаточного количества предложения и ограниченного спроса, формирует столь невысокую стоимость земельных участков в данной местности.

*г. Югорск и Советский район*

Диапазон цен в г. Югорск, собранных предложений: средняя удельная стоимость продажи земельных участков составляет 109 руб./кв. м при диапазоне изменения цены предложения от 14 до 470 руб./кв. м. Диапазон цен в Советском районе, собранных предложений: средняя удельная стоимость продажи земельных участков составляет 220 руб./кв. м при диапазоне изменения цены предложения от 25 до 861 руб./кв. м.

Таблица 48. Удельная рыночная стоимость земельных участков садоводческо-дачного назначения в г. Югорск

| п/п | Наименование СОТ | Количество участков, шт. | мин. ст-ть, 1 кв. м., руб. | макс. ст-ть, 1 кв. м., руб. | сред. ст-ть, 1 кв. м., руб. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | СНТ Белые росы | 3 | 139 | 320 | 216 |
| 2 | СНТ Березка | 26 | 59 | 310 | 136 |
| 3 | СНТ Зеленый бор | 8 | 14 | 125 | 59 |
| 4 | СНТ Комарово | 12 | 20 | 164 | 104 |
| 5 | СНТ Рощино | 5 | 87 | 280 | 193 |
| 6 | СНТ Северянка | 3 | 36 | 52 | 42 |
| 7 | СНТ Три сосны | 5 | 93 | 257 | 160 |
| 8 | СОНТ Зеленый луг | 4 | 61 | 175 | 103 |
| 9 | СОНТ Зимняя вишня | 14 | 42 | 147 | 79 |
| 10 | СОНТ Уж и Ёж | 17 | 86 | 470 | 200 |
| 11 | СОНТ Черемушки | 19 | 47 | 257 | 107 |
| 12 | ТСЖ Вишня | 4 | 55 | 91 | 76 |
| 13 | ТСН Морошка | 4 | 61 | 259 | 155 |

Таблица 49. Удельная рыночная стоимость земельных участков садоводческо-дачного назначения в Советском районе

| п/п | Наименование СОТ | Количество участков, шт. | мин. ст-ть, 1 кв. м., руб. | макс. ст-ть, 1 кв. м., руб. | сред. ст-ть, 1 кв. м., руб. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | СНТ Букет | 14 | 38 | 212 | 95 |
| 2 | СНТ Кедровый-Березка | 13 | 25 | 314 | 90 |
| 3 | СОНТ Дорожник | 26 | 93 | 543 | 228 |
| 4 | СТ Нефтяник | 1 | 133 | 133 | 133 |
| 5 | СТ Сосновый бор | 2 | 174 | 303 | 239 |
| 6 | ТСН Дружба | 9 | 186 | 478 | 341 |
| 7 | ТСН Лесовик | 24 | 61 | 399 | 160 |
| 8 | ТСН микрорайон Гудок | 6 | 228 | 576 | 443 |
| 9 | ТСН Строитель | 8 | 44 | 861 | 249 |

В остальных районах и городских округах стоимость земельных участков сопоставима со стоимость в г. Югорске и Советском районе, либо имеют меньшие значения.

Выводы:

* По количеству предлагаемых участков Сургут и Сургутский район являются лидерами по ХМАО, на них приходится половина всех объявлений по продаже земельных участков;
* Основная доля предложений продажи земельных участков сосредоточена в диапазоне площадей размером от 600 до 1000 кв. м. их доля из общего количества составляет 42%;
* Средняя удельная стоимость продажи земельных участков ХМАО составляет 367 руб. за 1 кв. м.;
* При сопоставимом влиянии других факторов имеется достаточно выраженная обратная зависимость стоимости кв. м от численности населения и развитости городского округа и/или района;
* Отсутствие зависимости стоимости земельного участка от удаленности от регионального центра, данная зависимость применима только по отношению к определенному городу.

Общие выводы по разделу:

* Факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков (Расстояние до администрации МО, Расстояние до ближайшей ЖД станции, Расстояние до дорог с твердым покрытием включая грунтовые дороги улучшенного типа, Рейтинг инвестиционного климата района, площадь);
* Основная доля предложений продажи земельных участков сосредоточена в диапазоне площадей размером от 600 до 1000 кв. м. их доля из общего количества составляет 42%
* При сопоставимом влиянии других факторов имеется достаточно выраженная обратная зависимость стоимости кв. м от численности населения и развитости городского округа и/или района.

## 2.1.6 Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них

## 2.1.6.1 Определение ценообразующих факторов

На основе анализа рынка недвижимости выполнено обоснование ценообразующих факторов, оказывающее существенное влияние на стоимость объекта недвижимости.

Источником информации для обоснования ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости ХМАО послужили цены предложений (интернет-сайт для размещения объявлений о товарах и услугах от частных лиц и компаний [www.avito.ru/](http://www.avito.ru/)) с учетом внесения корректировок, учитывающих изменения величины цены сделки, цены предложения по объектам недвижимости в течение определенного периода, тип рыночной информации (сделка, цена предложения). Перечень источников информации представлены в 1.5.2 отчета.

Таблица 50. Обоснование ценообразующих факторов

| **№ п/п** | **Наименование ценообразующего фактора** | **Обоснование использования** |
| --- | --- | --- |
| 1 | \_Расстояние до администрации МО | Обоснование использования приведено  в п. 2.1.7.1.1 настоящего отчета. |
| 2 | \_Расстояние до ближайшей ЖД станции | Обоснование использования приведено  в п. 2.1.7.1.1 настоящего отчета. |
| 3 | \_Расстояние до дорог с твердым покрытием включая грунтовые дороги улучшенного типа | Обоснование использования приведено  в п. 2.1.7.1.1 настоящего отчета. |
| 4 | \_Рейтинг инвестиционного климата района | Обоснование использования приведено  в п. 2.1.7.1.1 настоящего отчета. |
| 5 | Площадь | Обоснование использования приведено  в п. 2.1.7.1.1 настоящего отчета. |

При построении моделей оценивалось адекватное влияние ЦФ (например, снижение УПКС с увеличением расстояния).

## 2.1.6.1.1 Определение ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости

Таблица 51. Определение ценообразующих факторов

| **№ п/п** | **Наименование ценообразующего фактора** | **Обоснование использования** |
| --- | --- | --- |
| 1 | \_Расстояние до администрации МО |  |
| 2 | \_Расстояние до ближайшей ЖД станции |  |
| 3 | \_Расстояние до дорог с твердым покрытием включая грунтовые дороги улучшенного типа |  |
| 4 | \_Рейтинг инвестиционного климата района | Рост инвестиций напрямую влияет не только на увеличение налоговых поступлений в бюджет, создание новых рабочих мест, но и на уровень и качество жизни населения, на стоимость недвижимости |
| 5 | Площадь |  |

## 2.1.6.2 Сбор рыночной информации

Сбор рыночной информации, осуществлялся по земельным участкам, расположенным в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре.

В качестве рыночной ценовой информации были использованы:

-цены предложения (купля-продажа).

При сборе рыночной информации из источников в обязательном порядке учитывалось наличие следующих данных:

1. Тип объекта недвижимости (здание, помещение, единый недвижимый комплекс, земельный участок);

2. Тип рыночной информации (сделка, предложение);

3. Дата сделки/объявления;

4. Текст объявления (для предложений);

5. Наименование и номер источника;

6. Общая площадь;

7. Полная цена.

Дополнительно для каждого объекта уточнялись следующие характеристики:

1. Кадастровый номер;

2. Местоположение;

3. Муниципальный район, населенный пункт;

4. Улица;

5. Номер дома;

Информация о рыночных ценах сделок (ценах предложений) за объекты недвижимости, используемых при проведении аукционов (торгов) или при выкупе объектов недвижимости в собственность, опубликована на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов - torgi.gov.ru.

В качестве источников информации о ценах предложений использовались интернет-сайты для размещения объявлений о товарах и услугах от частных лиц и компаний.

Использованные источники рыночной информации представлены ниже:

- www.avito.ru/;

- [www.barahla.net](http://www.barahla.net/);

- [www.mirkvartir.ru](http://www.mirkvartir.ru/);

- [www.realty.yandex.ru](http://www.realty.yandex.ru/);

- www. hmao.cian.ru;

- www. yugra-ao.irr.ru;

- www. [hanty-mansiysk.sindom.ru](http://hanty-mansiysk.sindom.ru/);

- www. ya-ob.ru;

- www. hmao.move.ru;

- www. roswebrealty.ru;

- www.rosrealt.ru;

- www. www.unibo.ru;

- www. youla.ru;

- www. afy.ru;

- www. khm.etagi.com.

Собранная рыночная информация была проверена на наличие дублей в разных источниках. При дублировании информации в источниках о ценах сделок и ценах предложений, предпочтение отдавалось информации о ценах сделок. При дублировании информации в источниках о ценах предложений, предпочтение отдавалось источниками с наиболее полными характеристиками и датой ближе к дате оценки.

При анализе информации осуществлялась проверка информации по следующим критериям:

* правильность собранной рыночной информации;
* достоверность собранной рыночной информации;
* полнота собранной рыночной информации;
* проверка правильности собранной рыночной информации:
* проверка собранной рыночной информации на грамматические или фактологические ошибки.

Проверка достоверности собранной рыночной информации:

* проверка существования указанных источников информации;
* проверка на достоверность информации о местоположении объекта;
* проверка на непротиворечивость данных об объекте (одинаковая размерность, правильность соотношений между ценообразующими факторами);
* проверка даты объявления на актуальность.

В соответствии с п. 4.1.4 Методических указаний вся собранная рыночная информация должна быть структурирована единообразно. При проведении анализа рынка недвижимости в отношении объектов недвижимости, по которым анализируются рыночные цены, возможно проведение кодировки, которая складывается из их характеристик объекта с обязательным указанием:

- сегмента объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости;

- вида использования объекта недвижимости (определяется в соответствии с Приложением № 1 к Методическим указаниям);

- группы (подгруппы) ОКС согласно Приложению № 2 к Методическим указаниям;

- кода субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект недвижимости;

- кода муниципального образования, в котором расположен объект недвижимости;

- даты подачи объявления и (или) совершения сделки (ДД.ММ.ГГГГ);

- порядкового номера объекта недвижимости.

Собранная исходная рыночная информация, в разрезе групп и источников информации в формате скриншотов, фотообразов, баз данных и т. п. представлена в электронном виде в Приложение 1. Исходные данные\7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости\Рыночные данные.

Для анализа рыночной информации в городских населенных пунктах, объекты недвижимости, у которых известна рыночная цена (стоимость), были нанесены на цифровые тематические карты. Цифровые слои с нанесенными объектами недвижимости, у которых известна рыночная цена (стоимость), приведены в Приложение 1. Исходные данные\7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости\Цифровые тематические слои отчета.

*Определение скидки на торг*

Работниками бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, скидка на торг для объектов недвижимости была определена согласно сайту, Ассоциация «СтатРиелт».

Таблица 52. Скидка на торг для объектов недвижимости

| **№** | **При продаже объектов** | **Нижняя граница** | **Верхняя граница** | **Среднее значение по РФ2** | **По регионам3** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **А**  **группа** | **Б**  **группа** | **В**  **группа** |
| 1 | **Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные)** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,88 | 0,98 | **0,93** | **0,95** | **0,93** | **0,91** |
| 2 | **Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,88 | 0,98 | **0,93** | **0,95** | **0,93** | **0,91** |
| 3 | **Земли населенных пунктов под ИЖС**1**, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,86 | 0,95 | **0,90** | **0,93** | **0,90** | **0,88** |
| 4 | **ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,79 | 0,92 | **0,85** | **0,89** | **0,85** | **0,82** |
| 5 | **Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,79 | 0,94 | **0,86** | **0,90** | **0,86** | **0,83** |
| 6 | **Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка | 0,72 | 0,90 | **0,80** | **0,86** | **0,79** | **0,75** |
| 7 | Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка | 0,76 | 0,91 | **0,83** | **0,88** | **0,82** | **0,79** |

*Определение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости для земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки по прочим населенным пунктам Ханты-Мансийского автономного округа-Югры*

Показатель доли земельного участков определялся в соответствии с приложением   
№ 7 к Методическим указаниям, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г., № 226.

## 2.1.6.3 Сбор информации о значениях ценообразующих факторов

В соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона №237-ФЗ сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с Методическими указаниями. В соответствии с п. 5.2 Методических указаний источниками информации о значениях ценообразующих факторов могут служить в том числе:

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

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

3) адресные цифровые планы и цифровые тематические карты;

4) архивы органов и организаций технической инвентаризации;

5) иные источники информации, представленные в информационных системах.

На основании сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости и примерного перечня ценообразующих факторов, приведенных в Приложении 3 к Методическим указаниям составлен перечень ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Информация о ценообразующих факторах собиралась в графическом и семантическом видах. Графические ценообразующие факторы стоимости определялись на основе цифровых тематических карт.

В графическом виде собиралась информация о ценообразующих факторах, которые могут иметь разные значения в границах муниципального образования.

К таким ценообразующим факторам относятся:

* «\_Расстояние до ближайшей ЖД станции»;
* «\_Расстояние до дорог с твердым покрытием включая грунтовые дороги улучшенного типа»;
* «\_Расстояние до администрации МО».

В семантическом виде собиралась информация о ценообразующих факторах, которые не имеют графического выражения.

К таким ценообразующим факторам относятся:

* Рейтинг инвестиционного климата района.

Таким образом, собрана информация о следующих ценообразующих факторах:

*Перечень ценообразующих факторов, расположенных в муниципальных образованиях*

Таблица 53. Перечень ценообразующих факторов, расположенных в муниципальных образованиях

| **№ п/п** | **Наименование фактора стоимости** | **Вид (графический/семантический)** |
| --- | --- | --- |
| 1 | \_Расстояние до администрации МО | Графический |
| 2 | \_Расстояние до ближайшей ЖД станции | Графический |
| 3 | \_Расстояние до дорог с твердым покрытием включая грунтовые дороги улучшенного типа | Графический |
| 4 | \_Рейтинг инвестиционного климата района | Семантический |

Для объектов, расположенных вблизи сельских населенных пунктов собрана информация о следующих ценообразующих факторах:

*Перечень ценообразующих факторов, расположенных в городских округах*

Таблица 54. Перечень ценообразующих факторов, расположенных в городских округах

| **№ п/п** | **Наименование фактора стоимости** | **Вид (графический/семантический)** |
| --- | --- | --- |
| 1 | \_Расстояние до администрации МО | Графический |
| 2 | \_Расстояние до ближайшей ЖД станции | Графический |
| 3 | \_Расстояние до дорог с твердым покрытием включая грунтовые дороги улучшенного типа | Графический |
| 4 | \_Рейтинг инвестиционного климата района | Семантический |

Информация о факторах, характеризующих объект недвижимости, содержатся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

*Перечень ценообразующих факторов, характеризующих объект недвижимости*

Таблица 55. Перечень ценообразующих факторов, характеризующих объект недвижимости

| **№ п/п** | **Наименование фактора стоимости** | **Вид (графический/семантический)** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Площадь | Семантический |
| 2 | Назначение | Семантический |

## 2.1.6.4 Создание слоев цифровых тематических карт

В соответствии с п. 5.3 и 5.4 Методических указаний результатом собранной информации о ценообразующих факторах являются сведения, представленные в семантическом и графическом виде. Графические ценообразующие факторы стоимости определяются на основе цифровых тематических карт. Основой для формирования цифровых тематических карт являются дежурные кадастровые карты.

Дежурные кадастровые карты были запрошены БУ «Центр имущественных отношений» в Управлении Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в соответствии с письмом от 20.09.2018 г. №13/01-исх-7540 (представлено в Приложении 1 Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.1. Запросы/ДКК Росреестр).

Согласно письму Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре от 15.10.2018 г. №01-12/07907 (представлено в Приложении 1 Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.2. Ответы/ДКК Росреестр), дежурные кадастровые карты на территорию Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, отсутствуют.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона №218-ФЗ дежурные кадастровые карты – кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении единого государственного реестра недвижимости.

В соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.03.2016 г. №145 «Об утверждении состава сведений, содержащихся в кадастровых картах» на публичных кадастровых картах воспроизводятся следующие общедоступные сведения ЕГРН:

1) границы единиц кадастрового деления;  
2) Государственная граница Российской Федерации;  
3) границы между субъектами Российской Федерации;  
4) границы муниципальных образований;  
5) границы населенных пунктов;  
6) границы зон с особыми условиями использования территорий;  
7) границы территориальных зон;  
8) границы особых экономических зон;  
9) границы земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;  
10) границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;  
11) границы территорий опережающего социально-экономического развития;  
12) границы зон территориального развития в Российской Федерации;  
13) границы игорных зон;  
14) границы лесничеств;  
15) границы лесопарков;  
16) границы особо охраняемых природных территорий;  
17) границы охотничьих угодий;  
18) границы водных объектов;  
19) границы земельных участков (актуальные, временные);  
20) контуры зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства (актуальные, временные);  
21) номера единиц кадастрового деления;  
22) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс);  
23) кадастровые номера земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов;  
24) категория земель, к которой отнесен земельный участок;  
25) сведения о форме собственности на земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (частная собственность, собственность публично-правовых образований);  
26) кадастровая стоимость земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;  
27) площадь земельных участков и зданий, основные характеристики сооружений и их значения, основные характеристики объектов незавершенного строительства и их проектируемые значения;  
28) разрешенное использование земельных участков, зданий, сооружений;  
29) назначение зданий, сооружений, проектируемое назначение объектов незавершенного строительства;  
30) реестровые номера границ объектов реестра сведений о границах зон с особыми условиями использований территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границами между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов);  
31) дополнительные сведения, состав которых определен Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 5 статьи 12 Федерального закона №218-ФЗ.

На дежурных кадастровых картах воспроизводятся сведения, указанные в пп.1-30 п.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.03.2016 г. №145 «Об утверждении состава сведений, содержащихся в кадастровых картах», а также следующие сведения, внесенные в ЕГРН:

1) номера контуров границ земельных участков (если границы таких земельных участков представляют собой совокупность нескольких замкнутых контуров);  
2) границы и учетные номера частей земельных участков;  
3) границы и учетные номера частей зданий, сооружений (если части указанных объектов недвижимости имеют контур на земельном участке).

В соответствии с Порядком формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.02.2017 г. №74, перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке состоит из графической и текстовой части. Графическая часть перечня формируется в виде файлов в формате MIF/MID или SHP, в обязательном порядке содержащих следующие сведения и материалы:

- о границах кадастровых кварталов, включая сведения об учетных номерах кадастровых кварталов;

- о границах населенных пунктов;

- о границах муниципальных образований;

- о границах земельных участков, включая сведения о кадастровых номерах земельных участков;

- о контурах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках, включая сведения о кадастровых номерах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

- о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территорий объектов культурного наследия, территорий опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях;

- о береговых линиях (границах водных объектов).

Текстовая часть перечня включает общие сведения о формируемом перечне и сведения о количественных и качественных характеристиках объектов недвижимости. Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости включают сведения, предусмотренные частями 4 и 5 статьи 8 Федерального закона №218-ФЗ, за исключением сведений, указанных в пунктах 4, 5, 7, 20, 25 части 4 и в пунктах 19, 20, 22, 23 части 5 указанной статьи.

Так как графическая часть перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, содержит информацию, которая воспроизводится на дежурных кадастровых картах, в качестве основы для формирования цифровых тематических карт использовалась графическая часть перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, содержит информацию.

Созданные слои цифровых тематических карт представлены в электронном виде в Приложении 1 Исходные данные/6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦФ/6.3. Цифровые тематические карты/ 6.3.1 Ценообразующие факторы объектов оценки.

## 2.1.7 Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

Сбор рыночной информации об объектах-аналогах осуществлялся по земельным участкам по всей территории ХМАО. Анализ полноты и качества собранной информации об объектах аналогах позволяет сделать вывод о том, что количество объектов аналогов недостаточно для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости.

В соответствии с пунктом 7.1.1 Методических указаний сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

Таким образом, в рамках настоящей оценки не выявлены ограничения в применении методов сравнительного подхода с использованием достаточной и достоверной информации о продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки, по следующим сегментам:

* 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»;
* 6 сегмент «Производственная деятельность»;
* 13 сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка».

Метод УПКС в соответствии с Методическими указаниями 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, 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.

Алгоритм определения кадастровой стоимости моделированием на базе УПКС приведен в п. 2.6.4. настоящего отчета.

## 2.2 Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования

В соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона № 237-ФЗ сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с Методическими указаниями.

В соответствии с п. 6.1 Методических указаний в процессе определения кадастровой стоимости проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

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.

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

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

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 в населенных пунктах и межселенных территориях с неразвитым рынком недвижимости может проводиться путем объединения земель одного или нескольких в том числе населенных пунктов.

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

Ценовые зоны, имеющие близкие значения удельных показателей средних рыночных цен типовых объектов, могут быть объединены в одну ценовую зону по таким объектам.

В основу оценочного зонирования территории положено значение удельной рыночной цены в расчете на 1 кв. м площади земельного участка. Зонирование проводилось с помощью инструментальной геоинформационной системы (ГИС) MapInfo. При составлении ценового зонирования были использованы следующие данные:

1) административно-территориальное деление;

2) сведения о ценах предложений о продаже земельных участков

В результате анализа рынка недвижимости на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, установлено, что рыночной информации для проведения оценочного зонирования достаточно только в отношении земельных участков садово-огороднических товариществ (Сегмент 13), а также в отношении земельных участков, отнесенных к Сегменту 6, «Производственная деятельность» расположенных в Ханты-Мансийском районе.

По результатам анализа рыночных цен для объектов, отнесенных к Сегменту 13, типовым объектом недвижимости был выбран земельный участок, расположенный в границах садово-огородного товарищества за границами населенного пункта, площадью 1000 кв. м (10 сот.). Для земельных участков, отнесенных к Сегменту 6, «Производственная деятельность» расположенных в Ханты-Мансийском районе типовым объектом недвижимости был выбран земельный участок, расположенный в Ханты-Мансийском районе, площадью 10 000 кв. м (1 га).

При выборе типового объекта учитывался тот факт, что не все характеристики, влияющие на стоимость, возможно, установить по объектам оценки. Таким образом, при определении кадастровой стоимости невозможно учесть уникальные характеристики каждого конкретного объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены в перечне объектов оценки.

Выбор физических и иных характеристик типового объекта недвижимости (в том числе местоположение в границах ценовой зоны, вид использования, площадь, объем, расположение относительно транспортных коммуникаций, степень подключения к объектам инженерной инфраструктуры, состояние и возраст основных зданий и сооружений, а также другие его характеристики) обоснован и описан с учетом состояния рынка на основе рыночной информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

По результатам оценочного зонирования были составлены цифровые тематические карты (схемы) ценовых зон и установлены удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади объекта недвижимости (представлены в электронном виде в Приложении 2. Результаты определения КС\_\2. Результаты оценочного зонирования.

## 2.3 Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки

## 2.3.1 Описание объектов оценки

В соответствии с Распоряжением от 23.01.2019 г. № 13-Р-85 (представлено в Приложении 1. Исходные данные/1. Решение о проведении ГКО/ отчет) в адрес БУ «Центр имущественных отношений» Депимущества Югры был направлен перечень объектов недвижимости в отношении земельных участков категории земель: земли сельскохозяйственного назначения; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Перечень объектов недвижимости на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югре содержит 117 669 объектов недвижимости.

Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в разрезе муниципальных образований по объектам недвижимости ХМАО представлено в таблице 56.

Таблица 56. Количество объектов недвижимости, подлежащих ГКО, в разрезе МО

| **Названия строк** | **Земли промышленности, энергетики, транспорта, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения** | **Земли сельскохозяйственного назначения** | **Общий итог** |
| --- | --- | --- | --- |
| Белоярский район | 120 | 2 | 122 |
| Березовский район | 163 | 50 | 213 |
| Когалым | 4 | 2 | 6 |
| Кондинский район | 8389 | 137 | 8526 |
| Мегион | 53 |  | 53 |
| Нефтеюганск | 1 | 3 | 4 |
| Нефтеюганский район | 10345 | 11418 | 21763 |
| Нижневартовск | 16 | 13 | 29 |
| Нижневартовский район | 16462 | 6473 | 22935 |
| Нягань | 1 | 6 | 7 |
| Октябрьский район | 1080 | 157 | 1237 |
| Покачи | 6 | 1 | 7 |
| Пыть-Ях |  | 8 | 8 |
| Радужный | 9 |  | 9 |
| Советский район | 4770 | 325 | 5095 |
| Сургут | 10 | 151 | 161 |
| Сургутский район | 27888 | 15770 | 43658 |
| Урай | 59 | 235 | 294 |
| Ханты-Мансийск |  | 1430 | 1430 |
| Ханты-Мансийский район | 7034 | 4331 | 11365 |
| Югорск | 87 | 660 | 747 |
| **Общий итог** | **76497** | **41172** | **117669** |

Таблица 57. Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, по сегментам ХМАО

| **Номер сегмента** | **Наименование вида использования** | **Количество объектов оценки** | **% от общего количества объектов оценки** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Сельскохозяйственное использование** | 1 240 | 1,0538% |
| **2** | **Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)** | 14 | 0,0119% |
| **3** | **Общественное использование** | 2 455 | 2,0864% |
| **4** | **Предпринимательство** | 82 | 0,0697% |
| **5** | **Отдых (рекреация)** | 30 | 0,0255% |
| **6** | **Производственная деятельность** | 73 899 | 62,8024% |
| **7** | **Транспорт** | 116 | 0,0986% |
| **8** | **"Обеспечение обороны и безопасности"** | 10 | 0,0085% |
| **9** | **Охраняемые природные территории и благоустройство** | 4 | 0,0034% |
| **12** | **Специальное, ритуальное использование, запас** | 153 | 0,1300% |
| **13** | **Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка** | 39 663 | 33,7073% |
| **14** | **Иное использование** | 3 | 0,0025% |
|  | **Итого по ХМАО - Югре :** | **117 669** |  |

Полный перечень объектов оценки представлен в Приложении 1 Исходные данные/3. Перечень ОН, подлежащих ГКО.

## 2.3.2 Группировка объектов оценки

Согласно п.1.3, п.7.1 Указаний применение методов массовой оценки для целей Указаний предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости. Группировка объектов недвижимости является одним из мероприятий определения кадастровой стоимости (п.1.19 Указаний).

При этом исходя из п.7.1 и п.9.1 Указаний для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы (при необходимости).

В соответствии с п.9.2.2 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/2e1895813406b8aedd976879ea1f73a0a4a36a1a/#dst100646) к Указаниям:

1) [1 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/87f6f997c79d4dd77365c27e0d36e5e063733534/#dst100652) «Сельскохозяйственное использование»,

2) [2 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/c267f51ebeff2c82294c2f00cac863e3a22c6a09/#dst100773) «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»,

3) [3 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/921f81c9db2b0913638b36ad90707b27ae73beb7/#dst100789) «Общественное использование»,

4) [4 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/ce2935fa97ba8422004cb7652d3f885d7deb7db6/#dst100946) «Предпринимательство»,

5) [5 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/d0166d662c9d32391803c36cef5ad737f711e2b5/#dst101016) «Отдых (рекреация)»,

6) [6 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/584521af399b1c11215a083e8d3c8ed5fefd3cd3/#dst101047) «Производственная деятельность»,

7) [7 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/26e04cca573ba36ac7901fc34ff4bb366554b452/#dst101273) «Транспорт»,

8) [8 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/58e9b4f9bc364381962616f95cea8a1280a4717d/#dst101307) «Обеспечение обороны и безопасности»,

9) [9 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/078fecade34330b9fb93b15a90c5b39866fccb5c/#dst101314) «Охраняемые природные территории и благоустройство»,

10) [10 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/9415e835acfb4b66da9c727e00aac2c74a70b023/#dst101354) «Использование лесов»,

11) [11 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/a19c69a3a876fc5c4b888acd78de9408ccc816ef/#dst101370) «Водные объекты»,

12) [12 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/3ff6c51b5a97501fd38cc42125569145f880f572/#dst101380) «Специальное, ритуальное использование, запас»,

13) [13 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/b5f096b6fe114770c33e4eff46bb45df28d370b8/#dst101399) «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»,

14) [14 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/dab44c89080a390b5ed1455edd7a5e0a2920f6ff/#dst101436) «Иное использование» - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах. При отнесении в эту группу обязательно проводится дополнительная группировка по одинаковым видам использования с указанием вида использования земельных участков.

Все земельные участки группируются с присвоением кода согласно следующему правилу:

AA:BBB.CC...DD, где:

AA:BBB - сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) - обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Указаний в соответствии с [приложением № 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/2e1895813406b8aedd976879ea1f73a0a4a36a1a/#dst100646) к Указаниям;

CC - номер подгруппы по порядку третьего уровня;

DD - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

Сегментирование и группировка первого и второго уровней (AA: BBB) обязательна к указанию для всех земельных участков.

Таким образом, вид использования земельного участка является одной из основных характеристик земельного участка, на основании которой осуществляется определение кадастровой стоимости земельного участка, и первичным признаком для осуществления группировки земельных участков для целей определения кадастровой стоимости.

Обобщая положения Указаний, в качестве вида использования земельного участка для целей настоящей государственной кадастровой оценки принимается:

- вид разрешенного использования, указанный в Перечне и содержащийся на дату проведения оценки в Едином государственном реестре прав. При этом в случае указания в виде разрешенного использования как основного, так и вспомогательного вида разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки в качестве вида использования земельного участка для целей настоящей государственной кадастровой оценки принимается вспомогательный вид разрешенного использования;

- вид разрешенного использования ОКС с учетом назначения и наименования ОКС, расположенного на земельном участке в соответствии со сведениями, содержащимися в Перечне и на сервисе Росреестра «Публичная кадастровая карта», в случае неоднозначности или противоречивости вида разрешенного использования и невозможности с учетом такого вида разрешенного использования отнести земельный участок к сегменту и присвоить земельному участку код расчета вида использования;

- фактический вид использования земельного участка и (или) расположенных на нем ОКС, указанный в официальном письме соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления, либо определенный на основании сведений, содержащихся на сервисе Росреестра «Публичная кадастровая карта», в том числе сведений о прилегающих (смежных) земельных участках, или из источников общедоступной информации, содержащейся на официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»,

- результаты определения видов использования объектов недвижимости, полученные по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки, в случае если они не были изменены и данные результаты не были оспорены, при неоднозначности вида разрешенного использования земельного участка, отсутствии сведений об ОКС, расположенном на земельном участке, или о разрешенном использовании такого ОКС, отсутствии сведений о фактическом использовании земельного участка и (или) расположенных на нем ОКС;

- виды использования объектов недвижимости, установленные в процессе оспаривания, в случае если они не были изменены.

В процессе группировки земельных участков с присвоением кодов согласно приложению № 1 Указаний проводился дополнительный анализ на соответствие присвоенных кодов расчета видов использования данным предыдущего тура государственной кадастровой оценки.

Для целей группировки земельные участки по виду использования были отнесены к 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14 Сегментам в следующем порядке.

## 2.3.2.1 Сегмент 1. Сельскохозяйственное использование (01:000)

В соответствии с сегментацией объектов недвижимости, с указанием кодов расчета видов использования (приложение № 1 Указаний) сегмент сельскохозяйственное использование включает в себя коды расчета 01:000, 01:010, 01:020, 01:030, 01:032, 01:050, 01:070, 01:080, 01:081, 01:160, 01:170, 02:012, 02:022.

Код расчета вида использования 01:000

Наименование вида использования - Сельскохозяйственное использование.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1.0;

- наименование и описание ВРИ – Сельскохозяйственное использование. Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с 1.0, 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.7, 1.8, 1.16, 1.17, 2.1, 2.2.

В данный код были отобраны земельные участки, вид разрешенного использования которых связан с целями сельскохозяйственного использования и не позволяющий определить конкретное использование для отнесения к кодам расчета вида использования 01:010-02:022, а именно: «для сельскохозяйственного использования», «для сельскохозяйственной деятельности», «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», и другие, имеющие аналогичное значение.

Код расчета вида использования 01:010

Наименование вида использования - Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020-01.060. Выращивание зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур; овощеводство в целом, связанное с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц; овощеводство в открытом грунте и тепличное; выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур в целом (травы, цветочных культур, кустарники); садоводство в целом - выращивание многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур (плодовое, ягодно-кустарниковое, виноградники, ягодники); выращивание льна и конопли.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1.1;

- наименование и описание ВРИ – Растениеводство. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2](consultantplus://offline/ref=DADCACE720D00F23C7F4EFF8EE31CAE6C452D292DF0EE67540AB665C39A9F5EA62EEDB3E8E0C38B3I5y0K) - [1.6](consultantplus://offline/ref=DADCACE720D00F23C7F4EFF8EE31CAE6C452D292DF0EE67540AB665C39A9F5EA62EEDB3E8E0C38B2I5yEK).

К данной совокупности отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает растениеводство в целом без возможности отнесения только к одному из следующих кодов расчета вида использования 01:020-01:060, а именно: «для растениеводства», «растениеводство».

Код расчета вида использования 01:020

Наименование вида использования - Выращивание зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1. 2;

- наименование и описание ВРИ – Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур.

К данной совокупности отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает выращивание сельскохозяйственных культур.

Код расчета вида использования 01:030

Наименование вида использования - Овощеводство в целом, связанное с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1. 3;

- наименование и описание ВРИ – Овощеводство. Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц.

К данной совокупности отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает производство картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием, а именно: «овощеводство», «овощеводство, без права возведения объектов капитального строительства» и другие.

Код расчета вида использования 01:032

Наименование вида использования - Овощеводство тепличное.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1.3;

- наименование и описание ВРИ – Овощеводство. Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц.

К указанному коду расчета вида использования отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:02:1214001:2601, с видом разрешённого использования «для создания и осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства (тепличное хозяйство)».

Код расчета вида использования 01:050

Наименование вида использования - Садоводство в целом - выращивание многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1. 5;

- наименование и описание ВРИ – Садоводство. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

К данной совокупности отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает выращивание многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур, а именно: «под садовые земельные участки», «садоводство (код 1.5)» и другие.

Код расчета вида использования 01:070

Наименование вида использования - Животноводство в целом. Связанно с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Включает коды расчета вида использования 01.080 - 01.086. Хозяйственная деятельность, связанная с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей).

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1.7;

- наименование и описание ВРИ – Животноводство. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.8](consultantplus://offline/ref=F0BE1036301F130BECCE2A513071B7D330B6EB448DDFFA6194D606831134E39EB65F902E861205E1n75BL) - [1.11](consultantplus://offline/ref=F0BE1036301F130BECCE2A513071B7D330B6EB448DDFFA6194D606831134E39EB65F902E861205E0n75CL).

К данной совокупности отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает производство продукции животноводства в целом, а именно: «для животноводства», «1.7 Животноводство» и другие.

Код расчета вида использования 01:080

Наименование вида использования - Скотоводство. Хозяйственная деятельность, связанная с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей).

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1.8;

- наименование и описание ВРИ – Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

К указанному коду расчета вида использования отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:14:0103001:1979, с видом разрешённого использования «скотоводство».

Код расчета вида использования 01:081

Наименование вида использования - Скотоводство. Сенокошение, выпас, производство кормов, за исключением кодов расчета вида использования 01.082 - 01.084.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1.8;

- наименование и описание ВРИ – Скотоводство. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

К данной совокупности отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает сенокошение, выпас, производство кормов, за исключением кодов расчета вида использования 01.082-01.084, а именно: «для сенокошения», «для сенокошения и выпаса скота гражданами» и другие.

Код расчета вида использования 01:160

Наименование вида использования - Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения зданий, сооружений.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1.16;

- наименование и описание ВРИ – Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства.

К данному коду отнесены земельные участки с разрешенным использованием вида «для ведения личного подсобного хозяйства» и прочее.

Код расчета вида использования 01:170

Наименование вида использования - Питомники в целом.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1.17;

- наименование и описание ВРИ – Питомники. Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства.

К указанному коду расчета вида использования отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:22:0000000:8317, с видом разрешённого использования «питомники (1.17)».

Код расчета вида использования 02:012

Наименование вида использования - Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 2.1;

- наименование и описание ВРИ – Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

К данному коду отнесены земельные участки с видом разрешенного использования «садоводство».

Код расчета вида использования 02:022

Наименование вида использования - Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 2.2;

- наименование и описание ВРИ - Для ведения личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

К указанному коду расчета вида использования отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:08:0020904:53, с видом разрешённого использования «для ведения личного подсобного хозяйства».

## 2.3.2.2 Сегмент 2. Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная) (02:000)

В соответствии с сегментацией объектов недвижимости, содержащихся в Перечне, с указанием кодов расчета видов использования (приложение № 1 Указаний) сегмент жилая застройка включает в себя коды расчета 02:000.

Код расчета вида использования 02:000

Наименование вида использования - Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная).

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 2.0;

- наименование и описание ВРИ – Жилая застройка. Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);

- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);

- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);

- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 – 2.3, 2.5 – 2.7.1.

В данный код были отобраны земельные участки, вид разрешенного использования которых связан с жилой застройкой и не позволяющий определить конкретное использование для отнесения к кодам расчета вида использования, а именно: «многоквартирный жилой дом», «жилой дом», и другие, имеющие аналогичное значение.

## 2.3.2.3 Сегмент 3. «Общественное использование» (03:000)

В соответствии с сегментацией объектов недвижимости, содержащихся в Перечне, с указанием кодов расчета видов использования (приложение № 1 Указаний) сегмент общественное использование включает в себя коды расчета: 03:000, 03:010, 03:020, 03:021, 03:030, 03:040, 03:042, 03:050, 03:052, 03:060, 03:072, 03:103, 05:010, 05:020, 07:022.

Код расчета вида использования 03:000

Наименование вида использования – Общественное использование. Включает код расчета вида использования 03:000.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.0;

- наименование и описание ВРИ – Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения общественного использования.

К данному коду отнесены земельные участки, с видом разрешенного использования: «общежитие».

Код расчета вида использования 03:010

Наименование вида использования - Коммунальное обслуживание в целом. Включает код расчета вида использования 03:013. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.1;

- наименование и описание ВРИ – Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставкой воды, тепла, электричества, газа, предоставлением услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, а именно: зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг, в частности: «для размещения коммунальных, складских объектов», «коммунальное обслуживание» и другие.

Код расчета вида использования 03:020

Наименование вида использования - Социальное обслуживание. Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 – 3.2.4.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.2;

- наименование и описание ВРИ – Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1- 3.2.4.

К указанному коду расчета вида использования отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:08:0020904:20010, с видом разрешённого использования «Для социально-культурного и коммунально-бытового назначения».

Код расчета вида использования 03:021

Наименование вида использования - Социальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат).

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.2;

- наименование и описание ВРИ – Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1- 3.2.4.

К указанному коду расчета вида использования отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:03:0030502:90017, с видом разрешённого использования «под Центр обслуживания населения (часть нежилого здания)».

Код расчета вида использования 03:030

Наименование вида использования - Бытовое обслуживание в целом. Включает коды расчета вида использования 03:031 - 03:035. Размещение ОКС, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг: мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, прачечные, химчистки, парикмахерские, похоронные бюро.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.3;

- наименование и описание ВРИ – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

К указанному коду расчета вида использования отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:08:0020801:9533, с видом разрешённого использования «для размещения объектов бытового обслуживания».

Код расчета вида использования 03:040

Наименование вида использования - Здравоохранение в целом. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Включает коды расчета вида использования 03:041 - 03:042. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории), оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре), размещение станций скорой помощи.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.4;

- наименование и описание ВРИ – Здравоохранение. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1](consultantplus://offline/ref=E89C203015697EAFFEFC1EE487931EC69922315EB5D4CC9556D8FB005EFB997673F0B768P4dFF) - [3.4.2](consultantplus://offline/ref=E89C203015697EAFFEFC1EE487931EC69922315EB5D4CC9556D8FB005EFB997673F0B768P4d0F).

К указанному коду расчета вида использования отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:08:0000000:156.

Код расчета вида использования 03:042

Наименование вида использования - Стационарное медицинское обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре), размещение станций скорой помощи.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.4.2;

- наименование и описание ВРИ – Стационарное медицинское обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации.

К указанному коду расчета вида использования отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:07:0103001:7, с видом разрешённого использования «обслуживание здания здравпункта с прачечной».

Код расчета вида использования 03:050.

Наименование вида использования - Образование и просвещение в целом. Размещение ОКС, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Включает коды расчета вида использования 03.051 - 03.052.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.5;

- наименование и описание ВРИ – Образование и просвещения. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1](consultantplus://offline/ref=B47B59F31067F957F8601F235BBE1A8A2CC1435753F7065A0DB0E5CCED02281AADA49400LBN2I) - [3.5.2](consultantplus://offline/ref=B47B59F31067F957F8601F235BBE1A8A2CC1435753F7065A0DB0E5CCED02281AADA49400LBNFI).

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предназначен для размещения объектов просвещения, образования, в частности: «образование и просвещение код 3.5, под учебный центр ОАО «Сургутнефтегаз" Западно-Сургутское месторождение» и другие.

Код расчета вида использования 03:052.

Наименование вида использования - Среднее и высшее профессиональное образование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.5.2;

- наименование и описание ВРИ – Среднее и высшее профессиональное образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом).

К данному коду отнесен земельный участок кадастровым номером 86:01:1102001:111, с видом разрешенного использования «под здание авторемонтных мастерских и учебных классов, автодорогу с кольцевым маршрутом-автодром».

Код расчета вида использования 03:060.

Наименование вида использования - Культурное развитие в целом.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.6;

- наименование и описание ВРИ – Культурное развитие. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3.

К данному коду отнесен земельный участок кадастровым номером 86:02:0000000:324, с видом разрешенного использования «под строительство этно-исторического стойбища с городищем «Мировой смотритель».

Код расчета вида использования 03:072

Наименование вида использования - Религиозное использование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.7.2;

- наименование и описание ВРИ – Религиозное использование. Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2.

К данному коду отнесен земельный участок кадастровым номером 86:08:0020801:7.

Код расчета вида использования 03:103

Наименование вида использования - Приюты для животных. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.10.2;

- наименование и описание ВРИ – Приюты для животных. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных.

К данному коду отнесен земельный участок кадастровым номером 86:03:0053401:1291, с видом разрешённого использования «Приюты для животных».

Код расчета вида использования 05:010

Наименование вида использования - Спорт в целом. Включает коды расчета вида использования 05:010-05:012. 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).

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 5.1;

- наименование и описание ВРИ – Спорт. Размещение объектов капитального строительства 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 (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);размещение спортивных баз и лагерей.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предназначен для занятия спортом и физкультурой, в частности, земельные участки с разрешенным использованием «под строительство стрелкового стенда на Ватинском месторождении нефти», «под строительство горнолыжного комплекса «Каменный Мыс» в районе урочища «Полуденная гора» Восточно-Сургутского месторождения нефти» и другие.

Код расчета вида использования 05:020

Наименование вида использования - Природно - познавательный туризм. Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 5.2;

- наименование и описание ВРИ – Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий.

К данному коду отнесены земельные участки с кадастровым номером 86:08:0000000:30066 и видом разрешенного использования «Временный лагерь ХАКО», а также земельный участок с кадастровым номером 86:11:0000000:69173 и видом разрешенного использования «строительство учебно-полевой базы».

Код расчета вида использования 07:022

Наименование вида использования - Автомобильный транспорт. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 7.2;

- наименование и описание ВРИ – Автомобильный транспорт. Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 – 7.2.3.

К данному коду отнесены земельные участки, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта, с видом разрешенного использования: «для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства», и другие.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 7.2.1;

- наименование и описание ВРИ – Размещение автомобильных дорог. Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения.

К данному коду отнесены земельные участки, предназначенные для размещения автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, а именно: «под производственную базу и дорогу к ней в районе кустовой площадки №21 Мыхпайской площади Самотлорского лицензионного участка», «под кирпичный завод, административно-бытовой корпус, артезианскую скважину, автодорогу, ВЛ-6 кВ, газопровод и карьер глины».

Код расчета вида использования 08.022

Наименование вида использования - Обеспечение вооруженных сил, охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения воинских, в том числе пограничных воинских, частей и органов управления ими.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 8.2;

- наименование и описание ВРИ – Охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования и фактическое использование которых связано с историко-культурная деятельностью: земельный участок с кадастровым номером 86:08:0020904:6 и видом разрешенного использования «Казарма с клубом и вспомогательными помещениями. Первый пусковой комплекс», а также земельный участок, с кадастровым номером 86:08:0020904:7 и видом разрешенного использования «для размещения зданий социального и коммунально-бытового назначения», расположенный на одной территории с вышеуказанным земельным участком.

Код расчета вида использования 09:030

Наименование вида использования - 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.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 9.3;

- наименование и описание ВРИ – 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, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования и фактическое использование которых связано с историко-культурная деятельностью: земельный участок с кадастровым номером 86:04:0000001:11878 и видом разрешенного использования «Площадка памятника», а также земельный участок с кадастровым номером 86:03:0030301:7194 и видом разрешенного использования «Памятник 15-летия НГДУ «Быстринскнефть».

## 2.3.2.4 Сегмент 4. «Предпринимательство» (04:000)

В соответствии с сегментацией объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования (приложение № 1 Указаний) сегмент «Предпринимательство» включает в себя коды расчета: 04:000, 04:010, 04:020, 04:040, 04:060, 04:096.

Код расчета вида использования 04:000

Наименование вида использования – Предпринимательство.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 4.0;

- наименование и описание ВРИ – Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1](#P262) - [4.10](#P305).

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых связан с целями извлечения прибыли на основании предпринимательской деятельности и не позволяет определить конкретное использование для отнесения к другим группам с кодами расчета вида использования в 4 сегменте «Предпринимательство», а именно: «предпринимательство (код 4.0)», «под строительство объектов автокемпинга, сервисного обслуживания, автозаправочной станции».

Код расчета вида использования 04:010

Наименование вида использования - Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

В соответствии с Приказом №540 от 01.092014 г.:

- код ВРИ ЗУ – 4.1;

- наименование и описание ВРИ – Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

К данному коду отнесены земельные участки с разрешенным видом использованием «под объект делового, общественного и коммерческого назначения».

Код расчета вида использования 04:020

Наименование вида использования - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение ОКС общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг.

Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096. Размещение ОКС, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги. Размещение ОКС в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары). Размещение ОКС, предназначенных для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов. Размещение ОКС, предназначенных для размещения аквапарков. Размещение ОКС, предназначенных для размещения боулинга, аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок, за исключением площадок игорных зон. Размещение ОКС, предназначенных для размещения ипподромов. Размещение ОКС, предназначенных для размещения в игорных зонах игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, включая размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон, в случае расположения этих объектов на одном земельном участке. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 4.2;

- наименование и описание ВРИ – Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5](#P281) - [4.9](#P294), размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

К данному коду отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:08:0020801:18 и видом разрешенного использования «размещение торгового комплекса и площадки для автотранспорта».

Код расчета вида использования 04:040

Наименование вида использования - Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 4.4;

- наименование и описание ВРИ – Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает строительство, обслуживание и размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м, в частности, земельные участки с разрешенным использованием «под торговый павильон», «для размещения объекта торговли» и другие.

Код расчета вида использования 04:060

Наименование вида использования - Общественное питание. Размещение ОКС в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 4.6;

- наименование и описание ВРИ – Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары), в частности, земельные участки с разрешенным использованием «для строительства кафе», «Недропользование «Красноленинское НГКМ. Талинский ЛУ. ДНС-10. Столовая» и другие.

Код расчета вида использования 04:096

Наименование вида использования – Общественное. Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса.

- код ВРИ ЗУ – 4.9.1.1;

- наименование и описание ВРИ – Заправка транспортных средств. Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение АЗС, магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса.

## 2.3.2.5 Сегмент 5. «Отдых (рекреация)» (05:000)

В соответствии с сегментацией объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования (приложение № 1 Указаний) сегмент отдых (рекреация) включает в себя коды расчета: 05:000, 02:040, 05:022, 05:030, 09:021.

Код расчета вида использования 05:000.

Наименование вида использования - Отдых (рекреация).

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 5.0;

- наименование и описание ВРИ – Отдых (рекреация). Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1](#P315) - [5.5](#P335).

В данный код был отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:07:0102006:1646, с видом разрешенного использования «отдых», который не позволяет определить конкретное использование для отнесения к кодам расчета вида использования.

Код расчета вида использования 02:040.

Наименование вида использования - Передвижное жилье. Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенные для общего пользования.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 2.4;

- наименование и описание ВРИ – Передвижное жилье. Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования.

В данный код отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья, в частности земельные участки с разрешенным использованием «объекты автомобильного транспорта, под кемпинг», «для размещения вагон - городка» и другие.

Код расчета вида использования 05:022.

Наименование вида использования - 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.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 5.2.1;

- наименование и описание ВРИ – 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.

В данный код отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, детских лагерей, в частности земельные участки с разрешенным использованием «база отдыха», «под обслуживание базы отдыха «Добрино» и другие.

Код расчета вида использования 05:030

Наименование вида использования - Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыболова.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 5.3;

- наименование и описание ВРИ – Охота и рыбалка. Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.

В данный код отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение дома охотника или рыболова, в частности, земельные участки с разрешенным использованием «Для строительства и эксплуатации стана с целью ведения любительской охоты и рыболовства», «для ведения охотничьей деятельности» и другие.

Код расчета вида использования 09:021

Наименование вида использования - Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 9.2.1;

- наименование и описание ВРИ – Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей.

В данный код отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения, а именно: земельные участки с разрешенным использованием «для дальнейшего использования в целях осуществления деятельности лечебно-профилактического учреждения санаторий " под реабилитационный центр на 63 км автодороги «Сургут- Нефтеюганск» и другие.

## 2.3.2.6 Сегмент 6. «Производственная деятельность» (06:000)

В соответствии с сегментацией объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования (приложение № 1 Указаний) сегмент производственная деятельность включает в себя коды расчета: 01:090, 01:100, 01:132, 01:150, 01:180, 03:011, 03:012, 03:093, 04:095, 05:040, 06:000, 06:010, 06:011, 06:012, 06:013, 06:014, 06:050, 06:060, 06:071, 06:072, 06:080, 06:090, 06:093, 06:094, 07:010, 07:011, 07:012, 07:013, 07:015, 07:020, 07:031, 07:032, 07:040, 07:041, 07:050, 07:051, 08:031, 10:011, 11:030, 12:001.

Код расчета вида использования 06:000.

Наименование вид использования - Производственная деятельность.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 6.0;

- наименование и описание ВРИ – Производственная деятельность. Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

В данный код были отобраны земельные участки, вид разрешенного использования которых связан с производственной деятельностью и не позволяет определить конкретное использование для отнесения к другим кодам расчета вида использования в 6 сегменте «Производственная деятельность», а именно: земельные участки с разрешенным использованием «Для размещения промышленных объектов», «Земли промышленности», «прочие земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания» и другие.

Код расчета вида использования 01:090

Наименование вида использования - Звероводство в целом. Разведение в неволе ценных пушных зверей.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1.9;

- наименование и описание ВРИ – Звероводство. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

К данному коду отнесен земельный участок с кадастровым номером и видом разрешённого использования «звероводство».

Код расчета вида использования 01:100

Наименование вида использования - Птицеводство в целом. Разведение домашних пород птиц, в том числе водоплавающих.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1.10;

- наименование и описание ВРИ – Птицеводство. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает разведение домашних пород птиц, в том числе водоплавающих, а именно, «под птицеферму», «птицеводство» и другие.

Код расчета вида использования 01:132

Наименование вида использования - Рыбоводство. Размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры), зданий и сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции рыбоводства.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1.13;

- наименование и описание ВРИ – Рыбоводство. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры).

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства и переработки продукции рыбоводства, а именно: земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского и рыбного хозяйства».

Код расчета вида использования 01:150

Наименование вида использования - Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1.15;

- наименование и описание ВРИ – Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции, а именно: земельные участки с разрешенным использованием «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции - код 1.15», «Под долевую собственность объекта недвижимости (здание кормокухни)» и другие.

Код расчета вида использования 01:180

Наименование вида использования - Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182. Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники. Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 1.18;

- наименование и описание ВРИ – Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает обеспечение сельскохозяйственного производства, а именно: земельный участок с видами разрешенного использования «под ведение сельскохозяйственного производства (строительство агрокомплекса) в районе д. Ярки», «Для сельскохозяйственного производства» и другие.

Код расчета вида использования 03:011

Наименование вида использования - Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи (отвод канализационных стоков, водопроводы, линии электропередач, газопроводы, линии связи и прочие линейные объекты).

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.1;

- наименование и описание ВРИ – Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает обеспечение физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи (отвод канализационных стоков, водопроводы, линии электропередач, газопроводы, линии связи и прочие линейные объекты), а именно: земельные участки с разрешенным использованием «для эксплуатации ВЛ-110 кВ», «инженерные коммуникации», «для коммунального обслуживания» и другие.

Также к данному коду расчета вида использования были отнесены опоры под объекты коммунального обслуживания, которым соответствует другой код ВРИ ЗУ, в соответствии с Классификатором ВРИ.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.1.1;

- наименование и описание ВРИ – Предоставление коммунальных услуг. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских, для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).

Код расчета вида использования 03:012

Наименование вида использования - 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.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.1;

- наименование и описание ВРИ – Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

К коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает обеспечение 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, а именно: земельные участки с разрешенным использованием «Площадка трансформаторной подстанции в п. Засольный (0010 \_ )», «для строительства и эксплуатации канализационных очистных сооружений» и другие.

Код расчета вида использования 03:093

Наименование вида использования - Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Размещение ОКС, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие).

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 3.9.1;

- наименование и описание ВРИ – Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие).

К коду отнесены земельные участки с кадастровым номером: 86:04:0000001:8268, 86:04:0000001:8269.

Код расчета вида использования 04:095

Наименование вида использования - Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых).

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 4.9.1;

- наименование и описание ВРИ – Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение автозаправочных станций, а именно: «для строительства и эксплуатации автозаправочной станции в районе п. Светлый», «под автозаправочную станцию» и другие.

Код расчета вида использования 05 :040.

Наименование вид использования - Причалы для маломерных судов. Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 5.4;

- наименование и описание ВРИ – Причалы для маломерных судов. Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.

В данный код определен земельный участок с кадастровым номером 86:03:0053301:3773.

Код расчета вида использования 06:010

Наименование вида использования - Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 6.1;

- наименование и описание ВРИ – Недропользование. Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом, а именно: «для добычи строительного песка», «для разработки карьера минерального грунта» и другие.

Код расчета вида использования 06:011

Наименование вида использования - Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр закрытым (шахты, скважины) способом.

В соответствии с Приказом №540 от 01.09.2014 г.:

- код ВРИ ЗУ – 6.1;

- наименование и описание ВРИ – Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории.

К данному коду отнесены земельные участки, расположенные на месторождениях, вид разрешенного использования которых предусматривает добычу недр закрытым способом, а именно: «недропользование», «Скв. №553» и другие.

Код расчета вида использования 06:012

Наименование вида использования - Недропользование. Размещение зданий, сооружений, в том числе подземных, в целях добычи недр.

В соответствии с Приказом №540 от 01.09.2014 г.:

- код ВРИ ЗУ – 6.1;

- наименование и описание ВРИ – Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории.

К данному коду отнесены земельные участки, расположенные на месторождениях, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение зданий, сооружений, в том числе подземных, в целях добычи недр, а именно: «Тр.к БГ-5», «под крановые узлы нефтесборных сетей» и другие.

Код расчета вида использования 06:013

Наименование вида использования - Недропользование. Размещение ОКС, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 6.1;

- наименование и описание ВРИ – Недропользование. Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение объектов капитального строительства необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке, а именно: «для эксплуатации и обслуживания сопутствующих объекты компрессорной станции «Пунгинская», «под строительство объектов по проекту: «Реконструкция трубопроводов строительства 2006-2007г.г. Приобского месторождения» и другие.

Код расчета вида использования 06:014

Наименование вида использования - Недропользование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 6.1;

- наименование и описание ВРИ – Недропользование. Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение объектов капитального строительства необходимых для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, а именно: «под домом оператора на 246 км МГ Пунга-Вуктыл-Ухта I», «под объект «Поселок временного пребывания бригад на Бахиловском лицензионном участке» и другие.

Код расчета вида использования 06:050

Наименование вида использования - Нефтехимическая промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 6.5;

- наименование и описание ВРИ – Нефтехимическая промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение объектов нефтехимической промышленности, а именно: «нефтехимическая промышленность», «для производства сапропеля» и другие.

Код расчета вида использования 06:060

Наименование вида использования - Строительная промышленность. Размещение ОКС, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 6.6;

- наименование и описание ВРИ – Строительная промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение объектов предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции, а именно: «Под строительство кирпичного завода №2 на р. Вах», «Под существующий кирпичный завод №1» и другие.

Код расчета вида использования 06:071

Наименование вида использования - Энергетика. Размещение объектов тепловых станций и других электростанций, за исключением кода расчета вида использования 06:073, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов)

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 6.7;

- наименование и описание ВРИ – Энергетика. Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение объектов энергетики, а именно: «Под размещение подстанции 110/6 кВ «Убинская», «Под объекты энергетики» и другие.

Код расчета вида использования 06:072

Наименование вида использования - Энергетика. Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:012.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 6.7;

- наименование и описание ВРИ – Энергетика. Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение объектов электросетевого хозяйства, а именно: «Трансформатор», «Земельный участок №24 «Токопровод гибкий ЗРУ НПС-4» и другие.

Код расчета вида использования 06:080

Наименование вида использования - Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 6.8;

- наименование и описание ВРИ – Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P182).

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011, а именно: «для эксплуатации радиорелейной станции», «линия связи» и другие.

Код расчета вида использования 06:090

Наименование вида использования - Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 6.9;

- наименование и описание ВРИ – Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов, не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз, а именно: «под склады хранения взрывчатых веществ и подъездную автодорогу в п.Сингапай, район КНС-7», «Склады» и другие.

Так же к данному коду расчета вида использования были отнесены складские площадки, которому соответствует другой код ВРИ ЗУ, в соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.).

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 6.9.1;

- наименование и описание ВРИ – Складские площадки. Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе.

Код расчета вида использования 06:093

Наименование вида использования - Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 6.9;

- наименование и описание ВРИ – Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, а именно: «под открытую площадку для хранения ПГМ», «под обслуживание складов взрывчатых веществ» и другие.

Код расчета вида использования 06:094

Наименование вида использования - Размещение производственной базы, административно бытовые здания (помещения).

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 6.9;

- наименование и описание ВРИ – Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение производственных баз, а именно: «для размещения производственных сооружений промышленности», «для размещения производственных сооружений нефтегазодобывающей промышленности» и другие.

Код расчета вида использования 07:010

Наименование вида использования - Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 7.1;

- наименование и описание ВРИ – Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров).

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение железнодорожных путей, а именно: под объект "Железнодорожный тупик железнодорожной станции г. Мегион», «железнодорожный транспорт» и другие.

Код расчета вида использования 07:011

Наименование вида использования - Железнодорожный транспорт. Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 7.1;

- наименование и описание ВРИ – Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров).

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а именно: «Станция Промышленная с подъездными железнодорожными путями», «под полосой отвода ФГУП Свердловская железная дорога МПС России. Для эксплуатации железнодорожных путей и железнодорожных станций (вокзалов)» и другие.

Код расчета вида использования 07:012

Наименование вида использования - Железнодорожный транспорт. Размещение зданий и сооружений, в том числе устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 7.1;

- наименование и описание ВРИ – Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров).

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение зданий и сооружений, в том числе устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта, а именно: «для обслуживания железнодорожной станции Вонъеган», «под объекты транспорта - железнодорожного (обслуживание здания станции)» и другие.

Код расчета вида использования 07:013

Наименование вида использования - Железнодорожный транспорт. Размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 7.1;

- наименование и описание ВРИ – Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров).

К данному коду отнесены земельные участки, с видом разрешенного использования которых предусматривает размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов, а именно: «под площадки и проезды на территории прирельсовой базы», «для размещения объектов: проезды и площадки станции Промышленная, ограждения территории станции Промышленная комплексов подготовки цистерн под погрузку в г. Сургут» и другие.

Код расчета вида использования 07:015

Наименование вида использования - Железнодорожный транспорт. Размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров).

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 7.1;

- наименование и описание ВРИ – Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров).

К данному коду отнесены земельные участки, с видом разрешенного использования «под буксировочную канатную дорогу «Сургут-2» горнолыжного комплекса «Каменный Мыс» в районе урочища «Полуденная гора» Восточно-Сургутского месторождения нефти», «под сооружение: буксировочную канатную дорогу «Сургут-3».

Код расчета вида использования 07:020

Наименование вида использования - Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 7.2;

- наименование и описание ВРИ – Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений, а именно: «Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства», «Под автомобильную дорогу «Сухой Бор-ДНС-1-Убинка-Филипповка-Лазаревка-Ловинка» и другие.

Код расчета вида использования 07:031

Наименование вида использования – Водный транспорт. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для морских портов и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 7.3;

- наименование и описание ВРИ – Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта, а именно: «под строительство причала №2», «Под причал для погрузки - выгрузки автомашин (без права строительства)» и другие.

Код расчета вида использования 07:032

Наименование вида использования - Водный транспорт. Размещение гидротехнических сооружений, за исключением кодов расчета вида использования 07:030, 07:031.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 7.3;

- наименование и описание ВРИ – Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта.

К данному коду отнесены земельные участки с фактическим использованием «Искусственные сооружения через водные преграды Восточно-Сургутского месторождения строительства 2011» и «под размещение объекта: "Береговые сооружения, эстакада трубопроводов и причалы на р. Обь"».

Код расчета вида использования 07:040

Наименование вида использования - Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров, их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 7.4;

- наименование и описание ВРИ – Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров, их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров, их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем, а именно: «Для размещения и эксплуатации вертолетной площадки на 412 км н/п «Холмогоры-Клин» 328-546 км», «взлетно-посадочная площадка на 719 км магистрального газопровода Уренгой-Ужгород».

Код расчета вида использования 07:041

Наименование вида использования - Воздушный транспорт. Размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов).

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 7.4;

- наименование и описание ВРИ – Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров, их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов.

К данному коду отнесены земельные участки, с видом разрешенного использования: «Для размещения и эксплуатации объектов воздушного транспорта», «для размещения наземных объектов воздушного транспорта» и «объекты воздушного транспорта».

Код расчета вида использования 07:050

Наименование вида использования - Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 7.5;

- наименование и описание ВРИ – Трубопроводный транспорт. Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а именно: «для эксплуатации объектов линейной части магистральных газопроводов», «под объектами магистральных нефтепроводов «Шаим-Тюмень», «Шаим-Конда» и другие.

Код расчета вида использования 07:051

Наименование вида использования - Трубопроводный транспорт. Размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации трубопроводов, предусмотренных кодом расчета вида использования 07:050.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 7.5;

- наименование и описание ВРИ – Трубопроводный транспорт. Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.

К данному коду отнесены два земельных участка с видом разрешенного использования «под наземными объектами магистральных нефтепроводов Сургут-Полоцк, Холмогоры-Клин», «под объектами системы электрохимической защиты» и другие.

Код расчета вида использования 08:031

Наименование вида использования - Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 8.3;

- наименование и описание ВРИ – Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

К данному коду отнесены земельные участки с видами разрешенного использования для размещения объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий, а именно: «Для размещения иных объектов обороны и безопасности», «убежище на 300 мест Фёдоровское месторождение нефти, особая промзона НГДУ «Фёдоровскнефть» ЦТОРТ» и другие.

Код расчета вида использования 10:011

Наименование вида использования - Заготовка древесины. Частичная переработка и хранение древесины, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен).

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 10.1;

- наименование и описание ВРИ – Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов.

К данному коду отнесены земельные участки с видами разрешенного использования для размещения объектов, необходимых для обработки и хранения древесины, а именно: «Под площадку для складирования древесины», «под площадку для разделки и хранения древесины» и другие.

Код расчета вида использования 11:030

Наименование вида использования - Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений), за исключением кодов расчета вида использования 06:070, 07:030 - 07:032.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 11.3;

- наименование и описание ВРИ – Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений).

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений), за исключением кодов расчета вида использования 06:070, 07:030 - 07:032, а именно: «для строительства объекта: «Берегоукрепление р. Аган в п. Аган Нижневартовского района», «для строительства объекта: «Дамба обвалования в п. Луговской Ханты-Мансийского района» и другие.

Код расчета вида использования 12:001

Наименование вида использования - Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 12.0;

- наименование и описание ВРИ – Земельные участки (территории) общего пользования. Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2.

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение объектов улично-дорожной сети, а именно: «Для общего пользования (уличная сеть)», «Площади, улицы, дороги, набережные, проезды, проходы» и другие.

## 2.3.2.7 Сегмент 7. «Транспорт» (07:000)

В соответствии с сегментацией объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования (приложение № 1 Указаний) сегмент «Транспорт» включает в себя коды расчета: 02.071, 04:021, 04:090, 04:091, 04:093, 07:000.

Код расчета вида использования 07:000.

Наименование вид использования - Транспорт.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 7.0;

- наименование и описание ВРИ – Транспорт. Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 -7.5.

В данный код были отобраны земельные участки, вид разрешенного использования которых связан с размещением объектов транспортной инфраструктуры и не позволяет определить конкретное использование для отнесения к другим кодам расчета вида использования в 7 сегменте «Транспорт», а именно: «под объекты транспорта - автомобильного» и другие.

Код расчета вида использования 02:071

Наименование вида использования - Объекты гаражного назначения. Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей надземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан (в том числе в квартальной жилой застройке).

В соответствии с Приказом №540 от 01.09.2014 г.:

- код ВРИ ЗУ – 2.7.1;

- наименование и описание ВРИ Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.

К данной группе отнесены земельные участки, вид разрешенного использования и фактическое использование которых предусматривает размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, а именно «гараж» и другие.

Код расчета вида использования 04:021

Наименование вида использования - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 4.2;

- наименование и описание ВРИ – Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 – 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

К данному коду отнесены земельные участки, с видом разрешенного использования «для размещения гостевой автостоянки автотранспорта к торговому павильону», «торговый центр».

Код расчета вида использования 04:090

Наименование вида использования - Обслуживание автотранспорта в целом. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в кодах расчета вида использования 02:071, 03:012, 04:021, 04:031.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 4.9;

- наименование и описание ВРИ – Обслуживание автотранспорта. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P174).

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, а именно: «стоянка автотранспорта», «обслуживание автотранспорта (код 4.9)» и другие.

Код расчета вида использования 04:091

Наименование вида использования - Обслуживание автотранспорта. Размещение открытых площадок, предназначенных для хранения автотранспорта.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 4.9;

- наименование и описание ВРИ – Обслуживание автотранспорта. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P174).

К данному коду отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение открытых площадок, предназначенных для хранения автотранспорта, а именно: «под строительство стоянки автотранспорта и автокемпинга на подъезде к мосту через р.Обь (левобережье)», «Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1), под размещение автостоянки (без права возведения объектов капитального строительства (зданий, сооружений))» и другие.

Код расчета вида использования 04:093

Наименование вида использования - Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей подземных, независимо от этажности и количества парковочных мест, в том числе не разделенных на гаражные боксы, предназначенных для хранения автотранспорта, с возможностью размещения автомобильных моек.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 4.9;

- наименование и описание ВРИ – Обслуживание автотранспорта. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P174).

В данный код определен земельный участок с кадастровым номером 86:08:0020903:2606.

## 2.3.2.8 Сегмент 8. «Обеспечение обороны и безопасности» (08:000)

В соответствии с сегментацией объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования (приложение № 1 Указаний) сегмент «Обеспечение обороны и безопасности» включает в себя коды расчета: 08:000.

Код расчета вида использования 08:000.

Наименование вид использования - Транспорт.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 8.0;

- наименование и описание ВРИ – Обеспечение обороны и безопасности. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности.

В данный код были отобраны земельные участки, вид разрешенного использования которых связан с размещением объектов обеспечение обороны и безопасности и не позволяет отнести объект к коду расчета вида использования 08:020, а именно: «Пожарное депо», «Площадка учебно-тренировочного полигона по тушению пожаров» и другие.

## 2.3.2.9 Сегмент 9. «Охраняемые природные территории и благоустройство» (09:000)

В соответствии с сегментацией объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования (приложение № 1 Указаний) сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство» включает в себя коды расчета: 09:010, 12:003.

Код расчета вида использования 09:010

Наименование вида использования – Охрана природных территорий. Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады), сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 9.1;

- наименование и описание ВРИ – Охрана природных территорий. Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, 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.

К данной совокупности отнесены земельные участки с кадастровыми номерами: 86:04:0000001:116892, 86:07:0101006:354.

Код расчета вида использования 12:002

Наименование вида использования – Размещение в границах населенных пунктов набережных, береговых полос водных объектов общего пользования.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 12.0;

- наименование и описание ВРИ – Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2.

К данной совокупности отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:02:0707002:4271.

Код расчета вида использования 12:003

Наименование вида использования – Размещение в границах населенных пунктов скверов, бульваров, малых архитектурных форм благоустройства.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 12.0;

- наименование и описание ВРИ – Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2.

К данной совокупности отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:01:1001001:1944 и видом разрешённого использования «Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами».

## 2.3.2.10 Сегмент 12. «Специальное, ритуальное использование, запас» (12:000)

В соответствии с сегментацией объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования (приложение № 1 Указаний) сегмент отдых (рекреация) включает в себя коды расчета: 12:010, 12:020, 12:021, 12:030.

Код расчета вида использования 12:010

Наименование вида использования – Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, культовых сооружений.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 12.1;

- наименование и описание ВРИ – Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, размещение соответствующих культовых сооружений.

К данной совокупности отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, культовых сооружений, а именно: «под расширение городского кладбища», «Ритуальная деятельность», «Кладбище» и другие.

Код расчета вида использования 12:020

Наименование вида использования – Специальная деятельность. Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, полигонов по захоронению бытового мусора и отходов.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 12.2;

- наименование и описание ВРИ – Специальная деятельность. Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки.

К данной совокупности отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, полигонов по захоронению бытового мусора и отходов, а именно: «для строительства полигона утилизации твердых бытовых отходов в селе Полноват Белоярского района», «Под полигон твердых бытовых отходов» и другие.

Код расчета вида использования 12:021

Наименование вида использования – Специальная деятельность. Размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов), объектов по сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 12.2;

- наименование и описание ВРИ – Специальная деятельность. Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов), полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки.

К данной совокупности отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:05:0103009:4 и видом разрешенного использования «Для строительства полигона твердых бытовых отходов с биологическими камерами скотомогильниками и подъездной автодороги».

Код расчета вида использования 12:030

Наименование вида использования – Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 12.3;

- наименование и описание ВРИ – Отсутствие хозяйственной деятельности.

К данной совокупности отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:03:0052701:11 и видом разрешенного использования «Запас (код вида разрешенного использования - 12.3), для предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».

## 2.3.2.11 Сегмент 13. «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»

В соответствии с сегментацией объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования (приложение № 1 Указаний) сегмент Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка включает в себя коды расчета: 13:000, 02:010, 02:020, 02:021, 13:011, 13:021.

Код расчета вида использования 13:000

Наименование вида использования – СЕГМЕНТ «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка».

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 13.0;

- наименование и описание ВРИ – Земельные участки общего назначения. Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования.

К данной совокупности отнесен земельный участок с кадастровым номером 86:22:0011017:317.

Код расчета вида использования 02:010

Наименование вида использования – Индивидуальное жилищное строительство в целом.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 2.1;

- наименование и описание ВРИ – Для индивидуального жилищного строительства. Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

К данной совокупности отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает строительство, размещение, обслуживание и эксплуатацию индивидуальных жилых домов, индивидуальных гаражей и подсобных сооружений, выращивание декоративных и сельскохозяйственных культур, например, «Под жилой дом, надворные постройки и ведение личн. подс. х-ва», «для строительства индивидуального жилого дома» и другие.

Код расчета вида использования 02:020

Наименование вида использования – Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 2.2;

- наименование и описание ВРИ – Для ведения личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для разделения на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

К данной совокупности отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает строительство, размещение и эксплуатацию индивидуальных жилых домов, индивидуальных гаражей и подсобных сооружений, производство сельскохозяйственной продукции и содержание сельскохозяйственных животных, а именно: «для ведения личного подсобного хозяйства», «Для личного подсобного хозяйства» и другие.

Код расчета вида использования 02:021

Наименование вида использования – Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 2.2;

- наименование и описание ВРИ - Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

К данной группе отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предназначен для ведения личного подсобного хозяйства, например, «усадьба» и другие.

Код расчета вида использования 13:011

Наименование вида использования – Ведение огородничества. Размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 13.1;

- наименование и описание ВРИ – Ведение огородничества. Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.

К данной совокупности отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает ведение огородничества и размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции, а именно: «для садоводства и огородничества», «ведение огородничества (код 13.1)» и другие.

Код расчета вида использования 13:021

Наименование вида использования – Ведение садоводства. Размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры.

В соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.):

- код ВРИ ЗУ – 13.2;

- наименование и описание ВРИ – Ведение садоводства. Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений.

К данной совокупности отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых предусматривает ведение садоводства (осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля) а также размещение садового дома, предназначенного для отдыха (не подлежащего разделу на квартиры) и размещение хозяйственных строений и сооружений, а именно: «для ведения садоводства (код ВРИ - 13.2)», «Под садовые земельные участки» и другие.

## 2.3.2.12 Сегмент 14. «Иное использование» (14:000)

В соответствии с п.9.2.2 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/2e1895813406b8aedd976879ea1f73a0a4a36a1a/#dst100646) к Указаниям:

1) [1 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/87f6f997c79d4dd77365c27e0d36e5e063733534/#dst100652) «Сельскохозяйственное использование»,

2) [2 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/c267f51ebeff2c82294c2f00cac863e3a22c6a09/#dst100773) «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»,

3) [3 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/921f81c9db2b0913638b36ad90707b27ae73beb7/#dst100789) «Общественное использование»,

4) [4 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/ce2935fa97ba8422004cb7652d3f885d7deb7db6/#dst100946) «Предпринимательство»,

5) [5 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/d0166d662c9d32391803c36cef5ad737f711e2b5/#dst101016) «Отдых (рекреация)»,

6) [6 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/584521af399b1c11215a083e8d3c8ed5fefd3cd3/#dst101047) «Производственная деятельность»,

7) [7 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/26e04cca573ba36ac7901fc34ff4bb366554b452/#dst101273) «Транспорт»,

8) [8 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/58e9b4f9bc364381962616f95cea8a1280a4717d/#dst101307) «Обеспечение обороны и безопасности»,

9) [9 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/078fecade34330b9fb93b15a90c5b39866fccb5c/#dst101314) «Охраняемые природные территории и благоустройство»,

10) [10 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/9415e835acfb4b66da9c727e00aac2c74a70b023/#dst101354) «Использование лесов»,

11) [11 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/a19c69a3a876fc5c4b888acd78de9408ccc816ef/#dst101370) «Водные объекты»,

12) [12 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/3ff6c51b5a97501fd38cc42125569145f880f572/#dst101380) «Специальное, ритуальное использование, запас»,

13) [13 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/b5f096b6fe114770c33e4eff46bb45df28d370b8/#dst101399) «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»,

14) [14 сегмент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/dab44c89080a390b5ed1455edd7a5e0a2920f6ff/#dst101436) «Иное использование» - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах. При отнесении в эту группу обязательно проводится дополнительная группировка по одинаковым видам использования с указанием вида использования земельных участков.

В данный код были отобраны земельные участки, вид разрешенного использования которых не позволяет отнести объект к коду расчета вида использования в сегментах 1-13, а именно: «Для рекультивации земель», «Под размещение: навесов для ремонта сетей, чумов, беседок, для нужд общины коренных малочисленных народов Севера «Ганжеево» и другие.

## 2.3.2.13 Принципы формирования кодов и группировки Объектов оценки

В результате сегментирования и первичной группировки всем группам объектов оценки были присвоены коды формата АА:ВВВ.СС, где:

АА – сегмент,

ВВВ – группа,

СС – категория земель (01 - земли сельскохозяйственного назначения, 02 - земли промышленности и иного специального назначения).

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

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

Например, коды расчета вида использования 06:010, 06:011, 06:012, 06:013, 06:014.

В соответствии с п. 9.2.2.5.3.6. Методических указаний, расчет удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета вида использования 06:010; 06:011; 06:012; 06:013; 06:014 осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Методических указаний без учета оборотоспособности земельных участков.

В соответствии с п. 9.2.2.5.3.6. Методических указаний для этих кодов предусмотрен однотипный алгоритм расчета кадастровой стоимости. Таким образом, аналогичные по своему функциональному назначению и потребительским характеристикам земельные участки группируются в соответствии со сложившимися на рынке недвижимости секторами рынка.

Принимая во внимание результаты анализа рынка недвижимости в рассматриваемом сегменте рынка, схожесть по назначению видов разрешенного использования земельных участков, требования Методических указаний к методам расчета кадастровой стоимости, для целей настоящей государственной кадастровой оценки, земельные участки с кодами расчета видов использования 06:010, 06:011, 06:012, 06:013, 06:014, отнесены к одной группе. (код вида разрешенного использования 6.1. – Недропользование).

В соответствии с Главой 9 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, могут быть объединены в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости. Группировка объектов недвижимости должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и модели оценки кадастровой стоимости.

Таблица 58. Описание кода расчета видов использования

| **Код расчета видов использования** | **Сегмент** | **Код ВРИ в**  **соответствии с Классификатором ВРИ**  **(Приказ №540 от 01.09.2014 г.)** | **Описание кода расчета видов использования** | **Описание кода ВРИ в**  **соответствии с Классификатором ВРИ** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 06:010 | 6 | 6.1 | Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом. | Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории |
| 06:011 | 6 | 6.1 | Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр закрытым (шахты, скважины) способом. |
| 06:012 | 6 | 6.1 | Недропользование. Размещение зданий, сооружений, в том числе подземных, в целях добычи недр. |
| 06:013 | 6 | 6.1 | Недропользование. Размещение зданий, сооружений, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке. |
| 06:014 | 6 | 6.1 | Недропользование. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории. |

Таблица 59

**Обоснование группировки Объектов оценки**

| **Категория земель**[[8]](#footnote-8) | **Сегмент в соответствии с Методическими указаниями** | **Код расчета** | **Код ВРИ в соответствии с Классификатором ВРИ (Приказ №540 от 01.09.2014 г.)** | **Метод оценки в соответствии с Методическими указаниями** | **Примечание и допущение при формировании группы** | **Группа/**  **подгруппа** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 1 | 01:000  01:010  01:020  01:030  01:032  01:070  01:080  01:081  01:160  01:170  02:012  02:022 | 1.0  1.1  1.2  1.3  1.3  1.7  1.8  1.8  1.16  1.17  2.1  2.2 | 9.2.2.1.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков производится с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирований территории |  | 01:000.01 |
| 2 | 1 | 01:000  01:030  01:070  01:081 | 1.0  1.3  1.7  1.8 | 9.2.2.1.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков производится с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирований территории |  | 01:000.02 |
| 1 | 1 | 01:050 | 1.5 | 9.2.2.1.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков производится с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирований территории | Данный код расчета  вида использования характеризуется развитым рынком, в связи с чем вынесен в отдельную группу | 01:050.01 |
| 2 | 1 | 01:050 | 1.5 | 9.2.2.1.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков производится с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирований территории | Данный код расчета  вида использования характеризуется развитым рынком, в связи с чем вынесен в отдельную группу | 01:050.02 |
| 2 | 2 | 02:000 | 2.0 | 9.2.2.4.2.2. Определение удельного показателя кадастровой стоимости включает: определение УПКС типового (эталонного) земельного участка подгруппы земельных участков. |  | 02:000.02 |
| 1 | 3 | 03:010  03:060 | 3.1  3.6 | 9.2.2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости. |  | 03:000.01 |
| 2 | 3 | 03:030  05:010 | 3.3  5.1 | 9.2.2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости. |  | 03:000.02 |
| 1 | 3 | 03:050  03:072 | 3.5  3.7.2 | 9.2.2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости. | В данную группу вынесены объекты, для расчета методом УПКС. | 03:001.01 |
| 2 | 3 | 05:020  08:022  09:030  03:000  03:042  03:052  03:103  03:021  03:040  03:050 | 5.2  8.2  9.3  3.2.4  3.4.2  3.5.2  3.10.2  3.2  3.4  3.5 | 9.2.2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости. | В данную группу вынесены объекты, для расчета методом УПКС.  Код расчета вида использования 03:000  не вынесен в отдельную группу, поскольку ему присвоен код ВРИ согласно Классификатору ВРИ ЗУ (Приказ 540) – 3.2.4. | 03:001.02 |
| 2 | 3 | 07:022  07:022 | 7.2  7.2.1 | 9.2.2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости. | В данную группу вынесены земельные участки размещение объектов автомобильного транспорта, в том числе линейных объектов. | 03:003.02 |
| 2 | 3 | 03:010 | 3.1 | 9.2.2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости. |  | 03:004.02 |
| 2 | 4 | 04:000  04:020  04:040  04:060  04:096 | 4.0  4.2  4.4  4.6  4.9.1.1 | 9.2.2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости. |  | 04:000.02 |
| 2 | 5 | 05:000  02:040  05:022  05:030  09:021 | 5.0  2.4  5.2.1  5.3  9.2.1 | 9.2.2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости |  | 05:000.02 |
| 1 | 5 | 05:022  05:030 | 5.2.1  5.3 | 9.2.2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости |  | 05:000.01 |
| 1 | 6 | 06:000 | 6.0 | - | Данный код расчета  вида использования может включать в себя любые объекты 6 Сегмента, в связи с чем вынесен в отдельную группу | 06:000.01 |
| 2 | 6 | 06:000 | 6.0 | - | Данный код расчета  вида использования может включать в себя любые объекты 6 Сегмента, в связи с чем вынесен в отдельную группу | 06:000.02 |
| 1 | 6 | 03:012  06:093 | 3.1  6.9 | 9.2.2.5.3.1.,  9.2.2.5.3.5.  Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний |  | 06:001.01 |
| 2 | 6 | 06:071  06:072  07:040  11:030  07:041 | 6.7  6.7  7.4  11.3  7.4 | 9.2.2.5.3.1., 9.2.2.5.3.5.  Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний | В данную группу вынесены объекты, для расчета методом УПКС. | 06:001.02 |
| 2 | 6 | 07:011  07:012  07:013  07:010  07:015 | 7.1  7.1  7.1  7.1  7.1 | 9.2.2.5.3.1., Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний.  9.2.2.5.3.2. Определение кадастровой стоимости земельных, входящих в группу (подгруппу) с достаточной информацией о рыночных ценах земельных участков, осуществляется путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой земельных участков и ценообразующими факторами индивидуальных характеристик земельного участка  9.2.2.5.3.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков  осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками. |  | 06:002.02 |
| 1 | 6 | 01:090  01:132  01:150  01:180  06:090 | 1.9  1.13  1.15  1.18  6.9 | 9.2.2.5.3.2. Определение кадастровой стоимости земельных, входящих в группу (подгруппу) с достаточной информацией о рыночных ценах земельных участков, осуществляется путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой земельных участков и ценообразующими факторами индивидуальных характеристик земельного участка |  | 06:003.01 |
| 2 | 6 | 06:050  06:060  06:090  06:090  05:040  04:095  06:093  06:094 | 6.5  6.6  6.9  6.9.1  5.4  4.9.1  6.9  6.9 | 9.2.2.5.3.2. Определение кадастровой стоимости земельных, входящих в группу (подгруппу) с достаточной информацией о рыночных ценах земельных участков, осуществляется путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой земельных участков и ценообразующими факторами индивидуальных характеристик земельного участка  9.2.2.5.3.1., 9.2.2.5.3.4.,  9.2.2.5.3.5.  Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний. | По результатам обработки Перечня была выявлена группа объектов, в количестве 470, с видом разрешенного использования предполагающим размещение производственной базы, в связи с чем был введен код расчета 006:094, с присвоением кода ВРИ согласно Классификатору ВРИ ЗУ (Приказ 540) – 6.9. | 06:003.02 |
| 2 | 6 | 10:011 | 10.1 | 9.2.2.5.3.2. Определение кадастровой стоимости земельных, входящих в группу (подгруппу) с достаточной информацией о рыночных ценах земельных участков, осуществляется путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой земельных участков и ценообразующими факторами индивидуальных характеристик земельного участка | В данную группу вынесены объекты, для расчета методом УПКС. | 06:004.02 |
| 1 | 6 | 03:011 | 3.1 | 9.2.2.5.3.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков  осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками. |  | 06:005.01 |
| 2 | 6 | 03:011 | 3.1 | 9.2.2.5.3.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков  осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками. |  | 06:005.02 |
| 1 | 6 | 06:080  06:071  06:072  07:040 | 6.8  6.7  6.7  7.4 | 9.2.2.5.3.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков  осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.  9.2.2.5.3.1.  Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний | В данную группу вынесены объекты, для расчета методом УПКС. | 06:006.01 |
| 2 | 6 | 03:011  06:080  03:093  08:031 | 3.1.1  6.8  3.9.1  8.3 | 9.2.2.5.3.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков  осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.  9.2.2.5.3.5. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний  9.2.2.5.3.6. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета вида использования 08:031, осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний без учета | В данную группу вынесены объекты, для расчета методом УПКС. | 06:006.02 |
| 1 | 6 | 06:010  06:011  06:012  06:013 | 6.1  6.1  6.1  6.1 | 9.2.2.5.3.6. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний без учета оборотоспособности земельных участков. | Данные коды расчета  вида использования вынесен в отдельную группу, как объекты недропользования. | 06:008.01 |
| 2 | 6 | 06:010  06:011  06:012  06:013  06:014 | 6.1  6.1  6.1  6.1  6.1 | 9.2.2.5.3.6. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний без учета оборотоспособности земельных участков. | Данные коды расчета  вида использования вынесен в отдельную группу, как объекты недропользования. | 06:008.02 |
| 1 | 6 | 07:051 | 7.5 | 9.2.2.5.3.5. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний. | В данную группу вынесены земельные участки под линейные объекты. | 06:010.01 |
| 2 | 6 | 07:031  07:032  07:050  07:051 | 7.3  7.3  7.5  7.5 | 9.2.2.5.3.1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования 07:031 и 07:032, осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний.  9.2.2.5.3.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования 07:050, осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.  9.2.2.5.3.5. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования 07:051, осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний. | В данную группу вынесены земельные участки под линейные объекты. | 06:010.02 |
| 2 | 6 | 03:012 | 3.1 | 9.2.2.5.3.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков  осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками. |  | 06:011.02 |
| 2 | 6 | 01:100 | 1.10 | 9.2.2.5.3.2. Определение кадастровой стоимости земельных, входящих в группу (подгруппу) с достаточной информацией о рыночных ценах земельных участков, осуществляется путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой земельных участков и ценообразующими факторами индивидуальных характеристик земельного участка |  | 06:012.02 |
| 1 | 6 | 07:020 | 7.2 | 9.2.2.5.3.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков  осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками. |  | 06:013.01 |
| 1 | 6 | 12:001 | 12.0 | 9.2.2.5.3.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков  осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками. |  | 06:014.01 |
| 2 | 6 | 07:020 | 7.2 | 9.2.2.5.3.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков  осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками. |  | 06:015.02 |
| 2 | 7 | 07:000 | 7.0 | - | Данный код расчета  вида использования может включать в себя любые объекты 7 Сегмента, в связи с чем вынесен в отдельную группу | 07:000.02 |
| 2 | 7 | 02.071  04:021 | 2.7.1  4.2 | 9.2.2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости. |  | 07:001.02 |
| 2 | 7 | 04:090  04:091  04:093 | 4.9  4.9  4.9 | 9.2.2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости. | Данные коды расчета  вида использования вынесен в отдельную группу, как объекты для обслуживания автотранспорта | 07:002.02 |
| 2 | 8 | 08:000 | 8.0 | 9.2.2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости. | Данный код расчета  вида использования может включать в себя любые объекты 8 Сегмента, в связи с чем вынесен в отдельную группу | 08:000.02 |
| 2 | 9 | 12:002  12:003 | 12.0  12.0 | 9.2.2.2.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков охраняемых природных территорий и объектов благоустройства осуществляется при проведении анализа возможности получения дохода. |  | 09:000.02 |
| 2 | 9 | 09:010 | 9.1 | 9.2.2.2.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков охраняемых природных территорий и объектов благоустройства осуществляется при проведении анализа возможности получения дохода. | В данную группу вынесены объекты, для расчета методом УПКС. | 09:001.02 |
| 1 | 12 | 12:010  12:020 | 12.1  12.2 | 9.2.2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости. |  | 12:000.01 |
| 2 | 12 | 12:010  12:020  12:021  12:030 | 12.1  12.2  12.2  12.3 | 9.2.2.6.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости. |  | 12:000.02 |
| 1 | 13 | 02:010  02:020  02:021 | 2.1  2.2  2.2 | 9.2.2.4.2.2. Статистическое (регрессионное) моделирование или определение УПКС типового (эталонного) земельного участка подгруппы земельных участков |  | 13:001.01 |
| 1 | 13 | 13:011  13:021  13:000 | 13.1  13.2  13.0 | 9.2.2.4.2.2. Статистическое (регрессионное) моделирование или определение УПКС типового (эталонного) земельного участка подгруппы земельных участков | Данные коды расчета  вида использования характеризуются развитым рынком, в связи с чем вынесены в отдельную группу | 13:002.01 |
| 2 | 13 | 13:021 | 13.2 | 9.2.2.4.2.2. Статистическое (регрессионное) моделирование или определение УПКС типового (эталонного) земельного участка подгруппы земельных участков | Данный код расчета  вида использования характеризуется развитым рынком, в связи с чем вынесен в отдельную группу | 13:002.02 |
| 2 | 14 | 14:000 |  | Метод моделирования СУПКС  [п. 7.2.3](#Par396). Метод применяется для групп (подгрупп) объектов недвижимости, по которым отсутствует точная информация о местоположении объекта недвижимости и других его характеристиках |  | 14:000.02 |

## 2.4 Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями

В соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона № 237-ФЗ сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с Методическими указаниями.

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

В соответствии с п. 5.1 Методических указаний примерный перечень ценообразующих факторов приведен в Приложении № 1 к Методическим указаниям. Данные факторы были проанализированы на соответствие рынку объектов недвижимости. По результатам анализа принято решение отказаться от использования ряда ценообразующих факторов для объектов капитального строительства, предусмотренных Методическими указаниями. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, приведено в таблице ниже.

Таблица 60. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов

| **№ п/п** | **Наименование ценообразующего фактора** | **Сведения об использовании фактора** | **Обоснование отказа от использования** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Земельные участки** | | |
| 1 | Общие сведения | Использован | - |
| 2 | Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования | Использован | - |
| 3 | Площадь земельного участка | Использован | - |
| 4 | Вид использования | Использован | - |
| 5 | Коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС) | Не использовался | При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 6 | Наличие обременений (ограничений) земельного участка | Не использован | При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 7 | Характеристики застройки земельного участка | Не использовался | Кадастровая стоимость земельных участков определялась исходя из предположения, что все участки свободны от застройки. Также при проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора |
| 8 | Дополнительные характеристики сегмента "Сельскохозяйственное использование" | Не использовался | Ханты-Мансийский автономный округ не относится к сельскохозяйственным регионам, данный фактор не оказывает влияние на стоимость земельных участков, при проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора |
| 9 | Вид угодий | Не использовался | Все районы Ханты-Мансийского автономного округа относятся или приравнены к районам Крайнего Севера. Округ не относится к сельскохозяйственным регионам, данный фактор не оказывает влияние на стоимость земельных участков. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 10 | Нормативная урожайность | Не использовался | Все районы Ханты-Мансийского автономного округа относятся или приравнены к районам Крайнего Севера. Округ не относится к сельскохозяйственным регионам, данный фактор не оказывает влияние на стоимость земельных участков. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 11 | Гранулометрический состав почв (механический состав) | Не использовался | Все районы Ханты-Мансийского автономного округа относятся или приравнены к районам Крайнего Севера. Округ не относится к сельскохозяйственным регионам, данный фактор не оказывает влияние на стоимость земельных участков. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 12 | Каменистость почв | Не использовался | Все районы Ханты-Мансийского автономного округа относятся или приравнены к районам Крайнего Севера. Округ не относится к сельскохозяйственным регионам, данный фактор не оказывает влияние на стоимость земельных участков. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 13 | Засоление почв | Не использовался | Все районы Ханты-Мансийского автономного округа относятся или приравнены к районам Крайнего Севера. Округ не относится к сельскохозяйственным регионам, данный фактор не оказывает влияние на стоимость земельных участков. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 14 | Солонцеватость почв | Не использовался | Все районы Ханты-Мансийского автономного округа относятся или приравнены к районам Крайнего Севера. Округ не относится к сельскохозяйственным регионам, данный фактор не оказывает влияние на стоимость земельных участков. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 15 | Солонцы по мощности надсолонцового горизонта | Не использовался | Все районы Ханты-Мансийского автономного округа относятся или приравнены к районам Крайнего Севера. Округ не относится к сельскохозяйственным регионам, данный фактор не оказывает влияние на стоимость земельных участков. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 16 | Карбонатность почв | Не использовался | Все районы Ханты-Мансийского автономного округа относятся или приравнены к районам Крайнего Севера. Округ не относится к сельскохозяйственным регионам, данный фактор не оказывает влияние на стоимость земельных участков. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 17 | Уплотнение почв | Не использовался | Все районы Ханты-Мансийского автономного округа относятся или приравнены к районам Крайнего Севера. Округ не относится к сельскохозяйственным регионам, данный фактор не оказывает влияние на стоимость земельных участков. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 18 | Переувлажнение | Не использовался | Все районы Ханты-Мансийского автономного округа относятся или приравнены к районам Крайнего Севера. Округ не относится к сельскохозяйственным регионам, данный фактор не оказывает влияние на стоимость земельных участков. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 19 | Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | Не использовался | Все районы Ханты-Мансийского автономного округа относятся или приравнены к районам Крайнего Севера. Округ не относится к сельскохозяйственным регионам, данный фактор не оказывает влияние на стоимость земельных участков. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 20 | Пестрота почвенного покрова | Не использовался | Все районы Ханты-Мансийского автономного округа относятся или приравнены к районам Крайнего Севера. Округ не относится к сельскохозяйственным регионам, данный фактор не оказывает влияние на стоимость земельных участков. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 21 | Удаленность от рынков сбыта | Не использовался | Все районы Ханты-Мансийского автономного округа относятся или приравнены к районам Крайнего Севера. Округ не относится к сельскохозяйственным регионам, данный фактор не оказывает влияние на стоимость земельных участков. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
|  | **Здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места** | | |
| 22 | Назначение | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 23 | Вид использования | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 24 | Площадь, иная характеристика | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 25 | Плотность застройки земельного участка | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 26 | Плотность застроенности земельного участка | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 27 | Количество надземных этажей | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 28 | Количество подземных этажей | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 29 | Этажность | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 30 | Этаж расположения | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 31 | Материал основных несущих конструкций | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 32 | Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство) | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 33 | Дата проведения капитального ремонта (реконструкции) | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 34 | Дата установления состояния | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 35 | Капитальность объекта | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 36 | Планировка | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 37 | Наличие обременений (ограничений) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест | Не использовался | Данный фактор относится к объектам капитального строительства. В перечне земельных участков, предоставленных Росреестром для определения кадастровой стоимости не содержится данных об ОКС, расположенных на участке. |
| 38 | Сведения о местоположении | Не использовался | Фактор был детализирован, и разделен на несколько дополнительных факторов, которые позволяют более точно судить о расположении объекта оценки. |
| 39 | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия и прочее) | Не использовался | Фактор был детализирован, и разделен на несколько дополнительных факторов, которые позволяют более точно судить о расположении объекта оценки относительно автомобильных дорог. |
| 40 | Линия застройки зданий, сооружений | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности. Влияние данного фактора характерно для земель населенных пунктов. Для земельных участков, оцениваемых категорий влияние данного фактора не является характерным. |
| 41 | Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее) | Не использовался | Фактор был детализирован, и разделен на несколько дополнительных факторов, которые позволяют более точно судить о расположении объекта оценки. |
| 42 | Расположение земельного участка, относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее) | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 43 | Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (грузовая, пассажирская, смешенного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая) | Не использовался | Фактор был детализирован, и разделен на несколько дополнительных факторов, которые позволяют более точно судить о расположении объектов оценки. |
| 44 | Сведения об инженерной инфраструктуре | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 45 | Категория, проектная мощность линейного объекта | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 46 | Класс линейного объекта | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 47 | Расположение земельного участка относительно линий электропередач | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 48 | Протяженность земельных участков под линейными объектами | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 49 | Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 50 | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 51 | Прочие сведения | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 52 | Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам) | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 53 | Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам) | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 54 | Наличие в сельском населенном пункте магазина | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 55 | Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 56 | Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 57 | Зоны особого режима использования в границах земельных участков | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 58 | Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 59 | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |
| 60 | Наименование и расстояние от объекта до локального ( - ых) центра ( - ов), отрицательно влияющего ( - их) на стоимость объектов недвижимости | Не использовался | В Перечне объектов не содержится подобная информация, не все объекты имеют координатную привязку к местности, что не позволяет рассчитать влияние данного фактора на каждый земельный участок. По указанной причине невозможно соблюсти принцип единообразия подходов при проведении расчетов. При проведении содержательного анализа объявлений о продаже земельных участков не было выявлено упоминаний о влиянии данного фактора. |

## 2.5 Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями

В соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона № 237-ФЗ сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с Методическими указаниями.

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

В соответствии с п. 5.1 Методических указаний примерный перечень ценообразующих факторов приведен в Приложении № 1 к Методическим указаниям.

В таблице 61 настоящего отчета указан примерный перечень ценообразующих факторов для объектов оценки, предусмотренный Методическими указаниями.

При проведении государственной кадастровой оценки работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, были использованы   
ценообразующие факторы, не предусмотренные Методическими указаниями:

Таблица 61. Примененные ценообразующие факторы, не предусмотренные Методическими указаниями

| **№ п/п** | **Наименование ценообразующего фактора** | **Обоснование использования** |
| --- | --- | --- |
| 1 | \_Расстояние до администрации МО | [Обоснование использования приведено в п. 2.1.7.1.1 настоящего отчета](#_2.1.7.1.1_Определение_ценообразующи) |
| 2 | \_Расстояние до ближайшей ЖД станции | [Обоснование использования приведено в п. 2.1.7.1.1 настоящего отчета](#_2.1.7.1.1_Определение_ценообразующи) |
| 3 | \_Расстояние до дорог с твердым покрытием включая грунтовые дороги улучшенного типа | [Обоснование использования приведено в п. 2.1.7.1.1 настоящего отчета](#_2.1.7.1.1_Определение_ценообразующи) |
| 4 | \_Рейтинг инвестиционного климата района | [Обоснование использования приведено в п. 2.1.7.1.1 настоящего отчета](#_2.1.7.1.1_Определение_ценообразующи) |

## 2.6 Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

## 2.6.1 Применимость подходов к оценке и обоснование выбора методов оценки

В Приложении № 6 к Методическим указаниям представлены рекомендации по применимости подходов к оценке при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки.

**Рекомендации по применимости подходов для целей определения кадастровой стоимости**

Таблица 62. Рекомендации по применимости подходов для целей определения кадастровой стоимости

| Группа | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход |
| --- | --- | --- | --- |
| Земельные участки | | | |
| 1. Сельскохозяйственное использование | - | 2 | 1 |
| 2.Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная) | - | 1 | 2 |
| 3. Общественное использование | - | 1 | 2 |
| 4.Предпринимательство (коммерческое использование) | - | 2 | 1 |
| 5. Отдых (рекреация, спорт) | - | 1,2 | 1,2 |
| 6. Производственная деятельность | - | 1,2 | 1,2 |
| 7. Транспорт | - | 1 | 2 |
| 8. Обеспечение обороны и безопасности | 1 | - | 2 |
| 9. Особая охрана и изучение природы | - | 1 | 2 |
| 10. Леса и лесная промышленность | - | 1,2 | 1,2 |
| 11. Водные объекты | - | 2 | 1 |
| 12. Общее и специальное пользование | - | 2 | 1 |
| 13.Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка | - | 1 | 2 |

## 2.6.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход используется при наличии достоверной и доступной информации о ценах предложений (ценах сделок) на объекты недвижимости сходные с объектом оценки. Проведенный сбор и анализ рыночной информации показал, что рынок продажи объектов недвижимости развит достаточно хорошо только по следующим объектам:

- садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка;

В соответствии с п. 7.1.1. Методических указаний сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов):

*1) метод статистического (регрессионного) моделирования;*

Описание метода представлено в п. 7.2.1. Указаний.

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.

Определение кадастровой стоимости методами статистического моделирования в рамках данного отчета не проводилось.

*2) метод типового (эталонного) объекта недвижимости;*

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

Согласно п. 7.2.2. 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.

Результаты расчета стоимости объектов оценки методом типового (эталонного) объекта недвижимости представлены в Приложении 2. Результаты определения кадастровой стоимости/6. Сведения о величине кадастровой стоимости отчета.

*3) метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС);*

Описание метода представлено в п. 7.2.3. Указаний.

Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости предполагает моделирование на основе рассчитанных удельных показателей смежной группы (подгруппы). Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости основывается на сравнительном подходе.

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

Алгоритм расчета методом УПКС представлен в Таблице 63 «Алгоритм расчета методом УПКС».

Таблица 63. Алгоритм расчета методом УПКС.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Учет местоположения** | | | | **Алгоритм определения стоимости** |
| Есть объекты в кадастровом квартале | | | | Определяется в размере минимального или среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, находящегося в данном кадастровом квартале в соответствующей группе. |
| Нет объектов  в кадастровом квартале | Есть объекты в населенном пункте | | | Определяется в размере минимального или среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, находящегося в данном населенном пункте в соответствующей группе. |
| Нет объектов в населенном пункте | Есть объекты в МО(ГO) | | Определяется в размере минимального или среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, находящегося в данном МО (ГО) в соответствующей группе. |
| Нет МО  (ГО) | Есть в  субъекте РФ | Определяется в размере минимального или среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, находящегося в субъекте РФ в соответствующей группе. |

Результаты расчета стоимости объектов оценки методом УПКС представлены в Приложении 2. Результаты определения кадастровой стоимости/6. Сведения о величине кадастровой стоимости.

*4) метод индексации прошлых результатов;*

Описание метода представлено в пп. 7.2.4. Указаний. Данный метод применяется для объектов недвижимости, по которым не происходило изменение характеристик по отношению к предыдущей государственной кадастровой оценке.

Определение кадастровой стоимости методом индексации прошлых результатов в рамках данного отчета не проводилось.

Таким образом, в рамках настоящей оценки не выявлены ограничения в применении методов сравнительного подхода с использованием достаточной и достоверной информации о продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки, для следующих Код расчета вида использования:

Таблица 64.

| **Подход** | **Метод** | **Код расчета вида использования для расчета** |
| --- | --- | --- |
| **Сравнительный** | **метод моделирования на основе УПКС** | 07:041; 12:020; 06:080; 03:012; 03:011; 06:011; 07:040; 01:000; 12:021; 13:021; 02:012; 13:011; 01:010; 06:071; 06:072; 10:011; 03:052; 01:050; 08:022; 05:020; 03:072; 08:031; 03:000; 11:030; 09:010; 12:010; 09:030; 03:093; 03:042; 03:103; 12:030 |

Определение кадастровой стоимости проводилось через определение среднего удельного показателя кадастровой стоимости по кварталу / району / городу (населенному пункту) (метод УПКС) для объектов недвижимости, отнесенных работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, к следующим кодам расчета вида использования:

Таблица 65.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Подход** | **Метод** | **Код расчета вида использования для расчета** |
| **Сравнительный** | **метод эталонного объекта** | 06:013; 07:051; 07:020; 06:000; 07:050; 06:080; 06:014; 03:012; 03:011; 06:010; 06:012; 06:011; 06:090; 06:094; 08:001; 01:000; 07:000; 04:095; 07:031; 06:093; 02:040; 01:180; 01:081; 03:010; 01:070; 05:030; 02:020; 13:021; 04:091; 01:160; 02:010; 02:012; 13:011; 01:010; 12:003; 06:050; 04:000; 07:010; 04:040; 01:050; 04:060; 04:020; 12:001; 02:022; 03:040; 01:030; 01:150; 05:022;  01:090; 03:020; 03:030; 07:011; 04:090; 06:060; 04:093; 07:022; 04:021; 05:010; 02:000; 03:050; 04:096; 07:013; 07:012; 05:000; 02:021; 14:000; 07:032; 03:021; 05:040; 09:021; 07:015; 04:010; 01:080; 01:132; 03:060; 01:032; 01:170; 01:020; 13:000; 02.071; 01:100; 12:002 |

## 2.6.3 Затратный подход

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Для использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах.

Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости зданий, сооружений, ОНС.

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).

Так как затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости, в рамках оценки земельных участков он может быть произведен методом расчета затрат на межевание и оформление прав на земельные участки, поскольку отражает минимальный уровень затрат, необходимый для формирования (создания, выделения) земельного участка и оформления прав на него.

Так как объектами оценки являются земельные участки, в рамках данного Отчета затратный подход не применялся.

## 2.6.4 Доходный подход

Использование доходного подхода при оценке объекта оценки возможно при наличии информации, позволяющей определить ожидаемые доходы и расходы при его функционировании. Отсутствие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, не позволяет работникам бюджетного учреждения, осуществляющим определение кадастровой стоимости, применить для целей настоящей оценки методы доходного подхода.

## 2.6.5 Способы (методы) расчета в рамах доходного, сравнительного и затратного подходов, использованные для определения кадастровой стоимости объектов оценки

Таблица 66. Способы (методы) расчета, использованные для определения кадастровой стоимости объектов оценки

| **Подход** | **Метод** | **Код расчета вида использования для расчета** |
| --- | --- | --- |
| **Затратный** | **-** | Не применялся |
| **Сравнительный** | **метод моделирования на основе УПКС** | 07:041; 12:020; 06:080; 03:012; 03:011; 06:011; 07:040; 01:000; 12:021; 13:021; 02:012; 13:011; 01:010; 06:071; 06:072; 10:011; 03:052; 01:050; 08:022; 05:020; 03:072; 08:031; 03:000; 11:030; 09:010; 12:010; 09:030; 03:093; 03:042; 03:103; 12:030 |
| **метод эталонного объекта** | 06:013; 07:051; 07:020; 06:000; 07:050; 06:080; 06:014; 03:012; 03:011; 06:010; 06:012; 06:011; 06:090; 06:094; 08:001; 01:000; 07:000; 04:095; 07:031; 06:093; 02:040; 01:180; 01:081; 03:010; 01:070; 05:030; 02:020; 13:021; 04:091; 01:160; 02:010; 02:012; 13:011; 01:010; 12:003; 06:050; 04:000; 07:010; 04:040; 01:050; 04:060; 04:020; 12:001; 02:022; 03:040; 01:030; 01:150; 05:022;  01:090; 03:020; 03:030; 07:011; 04:090; 06:060; 04:093; 07:022; 04:021; 05:010; 02:000; 03:050; 04:096; 07:013; 07:012; 05:000; 02:021; 14:000; 07:032; 03:021; 05:040; 09:021; 07:015; 04:010; 01:080; 01:132; 03:060; 01:032; 01:170; 01:020; 13:000; 02.071; 01:100; 12:002 |
| **Доходный** | - | Не применялся |

## 2.6.6 Обоснование моделей, выбор методов оценки, описание расчетов

## 2.6.6.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 1. «Сельскохозяйственное использование»

Согласно пп. 9.2.2.1.3. Методических указаний при определении кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние природных факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие почв земельного участка, в частности, относятся качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание и мощность гумусового слоя, содержание физической глины, свойства почв, такие как степень эродированности, оглеение, солонцеватость, солончаковатость, легкий гранулометрический состав и прочее, а также агроэкологический потенциал).

Расчет удельных показателей кадастровой стоимости земель подгруппы 01:000 предполагает следующую последовательность действий:

- Определение нормативных урожайностей сельскохозяйственных культур на основании исходной почвенно-климатической и кадастровой информации в разрезе почвенных разностей;

- Определение затрат на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, затрат на поддержание плодородия почв и валовой доход на единицу площади;

- Определение удельной земельной ренты в разрезе почвенных разностей;

- Определение удельного показателя кадастровой стоимости для каждой почвенной разности путем капитализации земельной ренты;

- Определение удельных показателей кадастровой стоимости территорий муниципальных районов как средние по площади удельные показатели кадастровой стоимости почвенных разностей.

В соответствии с пп. 9.2.2.1.5. Методических указаний Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется в следующей последовательности:

- определяется перечень почвенных разностей и площади, занимаемой каждой из них. Перечень почвенных разностей определяется в соответствии с Единым государственным реестром почвенных ресурсов России, но может быть уточнен по документально подтвержденным данным почвенных карт о составе и состоянии почв конкретных хозяйств в год, предшествующий дате определения кадастровой стоимости;

- определяется перечень всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию, в разрезе почвенных разностей (далее - перечень культур);

- осуществляется выбор в разрезе почвенных разностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (далее - севооборот), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур, их чередованием, количеством полей, занимаемых каждой сельскохозяйственной культурой и общим количеством полей севооборота. Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения на основе данных почвенных обследований и материалов агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв;

- определяется валовой доход на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведение ее нормативной урожайности на прогнозируемую цену реализации этой культуры (далее - удельный валовой доход сельскохозяйственной культуры). Валовой доход на единицу площади для каждого севооборота определяется как сумма произведений удельных валовых доходов сельскохозяйственных культур севооборота и площадей полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, деленная на суммарную площадь полей севооборота (далее - удельный валовой доход).

Прогнозируемая цена реализации каждой сельскохозяйственной культуры рассчитывается исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за 3 – 5 летний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости, на условиях самовывоза. При расчете затрат в обязательном порядке должны учитываться затраты на поддержание плодородности почв для каждого севооборота.

*Отказ от использования методов, определенных в Методических указаниях*

В структуре экономики Ханты-Мансийского автономного округа — Югра доля сельского хозяйства невысока: основным источником доходов бюджета региона уже много лет является добыча нефти и газа. Кроме того, полноценное развитие сельского хозяйства в Югре невозможно по объективным причинам. Значительная часть территории округа покрыта лесами, а вегетационный период здесь недостаточен для вызревания большей части сельхоз культур. На таких широтах нигде в мире не развито открытое растениеводство. Даже в советский период, когда растениеводство в северных регионах фактически насаждалось, и его развитие зачастую происходило вопреки экономической целесообразности, суммарная посевная площадь в Югре не превышала 8 тысяч га, что составляет сотую долю процента от общей территории округа.

Ханты-Мансийский автономный округ –Югра (далее также автономный округ, Югра) расположен в центральной части Западно-Сибирской равнины, в трех сельскохозяйственных подзонах: Среднеобской высокой инфраструктурной обеспеченности, пригородного типа хозяйства предельной товарности, специализирующейся на молочно-мясном животноводстве, здесь же развито и овощеводство, в том числе закрытого грунта, базирующееся на близких источниках дешевых тепла и энергии, включающей территории Сургутского, Нефтеюганского и Нижневартовского районов; Обь-Иртышской средней инфраструктурной оснащенности, включающей территории Ханты-Мансийского, Советского и Кондинского районов наиболее освоенные территории междуречья Оби и Иртыша, Конды и полосы сельхоз. освоения вдоль железнодорожных и автомобильных трасс; Сосьвинско-Обской, включающей территории Березовского, Белоярского и Октябрьского районов, с дисперсной инфраструктурной обеспеченностью, со стойбищами оленеводов, рыболовецкими станами, охотничьими избами, т.е. зона развития оленеводства и традиционных, аборигенных (а теперь и переселенческих) промыслов. Это преимущественно нетоварная, самообеспечивающая, агропромысловая деятельность, приуроченная к приречным селам с децентрализованными схемами жизнеобеспечения (сезонный завоз продовольствия, угля, нефтепродуктов). Данная зональная дифференциация, безусловно, сохранит влияние на различия агроспециализации и в прогнозный период. На аналогичных принципах структурируется и сельское хозяйство других северных стран. Например, в новейших обзорах развития сельского хозяйства провинции Альберты агрозоны стратифицируются по степени тяготения к городам, на основании удельного веса работающих в прилегающих городах:

более 30% ― пригородные зоны, которые тесно интегрированы с городской экономикой;

от 5 до 30% ― сельская относительно отдаленная глубинка;

менее 5% ― традиционная экономика коренных народов и старожилов, семейные домохозяйства как основа агросектора.

Эта классификация в неявном виде учитывает зоны различной инфраструктурной обустроенности. Основные признаки северной специфики агропромышленного комплекса (далее также АПК) Югры:

•Дробная структура в связи со специфическими мелкоконтурными ландшафтами и транспортными проблемами (сезонная недоступность некоторых частей региона);

•Господство малых форм хозяйствования;

•Высокие издержки на производство сельскохозяйственной продукции;

•Неразвитая кормовая база;

•Наличие специфических отраслей: оленеводство, пушное звероводство, переработка дикоросов.

Сельское хозяйство в структуре ВРП составляет менее 0,3% по состоянию на 2014г. Основой развития агропромышленного комплекса Югры является развитие малых форм хозяйствования.

Почвы по долям площади распределяются: торфяные болотные верховые и торфяные болотные переходные с мелкими термокарстовыми озерами (грядово-озерковые комплексы) - 13%, торфяные болотные переходные - 10,9%, таежные глеево-дифференцированные (глееземы и слабоглеевые дифференцированные, в т.ч. оподзоленные таежные) - 9,7%, пойменные кислые - 9,7%, подзолы иллювиально-железистые (подзолы иллювиально-малогумусовые) - 7,9%, подзолы глеевые торфянистые и торфяные, преимущественно иллювиально-гумусовые - 7,4%, подзолы иллювиально-гумусовые (подзолы иллювиально-многогумусовые) - 5,4%, торфяные болотные верховые и торфяные болотные переходные (грядово-мочажинные комплексы) - 4,7%, таежные глеево-дифференцированные торфянистые (глееземы и слабоглеевые дифференцированные торфянистые, в т.ч. оподзоленные таежные) - 4%, торфянисто- и торфяно-глеевые болотные (глееземы торфянистые и торфяные болотные) - 3,9%, торфяные болотные верховые - 3,7%, подзолистые глубокоглееватые и глеевые (местами с поверхностной глееватостью), преимущественно глубокие и сверхглубокие - 2,7%, торфяно- и торфянисто-подзолисто-глеевые - 2,7%, пойменные заболоченные - 2,4%, глее-подзолистые - 2,1%, подзолы иллювиально-железистые и иллювиально-гумусовые без разделения (подзолы иллювиально-мало- и многогумусовые) - 1,9%, подзолистые поверхностно-глееватые - 1,8%, таежные глеевые гумусово-перегнойные (глееземы слабоглеевые гумусово-перегнойные таежные) - 1,2%, таежные глеевые и глееватые недифференцированные (глееземы таежные) - 0,8%, непочвенные образования (каменистые россыпи, вода) - 0,7%, дерново-подзолистые со вторым гумусовым горизонтом преимущественно глубокие - 0,6%, торфяные болотные переходные и торфяные болотные деградирующие (минерализующиеся) (крупно-бугристые комплексы) - 0,6%, дерново-подзолистые со вторым гумусовым горизонтом глубокоглееватые преимущественно глубокие - 0,4%, горные примитивные - 0,4%, торфяные болотные переходные и торфяные болотные низинные (грядово-мочажинные комплексы) - 0,4%, таежные глеевые торфянисто-перегнойные (глееземы торфянисто-перегнойные таежные) - 0,3%, торфяные болотные низинные - 0,2%, торфяные болотные переходные и торфяные болотные деградирующие (минерализующиеся) (плоско-бугристые комплексы) - 0,2%, дерново-подзолисто-глеевые со вторым гумусовым горизонтом - 0,1%, тундровые поверхностно-глеевые дифференцированные торфянисто-перегнойные (глееземы дифференцированные, в т.ч. оподзоленные, тундровые) - <0,1%, подбуры темные тундровые - <0,1%, подбуры тундровые (без разделения) - <0,1%, подбуры таежные (без разделения) - <0,1%, горные лесо-луговые - <0,1%, торфяные болотные верховые и торфяные болотные деградирующие (минерализующиеся) (крупно-бугристые комплексы) - <0,1%.

**Вывод:** климатические (короткое лето, бедные почвы) условия не способствуют развитию сельского хозяйства на территории округа.

Исходя из того, что в описанную выше методику расчетов заложены принципы доходного подхода, основанные на потенциальном плодородие почв и принимая в расчет результаты анализа рынка недвижимости, был сделан вывод о невозможности применения обозначенных в методических рекомендациях подходов для определения стоимости земель Сегмента 1 «Сельскохозяйственное использование».

## 2.6.6.1.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 01:000.01, 01:000.02

В разделе 2.6.6.1 настоящего Отчета приведено обоснование отказа от использования методов, определенных в Методических указаниях.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Поэтому, согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний. Метод предполагает определение стоимости типового (эталонного) объекта, с возможностью вносить корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

*Определение группы (подгруппы), к которой относятся объекты оценки*

Оцениваемые земельные участки, отнесены к кодам Сегмента 1 «Сельскохозяйственное использование»: 01:000, 01:010, 01:020, 01:030, 01:032, 01:070, 01:080, 01:081, 01:160, 01:170, 01:081, 02:012, 02:022.

Поскольку, в группы 01:000.01 и 01:000.02 определены земельные участки предполагающие сельскохозяйственное использование, данные земельные участки имеют однозначную принадлежность к землям сельскохозяйственного назначения. В связи с вышеуказанным, земельные участки категории земли промышленности и иного специального назначения, с кодом вида разрешенного использования 1.0, 1.3, 1.7, 1.8, имеют аналогичный алгоритм расчета, что и земельные участки, категории земель сельскохозяйственного назначения.

*Определение оснований типологизации и ее проведение*

Типологизация объектов недвижимости проводилась в разрезе основных параметров/характеристик, присущих соответствующему сегменту земельных участков.

Проанализировав рынок земельных участков, выявлены факторы, наиболее влияющие на стоимость земельных участков.

Существенное влияние на стоимость земельных участков оцениваемой группы оказывает площадь земельного участка.

Мониторинг рынка показал, что при больших размерах земельного участка, собственники предлагают к продаже земельные участки кратно 1 га.

В результате анализа рынка земельных участков Сегмента 1 «Сельскохозяйственное использование», выявлено, что на рынке представлены к продаже земельные участки с разрешённым использованием «сельскохозяйственное использование» и «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства».

*Формирование типового (эталонного) земельного участка*

Под эталонным земельным участком понимается земельный участок, обладающий в разрезе факторов кластеризации (типологизации) наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в группу. При этом под наиболее вероятными характеристиками понимаются средние или наиболее часто встречающиеся характеристики земельного участка.

В качестве типового (эталонного) земельного участка был принят гипотетический земельный участок (далее – эталонный объект), обладающий типовыми характеристиками, приведенными в таблице ниже.

Эталонный объект сформирован на основании анализа рынка.

Поскольку на рынке представлены к продаже земельные участки с разрешённым использованием «сельскохозяйственное использование» и «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», принимая во внимание тот факт, что земельные участки с видом разрешённого использования «крестьянское (фермерское) хозяйство» (далее - КФХ), представлены в достаточном для анализа и проведения расчетов объеме, а так же могут использоваться для осуществления деятельности соответствующей различным кодам расчета вида использования Сегмента 1 «Сельскохозяйственное использование», поскольку КФХ - это объединение граждан, которые совместно владеют имуществом и осуществляют производственную или другую хозяйственную деятельность, в качестве эталонного объекта выбран земельный участок с данным видом разрешенного использования.

Таблица 67 Описание эталонного объекта.

| **Показатель** | **Объект оценки** |
| --- | --- |
| Кадастровый номер участка | Гипотетический объект |
| Состав предаваемых прав на объект | Собственность |
| Условия финансирования | Типичные для рынка условия |
| Условия продажи | Цена продажи |
| Категория земель | «Земли сельскохозяйственного назначения» |
| Назначение | КФХ |
| Условия рынка | Дата оценки 01.01.2020г. |
| Характеристики местоположения | Сургутский район |
| Площадь, кв.м. | 10 000 |
| Наличие строений | Условно свободный |

*Расчет стоимости эталонного земельного участка*

*Описание подходов*

Расчет стоимости предполагает использование трех подходов к оценке, которые исполнитель должен применить (или обосновать отказ от их использования):

* сравнительный подход;
* доходный подход;
* затратный подход

Подход к оценке предоставляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости используются подходы, изложенные в главе 7 Указаний.

Подробно о подходах и методологии их применения было сказано выше в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Поскольку исполнитель располагает достаточным объемом качественной информации о ценах предложений к продаже объектов, схожих с оцениваемыми, было принято решение стоимость типового (эталонного) объекта определять в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью (в нашем случае это гипотетический «типовой» земельный участок). В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. Такой подход оправдан с той точки зрения того, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Факторами, оказывающими существенное влияние на стоимость, которые могут быть достоверно определены и однозначно измерены, являются вид цены и дата предложения, местоположение, функциональное назначение и вид использования, площадь, наличие (отсутствие) построек.

*Основные положения метода*

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходным с оцениваемым объектом. При выборе объектов-аналогов предпочтение отдавалось объектам:

- незастроенным;

- оформленным в собственность;

- на которых отсутствуют объекты, приносящие прибыль по средствам вылова рыба, отстрела дичи (в связи с отсутствием данных необходимых для выделения стоимости земельного участка);

- в предложении которых не указана возможность размещения объектов коммерческого назначения, придорожного сервиса.

Цены на объекты-аналоги затем корректировались с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов в группе.

Информация по объектам-аналогам, используемым для расчета стоимости эталонного земельного участка приведены ниже в таблице Таблице 72.

Скриншоты указанных объявлений приведены в Приложение 1. Исходные данные\_ вариант 0\7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости\Рыночные данные.

Алгоритм применения метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода имеет следующий вид:

* определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов (единиц) сравнения);
* определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
* определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
* корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.

*Выбор единицы сравнения*

Единица сравнения — это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом; выбор их впрямую влияет на результат. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения исполнителем был принят 1 кв.м., в соответствии с размерной единицей в Перечне, предоставленном Росреестром.

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

* Условия финансирования (форма оплаты, соотношение собственных и заемных средств, возможность использования ипотечного кредита и т.д.).
* Рыночные условия (продажа на открытом рынке – публичная оферта; продажа в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя).
* Дата продажи /предложения (учитывается изменение рыночных условий с течением времени);
* Месторасположение (рассматривается местоположение до уровня муниципального образования).
* Физические характеристики (площадь, наличие строений и др.).
* Характер пользования (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого земельного участка).

Поправки могут быть относительном и абсолютном выражении. В рамках настоящего Отчета корректировки для расчета эталонного объекта отражены в относительном и абсолютном выражении, корректировки для расчета объектов оценки отражены в относительном выражении.

*Порядок корректировки цен продажи аналогов:*

* в первую очередь проводятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
* во вторую очередь проводятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые проводятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

* прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
* сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
* корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов, и определением уравнения связи между значением фактора стоимости, и величиной рыночной стоимости земельного участка;
* оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
* экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае, если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта-аналога корректируется в сторону повышения, и наоборот. По результатам внесения корректировок проводится анализ цен, и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка. Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости 1 кв. м объекта недвижимости. По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

*Применяемые корректировки для расчета эталонного объекта*

После выбора аналогов, анализа корректности и репрезентативности выборки для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов аналогов и оцениваемых объектов, исполнителем был введен ряд корректировок.

Поправочный коэффициент на дату предложения/продажи.

Данная корректировка была рассчитана на основании данных о стоимости земельных участков в соответствующий период времени, размещенных на сайте РосриэлтНедвижимость, публикуемых в открытом доступе: <https://rosrealt.ru/cena>.

Таблица 68 Поправочный коэффициент на дату предложения/продажи.

| **год** | **месяц** | **Недвижимость** | **Цена** | **Цена за** | **Поправочный коэффициент** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2014 | январь | Земля | 208 027,00 | руб./сотка | 1,18 |
| 2017 | январь | Земля | 239 283,00 | руб./сотка | 1,02 |
| 2017 | февраль | Земля | 226 475,00 | руб./сотка | 1,08 |
| 2017 | март | Земля | 219 003,00 | руб./сотка | 1,12 |
| 2017 | апрель | Земля | 213 998,00 | руб./сотка | 1,14 |
| 2017 | май | Земля | 210 335,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | июнь | Земля | 211 970,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | июль | Земля | 209 900,00 | руб./сотка | 1,17 |
| 2017 | август | Земля | 208 416,00 | руб./сотка | 1,17 |
| 2017 | сентябрь | Земля | 211 872,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | октябрь | Земля | 210 713,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | ноябрь | Земля | 221 416,00 | руб./сотка | 1,11 |
| 2017 | декабрь | Земля | 218 972,00 | руб./сотка | 1,12 |
| 2018 | январь | Земля | 218 040,00 | руб./сотка | 1,12 |
| 2018 | февраль | Земля | 219 781,00 | руб./сотка | 1,11 |
| 2018 | март | Земля | 223 538,00 | руб./сотка | 1,1 |
| 2018 | апрель | Земля | 221 618,00 | руб./сотка | 1,1 |
| 2018 | май | Земля | 267 605,00 | руб./сотка | 0,91 |
| 2018 | июнь | Земля | 270 163,00 | руб./сотка | 0,91 |
| 2018 | июль | Земля | 270 644,00 | руб./сотка | 0,9 |
| 2018 | август | Земля | 255 102,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2018 | сентябрь | Земля | 250 555,00 | руб./сотка | 0,98 |
| 2018 | октябрь | Земля | 260 177,00 | руб./сотка | 0,94 |
| 2018 | ноябрь | Земля | 259 144,00 | руб./сотка | 0,94 |
| 2018 | декабрь | Земля | 249 519,00 | руб./сотка | 0,98 |
| 2019 | январь | Земля | 248 351,00 | руб./сотка | 0,99 |
| 2019 | февраль | Земля | 256 005,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | март | Земля | 256 825,00 | руб./сотка | 0,95 |
| 2019 | апрель | Земля | 254 232,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | май | Земля | 254 842,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | июнь | Земля | 259 116,00 | руб./сотка | 0,94 |
| 2019 | июль | Земля | 262 475,00 | руб./сотка | 0,93 |
| 2019 | август | Земля | 268 893,00 | руб./сотка | 0,91 |
| 2019 | сентябрь | Земля | 254 035,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | октябрь | Земля | 248 948,00 | руб./сотка | 0,98 |
| 2019 | ноябрь | Земля | 247 188,00 | руб./сотка | 0,99 |
| 2019 | декабрь | Земля | 243 438,00 | руб./сотка | 1,01 |
| 2020 | январь | Земля | 244 826,00 | руб./сотка | 1 |

Поправочный коэффициент на условия финансирования.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Условия финансирования объекта оценки и подобранных объектов-аналогов идентичны.

Поправочный коэффициент вводится в размере 1,00.

Поправочный коэффициент на рыночные условия (торг).

Поскольку исполнителем проанализированы цены предложения, а не продажи, т.е., информация о сделках, еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась скидка на торг.

Поправочный коэффициент применен по нижней границе расширенного интервала, в связи с недостаточно развитым рынком, согласно данным специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2088-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2020-goda.

Таблица 69 Поправочный коэффициент на рыночные условия (торг)

| **№** | **При продаже объектов** | **Нижняя граница** | **Верхняя граница** | **Среднее значение по РФ2** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|
| 1 | **Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные)** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,88 | 0,98 | **0,93** |
| 2 | **Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,88 | 0,98 | **0,93** |
| 3 | **Земли населенных пунктов под ИЖС**1**, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,86 | 0,95 | **0,90** |
| 4 | **ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,79 | 0,92 | **0,85** |
| 5 | **Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,79 | 0,94 | **0,86** |
| 6 | **Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка | 0,72 | 0,90 | **0,80** |
| 7 | Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка | 0,76 | 0,91 | **0,83** |

Поправочный коэффициент на местоположение.

В данном случае рассматривается местоположение объекта до уровня муниципального образования, поскольку при прочих равных условиях в зависимости от принадлежности к муниципальному образованию, стоимость земельного участка будет разная.

Поправочный коэффициент рассчитан, согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год, размещенному на сайте http://racugra.ru/o-regione/rating\_investklimata\_mo.

Таблица 70 Поправочный коэффициент на местоположение

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование**  **муниципального образования** | **Итого**  **баллов** | **Место в рейтинге** | **Поправочный коэф-т для эталонного**  **объекта в**  **Сургутском районе** |
| 1 | Сургутский | 107 | 1 | 1,0000 |
| 2 | Ханты-Мансийск | 101,8 | 2 | 0,9514 |
| 3 | Сургут | 101,1 | 3 | 0,9449 |
| 4 | Нефтеюганский | 101 | 4 | 0,9439 |
| 5 | Белоярский | 97,3 | 5 | 0,9093 |
| 6 | Лангепас | 97 | 6 | 0,9065 |
| 7 | Нижневартовск | 95,2 | 7 | 0,8897 |
| 8 | Ханты-Мансийский | 94,9 | 8 | 0,8869 |
| 9 | Октябрьский | 91,6 | 9 | 0,8561 |
| 10 | Березовский | 91 | 10 | 0,8505 |
| 11 | Нижневартовский | 90,92 | 11 | 0,8497 |
| 12 | Нягань | 90,87 | 12 | 0,8493 |
| 13 | Советский | 90,5 | 13 | 0,8458 |
| 14 | Урай | 90,4 | 14 | 0,8449 |
| 15 | Кондинский | 89,4 | 15 | 0,8355 |
| 16 | Югорск | 86,3 | 16 | 0,8065 |
| 17 | Пыть-Ях | 86,1 | 17 | 0,8047 |
| 18 | Когалым | 84,5 | 18 | 0,7897 |
| 19 | Мегион | 84,3 | 19 | 0,7879 |
| 20 | Покачи | 77,6 | 20 | 0,7252 |
| 21 | Нефтеюганск | 76 | 21 | 0,7103 |
| 22 | Радужный | 74,4 | 22 | 0,6953 |

Поправочный коэффициент на площадь.

На основе данных полученных в результате анализа рынка была выявлена, следующая зависимость между стоимостью квадратного метра и площадью:

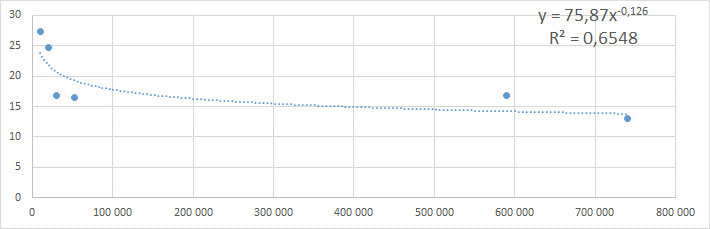


Рис. 33. Зависимость между стоимостью квадратного метра земельного участка и его площадью

Так как качественные показатели построенной зависимости соответствуют требованиям, предъявляемым в корреляционно-регрессионном анализе - теснота связи характеризуется как «заметная»:

Таблица 71 Качественная характеристика силы связи.

|  |  |
| --- | --- |
| **Количественная мера тесноты связи** | **Качественная характеристика силы связи** |
| 0,1 - 0,3 | Слабая |
| 0,3 - 0,5 | Умеренная |
| 0,5 - 0,7 | Заметная |
| 0,7 - 0,9 | Высокая |
| 0,9 - 0,99 | Весьма высокая |

Данная зависимость была использована для расчета поправочных коэффициентов.

где

х- площадь земельного участка, кв.м.;

у – стоимость объекта.

Поправочный коэффициент рассчитывался как соотношение полученных модельных стоимостей объекта оценки и эталонного объекта.

Последовательно применяя описанные выше корректировки к единице сравнения (1 кв.м) цен предложений сопоставимых объектов-аналогов, в итоге получаем скорректированные значения единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше поправочных коэффициентов.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости 1 кв.м объекта недвижимости. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен объектов-аналогов, к которым вводилось меньше корректировок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектом.

Для согласования результатов полученных скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам исполнитель использовал метод валовой коррекции. В рамках данного метода вес каждого объекта-аналога определяется на основе величины совокупной корректировки, внесенной в цену данного объекта - аналога в процессе применения метода прямого сравнения продаж по формуле:

УВ = (1/ВК1)/∑ (1/ВК1; 1/ВК2; …1/ВКn) х 100

где:

УВ – удельный вес;

ВК1 – валовая коррекция объекта-аналога №1, в % к цене предложения;

ВКn - валовая коррекция n объекта-аналога, в % к цене предложения.

Расчеты по определению стоимости эталонного объекта приведены ниже в таблице Таблице 72.

Таблица 72. Расчет эталонного объекта

| **Характеристики объектов сравнения** | **Объект оценки** | **Объект-аналог № 1** | **Объект-аналог № 2** | **Объект-аналог № 3** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Кадастровый номер объекта |  | 86:03:0030402:2919 | 86:03:0030502:90583 | 86:03:0030201:6 |
| Номер ID аналога |  | 14 | 23 | 11 |
| Источник информации |  | https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\_uchastki/uchastok\_3\_ga\_snt\_dnp\_1241017970 | https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\_uchastki/uchastok\_2\_ga\_snt\_dnp\_1577772397 | https://www.avito.ru/hanty\_mansiyskiy\_ao\_solnechnyy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_100\_sot.\_snt\_dnp\_843186686 |
| Текст объявления |  | "Для осуществления фермерского (крестьянского) хозяйства продается земля в районе озера Сурмятино  Площадь участка составляет 29 873 квадратных метра  Есть проселочная дорога  Все документы оформлены" | участок находится Сургутский район, д. Сайгатина 2гектара земли, место не болотистое высокое, подходит под сельхоз и баз. | "СОБСТВЕННОСТЬ  Расположен на 36 км автодороги Сургут-Лянтор. Удобный заезд. Бывший п. Рябиново, площадь участка 1 га, КФХ, отсыпка не требуется, есть возможность подключения электричества ( 200 м до ЛЭП).  300 метров до реки с восточной стороны, и 800 с западной.  Кадастровый номер земельного участка 86:03:0030201:6" |
| Категория земель | Земли сельхоз назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Вид разрешенного использования |  | Для ведения  крестьянского  (фермерского)  хозяйства | Для ведения  крестьянского  (фермерского)  хозяйства | Сельскохозяйственное использование (код 1.0) - для ведения крестьянской (фермерской) деятельности |
| Адрес объекта | Сургутский район | Сургутский район, Восточно-Сургутский лицензионный участок | Сургутский район, сельское поселение Солнечный, Сайгатинский лицензионный участок | Сургутский район, Быстринское  месторождение нефти |
| Передаваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Наличие строений | нет | нет | нет | нет |
| Условия продажи/предложения |  | Типичные | Типичные | Типичные |
| Цена предложения/сделки в руб. |  | 550 000,00 | 350 000,00 | 300 000,00 |
| Площадь участка кв. м | 10 000 | 29 873 | 20 000 | 10 000 |
| Цена предложения, руб./м2 |  | 18,41 | 17,50 | 30,00 |
| Корректировка на дату продажи /предложения |  | 21.08.2019 | 07.08.2019 | 07.08.2019 |
| Поправочный коэффициент |  | 0,91 | 0,91 | 0,91 |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 16,75 | 15,93 | 27,30 |
| Корректировка на условия финансирования |  | Типичные | Типичные | Типичные |
| Корректировка в % |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Поправочный коэффициент |  | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 16,75 | 15,93 | 27,30 |
| Корректировка на рыночные условия (торг) |  | Предложение | Предложение | Предложение |
| Корректировка (торг) в % |  | -28,00% | -28,00% | -28,00% |
| Поправочный коэффициент |  | 0,72 | 0,72 | 0,72 |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 12,06 | 11,47 | 19,66 |
| Корректировка на местоположение | Сургутский район | Сургутский район | Сургутский район | Сургутский район |
| Корректировка в % |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Поправочный коэффициент |  | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 12,06 | 11,47 | 19,66 |
| Корректировка на площадь | 10 000,00 | 29 873,00 | 20 000,00 | 10 000,00 |
| Корректировка в % |  | 14,78% | 9,13% | 0,00% |
| Поправочный коэффициент |  | 1,15 | 1,09 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 13,87 | 12,50 | 19,66 |
| Количество поправочных коэффициентов |  | 0,753 | 0,714 | 0,655 |
| проверка |  | 13,86 | 12,50 | 19,65 |
|  | 3 | 1 | 1 | 1 |
| % изменения первоначальной цены | 88% | 24,66% | 28,57% | 34,47% |
| Весовые коэффициенты | 100% | 35,99% | 33,77% | 30,41% |
| Стоимость 1 м2 с учетом весов |  | 4,99 | 4,22 | 5,98 |
| **Стоимость 1 м2 объекта, в руб.** | **15,19** |  |  |  |
| **Стоимость объекта, в руб.** | **151 900,00** |  |  |  |

*Определение и расчет стоимости объектов, отнесенных к группе*

На данном этапе расчетов поправки производятся от эталонного объекта к объекту оценки.

Поскольку в данную группу вошли объекты с различными кодами вида использования, исполнителем применена корректировка на вид разрешенного использования, которая определена на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Недостающие соотношения были рассчитаны самостоятельно исполнителем, на основе представленных данных, например, среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для кода вида разрешенного использования 1.1 определялось как среднее из имеющиеся значение соотношения удельных рыночных цен видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6, округленное до двух знаков после запятой ((0,0015+0,0055+0,026)/3 = 0,01).

Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для код вида разрешенного использования 1.9 «Звероводство» принята по данным кода 1.7 «Животноводство».

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 1.0.

Согласно данным специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования рассчитаны к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 73 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.0** | **0,0300** | **0,0800** | **0,0500** | **1** | **15,19** |
| 1.1 | 0,0100 | 0,0200 | **0,0100** | **0,2000** | 3,04 |
| 1.2 | 0,0008 | 0,0024 | **0,0015** | **0,0300** | 0,46 |
| 1.3 | 0,0028 | 0,0091 | **0,0055** | **0,1100** | 1,67 |
| 1.4 | **нет данных** | | | | |
| 1.5 | 0,013 | 0,043 | **0,026** | **0,5200** | 7,90 |
| 1.6 | **нет данных** | | | | |
| 1.7 | 0,0200 | 0,0600 | **0,0300** | **0,6000** | 9,11 |
| 1.8 | 0,0026 | 0,0082 | **0,005** | **0,1000** | 1,52 |
| 1.9 | 0,0200 | 0,0600 | **0,0300** | **0,6000** | 9,11 |
| 1.10 | 0,019 | 0,067 | **0,04** | **0,8000** | 12,15 |
| 1.11 | 0,031 | 0,088 | **0,056** | **1,1200** | 17,01 |
| 1.12 | **нет данных** | | | | |
| 1.13 | 0,022 | 0,082 | **0,048** | **0,9600** | 14,58 |
| 1.14 | **нет данных** | | | | |
| 1.15 | 0,049 | 0,166 | **0,1** | **2,0000** | 30,38 |
| 1.16 | 0,006 | 0,018 | **0,011** | **0,2200** | 3,34 |
| 1.17 | 0,027 | 0,081 | **0,05** | **1,0000** | 15,19 |
| 1.18 | 0,077 | 0,222 | **0,14** | **2,8000** | 42,53 |
| 1.19 | 0,0007 | 0,0019 | **0,0012** | **0,0240** | 0,36 |
| 1.20 | 0,0003 | 0,001 | **0,00063** | **0,0126** | 0,19 |

Далее были применены аналогичные поправочные коэффициенты, как и при расчете эталонного объекта:

* Поправочный коэффициент на местоположение;
* Поправочный коэффициент на площадь.

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к данным группам приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.1.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 01:050.01, 01:050.02

К группе 01:050.01, 01:050.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 01:050, которому соответствует код вида разрешенного использования 1.5, по данным классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно Приложению № 6 к Методическим указаниям для оценки участков данного сегмента применимо два подхода: сравнительный и доходный.

В соответствии с пп. 7.1.3. Методических указаний 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. Собранная рыночная информация не содержит достаточных и достоверных сведений о рыночной арендной плате за земельные участки соответствующих видов использования. Информация об аренде единых объектов недвижимости, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемых земельных участков, отсутствует. Учитывая это, при оценке рассматриваемых объектов доходный подход не применим, поскольку невозможно рассчитать наиболее вероятные доходы и расходы от использования участков по назначению.

В разделе 2.6.6.1 настоящего Отчета приведено обоснование отказа от использования методов, определенных в Методических указаниях.

В соответствии с пп. 7.1.1. Методических указаний сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости. В ходе проведения анализа рынка было выявлено, что на рынке земельных участков представлено достаточное количество предложений по продаже земельных участков, непосредственно относящихся к виду разрешенного использования садоводство и огородничество. С учетом выше сказанного, в данном разделе будут использованы выявленные предложения по продаже участков в рамках проведения расчётов по определению кадастровой стоимости сравнительным походом.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя имеется достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости, однако в связи со значительной дифференциацией характеристик земельных участков в составе конкретных садоводческих товариществ, исполнитель принял решение отказаться от данного метода. Согласно п. 7.2. Методических указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Методических указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Поскольку объекты групп 01:050.01 и 01:050.02, расположены на территории садово-огороднических товариществ или на территории, выделенной для ведения индивидуальных огородов, с видом разрешенного использования предполагающим ведение садоводства и огородничества, данные земельные участки имеют однозначную принадлежность к землям сельскохозяйственного назначения. Земельные участки категории земли промышленности и иного специального назначения, с кодом вида разрешенного использования 1.5, имеют аналогичный алгоритм расчета, что и земельные участки, категории земель сельскохозяйственного назначения.

*Определение оснований типологизации и ее проведение*

Типологизация объектов недвижимости проводилась в разрезе основных параметров/характеристик, присущих соответствующему сегменту земельных участков.

Проанализировав рынок земельных участков, выявлено, что существенное влияние на стоимость земельных участков оцениваемой группы оказывает площадь земельного участка, расположение в конкретном садово-огородническом товариществе, наличие построек.

*Формирование типового (эталонного) земельного участка*

В качестве типового (эталонного) земельного участка был принят гипотетический земельный участок (далее – эталонный объект), расположенный в конкретном садово-огородническом товариществе, обладающий типовыми характеристиками, приведенными в таблице ниже.

Эталонный объект сформирован на основании анализа рынка.

Описание эталонного объекта

Таблица 74 Описание эталонного объекта.

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Объект оценки** |
| Кадастровый номер участка | Гипотетический объект |
| Состав предаваемых прав на объект | Собственность |
| Условия финансирования | Типичные для рынка условия |
| Условия продажи | Цена продажи |
| Категория земель | «Земли сельскохозяйственного назначения» |
| Назначение | Садоводство, огородничество |
| Условия рынка | Дата оценки 01.01.2020г. |
| Площадь, кв.м. | 1 000 |
| Наличие строений | Условно свободный |

*Расчет рыночной стоимости эталонного земельного участка*

Описание методов, алгоритмов и принципов расчета, а также описание поправочных коэффициентов, применимых при расчете, приводится в разделе 2.6.6.11.2 настоящего Отчета.

Скриншоты объектов аналогов приведены в Приложение 1. Исходные данные\7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости\Рыночные данные.

Расчет стоимости значений УПКС эталонных земельных участков приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчеты СОТ», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

*Определение и расчет стоимости объектов, отнесенных к группе*

На данном этапе расчетов поправки производятся от эталонного объекта к объекту оценки.

Далее были применены аналогичные корректировки, как и при расчете эталонного объекта (см. раздел 2.6.6.11.2 настоящего Отчета):

* Поправочный коэффициент на местоположение;
* Поправочный коэффициент на площадь;
* Поправочный коэффициент на наличие благоустройства, построек;
* Поправочный коэффициент на наличие объектов капитального строительства (ОКС).

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к данным группам приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 2 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»

В рамках данного тура кадастровой оценки проводилось определение кадастровой стоимости земельных участков категорий: «Земли сельскохозяйственного назначения», «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по состоянию на 01.01.2020 года. Так как для земель указанных категорий не является характерным размещение объектов Сегмента 2 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)», то можно предположить, что набор факторов, влияющих на формирование стоимости земельных участков, отличается от факторов, влияющих на стоимость участков, отнесенных к сегменту 2 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» в составе других категорий, в частности в составе категории «Земли населенных пунктов».

## 2.6.6.2.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 02:000.02

Согласно пп. 9.2.2.4.2. Методических указаний, определение кадастровой стоимости земельных участков, относящихся к данной группе, осуществляется в следующем порядке:

1) группировка земельных участков на территории субъекта Российской Федерации;

2) определение удельного показателя кадастровой стоимости для каждой группы (подгруппы) земельных участков;

3) определение кадастровой стоимости земельных участков в составе группы (подгруппы).

В пп. 9.2.2.4.2.2. Методических указаний, описана последовательность определения удельного показателя кадастровой стоимости:

1) определение перечня ценообразующих факторов для каждой из групп земельных участков;

2) определение для каждой группы земельных участков земельного участка, обладающего в разрезе ценообразующих факторов наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам (типовой (эталонный) земельный участок);

3) объединение типовых (эталонных) земельных участков в подгруппы на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов для группы земельных участков;

4) сбор достаточной рыночной информации на земельные участки по каждой из полученных подгрупп;

5) проведение для подгруппы статистического анализа связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью типовых (эталонных) земельных участков и ценообразующими факторами и последующее установление уравнения данной связи (статистической (регрессионной) модели) для подгруппы;

6) определение УПКС типового (эталонного) земельного участка подгруппы земельных участков.

Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка подгруппы земельных участков осуществляется путем определения кадастровой стоимости типового (эталонного) земельного участка посредством подстановки в статистическую (регрессионную) модель его индивидуальных характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов, и ее последующего деления на его площадь;

7) определение кадастровой стоимости земельных участков в группе путем умножения площади этих земельных участков на УПКС типового (эталонного) земельного участка в группе.

Поскольку у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости, согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости, с использованием в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж. Описание метода типового (эталонного) объекта недвижимости приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов сегмента «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Поскольку исполнителем был произведен расчет кадастровой стоимости для группы земельных участков 06:003.02 (см. раздел 2.6.6.6.7 настоящего Отчета), в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 06:090, было принято решение рассчитать значение УПКС эталонного объекта группы 02:000.02, с применением переходного коэффициента учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 06:090. Из-за недостаточности имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования, в связи с чем, величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 02:000.02 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 6.9.

Расчет кадастровой стоимости на базе соотношений между видами разрешенного использования основывается на сравнительном подходе.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1, на основании этого соотношение удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для кода вида разрешенного использования 2.0 определялось как среднее, из имеющихся, значений соотношения удельных рыночных цен видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 75 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 6.9 | 0,07 | 0,32 | **0,19** | **1,0000** | 145,38 |
| 2.0 | **0,24** | **0,78** | **0,50** | **2,6184** | **380,67** |
| 2.1 | 0,23 | 0,58 | **0,4** | **2,1053** | 306,06 |
| 2.1.1 | 0,29 | 0,79 | **0,53** | **2,7895** | 405,53 |
| 2.2 | 0,1 | 0,33 | **0,21** | **1,1053** | 160,68 |
| 2.3 | 0,24 | 0,8 | **0,51** | **2,6842** | 390,23 |
| 2.4 | 0,09 | 0,53 | **0,3** | **1,5789** | 229,55 |
| 2.5 | 0,36 | 0,94 | **0,64** | **3,3684** | 489,7 |
| 2.6 | 0,44 | 1,62 | **1** | **5,2632** | 765,16 |
| 2.7 | **нет данных** | | | | |
| 2.7.1 | 0,17 | 0,63 | **0,39** | **2,0526** | 298,41 |

Далее были применены аналогичные поправочные коэффициенты, как и при расчете эталонного объекта:

* Поправочный коэффициент на местоположение;
* Поправочный коэффициент на площадь;
* Поправочный коэффициент на расстояние до администрации МО;
* Поправочный коэффициент на расстояние до ближайшей ж/д станции.

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к данной группе приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.3 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 3 «Общественное использование»

Земельные участки, отнесенные к третьему сегменту, предполагают исполнение социальной функции. К социальной функции участков относятся объекты, основным видом разрешенного использования которых является возможность размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства и пр. Анализ полученной в ходе сбора рыночных данных информации показал отсутствие необходимого объема для проведения расчета кадастровой стоимости земельных участков по сегменту рынка «Общественное использование» на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта. Указаниями предусмотрено, что в случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости, допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости, использование которых должно быть обосновано.

В соответствии с Указаниями расчет кадастровой стоимости таких объектов производится с применением понижающей корректировки, применяемой к рассчитанной кадастровой стоимости объекта без учета его социальной функции.

## 2.6.6.3.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 03:000.02

К группе 03:000.02 отнесены объекты с кодами расчета вида использования 03:030, 05:010.

Согласно пп. 9.2.2.6.2. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

В результате анализа собранной рыночной информации о продаже земельных участков, земельные участки с видами разрешенного использования характерными для данной группы, выявлены не были, что не позволяет определить кадастровую стоимость объектов в данной группе методом статистического моделирования.

Согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов сегмента «Общественное использование» произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Поскольку исполнителем был произведен расчет кадастровой стоимости для группы земельных участков 06:003.02 (см. раздел 2.6.6.6.7 настоящего Отчета), в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 06:090, было принято решение рассчитать значение УПКС эталонного объекта группы 03:000.02, с применением переходного коэффициента учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 06:090. Из-за недостаточности имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования, в связи с чем, величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 03:000.02 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 6.9.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 76 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| 6.9 | 0,07 | 0,32 | **0,19** | **1,0000** | 145,38 |
| 3.3 | 0,36 | 0,8 | **0,55** | **2,8947** | 420,84 |
| 5.1 | 0,05 | 0,18 | **0,11** | **0,5789** | 84,17 |

Далее были применены аналогичные поправочные коэффициенты, как и при расчете эталонного объекта:

* Поправочный коэффициент на местоположение;
* Поправочный коэффициент на площадь;
* Поправочный коэффициент на расстояние до администрации МО;
* Поправочный коэффициент на расстояние до ближайшей ж/д станции.

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к данным группам приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.3.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 03:000.01

К группе 03:000.01 отнесены объекты с кодами расчета вида использования 03:010; 03:060.

Согласно пп. 9.2.2.6.2. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

В результате анализа собранной рыночной информации о продаже земельных участков, земельные участки с видами разрешенного использования характерными для данной группы, выявлены не были, что не позволяет определить кадастровую стоимость объектов в данной группе методом статистического моделирования.

Согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов сегмента «Общественное использование» произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Объекты, относящиеся к сегменту «Общественное использование», в большинстве своем находятся в государственной или муниципальной собственности, и не представлены на рынке недвижимости. Как правило земельные участки под такие объекты выделяются под конкретный проект. Рынок объектов единого недвижимого комплекса, включающего в себя объект капитального строительства и земельный участок, отсутствует.

Поскольку исполнителем был произведен расчет кадастровой стоимости для группы земельных участков 01:000.01 (см. раздел 2.6.6.1.1 настоящего Отчета), в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 01:000, было принято решение рассчитать УПКС эталонного объекта группы 03:000.01, с применением переходного коэффициента учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 01:000. Из-за недостаточности имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования, в связи с чем, величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 03:000.01 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Коду расчета вида использования 03:010 соответствует код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 3.1. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2, на основании этого соотношение удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для кода вида разрешенного использования 3.1 определялось как среднее значение соотношения удельных рыночных цен видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.

Коду расчета вида использования 03:060 соответствует код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 3.6. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3, на основании этого соотношение удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для кода вида разрешенного использования 3.6 определялось как среднее, из имеющихся, значение соотношения удельных рыночных цен видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3.

Корректировка на вид разрешённого использования и социальную функцию земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 1.0.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 77 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.0** | **0,0300** | **0,0800** | **0,05** | **1,00** | **15,19** |
| 3.1 | 0,25 | 0,82 | 0,52 | 10,4 | 157,98 |
| 3.1.1 | 0,17 | 0,68 | 0,41 | 8,2 | 124,56 |
| 3.1.2 | 0,33 | 0,96 | 0,63 | 12,6 | 191,39 |
| 3.6 | 0,21 | 0,6 | 0,38 | 7,6 | 115,44 |
| 3.6.1 | 0,21 | 0,6 | 0,38 | 7,6 | 115,44 |

Далее был применен аналогичный поправочный коэффициент на местоположение, как и при расчете эталонного объекта (см. раздел 2.6.6.1.1 настоящего Отчета).

Поправочный коэффициент на площадь не вводился, поскольку земельные участки с данным кодом предполагают размещение котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, и прочих объектов коммунального обслуживания, рыночные данные, на основании которых можно вывести зависимость стоимости земельного участка под размещение объектов коммунального обслуживания, от его площади, отсутствуют.

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к данным группам приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.3.3 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 03:001.01

К группе 03:001.01 отнесены объекты с кодами расчета вида использования 03:050, 03:072, 03:052.

Согласно пп. 9.2.2.6.2. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

В результате анализа собранной рыночной информации о продаже земельных участков, земельные участки с видами разрешенного использования характерными для данной группы, выявлены не были, что не позволяет определить кадастровую стоимость объектов в данной группе методом статистического моделирования.

Расчет кадастровой стоимости объектов данной группы, с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени, невозможен, поскольку отсутствуют данные для построения математической модели, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования. Данные размещенные на информационном портале недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», так же не содержат соотношения удельных рыночных цен для кода вида разрешенного использования 3.5, 3.7.2, 3.5.2, к которым относятся объекты данной группы. На основании вышеизложенного, можно заключить, что имеющаяся в распоряжении исполнителя информация, в отношении объектов данной группы, не отвечает критериям однозначности и достоверности, и не достаточна для расчета кадастровой стоимости методом определения типового (эталонного) объекта.

Указаниями предусмотрено, что в случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости, использование которых должно быть обосновано.

Согласно пп. 7.2.3 Указаний, расчет методом моделирования на основе УПКС в разрезе кадастровых кварталов, применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Описание метода приводится в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Алгоритм расчета методом УПКС представлен в Таблице 63 «Алгоритм расчета методом УПКС».

В связи с тем, что земельный участок, с кадастровым номером 86:01:1102001:111 является единственным земельным участком категории земли сельскохозяйственного назначения в квартале, стоимость УПКС для данного участка принята по данным средней стоимости УПКС земель промышленности и иного специального назначения.

Определение средних значений УПКС приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.3.4 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 03:001.02

К группе 03:001.02 отнесены объекты с кодами расчета вида использования 05:020, 08:022: 09:030, 03:000, 03:042, 03:052, 03:021, 03:040, 03:050, 03:103.

Согласно пп. 9.2.2.6.2. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

В результате анализа собранной рыночной информации о продаже земельных участков, земельные участки с видами разрешенного использования характерными для данной группы, выявлены не были, что не позволяет определить кадастровую стоимость объектов в данной группе методом статистического моделирования.

Расчет кадастровой стоимости объектов данной группы, с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени, невозможен, поскольку отсутствуют данные для построения математической модели, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования. Данные размещенные на информационном портале недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», так же не содержат соотношения удельных рыночных цен для кода вида разрешенного использования 3.2, 3.4, 3.5, 5.2, 8.2, 9.3, 3.2.4, 3.4.2, 3.5.2, 3.10.2, к которым относятся объекты данной группы. На основании вышеизложенного, можно заключить, что имеющаяся в распоряжении исполнителя информация, в отношении объектов данной группы, не отвечает критериям однозначности и достоверности, и не достаточна для расчета кадастровой стоимости методом определения типового (эталонного) объекта.

Указаниями предусмотрено, что в случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости, использование которых должно быть обосновано.

Согласно пп. 7.2.3 Указаний, расчет методом моделирования на основе УПКС в разрезе кадастровых кварталов, применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Описание метода приводится в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Алгоритм расчета методом УПКС представлен в Таблице 63 «Алгоритм расчета методом УПКС».

Так как содержание некоторых видов разрешенного использования включает в себя содержание других видов разрешенного, значение УПКС определялось как среднее, из имеющиеся значений.

Определение средних значений УПКС приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.3.5 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 03:003.02

К группе 03:002.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 07:022 и кодом вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 7.2.1 – размещение автомобильных дорог, 7.2 – автомобильный транспорт.

Согласно пп. 9.2.2.6.2. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3.

В результате анализа собранной рыночной информации о продаже земельных участков, информация достаточная для определения кадастровой стоимости методом статистического моделирования отсутствует.

Согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов сегмента «Общественное использование» произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Так как исполнитель располагает достаточным объемом качественной информации о стоимости оспоренных земельных участков под размещение линейных объектов, было принято решение стоимость эталонного объекта для кода расчета вида использования 7.2.1, 7.2.3.

*Определение оснований типологизации и ее проведение*

Типологизация объектов недвижимости проводилась в разрезе основных параметров/характеристик, присущих соответствующему сегменту земельных участков.

Автомобильная дорога является линейным объектом. Линейные объекты —трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения, те объекты, которые имеют значительно большую протяженность земельного участка по отношению к ширине земельного участка.

*Формирование типового (эталонного) земельного участка*

Под эталонным земельным участком понимается земельный участок, обладающий в разрезе факторов кластеризации (типологизации) наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в группу. При этом под наиболее вероятными характеристиками понимаются средние или наиболее часто встречающиеся характеристики земельного участка.

Как правило земельные участки под линейные объекты выделяются под конкретный проект, размещение автодороги, железнодорожных путей, трубопроводов. Рынок объектов единого недвижимого комплекса, включающего в себя объект капитального строительства и земельный участок, отсутствует.

В качестве типового (эталонного) земельного участка был принят гипотетический земельный участок (далее – эталонный объект), обладающий типовыми характеристиками, приведенными в таблице ниже.

Эталонный объект сформирован на основании данных по оспоренным земельным участкам, с видом разрешенного использования под размещение линейных объектов.

На стоимость линейных объектов, из-за его конфигурации, не влияют такие факторы, как: площадь, расстояние до каких-либо объектов. Из факторов, влияющих на стоимость можно отметить лишь расположение в разрезе муниципального образования, хотя не редки случаи, когда границы таких объектов располагаются в нескольких муниципальных образованиях.

Таблица 78 Описание эталонного объекта.

| **Показатель** | **Объект оценки** |
| --- | --- |
| Кадастровый номер участка | Гипотетический объект |
| Состав предаваемых прав на объект | Собственность |
| Условия финансирования | Типичные для рынка условия |
| Условия продажи | Цена продажи |
| Категория земель | Земли промышленности и иного специального назначения |
| Назначение | Линейные объекты (07:\*\*) |
| Условия рынка | Дата оценки 01.01.2020 г. |
| Характеристики местоположения | Нижневартовский район |
| Площадь, кв.м. | 7 700 |
| Наличие строений | Условно свободный |

Значение УПКС эталонного объекта, полученное в рамках данного расчета является действительным для следующих кодов расчета вида использования, вне зависимости от категории земель: 7.1.1, 7.2.1, 7.2.3, 7.3, 7.5.

*Расчет рыночной стоимости эталонного земельного участка*

Поскольку исполнитель располагает достаточным объемом качественной информации о стоимости оспоренных земельных участков, было принято решение стоимость эталонного объекта определять в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

При выборе объектов-аналогов предпочтение отдавалось объектам с видом разрешенного использования «предполагающим размещение линейных объектов.

Информация по объектам-аналогам, используемым для расчета стоимости эталонного объекта приведены ниже в таблице Таблице 81.

Данные объектов аналогов приведены в Приложение 1. Исходные данные\7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости\Рыночные данные.

*Применяемые поправочные коэффициенты для расчета эталонного объекта*

Поправочный коэффициент на дату предложения/продажи.

Поправочный коэффициент был рассчитан на основании данных о стоимости земельных участков в соответствующий период времени, размещенных на сайте <https://rosrealt.ru/cena>. Стоимость объектов аналогов была определена по средствам оспаривания кадастровой стоимости, определенной по состоянию на 22.01.2014.

Таблица 79 Поправочный коэффициент на дату предложения/продажи.

| **год** | **месяц** | **Недвижимость** | **Цена** | **Цена за** | **Поправочный коэффициент** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2014 | январь | Земля | 208 027,00 | руб./сотка | 1,18 |
| 2017 | январь | Земля | 239 283,00 | руб./сотка | 1,02 |
| 2017 | февраль | Земля | 226 475,00 | руб./сотка | 1,08 |
| 2017 | март | Земля | 219 003,00 | руб./сотка | 1,12 |
| 2017 | апрель | Земля | 213 998,00 | руб./сотка | 1,14 |
| 2017 | май | Земля | 210 335,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | июнь | Земля | 211 970,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | июль | Земля | 209 900,00 | руб./сотка | 1,17 |
| 2017 | август | Земля | 208 416,00 | руб./сотка | 1,17 |
| 2017 | сентябрь | Земля | 211 872,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | октябрь | Земля | 210 713,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | ноябрь | Земля | 221 416,00 | руб./сотка | 1,11 |
| 2017 | декабрь | Земля | 218 972,00 | руб./сотка | 1,12 |
| 2018 | январь | Земля | 218 040,00 | руб./сотка | 1,12 |
| 2018 | февраль | Земля | 219 781,00 | руб./сотка | 1,11 |
| 2018 | март | Земля | 223 538,00 | руб./сотка | 1,1 |
| 2018 | апрель | Земля | 221 618,00 | руб./сотка | 1,1 |
| 2018 | май | Земля | 267 605,00 | руб./сотка | 0,91 |
| 2018 | июнь | Земля | 270 163,00 | руб./сотка | 0,91 |
| 2018 | июль | Земля | 270 644,00 | руб./сотка | 0,9 |
| 2018 | август | Земля | 255 102,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2018 | сентябрь | Земля | 250 555,00 | руб./сотка | 0,98 |
| 2018 | октябрь | Земля | 260 177,00 | руб./сотка | 0,94 |
| 2018 | ноябрь | Земля | 259 144,00 | руб./сотка | 0,94 |
| 2018 | декабрь | Земля | 249 519,00 | руб./сотка | 0,98 |
| 2019 | январь | Земля | 248 351,00 | руб./сотка | 0,99 |
| 2019 | февраль | Земля | 256 005,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | март | Земля | 256 825,00 | руб./сотка | 0,95 |
| 2019 | апрель | Земля | 254 232,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | май | Земля | 254 842,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | июнь | Земля | 259 116,00 | руб./сотка | 0,94 |
| 2019 | июль | Земля | 262 475,00 | руб./сотка | 0,93 |
| 2019 | август | Земля | 268 893,00 | руб./сотка | 0,91 |
| 2019 | сентябрь | Земля | 254 035,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | октябрь | Земля | 248 948,00 | руб./сотка | 0,98 |
| 2019 | ноябрь | Земля | 247 188,00 | руб./сотка | 0,99 |
| 2019 | декабрь | Земля | 243 438,00 | руб./сотка | 1,01 |
| 2020 | январь | Земля | 244 826,00 | руб./сотка | 1 |

Поправочный коэффициент на условия финансирования.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Условия финансирования объекта оценки и подобранных объектов-аналогов идентичны.

Поправочный коэффициент равен 1.

Поправочный коэффициент на рыночные условия (торг).

Поправочный коэффициент равен 1, так как стоимость определена по результатам оспаривания кадастровой стоимости, по средствам предоставления рыночного отчета, расчет в рамках которого предполагает учет данного поправочного коэффициента.

Поправочный коэффициент на наличие строений и сооружений.

Поправочный коэффициент равен 1, так как стоимость определена по результатам оспаривания кадастровой стоимости, по средствам предоставления рыночного отчета, расчет в рамках которого предполагает учет данного поправочного коэффициента и определение стоимости объекта как условно свободного.

Поправочный коэффициент на местоположение.

В данном случае рассматривается местоположение объекта до уровня муниципального образования, поскольку при прочих равных условиях в зависимости от принадлежности к муниципальному образованию, стоимость земельного участка будет разная.

Поправочный коэффициент на местоположение, был определен согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год, размещенному на сайте <http://racugra.ru/o-regione/rating_investklimata_mo>.

Таблица 80 Поправочный коэффициент на местоположение

| **№ п/п** | **Наименование муниципального образования** | **Итого баллов** | **Место в рейтинге** | **Поправочный коэф-т для эталонного объекта в**  **Нижневартовском районе** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Сургутский | 107 | 1 | 1,1769 |
| 2 | Ханты-Мансийск | 101,8 | 2 | 1,1197 |
| 3 | Сургут | 101,1 | 3 | 1,1120 |
| 4 | Нефтеюганский | 101 | 4 | 1,1109 |
| 5 | Белоярский | 97,3 | 5 | 1,0702 |
| 6 | Лангепас | 97 | 6 | 1,0669 |
| 7 | Нижневартовск | 95,2 | 7 | 1,0471 |
| 8 | Ханты-Мансийский | 94,9 | 8 | 1,0438 |
| 9 | Октябрьский | 91,6 | 9 | 1,0075 |
| 10 | Березовский | 91 | 10 | 1,0009 |
| 11 | Нижневартовский | 90,92 | 11 | 1,0000 |
| 12 | Нягань | 90,87 | 12 | 0,9995 |
| 13 | Советский | 90,5 | 13 | 0,9954 |
| 14 | Урай | 90,4 | 14 | 0,9943 |
| 15 | Кондинский | 89,4 | 15 | 0,9833 |
| 16 | Югорск | 86,3 | 16 | 0,9492 |
| 17 | Пыть-Ях | 86,1 | 17 | 0,9470 |
| 18 | Когалым | 84,5 | 18 | 0,9294 |
| 19 | Мегион | 84,3 | 19 | 0,9272 |
| 20 | Покачи | 77,6 | 20 | 0,8535 |
| 21 | Нефтеюганск | 76 | 21 | 0,8359 |
| 22 | Радужный | 74,4 | 22 | 0,8183 |

Последовательно применяя описанные выше поправочные коэффициенты к единице сравнения (1 кв.м) цен предложений сопоставимых объектов-аналогов, в итоге получаем скорректированные значения единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше поправочных коэффициентов.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости 1 кв.м объекта недвижимости. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен объектов-аналогов, к которым вводилось меньше корректировок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектом.

Для согласования результатов полученных скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам исполнитель использовал метод валовой коррекции. В рамках данного метода вес каждого объекта-аналога определяется на основе величины совокупной корректировки, внесенной в цену данного объекта - аналога в процессе применения метода прямого сравнения продаж по формуле:

УВ = (1/ВК1)/∑ (1/ВК1; 1/ВК2; …1/ВКn) х 100

где:

УВ – удельный вес;

ВК1 – валовая коррекция объекта-аналога №1, в % к цене предложения;

ВКn - валовая коррекция n объекта-аналога, в % к цене предложения.

Расчеты по определению стоимости эталонного объекта приведены ниже в таблице Таблице 81.

Таблица 81. Расчет эталонного объекта

| **Характеристики объектов сравнения** | **Объект оценки** | **Объект-аналог № 1** | **Объект-аналог № 2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог № 4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Кадастровый номер объекта |  | 86:09:1101001:11 | 86:07:0100000:148 | 86:04:0000001:22076 | 86:04:0000001:22080 |
| Номер ID аналога |  | 7 | 8 | 13 | 14 |
| Источник информации |  | Письмо  01-11/00515  27.01.2020 | Письмо  01-11/00515  27.01.2020 | Письмо  01-11/00515  27.01.2020 | Письмо  01-11/00515  27.01.2020 |
| Категория земель | Земли промышленности и иного специального назначения | Земли промышленности и иного специального назначения | Земли промышленности и иного специального назначения | Земли промышленности и иного специального назначения | Земли промышленности и иного специального назначения |
| Вид разрешенного использования |  | Под иными объектами специального назначения | Для размещения и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта |  |  |
| Вид разрешенного использования по документу |  | под объекты транспорта - железнодорожного | для обслуживания железной дороги | Магистральный газопровод "УДС-4 - УДС-1" | Магистральный газопровод "Тюменская КС - Белозерный ГПЗ" |
| Адрес объекта | Нижневартовский район | Советский район | Октябрьский район | Нижневартовский район | Нижневартовский район |
| Передаваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Наличие строений и сооружений | нет | нет | нет | нет | нет |
| Условия продажи/предложения | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Цена предложения/сделки в руб. |  | 787 174 000,00 | 218 787 000,00 | 21 565 752,00 | 31 493 894,00 |
| Дата продажи /предложения |  | 22.01.2014 | 22.01.2014 | 22.01.2014 | 22.01.2014 |
| Площадь участка кв. м | 7 700,00 | 12 904 489 | 3 586 677 | 219 700 | 332 600 |
| Цена предложения, руб./м2 |  | 61,00 | 61,00 | 98,16 | 94,69 |
| Поправочный коэффициент на дату продажи /предложения |  | 1,180 | 1,180 | 1,180 | 1,180 |
| Поправочный коэффициент на наличие строений и сооружений |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Поправочный коэффициент на рыночные условия (торг) |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Поправочный коэффициент на местоположение |  | 1,005 | 0,993 | 1,000 | 1,000 |
| Итоговый поправочный коэффициент |  | 1,185 | 1,171 | 1,180 | 1,180 |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 72,314 | 71,446 | 115,829 | 111,734 |
|  | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| % изменения первоначальной цены | 72% | 18,55% | 17,12% | 18,00% | 18,00% |
| Весовые коэффициенты | 100% | 24,71% | 25,37% | 24,96% | 24,96% |
| Стоимость 1 м2с учетом весов |  | 17,87 | 18,13 | 28,91 | 27,89 |
| **Стоимость 1 м2 объекта, в руб.** | **92,80** |  |  |  |  |
| **Стоимость объекта, в руб.** | **714 560,00** |  |  |  |  |

Для расчета объектов с кодом вида разрешенного использования 7.2.2 необходимо определить зависимость стоимости земельных участков от вариантов функционального использования. Так как данные для метода статистического моделирования отсутствуют, величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 03:003.02 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Коду расчета вида использования 07:022 соответствует код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 7.2. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3, на основании этого соотношение удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для кода вида разрешенного использования 7.2 определялось как среднее значение соотношения удельных рыночных цен видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3.

Согласно данным специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», коэффициент, учитывающий различие функционального назначения, для кода вида разрешенного использования 7.2.1 и 7.2.3 отсутствует. Поскольку исполнителем был произведен расчет кадастровой стоимости для группы земельных участков 06:003.02 (см. раздел 2.6.6.6.7 настоящего Отчета), в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 06:090, было принято решение рассчитать значение УПКС эталонного объекта с кодом вида разрешенного использования 7.2.2, с применением переходного коэффициента учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 06:090. Величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 03:003.02 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 6.9.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 82 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| 6.9 | 0,07 | 0,32 | **0,19** | **1,0000** | 145,38 |
| 7.2 |  |  |  |  | 110,48 |
| 7.2.1 |  |  |  |  | 96,86 |
| 7.2.2 | 0,08 | 0,29 | 0,18 | **0,9474** | 137,73 |
| 7.2.3 |  |  |  |  | 96,86 |

*Определение и расчет стоимости объектов, отнесенных к группе*

На данном этапе расчетов поправки производятся от эталонного объекта к объекту оценки.

Далее был применен аналогичный поправочный коэффициент на местоположение, как и при расчете эталонного объекта.

Поправочный коэффициент на площадь, на расстояние до администрации МО и на расстояние до ближайшей ж/д станции не применялся, так как данные характеристики не оказывают влияние на стоимость земельных участков, предполагающих размещение сооружений автомобильного транспорта, в том числе линейных объектов.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков данной группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.3.6 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 03:004.02

К группе 03:004.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 03:010.

Согласно пп. 9.2.2.6.2. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

Расчет кадастровой стоимости объектов данной группы произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Коду расчета вида использования 03:010 соответствует код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 3.1. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2, на основании этого соотношение удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для кода вида разрешенного использования 3.1 определялось как среднее значение соотношения удельных рыночных цен видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.

Расчет кода расчета вида использования 03:010 соответствует расчету кода вида разрешенного использования 03:011, который в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков так же соответствует коду 3.1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:005.02 с кодом вида разрешенного использования 03:011 (3.1.), описан в разделе 2.6.6.6.10.

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков данной группы приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объектов оценки рассчитана с учетом поправочного коэффициента на местоположение, определенного согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год.

## 2.6.6.4 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 4 «Предпринимательство»

В перечне земельных участков, предоставленных Управлением Росреестра для проведения работ по определению кадастровой стоимости, земельных участков, соответствующих данному сегменту на территории округа, числится 65 объектов.

## 2.6.6.4.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 04:000.02

К группе 04:000.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования: 04:000, 04:020, 04:040, 04:060, 04:096.

Согласно пп. 9.2.2.6.2. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп.7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов сегмента «Предпринимательство» произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Поскольку исполнителем был произведен расчет кадастровой стоимости для группы земельных участков 06:003.02 (см. раздел 2.6.6.6.7 настоящего Отчета), в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 06:090, в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 06:090, было принято решение рассчитать значение УПКС эталонного объекта группы 04:000.02, с применением переходного коэффициента учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 06:090. Из-за недостаточности имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования, в связи с чем, величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 04:000.02 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 6.9.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1-4.10, на основании этого соотношение удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для кода вида разрешенного использования 4.0 определялось как среднее, из имеющихся, значений соотношения удельных рыночных цен видов разрешенного использования с кодами 4.1-4.10.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 83 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 6.9 | 0,07 | 0,32 | **0,19** | **1,0000** | 145,38 |
| 4.0 | 0,51 | 1,2 | **0,84** | **4,4211** | **642,73** |
| 4.1 | 0,79 | 1,31 | **1,04** | **5,4737** |  |
| 4.2 | 0,67 | 1,45 | **1,04** | **5,4737** | 795,76 |
| 4.3 | 0,41 | 1,77 | **1,06** | **5,5789** |  |
| 4.4 | 0,6 | 1,55 | **1,05** | **5,5263** |  |
| 4.5 | 0,84 | 1,37 | **1,09** | **5,7368** |  |
| 4.6 | 0,61 | 1,19 | **0,89** | **4,6842** | 680,99 |
| 4.7 | 0,62 | 1,16 | **0,88** | **4,6316** |  |
| 4.8 | 0,38 | 1,36 | **0,85** | **4,4737** |  |
| 4.8.1 | 0,38 | 1,36 | **0,85** | **4,4737** |  |
| 4.8.2 | 0,38 | 1,36 | **0,85** | **4,4737** |  |
| 4.8.3 | 0,38 | 1,36 | **0,85** | **4,4737** |  |
| 4.9 | 0,23 | 0,67 | **0,44** | **2,3158** |  |
| 4.9.1 | 0,23 | 0,65 | **0,43** | **2,2632** |  |
| 4.9.1.1 | 0,18 | 0,79 | **0,47** | **2,4737** | 359,62 |
| 4.9.1.2 | 0,2 | 0,47 | **0,33** | **1,7368** |  |
| 4.9.1.3 | 0,28 | 0,57 | **0,42** | **2,2105** |  |
| 4.9.1.4 | 0,25 | 0,76 | **0,49** | **2,5789** |  |
| 4.10 | 0,21 | 0,7 | **0,44** | **2,3158** |  |

Далее были применены аналогичные поправочные коэффициенты, как и при расчете эталонного объекта (см. раздел 2.6.6.6.7 настоящего Отчета):

* Поправочный коэффициент на местоположение;
* Поправочный коэффициент на площадь;
* Поправочный коэффициент на расстояние до администрации МО;
* Поправочный коэффициент на расстояние до ближайшей ж/д станции.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.5 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 5 «Отдых (рекреация)»

В перечне земельных участков, предоставленных Управлением Росреестра для проведения работ по определению кадастровой стоимости, земельных участков, соответствующих данному сегменту на территории округа, числится 28 объектов.

## 2.6.6.5.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 05:000.02

К группе 05:000.02 отнесены объекты с кодами расчета вида использования 05:000, 02:040, 05:022, 05:030, 09:021.

Согласно пп. 9.2.2.6.2. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов сегмента данной группы произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Поскольку исполнителем был произведен расчет кадастровой стоимости для группы земельных участков 06:003.02 (см. раздел 2.6.6.6.7 настоящего Отчета), в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 06:090, в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 06:090, было принято решение рассчитать значение УПКС эталонного объекта группы 05:000.02, с применением переходного коэффициента учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 06:090. Из-за недостаточности имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования, в связи с чем, величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 05:000.02 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 6.9.

Таблица 84 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 6.9 | 0,07 | 0,32 | **0,19** | **1,0000** | 145,38 |
| 5.1 | 0,05 | 0,18 | **0,11** | **0,5789** | 84,17 |
| 5.2.1 | 0,063 | 0,309 | **0,18** | **0,9474** | 137,73 |
| 5.3 | 0,025 | 0,183 | **0,1** | **0,5263** | 76,52 |
| 2.4 | 0,09 | 0,53 | **0,3** | **1,5789** | 229,55 |
| 9.2.1 | 0,11 | 0,3 | **0,17** | **0,8947** | 130,08 |

Далее были применены аналогичные поправочные коэффициенты, как и при расчете эталонного объекта (см. раздел 2.6.6.6.7 настоящего Отчета):

* Поправочный коэффициент на местоположение;
* Поправочный коэффициент на площадь;
* Поправочный коэффициент на расстояние до администрации МО;
* Поправочный коэффициент на расстояние до ближайшей ж/д станции.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.5.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 05:000.01

К группе 05:000.01 отнесены объекты с кодами расчета вида использования 05:022, 05:030.

Согласно пп. 9.2.2.6.2. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов данной группы произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Поскольку исполнителем был произведен расчет кадастровой стоимости для группы земельных участков 01:000.01 (см. раздел 2.6.6.1.1 настоящего Отчета), в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 01:000, было принято решение рассчитать УПКС эталонного объекта группы 05:000.01, с применением переходного коэффициента, учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 01:000. Из-за недостаточности имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования.

Величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 05:000.01 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 1.0.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 85 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| **1.0** | **0,0300** | **0,0800** | **0,05** | **1,00** | **15,19** |
| 5.2.1 | 0,063 | 0,309 | **0,18** | 3,6 | 54,68 |
| 5.3 | 0,025 | 0,183 | **0,1** | 2 | 30,38 |

Далее был применен аналогичный поправочный коэффициент на площадь и местоположение, как и при расчете эталонного объекта (см. раздел 2.6.6.1.1 настоящего Отчета).

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.6 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 6 «Производственная деятельность»

## 2.6.6.6.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:000.01

К группе 06:000.01 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 06:000, которому соответствует Код вида разрешенного использования 6.0, по данным классификатора видов разрешенного использования земельных участков. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования раздела «производственная деятельность». На основании этого значение УПКС группы 06:000.01, является средним значением УПКС в разделе «производственная деятельность».

Поскольку объекты с различным видом разрешенного использования оценивались в рамках настоящего Отчета разными методами, с использованием нескольких эталонных объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях, для определения значения УПКС эталонного объекта группы, необходимо определить значение УПКС кодов вида разрешенного использования 6.0, 6.1, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.7.1, 6.8, 6.9, 6.9.1, 6.10, 6.11, 6.12, относительно одного муниципального образования – Сургутский район.

Для этих целей, была использована корректировка, рассчитанная путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 1.0, на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Поскольку объекты, с кодом вида разрешенного использования 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 в категории земли сельскохозяйственного назначения в рамках данного Отчета не оценивались, при этом данные виды разрешенного использования характерны для земель промышленности и иного специального назначения, значения УПКС эталонных объектов приняты по данным определенным в рамках расчетов, описанных в разделе 2.6.6.6.2. настоящего Отчета.

Значение УПКС объектов, с кодом вида разрешенного использования 6.7, 6.8 рассчитано методом моделирования на основе УПКС в разрезе кадастровых кварталов.

Определение значений УПКС объектов с видом разрешенного использования 6.7, 6.7, приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчет средних значений УПКС, в разрезе кода вида разрешенного использования 6.7, 6.8, приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчет по гр» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Поправочный коэффициент на местоположение, был определен согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год, размещенному на сайте http://racugra.ru/o-regione/rating\_investklimata\_mo.

Таблица 86 Поправочный коэффициент на местоположение.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование**  **муниципального образования** | **Итого**  **баллов** | **Место в**  **рейтинге** | **Поправочный коэф-т для расчета базовой стоимости УПКС эталонного объекта в**  **Сургутском районе** |
| 1 | Сургутский | 107 | 1 | 1,0000 |
| 2 | Ханты-Мансийск | 101,8 | 2 | 1,0511 |
| 3 | Сургут | 101,1 | 3 | 1,0584 |
| 4 | Нефтеюганский | 101 | 4 | 1,0594 |
| 5 | Белоярский | 97,3 | 5 | 1,0997 |
| 6 | Лангепас | 97 | 6 | 1,1031 |
| 7 | Нижневартовск | 95,2 | 7 | 1,1239 |
| 8 | Ханты-Мансийский | 94,9 | 8 | 1,1275 |
| 9 | Октябрьский | 91,6 | 9 | 1,1681 |
| 10 | Березовский | 91 | 10 | 1,1758 |
| 11 | Нижневартовский | 90,92 | 11 | 1,1769 |
| 12 | Нягань | 90,87 | 12 | 1,1775 |
| 13 | Советский | 90,5 | 13 | 1,1823 |
| 14 | Урай | 90,4 | 14 | 1,1836 |
| 15 | Кондинский | 89,4 | 15 | 1,1969 |
| 16 | Югорск | 86,3 | 16 | 1,2399 |
| 17 | Пыть-Ях | 86,1 | 17 | 1,2427 |
| 18 | Когалым | 84,5 | 18 | 1,2663 |
| 19 | Мегион | 84,3 | 19 | 1,2693 |
| 20 | Покачи | 77,6 | 20 | 1,3789 |
| 21 | Нефтеюганск | 76 | 21 | 1,4079 |
| 22 | Радужный | 74,4 | 22 | 1,4382 |

Итоговый расчет значения УПКС эталонного объекта для кода вида разрешенного использования 6.0 приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «ври сх» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков данной группы приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объектов оценки рассчитана с учетом поправочного коэффициента на местоположение, определенного согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год.

## 2.6.6.6.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:000.02

К группе 06:000.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 06:000, которому соответствует код вида разрешенного использования 6.0, по данным классификатора видов разрешенного использования земельных участков. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования раздела «производственная деятельность».

Поскольку объекты с различным видом разрешенного использования оценивались в рамках настоящего Отчета разными методами, с использованием нескольких эталонных объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях, для определения значения УПКС эталонного объекта группы, необходимо определить значение УПКС кодов вида разрешенного использования 6.0, 6.1, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.7.1, 6.8, 6.9, 6.9.1, 6.10, 6.11, 6.12, относительно одного муниципального образования – Ханты-Мансийский район.

Для этих целей, была использована корректировка, рассчитанная путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 6.9, на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Значение УПКС объектов, с кодом вида разрешенного использования 6.7, 6.8 рассчитано методом моделирования на основе УПКС в разрезе кадастровых кварталов.

Определение значений УПКС объектов с видом разрешенного использования 6.7, 6.7, приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчет средних значений УПКС, в разрезе кода вида разрешенного использования 6.7, 6.8, приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчет по гр» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Поправочный коэффициент на местоположение, был определен согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год, размещенному на сайте http://racugra.ru/o-regione/rating\_investklimata\_mo.

Таблица 87 Поправочный коэффициент на местоположение.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование**  **муниципального**  **образования** | **Итого**  **баллов** | **Место в рейтинге** | **Поправочный коэффициент для расчета базовой стоимости УПКС эталонного объекта в**  **Ханты-Мансийском районе** |
| 1 | Сургутский | 107 | 1 | 0,8869 |
| 2 | Ханты-Мансийск | 101,8 | 2 | 0,9322 |
| 3 | Сургут | 101,1 | 3 | 0,9387 |
| 4 | Нефтеюганский | 101 | 4 | 0,9396 |
| 5 | Белоярский | 97,3 | 5 | 0,9753 |
| 6 | Лангепас | 97 | 6 | 0,9784 |
| 7 | Нижневартовск | 95,2 | 7 | 0,9968 |
| 8 | Ханты-Мансийский | 94,9 | 8 | 1,0000 |
| 9 | Октябрьский | 91,6 | 9 | 1,0360 |
| 10 | Березовский | 91 | 10 | 1,0429 |
| 11 | Нижневартовский | 90,92 | 11 | 1,0438 |
| 12 | Нягань | 90,87 | 12 | 1,0443 |
| 13 | Советский | 90,5 | 13 | 1,0486 |
| 14 | Урай | 90,4 | 14 | 1,0498 |
| 15 | Кондинский | 89,4 | 15 | 1,0615 |
| 16 | Югорск | 86,3 | 16 | 1,0997 |
| 17 | Пыть-Ях | 86,1 | 17 | 1,1022 |
| 18 | Когалым | 84,5 | 18 | 1,1231 |
| 19 | Мегион | 84,3 | 19 | 1,1257 |
| 20 | Покачи | 77,6 | 20 | 1,2229 |
| 21 | Нефтеюганск | 76 | 21 | 1,2487 |
| 22 | Радужный | 74,4 | 22 | 1,2755 |

Итоговый расчет значений УПКС эталонного объекта для кода вида разрешенного использования 6.0 приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «ври пром» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков данной группы приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объектов оценки рассчитана с учетом поправочного коэффициента на местоположение, определенного согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год.

## 2.6.6.6.3 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:001.01

К группе 06:001.01 отнесены объекты с кодами расчета вида использования 03:012 и 06:093.

Согласно пп. 9.2.2.5.3.5. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 03:012 и 06:093, осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний. При этом в случае превышения УПКС земельных участков над средними УПКС земельных участков, указанных в пп. 9.2.2.5.3.2 Указаний, находящихся в пределах территории того же муниципального образования, УПКС земельного участка устанавливается равным среднему значению УПКС земельных участков, указанных в пп. 9.2.2.5.3.2 Указаний.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов данной группы произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Поскольку исполнителем был произведен расчет кадастровой стоимости для группы земельных участков 01:000.01 (см. раздел 2.6.6.1.1 настоящего Отчета), в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 01:000, было принято решение рассчитать УПКС эталонного объекта группы 06:001.01, с применением переходного коэффициента, учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 01:000. Из-за недостаточности имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования.

Величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 06:001.01 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Корректировка на вид разрешённого использования и социальную функцию земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 1.0.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 88 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| **1.0** | **0,0300** | **0,0800** | **0,05** | **1,00** | **15,19** |
| 3.1 | 0,25 | 0,82 | **0,52** | 10,4 | 157,98 |
| 6.9 | 0,07 | 0,32 | **0,19** | 3,8 | 57,722 |

Далее для объектов с кодом расчета вида использования 06:093 был применен аналогичный поправочный коэффициент на площадь и местоположение, как и при расчете эталонного объекта (см. раздел 2.6.6.1.1 настоящего Отчета).

Для объектов с кодом расчета вида использования 03:012 был применен аналогичный поправочный коэффициент местоположение, как и при расчете эталонного объекта. Поправочный коэффициент на площадь не вводился, поскольку земельные участки с данным кодом предполагают размещение котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, и прочих объектов коммунального обслуживания, рыночные данные, на основании которых можно вывести зависимость стоимости земельного участка под размещение объектов коммунального обслуживания, от его площади, отсутствуют.

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков данной группы приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.6.4 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:001.02

К группе 06:001.02 отнесены объекты с кодами расчета вида использования 06:071, 06:072, 07:040, 07:041, 11:030.

Согласно пп. 9.2.2.5.3.1. и пп. 9.2.2.5.3.5. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 06:071, 06:072, 07:040, 07:041, 11:030, осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Объекты, относящиеся к сфере деятельности «Энергетика», «Гидротехнические сооружения», «Воздушный транспорт», в большинстве своем находятся в государственной или муниципальной собственности, и не представлены на рынке недвижимости.

Расчет кадастровой стоимости объектов данной группы, с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени, невозможен, поскольку отсутствуют данные для построения математической модели, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования. Данные размещенные на информационном портале недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», так же не содержат соотношения удельных рыночных цен для кода вида разрешенного использования 6.7, 7.4, 11.3, к которым относятся объекты данной группы. На основании вышеизложенного, можно заключить, что имеющаяся в распоряжении исполнителя информация, в отношении объектов данной группы, не отвечает критериям однозначности и достоверности, и не достаточна для расчета кадастровой стоимости методом определения типового (эталонного) объекта.

Указаниями предусмотрено, что в случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости, использование которых должно быть обосновано.

Согласно пп. 7.2.3 Указаний, расчет методом моделирования на основе УПКС в разрезе кадастровых кварталов, применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Описание метода приводится в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Алгоритм расчета методом УПКС представлен в Таблице 63 «Алгоритм расчета методом УПКС».

Так как содержание некоторых видов разрешенного использования включает в себя содержание других видов разрешенного, значение УПКС определялось как среднее, из имеющиеся значений.

Определение средних значений УПКС приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.6.5 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:002.02

К группе 06:002.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 07:010, 07:011, 07:012, 07:013, 07:015.

В соответствии с пп. 9.2.2.5.3.3. Методических указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков указанных кодов расчета осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.

Значение УПКС оцениваемого земельного участка определяется как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы соседних земельных участков с оцениваемым земельным участком.

Анализ границ земельных участков показал, что не все земельные участки имеют границы координат. Ряд земельных участков граничит с землями прочих категорий, кадастровая стоимость которых определялась в разное время. Исполнитель не обладает информацией о использованной методике расчета применимой для оценки кадастровой стоимости земельных участков и составе факторов стоимости, определенных для расчета.

В связи с чем принято решение отказаться от методики, предложенной Указаниями.

В соответствии с пп. 9.2.2.5.3.2. Методических указаний определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета 07:012, 07:013, осуществляется в следующем порядке:

- группировка земельных участков на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов;

- определение кадастровой стоимости земельных участков.

1) группировка земельных участков предполагает следующую последовательность действий:

-определение перечня ценообразующих факторов для земельных участков на уровне населенного пункта, муниципального образовании, субъекта Российской Федерации, Российской Федерации;

-объединение земельных участков в группы (подгруппы) на основе схожести их характеристик;

-сбор достаточной рыночной информации на земельные участки по каждой из полученных групп (подгрупп);

2) проведение статистического анализа связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и ценообразующими факторами и последующее установление уравнения данной связи (статистической (регрессионной) модели);

3) определение кадастровой стоимости земельных участков, входящих в группу (подгруппу) с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночной стоимости земельных участков, осуществляется путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и ценообразующими факторами индивидуальных характеристик земельного участка, определенных в разрезе ценообразующих факторов, или методом сравнения продаж.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов данной группы произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Кодам расчета вида использования данной группы соответствует код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 7.1. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2, на основании этого соотношение удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для кода вида разрешенного использования 7.1 определялось как среднее значение соотношения удельных рыночных цен видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2.

Значение УПКС эталонного объекта для кода расчета вида использования 7.1.1 определено в рамках расчетов, описанных в разделе 2.6.6.3.5 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов сегмента данной группы произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Поскольку исполнителем был произведен расчет кадастровой стоимости для группы земельных участков 06:003.02 (см. раздел 2.6.6.6.7 настоящего Отчета), в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 06:090, в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 06:090, было принято решение рассчитать значение УПКС эталонного объекта группы 06:002.02, с применением переходного коэффициента учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 06:090. Из-за недостаточности имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования, в связи с чем, величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 06:002.02 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 6.9.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 89 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| 6.9 | 0,07 | 0,32 | **0,19** | **1,0000** | 145,38 |
| 7.1 |  |  |  | 7.1 | 132,6 |
| 7.1.1 |  |  |  | 7.1.1 | 96,86 |
| 7.1.2 | 0,07 | 0,38 | **0,22** | 7.1.2 | 168,33 |

Далее был применен аналогичный поправочный коэффициент на местоположение, как и при расчете эталонного объекта (см. раздел 2.6.6.6.7 настоящего Отчета).

Поправочный коэффициент на площадь, на расстояние до администрации МО и на расстояние до ближайшей ж/д станции не применялся, так как данные характеристики не оказывают влияние на стоимость земельных участков, предполагающих размещение сооружений железнодорожного транспорта, в том числе линейных объектов.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости

## 2.6.6.6.6 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:003.01

К группе 06:003.01 отнесены объекты с кодами расчета вида использования 01:090, 01:132, 01:150, 01:180, 06:090.

Методика определения кадастровой стоимости в соответствии с пп. 9.2.2.5.3.2. Методических указаний подробно описано в разделе 2.6.6.6.5 настоящего Отчета.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов данной группы произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Поскольку исполнителем был произведен расчет кадастровой стоимости для группы земельных участков 01:000.01 (см. раздел 2.6.6.1.1 настоящего Отчета), в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 01:000, было принято решение рассчитать УПКС эталонного объекта группы 06:003.01, с применением переходного коэффициента, учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 01:000. Из-за недостаточности имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования.

Величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 06:003.01 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 1.0.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для код вида разрешенного использования 1.9 «Звероводство» принята по данным кода 1.7 «Животноводство».

Таблица 90 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| **1.0** | **0,0300** | **0,0800** | **0,05** | **1,00** | **15,19** |
| 1.9 | 0,0200 | 0,0600 | **0,0300** | 0,6 | 9,11 |
| 1.13 | 0,022 | 0,082 | **0,048** | 0,96 | 14,58 |
| 1.15 | 0,049 | 0,166 | **0,1** | 2 | 30,38 |
| 1.18 | 0,077 | 0,222 | **0,14** | 2,8 | 42,53 |
| 6.9 | 0,07 | 0,32 | **0,19** | 3,8 | 57,72 |

Далее был применен аналогичный поправочный коэффициент на местоположение и площадь, как и при расчете эталонного объекта (см. раздел 2.6.6.1.1 настоящего Отчета).

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.6.7 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:003.02

К группе 06:003.02 отнесены объекты с кодами расчета вида использования 06:050, 06:060, 06:090, 05:040, 04:095, 06:093, 06:094.

Методика определения кадастровой стоимости в соответствии с пп. 9.2.2.5.3.2. Методических указаний подробно описано в разделе 2.6.6.6.5 настоящего Отчета.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Также было установлено, что имеющаяся в распоряжении исполнителя информация, в отношении объектов данной группы, отвечает критериям однозначности и достоверности, и достаточна для расчета кадастровой стоимости методом определения типового (эталонного) объекта. Описание метода приводится в подпункте 7.2.2. Указаний, а также в подпункте 2.6.2 настоящего Отчета.

*Определение оснований типологизации и ее проведение*

Типологизация объектов недвижимости проводилась в разрезе основных параметров/характеристик, присущих соответствующему сегменту земельных участков.

Проанализировав рынок земельных участков, выявлены факторы, наиболее влияющие на стоимость земельных участков.

Существенное влияние на стоимость земельных участков оцениваемой группы оказывает площадь земельного участка, расстояние до администрации Муниципального образования, расстояние до ближайшей ж/д станции.

В результате анализа рынка земельных участков Сегмента 6 «Производственная деятельность», выявлены земельные участки, реализованные по средствам торгов, с разрешённым использованием «Склады» и «Для размещения коммунальных, складских объектов». В связи недостаточностью имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования. Тем не менее, вид разрешенного использования влияет на стоимость земельного участка, согласно данным, размещенным на сайте специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016): https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2091-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2020-goda.

*Формирование типового (эталонного) земельного участка*

Под эталонным земельным участком понимается земельный участок, обладающий в разрезе факторов кластеризации (типологизации) наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в группу. При этом под наиболее вероятными характеристиками понимаются средние или наиболее часто встречающиеся характеристики земельного участка.

В качестве типового (эталонного) земельного участка был принят гипотетический земельный участок (далее – эталонный объект), обладающий типовыми характеристиками, приведенными в таблице ниже.

Эталонный объект сформирован на основании анализа рынка.

Таблица 91 Описание эталонного объекта.

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Объект оценки** |
| Кадастровый номер участка | Гипотетический объект |
| Состав предаваемых прав на объект | Собственность |
| Условия финансирования | Типичные для рынка условия |
| Условия продажи | Цена продажи |
| Категория земель | Земли промышленности и иного специального назначения |
| Назначение | Склады |
| Условия рынка | Дата оценки 01.01.2020г. |
| Характеристики местоположения | Ханты-Мансийский район |
| Площадь, кв.м. | 7 700 |
| Наличие строений | Условно свободный |

*Расчет рыночной стоимости эталонного земельного участка*

Поскольку исполнитель располагает достаточным объемом качественной информации о стоимости земельных участков, схожих с оцениваемыми, было принято решение стоимость типового (эталонного) объекта определять в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

*Основные положения метода*

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходным с оцениваемым объектом. При выборе объектов-аналогов предпочтение отдавалось объектам:

- незастроенным;

- с видом разрешенного использования «Склады» и «Для размещения коммунальных, складских объектов».

Цены на объекты-аналоги затем корректировались с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов в группе.

Информация по объектам-аналогам, используемым для расчета стоимости эталонного земельного участка приведены ниже в таблице Таблице 97.

Торги по земельным участкам, договор на аренду которых заключен в 2020 году, состоялись в 2019 году, то есть на момент оценки 01.01.2020, стоимость является действительной, что не противоречит Методическим указаниям.

Скриншоты указанных объектов аналогов приведены в Приложение 1. Исходные данные\7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости\Рыночные данные.

*Применяемые поправочные коэффициенты для расчета эталонного объекта*

Поправочный коэффициент на переход права.

Рыночная стоимость объектов аналогов, реализованных на открытом рынке посредством торгов, была определена методом капитализации земельной ренты.

Метод предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Величина коэффициента капитализации определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018» Земельные участки, часть 2 (стр. 222).

Таблица 92 Величина коэффициента капитализации

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Класс объектов** | **Среднее** | **Доверительный интервал** | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | 13,6% | 13,1% | 14,2% |
| Земельные участки под офисно-торговую застройку | 12,8% | 12,1% | 13,4% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 14,5% | 13,4% | 15,6% |
| Земельные участки под МЖС | 12,6% | 12,0% | 13,1% |
| Земельные участки под ИЖС | 11,9% | 11,0% | 12,8% |
| Земельные участки под объекты рекреации | 13,9% | 13,0% | 14,7% |
| Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 13,7% | 13,2% | 14,3% |

Поправочный коэффициент на дату предложения/продажи.

Поправочный коэффициент равен 1, так как стоимость аренды является фиксированной величиной на срок договора аренды.

Поправочный коэффициент на условия финансирования.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Условия финансирования объекта оценки и подобранных объектов-аналогов идентичны.

Поправочный коэффициент равен 1.

Поправочный коэффициент на рыночные условия (торг).

Поправочный коэффициент равен 1, так как стоимость определена по средствам торгов.

Поправочный коэффициент на местоположение.

В данном случае рассматривается местоположение объекта до уровня муниципального образования, поскольку при прочих равных условиях в зависимости от принадлежности к муниципальному образованию, стоимость земельного участка будет разная.

Согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год, размещенному на сайте http://racugra.ru/o-regione/rating\_investklimata\_mo.

Таблица 93 Поправочный коэффициент на местоположение.

| **№ п/п** | **Наименование муниципального образования** | **Итого баллов** | **Место в рейтинге** | **Поправочный коэф-т для эталонного объекта в Ханты-Мансийском районе** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Сургутский | 107 | 1 | 1,1275 |
| 2 | Ханты-Мансийск | 101,8 | 2 | 1,0727 |
| 3 | Сургут | 101,1 | 3 | 1,0653 |
| 4 | Нефтеюганский | 101 | 4 | 1,0643 |
| 5 | Белоярский | 97,3 | 5 | 1,0253 |
| 6 | Лангепас | 97 | 6 | 1,0221 |
| 7 | Нижневартовск | 95,2 | 7 | 1,0032 |
| 8 | Ханты-Мансийский | 94,9 | 8 | 1,0000 |
| 9 | Октябрьский | 91,6 | 9 | 0,9652 |
| 10 | Березовский | 91 | 10 | 0,9589 |
| 11 | Нижневартовский | 90,92 | 11 | 0,9581 |
| 12 | Нягань | 90,87 | 12 | 0,9575 |
| 13 | Советский | 90,5 | 13 | 0,9536 |
| 14 | Урай | 90,4 | 14 | 0,9526 |
| 15 | Кондинский | 89,4 | 15 | 0,9420 |
| 16 | Югорск | 86,3 | 16 | 0,9094 |
| 17 | Пыть-Ях | 86,1 | 17 | 0,9073 |
| 18 | Когалым | 84,5 | 18 | 0,8904 |
| 19 | Мегион | 84,3 | 19 | 0,8883 |
| 20 | Покачи | 77,6 | 20 | 0,8177 |
| 21 | Нефтеюганск | 76 | 21 | 0,8008 |
| 22 | Радужный | 74,4 | 22 | 0,7840 |

Поправочный коэффициент на площадь.

На основе данных полученных в результате анализа рынка была выявлена, следующая зависимость между стоимостью квадратного метра и площадью:

Рис. 34. Зависимость между стоимостью квадратного метра земельного участка и его площадью

Так как качественные показатели построенной зависимости соответствуют требованиям, предъявляемым в корреляционно-регрессионном анализе - теснота связи характеризуется как «высокая»:

Таблица 94 Качественная характеристика силы связи.

|  |  |
| --- | --- |
| **Количественная мера тесноты связи** | **Качественная характеристика силы связи** |
| 0,1 - 0,3 | Слабая |
| 0,3 - 0,5 | Умеренная |
| 0,5 - 0,7 | Заметная |
| 0,7 - 0,9 | Высокая |
| 0,9 - 0,99 | Весьма высокая |

Данная зависимость была использована для расчета поправочных коэффициентов.

где

х- площадь земельного участка, кв.м.;

у – стоимость объекта.

Поправочный коэффициент рассчитывался как соотношение полученных модельных стоимостей объекта оценки и эталонного объекта.

Поправочный коэффициент на расстояние до администрации МО.

На основе данных полученных в результате анализа рынка была выявлена, следующая зависимость между стоимостью квадратного метра и удаленностью объекта оценки от административного центра муниципального образования:

Рис. 35. Зависимость между стоимостью квадратного метра земельного участка и удаленностью от административного центра муниципального образования

Так как качественные показатели построенной зависимости соответствуют требованиям, предъявляемым в корреляционно-регрессионном анализе - теснота связи характеризуется как «высокая»:

Таблица 95 Качественная характеристика силы связи.

|  |  |
| --- | --- |
| **Количественная мера тесноты связи** | **Качественная характеристика силы связи** |
| 0,1 - 0,3 | Слабая |
| 0,3 - 0,5 | Умеренная |
| 0,5 - 0,7 | Заметная |
| 0,7 - 0,9 | Высокая |
| 0,9 - 0,99 | Весьма высокая |

Данная зависимость была использована для расчета поправочных коэффициентов.

где: х- расстояние до администрации муниципального образования, м.;

у – стоимость объекта. Поправочный коэффициент рассчитывался как соотношение полученных модельных стоимостей объекта оценки и эталонного объекта.

Поправочный коэффициент на расстояние до ближайшей ж/д станции.

На основе данных полученных в результате анализа рынка была выявлена, следующая зависимость между стоимостью квадратного метра и удаленностью от ближайшей ж/д станции:

Рис. 36. Зависимость между стоимостью квадратного метра земельного участка и удаленностью от ближайшей ж/д станции

Так как качественные показатели построенной зависимости соответствуют требованиям, предъявляемым в корреляционно-регрессионном анализе - теснота связи характеризуется как «высокая»:

Таблица 96 Качественная характеристика силы связи.

|  |  |
| --- | --- |
| **Количественная мера тесноты связи** | **Качественная характеристика силы связи** |
| 0,1 - 0,3 | Слабая |
| 0,3 - 0,5 | Умеренная |
| 0,5 - 0,7 | Заметная |
| 0,7 - 0,9 | Высокая |
| 0,9 - 0,99 | Весьма высокая |

Данная зависимость была использована для расчета поправочных коэффициентов.

где

х- расстояние до ближайшей ж/д станции, км.;

у – стоимость объекта.

Поправочный коэффициент рассчитывался как соотношение полученных модельных стоимостей объекта оценки и эталонного объекта.

Последовательно применяя описанные выше корректировки к единице сравнения (1 кв.м) цен предложений сопоставимых объектов-аналогов, в итоге получаем скорректированные значения единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости 1 кв.м объекта недвижимости. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен объектов-аналогов, к которым вводилось меньше корректировок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектом.

Для согласования результатов полученных скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам исполнитель использовал метод валовой коррекции. В рамках данного метода вес каждого объекта-аналога определяется на основе величины совокупной корректировки, внесенной в цену данного объекта - аналога в процессе применения метода прямого сравнения продаж по формуле:

УВ = (1/ВК1)/∑ (1/ВК1; 1/ВК2; …1/ВКn) х 100

где:

УВ – удельный вес;

ВК1 – валовая коррекция объекта-аналога №1, в % к цене предложения;

ВКn - валовая коррекция n объекта-аналога, в % к цене предложения.

Расчеты по определению стоимости эталонного объекта приведены ниже в таблице Таблице 97.

Таблица 97 Расчет эталонного объекта.

| **Объект** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Кадастровый номер объекта |  | 86:02:0707002:4278 | 86:02:0707002:4280 | 86:02:0707002:4281 | 86:02:1214001:2556 | 86:02:0707002:4217 | 86:02:0707002:4219 |
| номер ID аналога |  | 921 | 922 | 923 | 1555 | 1567 | 1568 |
| Источник информации |  | Письмо  04-Исх-1349/2019  27.03.2019  Протокол №2 о результатах аукциона 23.12.2019 | Письмо  04-Исх-1349/2019  27.03.2019  Протокол №2 о результатах аукциона 23.12.2019 | Письмо  04-Исх-1349/2019  27.03.2019  Протокол №2 о результатах аукциона 23.12.2019 | Письмо  04-Исх-1349/2019  27.03.2019 | Письмо  04-Исх-1349/2019  27.03.2019 | Письмо  04-Исх-1349/2019  27.03.2019 |
| Категория земель | Земли промышленности и иного специального назначения | Земли промышленности и иного специального назначения | Земли промышленности и иного специального назначения | Земли промышленности и иного специального назначения | Земли промышленности и иного специального назначения | Земли промышленности и иного специального назначения | Земли промышленности и иного специального назначения |
| Вид разрешенного использования |  |  |  |  |  |  | Для размещения коммунальных, складских объектов |
| Вид разрешенного использования по документу |  | склады | склады | склады | склады | склады | склады |
| Адрес объекта | Ханты-Мансийский район | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ханты-Мансийский район | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ханты-Мансийский район | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ханты-Мансийский район | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Ханты-Мансийский, в районе ур. Реполовские Юрты Южной части Приобского месторождения | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ханты-Мансийский район | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ханты-Мансийский район, 13 км. автодороги Югра (Ханты-Мансийск-Талинский) |
| Передаваемые права | собственность | аренда | аренда | аренда | аренда | аренда | аренда |
| Обременения | нет | аренда | аренда | аренда | аренда | аренда | аренда |
| Наличие строений и сооружений | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Наличие коммуникаций | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Наличие улучшений | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Расстояние до ближайшей жд станции, км. | 100,00 | 169,81 | 169,85 | 169,74 | 113,18 | 169,84 | 170,03 |
| Расстояние до администрации муниципального образования, км. | 12,99 | 5,26 | 5,20 | 5,09 | 52,00 | 5,09 | 5,29 |
| Условия продажи/предложения |  | Договор аренды №2 от 15.01.2020 | Договор аренды № 4от 15.01.2020 | Договор аренды № 3от 15.01.2020 | Договор аренды № 16 от 27.02.2019 | Договор аренды № 110 от 30.04.2019 | Договор аренды № 73 от 16.04.2019 |
| Срок договора аренды, год |  | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Условия финансового расчета |  | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Размер годовой арендной платы, руб. |  | 181 400 | 293 400 | 263 200 | 279 400 | 421 400 | 132 400 |
| Кадастровая стоимость предыдущего тура оценки, руб. |  | 999 473,40 | 1 892 578,86 | 1 699 104,78 | 1 152 423,36 | 3 511 533,15 | 946 503,45 |
| Налог, % |  | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 1,50% |
| Ставка капитализации, % |  | 13,60% | 13,60% | 13,60% | 13,60% | 13,60% | 13,60% |
| Стоимость земельного участка, руб. |  | 1 223 587 | 1 948 613 | 1 747 893 | 1 927 306 | 2 711 228 | 869 136 |
| Передаваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия продажи/предложения | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Условия финансового расчета | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Цена предложения/сделки в руб. |  | 1 223 587 | 1 948 613 | 1 747 893 | 1 927 306 | 2 711 228 | 869 136 |
| Дата продажи /предложения |  | 15.01.2020 | 15.01.2020 | 15.01.2020 | 27.02.2019 | 30.04.2019 | 16.04.2019 |
| Площадь участка кв. м | 7 700 | 9 340,00 | 17 686,00 | 15 878,00 | 17 424,00 | 32 815,00 | 8 845,00 |
| Цена предложения, руб./м2 |  | 131,01 | 110,18 | 110,08 | 110,61 | 82,62 | 98,26 |
| Поправочный коэффициент на дату продажи /предложения |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Поправочный коэффициент на наличие строений и сооружений |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Поправочный коэффициент на рыночные условия (торг) |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Поправочный коэффициент на местоположение (район) |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Поправочный коэффициент на площадь участка |  | 1,000 | 1,003 | 1,002 | 1,003 | 1,007 | 1,000 |
| Поправочный коэффициент на расстояние до администрации муниципального образования |  | 0,998 | 0,998 | 0,998 | 1,010 | 0,998 | 0,998 |
| Поправочный коэффициент расстояние до ближайшей жд станции |  | 1,425 | 1,426 | 1,425 | 1,060 | 1,425 | 1,427 |
| Итоговый поправочный коэффициент |  | 1,423 | 1,426 | 1,425 | 1,073 | 1,432 | 1,425 |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 186,41 | 157,16 | 156,84 | 118,71 | 118,31 | 139,99 |
|  | 6 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| % изменения первоначальной цены | 220% | 42,29% | 42,64% | 42,47% | 7,32% | 43,19% | 42,47% |
| Весовые коэффициенты | 100% | 16,16% | 16,13% | 16,15% | 19,34% | 16,08% | 16,15% |
| Стоимость 1 м2с учетом весов |  | 30,13 | 25,35 | 25,32 | 22,95 | 19,02 | 22,60 |
| **Стоимость 1 м2 объекта, в руб.** | **145,38** |  |  |  |  |  |  |
| **Стоимость объекта, в руб.** | **1 119 426,00** |  |  |  |  |  |  |

*Определение и расчет стоимости объектов, отнесенных к группе*

На данном этапе расчетов поправки производятся от эталонного объекта к объекту оценки.

Поскольку в данную группу вошли объекты с различными кодами вида использования, исполнителем применена корректировка на вид разрешенного использования, которая определена на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Недостающие соотношения были рассчитаны самостоятельно исполнителем, на основе представленных данных.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 6.9.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 98 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 5.4 | 0,115 | 0,462 | | **0,28** | **1,4737** | 329,02 |
| 4.9.1 | 0,23 | 0,65 | | **0,43** | **2,2632** | 214,24 |
| 6.0 | **нет данных** | | | | | |
| 6.1 | **нет данных** | | | | | |
| 6.2 | 0,024 | | 0,142 | **0,08** | **0,4211** | 61,21 |
| 6.2.1 | 0,062 | | 0,204 | **0,13** | **0,6842** | 99,47 |
| 6.3 | 0,09 | | 0,237 | **0,16** | **0,8421** | 122,43 |
| 6.3.1 | **нет данных** | | | | | |
| 6.4 | 0,13 | | 0,424 | **0,27** | **1,4211** | 206,59 |
| 6.5 | 0,066 | | 0,264 | **0,16** | **0,8421** | 122,43 |
| 6.6 | 0,052 | | 0,174 | **0,11** | **0,5789** | 84,17 |
| 6.7 | **нет данных** | | | | | |
| 6.7.1 |  | |  |  |  |  |
| 6.8 | 0,27 | | 1,11 | **0,67** | **3,5263** | 129,41 |
| 6.9 | 0,07 | | 0,32 | **0,19** | **1,0000** | 145,38 |
| 6.9.1 | 0,04 | | 0,18 | **0,11** | **0,5789** | 84,17 |
| 6.10 | **нет данных** | | | | | |
| 6.11 | **нет данных** | | | | | |
| 6.12 | **нет данных** | | | | | |

Далее были применены аналогичные поправочные коэффициенты, как и при расчете эталонного объекта:

* Поправочный коэффициент на местоположение;
* Поправочный коэффициент на площадь;
* Поправочный коэффициент на расстояние до администрации МО;
* Поправочный коэффициент на расстояние до ближайшей ж/д станции.

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков данной группы приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.6.8 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:004.02

К группе 06:004.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 10:011.

Методика определения кадастровой стоимости в соответствии с пп. 9.2.2.5.3.2. Методических указаний подробно описано в разделе 2.6.6.6.5 настоящего Отчета.

В результате анализа собранной рыночной информации о продаже земельных участков, земельные участки с видами разрешенного использования характерными для данной группы, выявлены не были, что не позволяет определить кадастровую стоимость объектов в данной группе методом статистического моделирования.

Расчет кадастровой стоимости объектов данной группы, с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени, невозможен, поскольку отсутствуют данные для построения математической модели, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования. Данные размещенные на информационном портале недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», так же не содержат соотношения удельных рыночных цен для кода вида разрешенного использования 10.1, к которому относятся объекты данной группы. На основании вышеизложенного, можно заключить, что имеющаяся в распоряжении исполнителя информация, в отношении объектов данной группы, не отвечает критериям однозначности и достоверности, и не достаточна для расчета кадастровой стоимости методом определения типового (эталонного) объекта.

Указаниями предусмотрено, что в случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости, использование которых должно быть обосновано.

Согласно пп. 7.2.3 Указаний, расчет методом моделирования на основе УПКС в разрезе кадастровых кварталов, применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Описание метода приводится в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Алгоритм расчета методом УПКС представлен в Таблице 63 «Алгоритм расчета методом УПКС».

Так как содержание некоторых видов разрешенного использования включает в себя содержание других видов разрешенного, значение УПКС определялось как среднее, из имеющиеся значений.

Определение значений УПКС приведено в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.6.9 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:005.01

К группе 06:005.01 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 03:011.

В соответствии с пп. 9.2.2.5.3.3. Методических указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков указанных кодов расчета осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.

Значение УПКС оцениваемого земельного участка определяется как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы соседних земельных участков с оцениваемым земельным участком.

Анализ границ земельных участков показал, что не все земельные участки имеют границы координат. Ряд земельных участков граничит с землями прочих категорий, кадастровая стоимость которых определялась в разное время. Исполнитель не обладает информацией о использованной методике расчета применимой для оценки кадастровой стоимости земельных участков и составе факторов стоимости, определенных для расчета.

В связи с чем принято решение отказаться от методики, предложенной Указаниями.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов данной группы произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Поскольку исполнителем был произведен расчет кадастровой стоимости для группы земельных участков 01:000.01 (см. раздел 2.6.6.1.1 настоящего Отчета), в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 01:000, было принято решение рассчитать УПКС эталонного объекта группы 06:005.01, с применением переходного коэффициента, учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 01:000. Из-за недостаточности имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования.

Величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 06:005.01 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Коду расчета вида использования 03:011 соответствует код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 3.1. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2, на основании этого соотношение удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для кода вида разрешенного использования 3.1 определялось как среднее значение соотношения удельных рыночных цен видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.

Корректировка на вид разрешённого использования социальную функцию земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 1.0.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 99 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.0** | **0,0300** | **0,0800** | **0,05** | **1,00** | **15,19** |
| 3.1 | 0,25 | 0,82 | 0,52 | 10,4 | 157,98 |
| 3.1.1 | 0,17 | 0,68 | 0,41 | 8,2 | 124,56 |
| 3.1.2 | 0,33 | 0,96 | 0,63 | 12,6 | 191,39 |

Далее был применен аналогичный поправочный коэффициент на местоположение, как и при расчете эталонного объекта (см. раздел 2.6.6.1.1 настоящего Отчета).

Поправочный коэффициент на площадь не вводился, поскольку земельные участки с данным кодом предполагают размещение котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, и прочих объектов коммунального обслуживания, рыночные данные, на основании которых можно вывести зависимость стоимости земельного участка под размещение объектов коммунального обслуживания, от его площади, отсутствуют.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.6.10 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:005.02

К группе 06:005.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 03:011.

В соответствии с пп. 9.2.2.5.3.3. Методических указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков указанных кодов расчета осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.

УПКС оцениваемого земельного участка определяется как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы соседних земельных участков с оцениваемым земельным участком.

Анализ границ земельных участков показал, что не все земельные участки имеют границы координат. Ряд земельных участков граничит с землями прочих категорий, кадастровая стоимость которых определялась в разное время. Исполнитель не обладает информацией о использованной методике расчета применимой для оценки кадастровой стоимости земельных участков и составе факторов стоимости, определенных для расчета.

В связи с чем принято решение отказаться от методики, предложенной Указаниями.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов данной группы произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Коду расчета вида использования 03:011 соответствует код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 3.1. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2, на основании этого соотношение удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для кода вида разрешенного использования 3.1 определялось как среднее значение соотношения удельных рыночных цен видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.

Значение УПКС объектов, с кодом вида разрешенного использования 3.1.1 рассчитано методом моделирования на основе УПКС в разрезе кадастровых кварталов.

Определение значений УПКС земельных участков с кодом 3.1.1 приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Поскольку объекты с видом разрешенного использования 3.1.1 расположены в разных муниципальных образованиях, для определения стоимости УПКС эталонного объекта в группе, необходимо определить значение УПКС кода вида разрешенного использования 3.1.1, относительно одного муниципального образования – Ханты-Мансийский район.

Расчет среднего значения УПКС, в разрезе кода вида разрешенного использования 3.1.1, приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчет по гр» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Поправочный коэффициент на местоположение, был определен согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год, размещенному на сайте http://racugra.ru/o-regione/rating\_investklimata\_mo.

Таблица 100 Поправочный коэффициент на местоположение.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование муниципального образования** | **Итого баллов** | **Место в рейтинге** | **Поправочный коэф-т для расчета базовой стоимости УПКС эталонного объекта в Ханты-Мансийском районе** |
| 1 | Сургутский | 107 | 1 | 0,8869 |
| 2 | Ханты-Мансийск | 101,8 | 2 | 0,9322 |
| 3 | Сургут | 101,1 | 3 | 0,9387 |
| 4 | Нефтеюганский | 101 | 4 | 0,9396 |
| 5 | Белоярский | 97,3 | 5 | 0,9753 |
| 6 | Лангепас | 97 | 6 | 0,9784 |
| 7 | Нижневартовск | 95,2 | 7 | 0,9968 |
| 8 | Ханты-Мансийский | 94,9 | 8 | 1,0000 |
| 9 | Октябрьский | 91,6 | 9 | 1,0360 |
| 10 | Березовский | 91 | 10 | 1,0429 |
| 11 | Нижневартовский | 90,92 | 11 | 1,0438 |
| 12 | Нягань | 90,87 | 12 | 1,0443 |
| 13 | Советский | 90,5 | 13 | 1,0486 |
| 14 | Урай | 90,4 | 14 | 1,0498 |
| 15 | Кондинский | 89,4 | 15 | 1,0615 |
| 16 | Югорск | 86,3 | 16 | 1,0997 |
| 17 | Пыть-Ях | 86,1 | 17 | 1,1022 |
| 18 | Когалым | 84,5 | 18 | 1,1231 |
| 19 | Мегион | 84,3 | 19 | 1,1257 |
| 20 | Покачи | 77,6 | 20 | 1,2229 |
| 21 | Нефтеюганск | 76 | 21 | 1,2487 |
| 22 | Радужный | 74,4 | 22 | 1,2755 |

Значение УПКС эталонного объекта с кодом 3.1.2. было рассчитано с учетом корректировки на функциональное назначение от значения УПКС эталонного объекта с кодом 3.1.1.

Для этих целей, была использована корректировка, рассчитанная путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 3.1.1, на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 101 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1 | 0,25 | 0,82 | 0,52 |  | 194,39 |
| 3.1.1 | 0,17 | 0,68 | 0,41 |  | 153,27 |
| 3.1.2 | 0,33 | 0,96 | 0,63 | 1,5366 | 235,51 |

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков данной группы приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объектов оценки рассчитана с учетом поправочного коэффициента на местоположение, определенного согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год.

## 2.6.6.6.11 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:006.01

К группе 06:006.01 отнесены объекты с кодами расчета вида использования 06:080, 06:071, 06:072, 07:040.

В соответствии с пп. 9.2.2.5.3.3. Методических указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков указанных кодов расчета осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.

УПКС оцениваемого земельного участка определяется как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы соседних земельных участков с оцениваемым земельным участком.

Анализ границ земельных участков показал, что не все земельные участки имеют границы координат. Ряд земельных участков граничит с землями прочих категорий, кадастровая стоимость которых определялась в разное время. Исполнитель не обладает информацией о использованной методике расчета применимой для оценки кадастровой стоимости земельных участков и составе факторов стоимости, определенных для расчета.

В связи с чем принято решение отказаться от методики, предложенной Указаниями.

Согласно пп. 9.2.2.5.3.1. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета вида использования 07:040, осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний.

Указаниями предусмотрено, что в случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости, использование которых должно быть обосновано.

Подпунктом 7.2.3 Указаний предусмотрен расчет Методом моделирования на основе УПКС в разрезе кадастровых кварталов, который применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Описание метода приводится в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Алгоритм расчета методом УПКС представлен в Таблице 63 «Алгоритм расчета методом УПКС».

Так как содержание некоторых видов разрешенного использования включает в себя содержание других видов разрешенного, значение УПКС определялось как среднее, из имеющиеся значений.

Определение значений УПКС приведено в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.6.12 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:006.02

К группе 06:006.02 отнесены объекты с кодами расчета вида использования 03:011, 06:080, 03:093, 08:031.

В соответствии с пп. 9.2.2.5.3.6. Указаний, расчет кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний без учета оборотоспособности земельных участков.

В соответствии с пп. 9.2.2.5.3.3. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков указанных кодов расчета осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.

Коду расчета вида использования 03:011 соответствует код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 3.1.1.

УПКС оцениваемого земельного участка определяется как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы соседних земельных участков с оцениваемым земельным участком.

Анализ границ земельных участков показал, что не все земельные участки имеют границы координат. Ряд земельных участков граничит с землями прочих категорий, кадастровая стоимость которых определялась в разное время. Исполнитель не обладает информацией о использованной методике расчета применимой для оценки кадастровой стоимости земельных участков и составе факторов стоимости, определенных для расчета.

В связи с чем принято решение отказаться от методики, предложенной Указаниями.

Указаниями предусмотрено, что в случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости, использование которых должно быть обосновано.

Пунктом 7.2.3 Указаний предусмотрен расчет Методом моделирования на основе УПКС в разрезе кадастровых кварталов, который применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Описание метода приводится в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Алгоритм расчета методом УПКС представлен в Таблице 63 «Алгоритм расчета методом УПКС».

Так как содержание некоторых видов разрешенного использования включает в себя содержание других видов разрешенного, значение УПКС определялось как среднее, из имеющиеся значений.

Определение значений УПКС приведено в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.6.13 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:008.01, 06:008.02

К группе 06:008.01 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 06:010, 06:011, 06:012, 06:013 и кодом вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 6.1 – недропользование.

К группе 06:008.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 06:010, 06:011, 06:012, 06:013, 06:014 и кодом вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 6.1 – недропользование.

Поскольку объекты недропользования имеют однозначную принадлежность к промышленной деятельности, земельные участки категории сельскохозяйственного назначения, с кодом вида разрешенного использования 6.1, имеют аналогичный алгоритм расчета, что и земли, с разрешенным использованием «недропользование», категории земель промышленности, энергетики, транспорта, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Согласно пп. 9.2.2.5.3.6. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний без учета оборотоспособности земельных участков.

*Определение оснований типологизации и ее проведение*

Типологизация объектов недвижимости проводилась в разрезе основных параметров/характеристик, присущих соответствующему сегменту земельных участков.

Существенное влияние на стоимость земельных участков оцениваемой группы оказывает площадь земельного участка, расстояние до администрации Муниципального образования, расстояние до ближайшей ж/д станции.

В результате анализа рынка земельных участков Сегмента 6 «Производственная деятельность», выявлено, что на рынке представлены к продаже земельные участки, подходящие под вид разрешенного использования «Недропользование».

Объект аналог с кадастровым номером 86:03:0053301:3613 расположен в непосредственной близости к земельному участку (кадастровый номер 86:03:0053301:65), расположенному на территории Западно-Сургутского месторождения, видом разрешенного использования которого является: «К-131 (10 скв.)».

Объект аналог с кадастровым номером 86:03:0053401:1263 расположен в непосредственной близости к земельному участку (кадастровый номер 86:03:0053401:12), расположенному на территории Южно-Сургутского месторождения, видом разрешенного использования которого является: «куст».

Объект аналог с кадастровым номером 86:08:0020904:17704 расположен в непосредственной близости к земельному участку (кадастровый номер 86:08:0020904:228), расположенному на территории Тепловского месторождения, видом разрешенного использования которого является: «Кустовая площадка №44».

*Формирование типового (эталонного) земельного участка*

Под эталонным земельным участком понимается земельный участок, обладающий в разрезе факторов кластеризации (типологизации) наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в группу. При этом под наиболее вероятными характеристиками понимаются средние или наиболее часто встречающиеся характеристики земельного участка.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

В качестве типового (эталонного) земельного участка был принят гипотетический земельный участок (далее – эталонный объект), обладающий типовыми характеристиками, приведенными в таблице ниже.

Эталонный объект сформирован на основании данных анализа рынка, с видом разрешенного использования под размещение объектов недропользования.

Таблица 102 Описание эталонного объекта.

| **Показатель** | **Объект оценки** |
| --- | --- |
| Кадастровый номер участка | Гипотетический объект |
| Состав предаваемых прав на объект | Собственность |
| Условия финансирования | Типичные для рынка условия |
| Условия продажи | Цена продажи |
| Категория земель | Земли промышленности и иного специального назначения |
| Назначение | Недропользование |
| Условия рынка | Дата оценки 01.01.2020 г. |
| Характеристики местоположения | Сургутский район |
| Площадь, кв.м. | 7 700 |
| Наличие строений | Условно свободный |

*Расчет рыночной стоимости эталонного земельного участка*

Поскольку исполнитель располагает достаточным объемом качественной информации о ценах предложений объектов, схожих с оцениваемыми, было принято решение стоимость типового (эталонного) объекта определять в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

*Основные положения метода*

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходным с оцениваемым объектом. При выборе объектов-аналогов предпочтение отдавалось объектам, с разрешенным использованием, предполагающим расположение объектов недропользования, а также расположенным в непосредственной близости к объектам недропользования.

Цены на объекты-аналоги затем корректировались с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов в группе.

Информация по объектам-аналогам, используемым для расчета стоимости эталонного земельного участка приведены ниже в таблице Таблице 110.

Данные объектов аналогов приведены в Приложение 1. Исходные данные\7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости\Рыночные данные.

*Применяемые поправочные коэффициенты для расчета эталонного объекта*

Поправочный коэффициент на дату предложения/продажи.

Поправочный коэффициент был рассчитан на основании данных о стоимости земельных участков в соответствующий период времени, размещенных на сайте <https://rosrealt.ru/cena>.

Таблица 103 Поправочный коэффициент на дату предложения/продажи.

| **год** | **месяц** | **Недвижимость** | **Цена** | **Цена за** | **Поправочный коэффициент** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2014 | январь | Земля | 208 027,00 | руб./сотка | 1,18 |
| 2017 | январь | Земля | 239 283,00 | руб./сотка | 1,02 |
| 2017 | февраль | Земля | 226 475,00 | руб./сотка | 1,08 |
| 2017 | март | Земля | 219 003,00 | руб./сотка | 1,12 |
| 2017 | апрель | Земля | 213 998,00 | руб./сотка | 1,14 |
| 2017 | май | Земля | 210 335,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | июнь | Земля | 211 970,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | июль | Земля | 209 900,00 | руб./сотка | 1,17 |
| 2017 | август | Земля | 208 416,00 | руб./сотка | 1,17 |
| 2017 | сентябрь | Земля | 211 872,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | октябрь | Земля | 210 713,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | ноябрь | Земля | 221 416,00 | руб./сотка | 1,11 |
| 2017 | декабрь | Земля | 218 972,00 | руб./сотка | 1,12 |
| 2018 | январь | Земля | 218 040,00 | руб./сотка | 1,12 |
| 2018 | февраль | Земля | 219 781,00 | руб./сотка | 1,11 |
| 2018 | март | Земля | 223 538,00 | руб./сотка | 1,1 |
| 2018 | апрель | Земля | 221 618,00 | руб./сотка | 1,1 |
| 2018 | май | Земля | 267 605,00 | руб./сотка | 0,91 |
| 2018 | июнь | Земля | 270 163,00 | руб./сотка | 0,91 |
| 2018 | июль | Земля | 270 644,00 | руб./сотка | 0,9 |
| 2018 | август | Земля | 255 102,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2018 | сентябрь | Земля | 250 555,00 | руб./сотка | 0,98 |
| 2018 | октябрь | Земля | 260 177,00 | руб./сотка | 0,94 |
| 2018 | ноябрь | Земля | 259 144,00 | руб./сотка | 0,94 |
| 2018 | декабрь | Земля | 249 519,00 | руб./сотка | 0,98 |
| 2019 | январь | Земля | 248 351,00 | руб./сотка | 0,99 |
| 2019 | февраль | Земля | 256 005,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | март | Земля | 256 825,00 | руб./сотка | 0,95 |
| 2019 | апрель | Земля | 254 232,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | май | Земля | 254 842,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | июнь | Земля | 259 116,00 | руб./сотка | 0,94 |
| 2019 | июль | Земля | 262 475,00 | руб./сотка | 0,93 |
| 2019 | август | Земля | 268 893,00 | руб./сотка | 0,91 |
| 2019 | сентябрь | Земля | 254 035,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | октябрь | Земля | 248 948,00 | руб./сотка | 0,98 |
| 2019 | ноябрь | Земля | 247 188,00 | руб./сотка | 0,99 |
| 2019 | декабрь | Земля | 243 438,00 | руб./сотка | 1,01 |
| 2020 | январь | Земля | 244 826,00 | руб./сотка | 1 |

Поправочный коэффициент на условия финансирования.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Условия финансирования объекта оценки и подобранных объектов-аналогов идентичны.

Поправочный коэффициент равен 1.

Поправочный коэффициент на рыночные условия (торг).

Поскольку исполнителем проанализированы цены предложения, а не продажи, т.е., информация о сделках, еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась скидка на торг.

Поправочный коэффициент применен нижней границе расширенного интервала, в связи с недостаточно развитым рынком, по данным специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2088-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2020-goda>.

Таблица 104 Поправочный коэффициент на рыночные условия (торг).

| **№** | **При продаже объектов** | **Нижняя граница** | **Верхняя граница** | **Среднее значение по РФ2** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|
| 1 | **Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные)** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,88 | 0,98 | **0,93** |
| 2 | **Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,88 | 0,98 | **0,93** |
| 3 | **Земли населенных пунктов под ИЖС**1**, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,86 | 0,95 | **0,90** |
| 4 | **ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,79 | 0,92 | **0,85** |
| 5 | **Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,79 | 0,94 | **0,86** |
| 6 | **Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка | 0,72 | 0,90 | **0,80** |
| 7 | Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка | 0,76 | 0,91 | **0,83** |

Поправочный коэффициент на наличие строений и сооружений.

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости.

Таблица 105 Поправочный коэффициент на наличие строений и сооружений.

| № | Назначение объектов, расположенных на участках | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные** здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,10 | 0,22 | **0,16** |
| 2 | Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на **плотно застроенных особо ценных землях**, в том числе с пересеченной местностью | 0,13 | 0,36 | **0,23** |
| 3 | **Складские и производственные** здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,07 | 0,23 | **0,16** |

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").

2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2082-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda

Поправочный коэффициент на местоположение.

В данном случае рассматривается местоположение объекта до уровня муниципального образования, поскольку при прочих равных условиях в зависимости от принадлежности к муниципальному образованию, стоимость земельного участка будет разная.

Поправочный коэффициент на местоположение, был определен согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год, размещенному на сайте http://racugra.ru/o-regione/rating\_investklimata\_mo.

Таблица 106 Поправочный коэффициент на местоположение.

| № п/п | Наименование муниципального образования | Итого баллов | Место в рейтинге | Группа | **Поправочный коэф-т для эталонного объекта** в Сургутском районе |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Сургутский | 107 | 1 | B | 1,0000 |
| 2 | Ханты-Мансийск | 101,8 | 2 | B | 0,9514 |
| 3 | Сургут | 101,1 | 3 | B | 0,9449 |
| 4 | Нефтеюганский | 101 | 4 | B | 0,9439 |
| 5 | Белоярский | 97,3 | 5 | B | 0,9093 |
| 6 | Лангепас | 97 | 6 | B | 0,9065 |
| 7 | Нижневартовск | 95,2 | 7 | B | 0,8897 |
| 8 | Ханты-Мансийский | 94,9 | 8 | B | 0,8869 |
| 9 | Октябрьский | 91,6 | 9 | C | 0,8561 |
| 10 | Березовский | 91 | 10 | C | 0,8505 |
| 11 | Нижневартовский | 90,92 | 11 | C | 0,8497 |
| 12 | Нягань | 90,87 | 12 | C | 0,8493 |
| 13 | Советский | 90,5 | 13 | C | 0,8458 |
| 14 | Урай | 90,4 | 14 | C | 0,8449 |
| 15 | Кондинский | 89,4 | 15 | C | 0,8355 |
| 16 | Югорск | 86,3 | 16 | C | 0,8065 |
| 17 | Пыть-Ях | 86,1 | 17 | C | 0,8047 |
| 18 | Когалым | 84,5 | 18 | C | 0,7897 |
| 19 | Мегион | 84,3 | 19 | C | 0,7879 |
| 20 | Покачи | 77,6 | 20 | D | 0,7252 |
| 21 | Нефтеюганск | 76 | 21 | D | 0,7103 |
| 22 | Радужный | 74,4 | 22 | D | 0,6953 |

Поправочный коэффициент на площадь.

На основе данных полученных в результате анализа рынка была выявлена, следующая зависимость между стоимостью квадратного метра и площадью:

Рис. 37. Зависимость между стоимостью квадратного метра и его площадью

Так как качественные показатели построенной зависимости соответствуют требованиям, предъявляемым в корреляционно-регрессионном анализе - теснота связи характеризуется как «высокая»:

Таблица 107 Качественная характеристика силы связи.

| **Количественная мера тесноты связи** | **Качественная характеристика силы связи** |
| --- | --- |
| 0,1 - 0,3 | Слабая |
| 0,3 - 0,5 | Умеренная |
| 0,5 - 0,7 | Заметная |
| 0,7 - 0,9 | Высокая |
| 0,9 - 0,99 | Весьма высокая |

Данная зависимость была использована для расчета поправочных коэффициентов.

где

х- площадь земельного участка, кв.м.;

у – стоимость объекта.

Поправочный коэффициент рассчитывался как соотношение полученных модельных стоимостей объекта оценки и эталонного объекта.

Поправочный коэффициент на расстояние до администрации МО.

На основе данных полученных в результате анализа рынка была выявлена, следующая зависимость между стоимостью квадратного метра и удаленностью объекта оценки от административного центра муниципального образования:

Рис. 38. Зависимость между стоимостью квадратного метра и удаленностью объекта оценки от административного центра муниципального образования

Так как качественные показатели построенной зависимости соответствуют требованиям, предъявляемым в корреляционно-регрессионном анализе - теснота связи характеризуется как «высокая»:

Таблица 108 Качественная характеристика силы связи.

| **Количественная мера тесноты связи** | **Качественная характеристика силы связи** |
| --- | --- |
| 0,1 - 0,3 | Слабая |
| 0,3 - 0,5 | Умеренная |
| 0,5 - 0,7 | Заметная |
| 0,7 - 0,9 | Высокая |
| 0,9 - 0,99 | Весьма высокая |

Данная зависимость была использована для расчета поправочных коэффициентов.

где

х- расстояние до администрации муниципального образования, м.;

у – стоимость объекта.

Поправочный коэффициент рассчитывался как соотношение полученных модельных стоимостей объекта оценки и эталонного объекта.

Поправочный коэффициент на расстояние до ближайшей ж/д станции.

На основе данных полученных в результате анализа рынка была выявлена, следующая зависимость между стоимостью квадратного метра и удаленностью от ближайшей ж/д станции:

Рис. 39. Зависимость между стоимостью квадратного метра и удаленностью от ближайшей ж/д станции

Так как качественные показатели построенной зависимости соответствуют требованиям, предъявляемым в корреляционно-регрессионном анализе - теснота связи характеризуется как «высокая»:

Таблица 109 Качественная характеристика силы связи.

| **Количественная мера тесноты связи** | **Качественная характеристика силы связи** |
| --- | --- |
| 0,1 - 0,3 | Слабая |
| 0,3 - 0,5 | Умеренная |
| 0,5 - 0,7 | Заметная |
| 0,7 - 0,9 | Высокая |
| 0,9 - 0,99 | Весьма высокая |

Данная зависимость была использована для расчета поправочных коэффициентов.

где

х- расстояние до ближайшей ж/д станции, км.;

у – стоимость объекта.

Поправочный коэффициент рассчитывался как соотношение полученных модельных стоимостей объекта оценки и эталонного объекта.

Последовательно применяя описанные выше поправочные коэффициенты к единице сравнения (1 кв.м) цен предложений сопоставимых объектов-аналогов, в итоге получаем скорректированные значения единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше поправочных коэффициентов.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости 1 кв.м объекта недвижимости. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен объектов-аналогов, к которым вводилось меньше корректировок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектом.

Для согласования результатов полученных скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам исполнитель использовал метод валовой коррекции. В рамках данного метода вес каждого объекта-аналога определяется на основе величины совокупной корректировки, внесенной в цену данного объекта - аналога в процессе применения метода прямого сравнения продаж по формуле:

УВ = (1/ВК1)/∑ (1/ВК1; 1/ВК2; …1/ВКn) х 100

где:

УВ – удельный вес;

ВК1 – валовая коррекция объекта-аналога №1, в % к цене предложения;

ВКn - валовая коррекция n объекта-аналога, в % к цене предложения.

Расчеты по определению стоимости эталонного объекта приведены ниже в таблице Таблице 110.

Таблица 110 Расчет эталонного объекта.

| **Характеристики объектов сравнения** | **Объект оценки** | **Объект-аналог № 1** | **Объект-аналог № 2** | **Объект-аналог №3** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Кадастровый номер объекта |  | 86:03:0053301:3613 | 86:03:0053401:1263 | 86:08:0020904:17704 |
| Номер ID аналога |  | 6 | 1 | 29 |
| Источник информации |  | <https://hmao.cian.ru/>  sale/commercial  /196835624/ | <https://www.avito.ru>  /surgut/zemelnye\_uchastk  i/uchastok\_100\_ga\_  promnaznacheniya  \_911865124 | <https://hmao.move.ru/>  objects/hanty-mansiyskiy\_ao\_-\_yugra\_gorod\_pyt-yah\_6803593132/ |
| Текст объявления |  | Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому указан ближайший. Точный адрес согласно свидетельства о праве собственности: Сургутский район 54-й км. автодороги Нефтеюганск-Сургут Бизнес-парк "Движение". Территория промышленного назначения,очень удобно расположена с точки зрения логистики, на въезде в город, с альтернативой выхода на объездную города Сургута. К территории ведут федеральные аншлаги. На расстоянии 100 метров от судоходной реки "Обь". Территория в собственности. Присоединения к дороге и к сетям согласованы в установленном порядке, территории присвоен почтовый и юридический адрес. На территории энергоснабжение без ограничения мощности электроустановок, скоростной интернет, ip-телефония, ip-видеонабюдение с возможностью дистанционного вывода изображения на любые мобильные устройства, круглосуточная профессиональная охрана периметра, отлаженный круглосуточный контрольно-пропускной режим. - На территории находится склад нефтепродуктов, общей вместимостью 970 м3. отдельное ограждение склада ГСМ, видеонаблюдение по периметру, освещение, электронные ворота, операторная, оцинкованна минилаборатория, большая часть емкостей приобретена новыми на заводе год назад. Возможна автономная работа склада ГСМ от всех остальных объектов, расположенных на базе. - На территории находится здание офиса площадью 150 м2, евроремонт, теплые полы, дорогая мебель, 6 комнат. - На территория построена автостоянка премиум класса, с отдельным ограждением, видеонаблюдением по периметру и диодным освещением, разметкой и электронными воротами. Все объекты имеют отдельные свидетельства о праве собственности. | "Земельный участок площадью 102 Га формируется в единый объект 4 (четырьмя) независимыми участками, площадью:  1 участок 5 Га ( 50 000 кв/м)  2 участок 10,4 Га ( 104 117 кв/м)  3 участок 23,2 Га ( 232 444 кв/м)  4 участок 63,3 Га ( 633 439 кв/м)  Участки реализуются по отдельности или единым объектом.  Возможен хороший торг, выгодные варианты сотрудничества, поддержка при реализации Вашего проекта.  Расположение участков в непосредственной близости к  федеральной трассе (Северный Широтный Коридор) - 75 метров  Удаленность от города Сургута 17 км  Категория земель по целевому назначению — земли промышленности  Участки имеют организованный (разрешенный съезд) с автодороги  Участки правильной прямоугольной формы  Перепад высот не более 4 метров  На участках нет строений и подземных коммуникаций  По границе участков, на расстоянии 50 метров, проходит ЛЭП  На расстоянии 2км 100метров проходит железная дорога (возможность организации жд тупика)  Возможность дополнительной отсыпки песком по дисконтным ценам  Возможность установки отопления тепловыми насосами  Возможность установки автономного водоснабжения  Возможность установки автономного септика" | Продается Земельный участок в ХМАО, «Строительство объектов автосервиса» («СТО+МП+ПО+ПТ+ПП+Гостиница»), площадью 2,0 га, в 36-41км на северо-восток от пос. Сентябрьский, в 18 км на юго–запад от г.Пыть-Ях, в месте пересечения автомобильной дороги Тюмень-Ханты-Мансийск(«Обход г.Пыть-Ях»,слева) Кадастровый номер - 86:08:0020904:17704 Только - по делу! Маркетинг и Риелтерство - не приветствуются! |
| Категория земель | Земли промышленности и иного специального назначения | Земли промышленности и иного специального назначения | Земли промышленности и иного специального назначения | Земли промышленности и иного специального назначения |
| Вид разрешенного использования |  | Под иными объектами специального назначения | Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов | Для размещения объектов транспорта |
| Вид разрешенного использования по документу |  | - | Под под временный городок для проведения разведки и добычи общераспространенных полезных ископаемых (песка) на 48 км а/д Нефтеюганск-Сургут | Для строительства объектов дорожного сервиса |
| Адрес объекта | Сургутский район | Сургутский район, автодорога Нефтеюганск-Сургут 54 км, Бизнес-парк "ДВИЖЕНИЕ" | Сургутский район, 48 км а/д Нефтеюганск - Сургут | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нефтеюганский район, Территориальный отдел - Нефтеюганское лесничество, Нефтеюганское участковое лесничество |
| Передаваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Обременения | нет | нет | нет | нет |
| Наличие строений и сооружений | нет | да | нет | нет |
| Наличие коммуникаций | нет | да | нет | нет |
| Наличие улучшений | нет | нет | нет | нет |
| Расстояние до ближайшей жд станции, км. | 6,71 | 3,21 | 7,85 | 9,06 |
| Расстояние до администрации муниципального образования, км. | 22,95 | 14,62 | 15,12 | 39,11 |
| Условия продажи/предложения | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Условия финансового расчета | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Цена предложения/сделки в руб. |  | 70 000 000,00 | 12 500 000,00 | 5 000 000,00 |
| Дата продажи /предложения |  | 14.01.2019 | 11.01.2019 | 11.07.2019 |
| Площадь участка кв. м | 7 700,00 | 42 000 | 50 000 | 20 000 |
| Цена предложения, руб./м2 |  | 1 666,67 | 250,00 | 250,00 |
| Поправочный коэффициент на дату продажи /предложения |  | 0,99 | 0,99 | 0,93 |
| Поправочный коэффициент на наличие строений и сооружений |  | 0,16 | 1 | 1 |
| Поправочный коэффициент на рыночные условия (торг) |  | 0,79 | 0,79 | 0,79 |
| Поправочный коэффициент на местоположение |  | 1 | 1 | 1,06 |
| Поправочный коэффициент на площадь участка |  | 1,01 | 1,01 | 1,00 |
| Поправочный коэффициент на расстояние до администрации муниципального образования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Поправочный коэффициент расстояние до ближайшей жд станции |  | 0,99 | 1,00 | 1,01 |
| Итоговый поправочный коэффициент |  | 0,125 | 0,792 | 0,790 |
| Скорректированая цена, руб./м2 |  | 207,771 | 197,999 | 197,457 |
|  | 3 | 1 | 1 | 1 |
| % изменения первоначальной цены | 129% | 87,53% | 20,80% | 21,02% |
| Весовые коэффициенты | 100% | 16,16% | 41,96% | 41,88% |
| Стоимость 1 м2с учетом весов |  | 33,58 | 83,08 | 82,69 |
| **Стоимость 1 м2 объекта, в руб.** | **199,36** |  |  |  |
| **Стоимость объекта, в руб.** | **1 535 072,00** |  |  |  |

*Определение и расчет стоимости объектов, отнесенных к группе*

На данном этапе расчетов поправки производятся от эталонного объекта к объекту оценки.

Далее были применены аналогичные поправочные коэффициенты, как и при расчете эталонного объекта:

* Поправочный коэффициент на местоположение;
* Поправочный коэффициент на площадь;
* Поправочный коэффициент на расстояние до администрации МО;

Поправочный коэффициент на расстояние до ближайшей ж/д станции.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.6.14 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:010.01, 06:010.02

К группе 06:010.01 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 07:051.

К группе 06:010.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 07:031, 07:032, 07:050, 07:051.

Кодам расчета вида использования 07:031, 07:032 и 07:050, 07:051, соответствует код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 7.3 и 7.5, соответственно.

В соответствии с пп. 9.2.2.5.3.3. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 07:050 осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.

УПКС оцениваемого земельного участка определяется как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы соседних земельных участков с оцениваемым земельным участком.

Анализ границ земельных участков показал, что не все земельные участки имеют границы координат. Ряд земельных участков граничит с землями прочих категорий, кадастровая стоимость которых определялась в разное время. Исполнитель не обладает информацией о использованной методике расчета применимой для оценки кадастровой стоимости земельных участков и составе факторов стоимости, определенных для расчета.

В связи с чем принято решение отказаться от методики, предложенной Указаниями.

В соответствии с пп. 9.2.2.5.3.1. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 07:031, 07:032, осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний.

Подпункт 9.2.2.5.3.5. Методических указаний определяет расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 07:051 в соответствии с требованиями главы VIII Указаний. При этом, в случае превышения УПКС земельных участков над средними УПКС земельных участков, указанных в пп. 9.2.2.5.3.2 Указаний, находящихся в пределах территории того же муниципального образования, УПКС земельного участка устанавливается равным среднему значению УПКС земельных участков, указанных в пп. 9.2.2.5.3.2 Указаний.

Определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Значение УПКС эталонного объекта для кода расчета вида использования 7.3, 7.5 определено в рамках расчетов, описанных в разделе 2.6.6.3.5 настоящего Отчета.

Для расчета стоимости объектов оценки, были применены аналогичные поправочные коэффициент на местоположение, как и при расчете эталонного объекта (см. раздел 2.6.6.3.5 настоящего Отчета).

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.6.15 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:011.02

К группе 06:011.02 отнесены объекты с кодами расчета вида использования 03:012.

Согласно пп. 9.2.2.5.3.5. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний. При этом в случае превышения УПКС земельных участков над средними УПКС земельных участков, указанных в пп. 9.2.2.5.3.2 Указаний, находящихся в пределах территории того же муниципального образования, УПКС земельного участка устанавливается равным среднему значению УПКС земельных участков, указанных в пп. 9.2.2.5.3.2 Указаний.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов данной группы произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Коду расчета вида использования 03:012 соответствует код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 3.1. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2, на основании этого соотношение удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для кода вида разрешенного использования 3.1 определялось как среднее значение соотношения удельных рыночных цен видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.

Значение УПКС объектов, с кодом вида разрешенного использования 3.1.1 рассчитано методом моделирования на основе УПКС в разрезе кадастровых кварталов.

Определение значений УПКС земельных участков с кодом 3.1.1 приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Поскольку объекты с видом разрешенного использования 3.1.1 расположены в разных муниципальных образованиях, для определения стоимости УПКС эталонного объекта в группе, необходимо определить значение УПКС кода вида разрешенного использования 3.1.1, относительно одного муниципального образования – Ханты-Мансийский район.

Расчет среднего значения УПКС, в разрезе кода вида разрешенного использования 3.1.1, приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчет по гр» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Поправочный коэффициент на местоположение, был определен согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год, размещенному на сайте http://racugra.ru/o-regione/rating\_investklimata\_mo.

Таблица 111 Поправочный коэффициент на местоположение.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование муниципального образования** | **Итого баллов** | **Место в рейтинге** | **Для расчета базовой стоимости УПКС в Ханты-Мансийском районе** |
| 1 | Сургутский | 107 | 1 | 0,8869 |
| 2 | Ханты-Мансийск | 101,8 | 2 | 0,9322 |
| 3 | Сургут | 101,1 | 3 | 0,9387 |
| 4 | Нефтеюганский | 101 | 4 | 0,9396 |
| 5 | Белоярский | 97,3 | 5 | 0,9753 |
| 6 | Лангепас | 97 | 6 | 0,9784 |
| 7 | Нижневартовск | 95,2 | 7 | 0,9968 |
| 8 | Ханты-Мансийский | 94,9 | 8 | 1,0000 |
| 9 | Октябрьский | 91,6 | 9 | 1,0360 |
| 10 | Березовский | 91 | 10 | 1,0429 |
| 11 | Нижневартовский | 90,92 | 11 | 1,0438 |
| 12 | Нягань | 90,87 | 12 | 1,0443 |
| 13 | Советский | 90,5 | 13 | 1,0486 |
| 14 | Урай | 90,4 | 14 | 1,0498 |
| 15 | Кондинский | 89,4 | 15 | 1,0615 |
| 16 | Югорск | 86,3 | 16 | 1,0997 |
| 17 | Пыть-Ях | 86,1 | 17 | 1,1022 |
| 18 | Когалым | 84,5 | 18 | 1,1231 |
| 19 | Мегион | 84,3 | 19 | 1,1257 |
| 20 | Покачи | 77,6 | 20 | 1,2229 |
| 21 | Нефтеюганск | 76 | 21 | 1,2487 |
| 22 | Радужный | 74,4 | 22 | 1,2755 |

Значение УПКС эталонного объекта с кодом 3.1.2. было рассчитано с учетом корректировки на функциональное назначение от значения УПКС эталонного объекта с кодом 3.1.1.

Для этих целей, была использована корректировка, рассчитанная путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 3.1.1, на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 112 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1 | 0,25 | 0,82 | 0,52 | 10,4 | 194,39 |
| 3.1.1 | 0,17 | 0,68 | 0,41 | 8,2 | 153,27 |
| 3.1.2 | 0,33 | 0,96 | 0,63 | 12,6 | 235,51 |

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков данной группы приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объектов оценки рассчитана с учетом поправочного коэффициента на местоположение, определенного согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год.

## 2.6.6.6.16 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:012.02

К группе 06:012.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 01:100.

Коду расчета вида использования 01:100 соответствует код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 1.10.

Методика определения кадастровой стоимости в соответствии с пп. 9.2.2.5.3.2. Методических указаний подробно описано в разделе 2.6.6.6.5 настоящего Отчета.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов данной группы произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Так как в группу определены земельные участки предполагающие сельскохозяйственное использование, данные земельные участки имеют однозначную принадлежность к землям сельскохозяйственного назначения. В связи с вышеуказанным, земельные участки категории земли промышленности и иного специального назначения, с кодом вида разрешенного использования 1.10, имеют аналогичный алгоритм расчета, что и земельные участки, категории земель сельскохозяйственного назначения.

Поскольку исполнителем был произведен расчет кадастровой стоимости для группы земельных участков 01:000.01 (см. раздел 2.6.6.1.1 настоящего Отчета), в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 01:000, было принято решение рассчитать УПКС эталонного объекта группы 06:012.02, с применением переходного коэффициента, учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 01:000. Из-за недостаточности имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования.

Величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 06:012.02 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 1.0.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 113 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.0** | **0,0300** | **0,0800** | **0,05** | **1,00** | **15,19** |
| 1.10 | 0,019 | 0,067 | **0,04** | 0,8 | 12,15 |

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.6.17 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:013.01

К группе 06:013.01 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 07:020.

В соответствии с пп. 9.2.2.5.3.3. Методических указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков указанных кодов расчета осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.

Значение УПКС оцениваемого земельного участка определяется как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы соседних земельных участков с оцениваемым земельным участком.

Анализ границ земельных участков показал, что не все земельные участки имеют границы координат. Ряд земельных участков граничит с землями прочих категорий, кадастровая стоимость которых определялась в разное время. Исполнитель не обладает информацией о использованной методике расчета применимой для оценки кадастровой стоимости земельных участков и составе факторов стоимости, определенных для расчета.

В связи с чем принято решение отказаться от методики, предложенной Указаниями.

Коду расчета вида использования 07:020 соответствует код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 7.2. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.2, на основании этого соотношение удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для кода вида разрешенного использования 7.2 определялось как среднее значение соотношения удельных рыночных цен видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Согласно п. 7.2. Указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в подпункте 7.2.2. Указаний, а также в подпункте 2.6.2.1.1.1 настоящего Отчета.

Значение УПКС эталонного объекта для кода расчета вида использования 7.2.1, 7.2.3 определено в рамках расчетов, описанных в разделе 2.6.6.3.5 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов данной группы произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Поскольку исполнителем был произведен расчет кадастровой стоимости для группы земельных участков 01:000.01 (см. раздел 2.6.6.1.1 настоящего Отчета), в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 01:000 (1.0 в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков), было принято решение рассчитать значение УПКС эталонного объекта с кодом вида разрешенного использования 7.2.2, с применением переходного коэффициента учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 01:000. Из-за недостаточности имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования, в связи с чем, величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 06:013.01 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 1.0.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 114 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.0** | **0,0300** | **0,0800** | **0,0500** | **1** | **15,19** |
| 7.2 |  |  |  |  | **91,04** |
| 7.2.1 |  |  |  |  | **109,22** |
| 7.2.2 | 0,08 | 0,29 | **0,18** | 3,6 | **54,68** |
| 7.2.3 |  |  |  |  | **109,22** |

Далее был применен аналогичный поправочный коэффициент на местоположение, как и при расчете эталонного объекта (см. раздел 2.6.6.1.1 настоящего Отчета).

Поправочный коэффициент на площадь, на расстояние до администрации МО и на расстояние до ближайшей ж/д станции не применялся, так как данные характеристики не оказывают влияние на стоимость земельных участков, предполагающих размещение сооружений автомобильного транспорта, в том числе линейных объектов.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.6.18 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:014:01

К группе 06:014.01 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 12:001.

В соответствии с пп. 9.2.2.5.3.3. Методических указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков указанных кодов расчета осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.

Значение УПКС оцениваемого земельного участка определяется как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы соседних земельных участков с оцениваемым земельным участком.

Анализ границ земельных участков показал, что не все земельные участки имеют границы координат. Ряд земельных участков граничит с землями прочих категорий, кадастровая стоимость которых определялась в разное время. Исполнитель не обладает информацией о использованной методике расчета применимой для оценки кадастровой стоимости земельных участков и составе факторов стоимости, определенных для расчета.

В связи с чем принято решение отказаться от методики, предложенной Указаниями.

Согласно пп. 9.2.2.6.2. Указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

В результате анализа собранной рыночной информации о продаже земельных участков, предназначенных для общественного использования земельных участков, не было выявлено. Так же, в связи недостаточностью имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования. Однако, данные размещенные на информационном портале недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», не содержат соотношения удельных рыночных цен для кода вида разрешенного использования. Установлено, что имеющаяся в распоряжении исполнителя рыночная информация, в отношении объектов данной группы, не отвечает критериям однозначности и достоверности, и не достаточна для расчета кадастровой стоимости методом определения типового (эталонного) объекта.

Указаниями предусмотрено, что в случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости, использование которых должно быть обосновано.

Пунктом 7.2.3 Указаний предусмотрен расчет Методом моделирования на основе УПКС в разрезе кадастровых кварталов, который применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Описание метода приводится в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Алгоритм расчета методом УПКС представлен в Таблице 63 «Алгоритм расчета методом УПКС».

Так как содержание некоторых видов разрешенного использования включает в себя содержание других видов разрешенного, значение УПКС определялось как среднее, из имеющиеся значений.

Определение значений УПКС приведено в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.6.19 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 06:015.02

К группе 06:015.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 07:020.

В соответствии с пп. 9.2.2.5.3.3. Методических указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков указанных кодов расчета осуществляется с использованием значений УПКС земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.

Значение УПКС оцениваемого земельного участка определяется как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы соседних земельных участков с оцениваемым земельным участком.

Анализ границ земельных участков показал, что не все земельные участки имеют границы координат. Ряд земельных участков граничит с землями прочих категорий, кадастровая стоимость которых определялась в разное время. Исполнитель не обладает информацией о использованной методике расчета применимой для оценки кадастровой стоимости земельных участков и составе факторов стоимости, определенных для расчета.

Коду расчета вида использования 07:020 соответствует код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 7.2. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3, на основании этого соотношение удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для кода вида разрешенного использования 7.2 определялось как среднее значение соотношения удельных рыночных цен видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3.

Значение УПКС эталонного объекта для кода расчета вида использования 7.2.1, 7.2.3 определено в рамках расчетов, описанных в разделе 2.6.6.3.5 настоящего Отчета.

Поскольку исполнителем был произведен расчет кадастровой стоимости для группы земельных участков 06:003.02 (см. раздел 2.6.6.6.7 настоящего Отчета), в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 06:090, было принято решение рассчитать значение УПКС эталонного объекта с кодом вида разрешенного использования 7.2.2, с применением переходного коэффициента учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 06:090. Из-за недостаточности имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования, в связи с чем, величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 06:015.02 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 6.9.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 115 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 6.9 | 0,07 | 0,32 | **0,19** | **1,0000** | 145,38 |
| 7.2 |  |  |  |  | 110,48 |
| 7.2.1 |  |  |  |  | 96,86 |
| 7.2.2 | 0,08 | 0,29 | **0,18** | **0,9474** | 137,73 |
| 7.2.3 |  |  |  |  | 96,86 |

Далее был применен аналогичный поправочный коэффициент на местоположение, как и при расчете эталонного объекта (см. раздел 2.6.6.6.7 настоящего Отчета).

Поправочный коэффициент на площадь, на расстояние до администрации МО и на расстояние до ближайшей ж/д станции не применялся, так как данные характеристики не оказывают влияние на стоимость земельных участков, предполагающих размещение сооружений автомобильного транспорта, в том числе линейных объектов.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.7 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 7 «Транспорт»

В соответствии с п. 9.2.2.6.2 Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Транспорт» осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

В соответствии с Приложением №6 Методических указаний рекомендациями по применимости подходов при расчете кадастровой стоимости сегмента «Транспорт», преимущественный подход не указан, определение кадастровой стоимости рекомендовано проводить сравнительным/доходным подходами.

В результате проведенного анализа рыночной информации установлено, что отсутствует достаточный и достоверный объем данных для построения статистической модели.

## 2.6.6.7.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 07:000.02

К группе 07:000.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 07:000, которому соответствует код вида разрешенного использования 7.0, по данным классификатора видов разрешенного использования земельных участков. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования раздела «транспорт».

Поскольку объекты с различным видом разрешенного использования оценивались в рамках настоящего Отчета разными методами, с использованием нескольких эталонных объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях, для определения стоимости УПКС эталонного объекта группы, необходимо определить среднее значение УПКС кодов вида разрешенного использования 7.0, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, относительно одного муниципального образования – Ханты-Мансийский район.

Для этих целей, была использована корректировка, рассчитанная путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 6.9, на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Значение УПКС объектов, с кодом вида разрешенного использования 7.4 рассчитано методом моделирования на основе УПКС в разрезе кадастровых кварталов.

Определение значений УПКС объектов с видом разрешенного использования 7.4, приведено в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчет среднего значения УПКС, в разрезе кода вида разрешенного использования 7.4, приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчет по гр» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Поправочный коэффициент на местоположение, был определен согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год, размещенному на сайте http://racugra.ru/o-regione/rating\_investklimata\_mo.

Таблица 116 Поправочный коэффициент на местоположение.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование**  **муниципального**  **образования** | **Итого**  **баллов** | **Место в рейтинге** | **Поправочный коэф-т для расчета базовой стоимости УПКС эталонного объекта в Ханты-Мансийском районе** |
| 1 | Сургутский | 107 | 1 | 0,8869 |
| 2 | Ханты-Мансийск | 101,8 | 2 | 0,9322 |
| 3 | Сургут | 101,1 | 3 | 0,9387 |
| 4 | Нефтеюганский | 101 | 4 | 0,9396 |
| 5 | Белоярский | 97,3 | 5 | 0,9753 |
| 6 | Лангепас | 97 | 6 | 0,9784 |
| 7 | Нижневартовск | 95,2 | 7 | 0,9968 |
| 8 | Ханты-Мансийский | 94,9 | 8 | 1,0000 |
| 9 | Октябрьский | 91,6 | 9 | 1,0360 |
| 10 | Березовский | 91 | 10 | 1,0429 |
| 11 | Нижневартовский | 90,92 | 11 | 1,0438 |
| 12 | Нягань | 90,87 | 12 | 1,0443 |
| 13 | Советский | 90,5 | 13 | 1,0486 |
| 14 | Урай | 90,4 | 14 | 1,0498 |
| 15 | Кондинский | 89,4 | 15 | 1,0615 |
| 16 | Югорск | 86,3 | 16 | 1,0997 |
| 17 | Пыть-Ях | 86,1 | 17 | 1,1022 |
| 18 | Когалым | 84,5 | 18 | 1,1231 |
| 19 | Мегион | 84,3 | 19 | 1,1257 |
| 20 | Покачи | 77,6 | 20 | 1,2229 |
| 21 | Нефтеюганск | 76 | 21 | 1,2487 |
| 22 | Радужный | 74,4 | 22 | 1,2755 |

Итоговый расчет значений УПКС для кода вида разрешенного использования 7.0 приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «ври пром» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков данной группы приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объектов оценки рассчитана с учетом поправочного коэффициента на местоположение, определенного согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год.

## 2.6.6.7.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 07:001.02

К группе 07:001.02 отнесены объекты с кодами расчета вида использования 02:071, 04:021.

Согласно п. 9.2.2.6.2. Методических указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Согласно п. 7.2. Методических указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в п. 7.2.2. Методических указаний, а также в п. 2.6.2.1.1.1 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов сегмента данной группы произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени. Поскольку исполнителем был определены удельные показатели кадастровой стоимости для группы земельных участков 06:03.02, в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 06:090, было принято решение рассчитать значение УПКС земельных участков отнесенных к группе 07:001.02, с применением переходного коэффициента учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 06:090. Из-за недостаточности имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования.

Величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 07:001.02 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 6.9.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 117 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| 2.7.1 | 0,17 | 0,63 | **0,39** | **2,0526** | 298,41 |
| 4.2 | 0,67 | 1,45 | **1,04** | **5,4737** | 795,76 |
| 6.9 | 0,07 | 0,32 | **0,19** | **1,0000** | 145,38 |

Далее были применены аналогичные поправочные коэффициенты, как и при расчете эталонного объекта:

* Поправочный коэффициент на местоположение;
* Поправочный коэффициент на площадь;
* Поправочный коэффициент на расстояние до администрации МО;
* Поправочный коэффициент на расстояние до ближайшей ж/д станции.

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.7.3 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 07:002.02

К группе 07:002.02 отнесены объекты для обслуживания автотранспорта, с кодом расчета вида использования 04:090, 04:091, 04:093 и кодом вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) 4.9 – служебные гаражи.

Согласно пп. 9.2.2.6.2. Методических указаний, расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

*Определение оснований типологизации и ее проведение*

Типологизация объектов недвижимости проводилась в разрезе основных параметров/характеристик, присущих соответствующему сегменту земельных участков.

Существенное влияние на стоимость земельных участков оцениваемой группы оказывает площадь земельного участка, расстояние до администрации Муниципального образования, расстояние до дорог с твердым покрытием в том числе грунтовых улучшенных.

В результате анализа рынка земельных участков Сегмента 7 «Транспорт», выявлено, что на рынке представлены земельные участки, подходящие под размещение объектов, для обслуживания автотранспорта.

*Формирование типового (эталонного) земельного участка*

Под эталонным земельным участком понимается земельный участок, обладающий в разрезе факторов кластеризации (типологизации) наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в группу. При этом под наиболее вероятными характеристиками понимаются средние или наиболее часто встречающиеся характеристики земельного участка.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя отсутствует достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация для данной группы объектов недвижимости. Согласно п. 7.2. Методических указаний определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Методических указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

В качестве типового (эталонного) земельного участка был принят гипотетический земельный участок (далее – эталонный объект), обладающий типовыми характеристиками, приведенными в таблице ниже.

Эталонный объект сформирован на основании данных анализа рынка, с видом разрешенного использования под размещение объектов, для обслуживания автотранспорта.

Таблица 118 Описание эталонного объекта.

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Объект оценки** |
| Кадастровый номер участка | Гипотетический объект |
| Состав предаваемых прав на объект | Собственность |
| Условия финансирования | Типичные для рынка условия |
| Условия продажи | Цена продажи |
| Категория земель | Земли промышленности и иного специального назначения |
| Назначение | Обслуживание автотранспорта |
| Условия рынка | Дата оценки 01.01.2020 г. |
| Характеристики местоположения | Ханты-Мансийский район |
| Площадь, кв.м. | 7 700 |
| Наличие строений | Условно свободный |

*Расчет рыночной стоимости эталонного земельного участка*

Поскольку исполнитель располагает достаточным объемом качественной информации о стоимости объектов, схожих с оцениваемыми, было принято решение стоимость типового (эталонного) объекта определять в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

*Основные положения метода*

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходным с оцениваемым объектом. При выборе объектов-аналогов предпочтение отдавалось объектам с видом разрешенного использования, предполагающим размещение объектов автотранспорта.

Цены на объекты-аналоги затем корректировались с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов в группе.

Информация по объектам-аналогам, используемым для расчета стоимости эталонного земельного участка приведены ниже в таблице Таблице 127.

Данные объектов аналогов приведены в приведены в Приложение 1. Исходные данные\7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости\Рыночные данные.

*Применяемые поправочные коэффициенты для расчета эталонного объекта*

Поправочный коэффициент на переход права.

Рыночная стоимость объектов аналогов, реализованных на открытом рынке посредством торгов, была определена методом капитализации земельной ренты.

Метод предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Величина коэффициента капитализации определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018» Земельные участки, часть 2 (стр. 222).

Таблица 119 Величина коэффициента капитализации.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Класс объектов** | **Среднее** | **Доверительный интервал** | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | 13,6% | 13,1% | 14,2% |
| Земельные участки под офисно-торговую застройку | 12,8% | 12,1% | 13,4% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 14,5% | 13,4% | 15,6% |
| Земельные участки под МЖС | 12,6% | 12,0% | 13,1% |
| Земельные участки под ИЖС | 11,9% | 11,0% | 12,8% |
| Земельные участки под объекты рекреации | 13,9% | 13,0% | 14,7% |
| Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 13,7% | 13,2% | 14,3% |

Поправочный коэффициент на дату предложения/продажи.

Поправочный коэффициент для объектов аналогов, реализованных на открытом рынке посредством торгов, равен 1, так как стоимость аренды является фиксированной величиной на срок договора аренды.

Поправочный коэффициент для объекта аналога с кадастровым номером 86:04:0000001:98078, был рассчитан на основании данных о стоимости земельных участков в соответствующий период времени, размещенных на сайте <https://rosrealt.ru/cena>.

Таблица 120 Поправочный коэффициент на дату предложения/продажи.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **год** | **месяц** | **Недвижимость** | **Цена** | **Цена за** | **Поправочный коэффициент** |
| 2014 | январь | Земля | 208 027,00 | руб./сотка | 1,18 |
| 2017 | январь | Земля | 239 283,00 | руб./сотка | 1,02 |
| 2017 | февраль | Земля | 226 475,00 | руб./сотка | 1,08 |
| 2017 | март | Земля | 219 003,00 | руб./сотка | 1,12 |
| 2017 | апрель | Земля | 213 998,00 | руб./сотка | 1,14 |
| 2017 | май | Земля | 210 335,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | июнь | Земля | 211 970,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | июль | Земля | 209 900,00 | руб./сотка | 1,17 |
| 2017 | август | Земля | 208 416,00 | руб./сотка | 1,17 |
| 2017 | сентябрь | Земля | 211 872,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | октябрь | Земля | 210 713,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | ноябрь | Земля | 221 416,00 | руб./сотка | 1,11 |
| 2017 | декабрь | Земля | 218 972,00 | руб./сотка | 1,12 |
| 2018 | январь | Земля | 218 040,00 | руб./сотка | 1,12 |
| 2018 | февраль | Земля | 219 781,00 | руб./сотка | 1,11 |
| 2018 | март | Земля | 223 538,00 | руб./сотка | 1,1 |
| 2018 | апрель | Земля | 221 618,00 | руб./сотка | 1,1 |
| 2018 | май | Земля | 267 605,00 | руб./сотка | 0,91 |
| 2018 | июнь | Земля | 270 163,00 | руб./сотка | 0,91 |
| 2018 | июль | Земля | 270 644,00 | руб./сотка | 0,9 |
| 2018 | август | Земля | 255 102,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2018 | сентябрь | Земля | 250 555,00 | руб./сотка | 0,98 |
| 2018 | октябрь | Земля | 260 177,00 | руб./сотка | 0,94 |
| 2018 | ноябрь | Земля | 259 144,00 | руб./сотка | 0,94 |
| 2018 | декабрь | Земля | 249 519,00 | руб./сотка | 0,98 |
| 2019 | январь | Земля | 248 351,00 | руб./сотка | 0,99 |
| 2019 | февраль | Земля | 256 005,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | март | Земля | 256 825,00 | руб./сотка | 0,95 |
| 2019 | апрель | Земля | 254 232,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | май | Земля | 254 842,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | июнь | Земля | 259 116,00 | руб./сотка | 0,94 |
| 2019 | июль | Земля | 262 475,00 | руб./сотка | 0,93 |
| 2019 | август | Земля | 268 893,00 | руб./сотка | 0,91 |
| 2019 | сентябрь | Земля | 254 035,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | октябрь | Земля | 248 948,00 | руб./сотка | 0,98 |
| 2019 | ноябрь | Земля | 247 188,00 | руб./сотка | 0,99 |
| 2019 | декабрь | Земля | 243 438,00 | руб./сотка | 1,01 |
| 2020 | январь | Земля | 244 826,00 | руб./сотка | 1 |

Поправочный коэффициент на условия финансирования.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Условия финансирования объекта оценки и подобранных объектов-аналогов идентичны.

Поправочный коэффициент равен 1.

Поправочный коэффициент на рыночные условия (торг).

Поправочный коэффициент для объектов аналогов, реализованных на открытом рынке посредством торгов, равен 1, так как стоимость определена по средствам торгов.

Поправочный коэффициент для объекта аналога с кадастровым номером 86:04:0000001:98078, применен по данным специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2088-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2020-goda.

Таблица 121 Поправочный коэффициент на рыночные условия (торг.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **При продаже объектов** | **Нижняя граница** | **Верхняя граница** | **Среднее значение по РФ2** |
|
| 1 | **Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные)** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,88 | 0,98 | **0,93** |
| 2 | **Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,88 | 0,98 | **0,93** |
| 3 | **Земли населенных пунктов под ИЖС**1**, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,86 | 0,95 | **0,90** |
| 4 | **ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,79 | 0,92 | **0,85** |
| 5 | **Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,79 | 0,94 | **0,86** |
| 6 | **Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка | 0,72 | 0,90 | **0,80** |
| 7 | Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка | 0,76 | 0,91 | **0,83** |

Поправочный коэффициент на наличие строений и сооружений.

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости определена по данным специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2082-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>.

Таблица122 Поправочный коэффициент на наличие строений и сооружений.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Назначение объектов, расположенных на участках | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение** |
| 1 | **Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные** здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,10 | 0,22 | **0,16** |
| 2 | Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на **плотно застроенных особо ценных землях**, в том числе с пересеченной местностью | 0,13 | 0,36 | **0,23** |
| 3 | **Складские и производственные** здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,07 | 0,23 | **0,16** |

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").

2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

Поправочный коэффициент на местоположение.

В данном случае рассматривается местоположение объекта до уровня муниципального образования, поскольку при прочих равных условиях в зависимости от принадлежности к муниципальному образованию, стоимость земельного участка будет разная.

Согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год, размещенному на сайте http://racugra.ru/o-regione/rating\_investklimata\_mo.

Таблица 123 Поправочный коэффициент на местоположение.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование**  **муниципального**  **образования** | **Итого**  **баллов** | **Место в рейтинге** | **Поправочный коэф-т для эталонного объекта в Ханты-Мансийском районе** |
| 1 | Сургутский | 107 | 1 | 1,1275 |
| 2 | Ханты-Мансийск | 101,8 | 2 | 1,0727 |
| 3 | Сургут | 101,1 | 3 | 1,0653 |
| 4 | Нефтеюганский | 101 | 4 | 1,0643 |
| 5 | Белоярский | 97,3 | 5 | 1,0253 |
| 6 | Лангепас | 97 | 6 | 1,0221 |
| 7 | Нижневартовск | 95,2 | 7 | 1,0032 |
| 8 | Ханты-Мансийский | 94,9 | 8 | 1,0000 |
| 9 | Октябрьский | 91,6 | 9 | 0,9652 |
| 10 | Березовский | 91 | 10 | 0,9589 |
| 11 | Нижневартовский | 90,92 | 11 | 0,9581 |
| 12 | Нягань | 90,87 | 12 | 0,9575 |
| 13 | Советский | 90,5 | 13 | 0,9536 |
| 14 | Урай | 90,4 | 14 | 0,9526 |
| 15 | Кондинский | 89,4 | 15 | 0,9420 |
| 16 | Югорск | 86,3 | 16 | 0,9094 |
| 17 | Пыть-Ях | 86,1 | 17 | 0,9073 |
| 18 | Когалым | 84,5 | 18 | 0,8904 |
| 19 | Мегион | 84,3 | 19 | 0,8883 |
| 20 | Покачи | 77,6 | 20 | 0,8177 |
| 21 | Нефтеюганск | 76 | 21 | 0,8008 |
| 22 | Радужный | 74,4 | 22 | 0,7840 |

Поправочный коэффициент на площадь.

На основе данных полученных в результате анализа рынка была выявлена, следующая зависимость между стоимостью квадратного метра и площадью:

Рис. 40. Зависимость между стоимостью квадратного метра и его площадью

Так как качественные показатели построенной зависимости соответствуют требованиям, предъявляемым в корреляционно-регрессионном анализе - теснота связи характеризуется как «высокая»:

Таблица 124 Качественная характеристика силы связи.

|  |  |
| --- | --- |
| **Количественная мера тесноты связи** | **Качественная характеристика силы связи** |
| 0,1 - 0,3 | Слабая |
| 0,3 - 0,5 | Умеренная |
| 0,5 - 0,7 | Заметная |
| 0,7 - 0,9 | Высокая |
| 0,9 - 0,99 | Весьма высокая |

Данная зависимость была использована для расчета поправочных коэффициентов.

где

х- площадь земельного участка, кв.м.;

у – стоимость ообъекта.

Поправочный коэффициент на расстояние до администрации МО.

На основе данных полученных в результате анализа рынка была выявлена, следующая зависимость между стоимостью квадратного метра и удаленностью объекта оценки от административного центра муниципального образования:

Рис. 41. Зависимость между стоимостью квадратного метра и удаленностью объекта оценки от административного центра муниципального образования

Так как качественные показатели построенной зависимости соответствуют требованиям, предъявляемым в корреляционно-регрессионном анализе - теснота связи характеризуется как «высокая»:

Таблица 125 Качественная характеристика силы связи.

|  |  |
| --- | --- |
| **Количественная мера тесноты связи** | **Качественная характеристика силы связи** |
| 0,1 - 0,3 | Слабая |
| 0,3 - 0,5 | Умеренная |
| 0,5 - 0,7 | Заметная |
| 0,7 - 0,9 | Высокая |
| 0,9 - 0,99 | Весьма высокая |

Данная зависимость была использована для расчета поправочных коэффициентов.

где

х- расстояние до администрации муниципального образования, м.;

у – стоимость объекта.

Поправочный коэффициент рассчитывался как соотношение полученных модельных стоимостей объекта оценки и эталонного объекта.

Поправочный коэффициент на расстояние до дорог с твердым покрытием в том числе грунтовых улучшенных.

На основе данных полученных в результате анализа рынка была выявлена, следующая зависимость между стоимостью квадратного метра и удаленностью оцениваемого объекта до дорог с твердым покрытием в том числе грунтовые улучшенные:

Рис. 42. Зависимость между стоимостью квадратного метра и расстоянием объекта оценки до дорог с твердым покрытием в том числе грунтовых улучшенных

Так как качественные показатели построенной зависимости соответствуют требованиям, предъявляемым в корреляционно-регрессионном анализе - теснота связи характеризуется как «высокая»:

Таблица 126 Качественная характеристика силы связи.

|  |  |
| --- | --- |
| **Количественная мера тесноты связи** | **Качественная характеристика силы связи** |
| 0,1 - 0,3 | Слабая |
| 0,3 - 0,5 | Умеренная |
| 0,5 - 0,7 | Заметная |
| 0,7 - 0,9 | Высокая |
| 0,9 - 0,99 | Весьма высокая |

Данная зависимость была использована для расчета поправочных коэффициентов.

где

х- расстояние до дорог с твердым покрытием в том числе грунтовых улучшенных, м.;

у – стоимость объекта.

Поправочный коэффициент рассчитывался как соотношение полученных модельных стоимостей объекта оценки и эталонного объекта.

Последовательно применяя описанные выше поправочные коэффициенты к единице сравнения (1 кв.м) цен предложений сопоставимых объектов-аналогов, в итоге получаем скорректированные значения единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше поправочных коэффициентов.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости 1 кв.м объекта недвижимости. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен объектов-аналогов, к которым вводилось меньше корректировок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектом.

Для согласования результатов полученных скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам исполнитель использовал метод валовой коррекции. В рамках данного метода вес каждого объекта-аналога определяется на основе величины совокупной корректировки, внесенной в цену данного объекта - аналога в процессе применения метода прямого сравнения продаж по формуле:

УВ = (1/ВК1)/∑ (1/ВК1; 1/ВК2; …1/ВКn) х 100

где:

УВ – удельный вес;

ВК1 – валовая коррекция объекта-аналога №1, в % к цене предложения;

ВКn - валовая коррекция n объекта-аналога, в % к цене предложения.

Расчеты по определению стоимости эталонного объекта приведены ниже в таблице Таблице 127.

Таблица 127 Расчет эталонного объекта.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Характеристики объектов сравнения** | **Объект оценки** | **Объект-аналог № 1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** |
| Объект | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Кадастровый номер объекта |  | 86:04:0000001:98078 | 86:02:0808002:4318 | 86:04:0000001:122897 |
| Номер ID аналога |  | 2 | 583 | 813 |
| Источник информации |  | https://www.avito.ru/izluchinsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_3\_ga\_promnaznacheniya\_1293213191 | Письмо  04-Исх-1349/2019  27.03.2019 | Письмо  № 09/10050  07.11.2019 |
| Текст объявления |  | Продается или на длительный срок в аренду сдается(150-200т.р. в месяц) под стоянку спец техники,склад тмц.производство... , база на самотлорском месторождении рядом с  Дкп -6 (Пост охраны) 43 км Нв-Радужный соседи Алмаз бывшее БУТТ и РСУ 10 | - | - |
| Категория земель | Земли промышленности, энергетики и иного специального назначения | Земли промышленности, энергетики и иного специального назначения | Земли промышленности, энергетики и иного специального назначения | Земли промышленности, энергетики и иного специального назначения |
| Вид разрешенного использования |  | Для размещения иных обслуживающих сооружений и объектов | - | Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства |
| Вид разрешенного использования по документу |  | обслуживание автотранспорта | обслуживание автотранспорта | под обслуживание автотранспорта |
| Адрес объекта | Ханты-Мансийский район | Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Ханты-Мансийский район, Приобское месторождение, район карьера 203 | Ханты-Мансийский район, Приобское месторождение, район карьера 203 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Мегион, пгт.Высокий, ул.Подъездная, земельный участок №4 |
| Передаваемые права | собственность | собственность | аренда | аренда |
| Наличие строений и сооружений | нет | нет | нет | нет |
| Наличие коммуникаций | нет | нет | нет | нет |
| Наличие улучшений | нет | нет | нет | нет |
| Расстояние до дорог с твердым покрытием в том числе грунтовые улучшенные, км. | 0,16 | 0,22 | 0,19 | 0,06 |
| Расстояние до администрации муниципального образования, км. | 49,22 | 29,91 | 81,50 | 36,26 |
| Условия продажи/предложения |  | - | Договор аренды №119 от 01.10.2018 | Договор аренды №39 12.07.2019 |
| Срок договора аренды, год |  | - | 5 | 3,17 |
| Условия финансового расчета |  | - | Типичные | Типичные |
| Размер годовой арендной платы, руб. |  | - | 51 500,00 | 122 100,00 |
| Кадастровая стоимость предыдущего тура оценки, руб. |  | - | 188 265,00 | 1 181 501,76 |
| Налог, % |  | - | 1,50% | 1,50% |
| Ставка капитализации, % |  | - | 13,60% | 13,60% |
| Стоимость земельного участка, руб. |  | - | 357 912 | 767 481 |
| Передаваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия продажи/предложения | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Условия финансового расчета | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Цена предложения/сделки в руб. |  | 6 500 000 | 357 912 | 767 481 |
| Дата продажи /предложения |  | 11.01.2019 | 01.10.2018 | 12.07.2019 |
| Площадь участка кв. м | 7 700 | 30 000 | 2 445,00 | 5 394,00 |
| Цена предложения, руб./м2 |  | 216,67 | 146,39 | 142,28 |
| Поправочный коэффициент на дату продажи /предложения |  | 0,99 | 1,00 | 1,00 |
| Поправочный коэффициент на наличие строений и сооружений |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Поправочный коэффициент на рыночные условия (торг) |  | 0,86 | 1,00 | 1,00 |
| Поправочный коэффициент на местоположение (район) |  | 1,00 | 1,00 | 1,13 |
| Поправочный коэффициент на площадь участка |  | 1,01 | 1,00 | 1,00 |
| Поправочный коэффициент на расстояние до дорог с твердым покрытием в том числе грунтовых улучшенных |  | 1,01 | 1,00 | 0,99 |
| Поправочный коэффициент на расстояние администрации муниципального образования |  | 0,99 | 1,01 | 1,00 |
| Итоговый поправочный коэффициент |  | 0,86 | 1,01 | 1,11 |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 185,88 | 147,90 | 157,94 |
|  | 3 | 1 | 1 | 1 |
| % изменения первоначальной цены | 26% | 14,21% | 1,03% | 11,00% |
| Весовые коэффициенты | 100% | 22,93% | 48,03% | 29,03% |
| Стоимость 1 м2с учетом весов |  | 42,63 | 71,04 | 45,86 |
| **Стоимость 1 м2 объекта, в руб.** | **159,53** |  |  |  |
| **Стоимость объекта, в руб.** | **1 228 381,00** |  |  |  |

*Определение и расчет стоимости объектов, отнесенных к группе*

На данном этапе расчетов поправки производятся от эталонного объекта к объекту оценки.

Далее были применены аналогичные поправочные коэффициенты, как и при расчете эталонного объекта:

* Поправочный коэффициент на местоположение;
* Поправочный коэффициент на площадь;
* Поправочный коэффициент на расстояние до администрации МО;
* Поправочный коэффициент на расстояние до дорог с твердым покрытием в том числе грунтовых улучшенных.

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков данной группы приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.8 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 8 «Обеспечение обороны и безопасности»

В рамках данного тура кадастровой оценки проводилось определение кадастровой стоимости земельных участков категорий: «Земли сельскохозяйственного назначения», «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по состоянию на 01.01.2020 года. Так как для земель указанных категорий не является характерным размещение объектов сегмента 8 «Обеспечение обороны и безопасности» то можно предположить, что набор факторов, влияющих на формирование стоимости земельных участков, отличается от факторов, влияющих на стоимость участков, отнесенных к сегменту 8 «Обеспечение обороны и безопасности» в составе других категорий, в частности в составе категории «Земли населенных пунктов».

В перечне земельных участков, предоставленных Управлением Росреестра для проведения работ по определению кадастровой стоимости, земельных участков, соответствующих данному сегменту на территории округа, числится 8 объектов.

В соответствии с пп. 9.2.2.6.2 Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Обеспечение обороны и безопасности» осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости.

## 2.6.6.8.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 08:000.02

К группе 08:000.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 08:000, которому соответствует код вида разрешенного использования 8.0, по данным классификатора видов разрешенного использования земельных участков. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования раздела «обеспечение обороны и безопасности»: 8.0, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4.

Поскольку, в рамках настоящего Отчета, оценивались только объекты с видом разрешенного использования 8.2, 8.3, методом моделирования на основе УПКС в разрезе кадастровых кварталов, для определения значения УПКС эталонного объекта группы, необходимо определить среднее значение УПКС кодов вида разрешенного использования 8.2, 8.3, относительно одного муниципального образования – Ханты-Мансийский район.

Определение значений УПКС объектов с видом разрешенного использования 8.2, 8.3, приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчет среднего значения УПКС, в разрезе кода вида разрешенного использования 8.2, приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчет по гр» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Поправочный коэффициент на местоположение, был определен согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год, размещенному на сайте http://racugra.ru/o-regione/rating\_investklimata\_mo.

Таблица 128 Поправочный коэффициент на местоположение.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование**  **муниципального образования** | **Итого**  **баллов** | **Место в**  **рейтинге** | **Поправочный коэф-т для расчета базовой стоимости УПКС эталонного объекта в Ханты-Мансийском районе** |
| 1 | Сургутский | 107 | 1 | 0,8869 |
| 2 | Ханты-Мансийск | 101,8 | 2 | 0,9322 |
| 3 | Сургут | 101,1 | 3 | 0,9387 |
| 4 | Нефтеюганский | 101 | 4 | 0,9396 |
| 5 | Белоярский | 97,3 | 5 | 0,9753 |
| 6 | Лангепас | 97 | 6 | 0,9784 |
| 7 | Нижневартовск | 95,2 | 7 | 0,9968 |
| 8 | Ханты-Мансийский | 94,9 | 8 | 1,0000 |
| 9 | Октябрьский | 91,6 | 9 | 1,0360 |
| 10 | Березовский | 91 | 10 | 1,0429 |
| 11 | Нижневартовский | 90,92 | 11 | 1,0438 |
| 12 | Нягань | 90,87 | 12 | 1,0443 |
| 13 | Советский | 90,5 | 13 | 1,0486 |
| 14 | Урай | 90,4 | 14 | 1,0498 |
| 15 | Кондинский | 89,4 | 15 | 1,0615 |
| 16 | Югорск | 86,3 | 16 | 1,0997 |
| 17 | Пыть-Ях | 86,1 | 17 | 1,1022 |
| 18 | Когалым | 84,5 | 18 | 1,1231 |
| 19 | Мегион | 84,3 | 19 | 1,1257 |
| 20 | Покачи | 77,6 | 20 | 1,2229 |
| 21 | Нефтеюганск | 76 | 21 | 1,2487 |
| 22 | Радужный | 74,4 | 22 | 1,2755 |

Итоговый расчет значения УПКС эталонного объекта для кода вида разрешенного использования 8.0 приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «ври пром» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков данной группы приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объектов оценки рассчитана с учетом поправочного коэффициента на местоположение, определенного согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год.

## 2.6.6.9 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 9 «Охраняемые природные территории и благоустройство»

В рамках данного тура кадастровой оценки проводилось определение кадастровой стоимости земельных участков категорий: «Земли сельскохозяйственного назначения», «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по состоянию на 01.01.2020 года. Так как для земель указанных категорий не является характерным размещение объектов сегмента 9 «Охраняемые природные территории и благоустройство» то можно предположить, что набор факторов, влияющих на формирование стоимости земельных участков, отличается от факторов, влияющих на стоимость участков, отнесенных к сегменту 9 «Охраняемые природные территории и благоустройство» в составе других категорий, в частности в составе категории «Земли населенных пунктов».

В перечне земельных участков, предоставленных Управлением Росреестра для проведения работ по определению кадастровой стоимости, земельных участков, соответствующих данному сегменту на территории округа, числится 3 объекта.

К данному сегменту относятся земельные участки с видами использования для обустройства мест охоты и рыбалки, в том числе сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы, также для размещения особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные при-родные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады), для размещения земельных участков, предназначенных для сохранения 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 при-родных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными, для размещения объектов курортной деятельности, в том числе использование для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах зоны горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта, для размещения объектов санаторной деятельности, в том числе под обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи), для размещения в границах населенных пунктов набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, а также земельные участки, не относящиеся к иным кодам сегмента «Охраняемые при-родные территории и благоустройство».

## 2.6.6.9.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 09:000.02

К группе 09:000.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 12:002, 12:003, которым соответствует код вида разрешенного использования 12.0, по данным классификатора видов разрешенного использования земельных участков. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования раздела «Земельные участки (территории) общего пользования»: 12.0.1 - 12.0.2.

Согласно пп. 9.2.2.2.2. Методических указаний определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется исходя из возможности получения дохода. Поскольку не представляется возможным провести анализ возможного получения доходов от земельных участков с данными кодами вида использования в силу отсутствия рыночной или иной информации касательно возможности извлечения доходов от использования данных земельных участков, и в соответствии с п.7.2. Методических указаний при отсутствии достаточной для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночной информации для группы (подгруппы) объектов недвижимости применяется метод типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода приводится в пп. 7.2.2. Указаний, а также в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Поскольку, в рамках настоящего Отчета, объекты с кодом вида разрешенного использования 12.0.1 - 12.0.2 не оценивались, значение УПКС эталонного объекта группы определялось путем расчета среднего значения УПКС по кодам вида разрешенного использования 12.1 - ритуальная деятельность, 12.2 - специальная деятельность, 12.3 – запас.

Значение УПКС объектов оценки с видом разрешенного использования 12.1, 12.2, 12.3 определялось методом моделирования на основе УПКС, путем определения минимального значения в разрезе кадастровых кварталов. Определение минимальных значений УПКС объектов с видом разрешенного использования 12.1, 12.2, 12.3, приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Для определения среднего значения УПКС в группе, необходимо определить значение УПКС кодов вида разрешенного использования 12.1, 12.2, 12.3 относительно одного муниципального образования – Ханты-Мансийский район.

Расчет минимальных значений, в разрезе кода вида разрешенного использования 12.1, 12.2, 12.3, приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчет по гр» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Поправочный коэффициент на местоположение, был определен согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год, размещенному на сайте http://racugra.ru/o-regione/rating\_investklimata\_mo.

Таблица 129 Поправочный коэффициент на местоположение.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование**  **муниципального образования** | **Итого**  **баллов** | **Место в**  **рейтинге** | **Поправочный коэф-т для расчета базовой стоимости УПКС эталонного объекта в Ханты-Мансийском районе** |
| 1 | Сургутский | 107 | 1 | 0,8869 |
| 2 | Ханты-Мансийск | 101,8 | 2 | 0,9322 |
| 3 | Сургут | 101,1 | 3 | 0,9387 |
| 4 | Нефтеюганский | 101 | 4 | 0,9396 |
| 5 | Белоярский | 97,3 | 5 | 0,9753 |
| 6 | Лангепас | 97 | 6 | 0,9784 |
| 7 | Нижневартовск | 95,2 | 7 | 0,9968 |
| 8 | Ханты-Мансийский | 94,9 | 8 | 1,0000 |
| 9 | Октябрьский | 91,6 | 9 | 1,0360 |
| 10 | Березовский | 91 | 10 | 1,0429 |
| 11 | Нижневартовский | 90,92 | 11 | 1,0438 |
| 12 | Нягань | 90,87 | 12 | 1,0443 |
| 13 | Советский | 90,5 | 13 | 1,0486 |
| 14 | Урай | 90,4 | 14 | 1,0498 |
| 15 | Кондинский | 89,4 | 15 | 1,0615 |
| 16 | Югорск | 86,3 | 16 | 1,0997 |
| 17 | Пыть-Ях | 86,1 | 17 | 1,1022 |
| 18 | Когалым | 84,5 | 18 | 1,1231 |
| 19 | Мегион | 84,3 | 19 | 1,1257 |
| 20 | Покачи | 77,6 | 20 | 1,2229 |
| 21 | Нефтеюганск | 76 | 21 | 1,2487 |
| 22 | Радужный | 74,4 | 22 | 1,2755 |

Итоговый расчет значений УПКС для кода вида разрешенного использования 12.0 приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «ври пром» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков данной группы приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объектов оценки рассчитана с учетом поправочного коэффициента на местоположение, определенного согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год.

## 2.6.6.9.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 09:001.02

К группе 09:001.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 09:010, которым соответствует код вида разрешенного использования 9.1, по данным классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно пп. 9.2.2.2.2. Методических указаний определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется исходя из возможности получения дохода. Поскольку не представляется возможным провести анализ возможного получения доходов от земельных участков с данным кодом вида использования в силу отсутствия рыночной или иной информации касательно возможности извлечения доходов от использования данных земельных участков, определение значения УПКС для объектов группы осуществляется методом моделирования на основе УПКС в разрезе кадастровых кварталов.

Описание метода приводится в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Алгоритм расчета методом УПКС представлен в Таблице 63 «Алгоритм расчета методом УПКС».

Так как содержание некоторых видов разрешенного использования включает в себя содержание других видов разрешенного, значение УПКС определялось как среднее, из имеющиеся значений.

Определение значений УПКС приведено в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.10 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 12 «Специальное, ритуальное использование, запас»

В перечне земельных участков, предоставленных Управлением Росреестра для проведения работ по определению кадастровой стоимости, земельных участков, соответствующих данному сегменту на территории округа, числится 153 объекта.

К данному сегменту относятся земельные участки с видами использования для размещения объектов ритуальной деятельности, в том числе для размещения кладбищ, крематориев и мест захоронения, культовых сооружений, а также для размещения объектов специальной деятельности, в том числе для размещения, хранения, захоронения, утилизации, накопления, обработки, обезвреживания отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, полигонов по захоронению бытового мусора и отходов, а также для размещения объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов), объектов по сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки, для размещения земельных участков с признаками отсутствия хозяйственной деятельности.

## 2.6.6.10.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 12:000.01, 12:000.02

К группе 12:000.01 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 12:010, 12:020, которым соответствует код вида разрешенного использования 12.1, 12.2, по данным классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

К группе 12:000.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 12:010, 12:020, 12:021, 12:030, которым соответствует код вида разрешенного использования 12.1, 12.2, 12.2, 12.3 по данным классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно пп. 9.2.2.6.2. Методических указаний определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических (регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) объекта и (или) индивидуально в отношении объекта недвижимости. Поскольку рынок земельных участков, характерных для объектов данного сегмента отсутствует, невозможно построить статистическую модель оценки кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения объектов под специальное, ритуальное использование и запас». Определение кадастровой стоимости данных земельных участков осуществляется методом моделирования на основе УПКС, путем определения минимального значения в разрезе кадастровых кварталов.

Описание метода приводится в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Алгоритм расчета методом УПКС представлен в Таблице 63 «Алгоритм расчета методом УПКС».

Так как содержание некоторых видов разрешенного использования включает в себя содержание других видов разрешенного, значение УПКС определялось как среднее, из имеющиеся значений.

Определение значений УПКС приведено в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты по УПКС», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.11 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 13 Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»

## 2.6.6.11.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 13:000.01

К группе 13:000.01 отнесены объекты с кодами расчета вида использования 02:010, 02:020, 02:021.

Согласно пп. 9.2.2.4.2.2. Методических указаний, определение кадастровой объектов данных групп, осуществляется путем расчета УПКС типового (эталонного) земельного участка подгруппы земельных участков, по средствам определения кадастровой стоимости типового (эталонного) земельного участка, с подстановкой в статистическую (регрессионную) модель его индивидуальных характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов, и ее последующего деления на его площадь.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя имеется достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация, однако в связи со значительной дифференциацией характеристик земельных участков в составе конкретных садоводческих товариществ, исполнитель принял решение отказаться от данного метода.

Согласно пп. 9.2.2.4.2.2. Методических указаний, определение кадастровой стоимости типового (эталонного) земельного участка также может осуществляться индивидуально в отношении земельного участка в соответствии с главой VIII Методических указаний.

Описание метода приводится в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

Расчет кадастровой стоимости объектов сегмента данной группы произведен с применением корректировки на функциональное назначение земельного участка к рассчитанной кадастровой стоимости земельных участков иного назначения, рынок которых развит в большей степени.

Поскольку исполнителем был произведен расчет кадастровой стоимости для группы земельных участков 01:000.01 (см. раздел 2.6.6.1.1 настоящего Отчета), в качестве эталонного объекта которой было определено значение УПКС земельного участка с кодом вида разрешенного использования 01:000 (1.0 в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков), было принято решение рассчитать значение УПКС эталонного объекта группы 13:000.01, с применением переходного коэффициента учитывающего различие функционального назначения от земельных участков с кодом вида разрешенного использования 01:000. Из-за недостаточности имеющихся данных отсутствует возможность построить математическую модель, определяющую наличие зависимости стоимости земельных участков от вариантов функционального использования, в связи с чем, величина коэффициентов перехода для земельных участков, включенных в группу 13:000.01 определялась на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитана путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков с кодом вида разрешенного использования 1.0.

Ниже приведен расчет стоимость 1 кв.м. эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

Таблица 130 Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков** | **Поправочный коэффициент** | Расчетная стоимость эталонного объекта с учетом поправочного коэффициента на ВРИ, руб./кв.м. |
| **1.0** | **0,0300** | **0,0800** | **0,05** | **1,00** | **15,19** |
| 2.1 | 0,23 | 0,58 | **0,4** | **8,00** | 121,52 |
| 2.2 | 0,1 | 0,33 | **0,21** | **4,20** | 63,80 |

Далее был применен аналогичный поправочный коэффициент на местоположение, как и при расчете эталонного объекта (см. раздел 2.6.6.1.1 настоящего Отчета).

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.11.2 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 13:002.01, 13:002.02

К группе 13:002.01 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 13:011, 13:021, 13:000, которым соответствует код вида разрешенного использования 13.1, 13.2, 13.0, по данным классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

К группе 13:002.02 отнесены объекты с кодом расчета вида использования 13:021, которым соответствует код вида разрешенного использования 13.2, по данным классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно Приложению № 6 к Методическим указаниям для оценки участков данного сегмента применимо два подхода: сравнительный и доходный.

В соответствии с пп. 7.1.3. Методических указаний 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. Собранная рыночная информация не содержит достаточных и достоверных сведений о рыночной арендной плате за земельные участки соответствующих видов использования. Информация об аренде единых объектов недвижимости, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемых земельных участков, отсутствует. Учитывая это, при оценке рассматриваемых объектов доходный подход не применим, поскольку невозможно рассчитать наиболее вероятные доходы и расходы от использования участков по назначению.

В соответствии с пп. 7.1.1. Методических указаний сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости. В ходе проведения анализа рынка было выявлено, что на рынке земельных участков представлено достаточное количество предложений по продаже земельных участков, непосредственно относящихся к сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка». С учетом выше сказанного, в данном разделе будут использованы выявленные предложения по продаже участков в рамках проведения расчётов по определению кадастровой стоимости сравнительным походом.

Поскольку объекты групп 13:002.01 и 13:002.02, расположены на территории садово-огороднических товариществ или на территории, выделенной для ведения индивидуальных огородов, с видом разрешенного использования предполагающим ведение садоводства и огородничества, данные земельные участки имеют однозначную принадлежность к землям сельскохозяйственного назначения. Земельные участки категории земли промышленности, энергетики, транспорта, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, с кодом вида разрешенного использования 13.2, имеют аналогичный алгоритм расчета, что и земельные участки, категории земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно пп. 9.2.2.4.2.2. Методических указаний, определение кадастровой объектов данных групп, осуществляется путем расчета УПКС типового (эталонного) земельного участка подгруппы земельных участков, по средствам определения кадастровой стоимости типового (эталонного) земельного участка, с подстановкой в статистическую (регрессионную) модель его индивидуальных характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов, и ее последующего деления на его площадь.

По результатам сбора и анализа объектов-аналогов у исполнителя имеется достаточная для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночная информация, однако в связи со значительной дифференциацией характеристик земельных участков в составе конкретных садоводческих товариществ, исполнитель принял решение отказаться от данного метода.

Согласно пп. 9.2.2.4.2.2. Методических указаний, определение кадастровой стоимости типового (эталонного) земельного участка также может осуществляться индивидуально в отношении земельного участка в соответствии с главой VIII Методических указаний.

Описание метода приводится в разделе 2.6.2 настоящего Отчета.

*Определение оснований типологизации и ее проведение*

Типологизация объектов недвижимости проводилась в разрезе основных параметров/характеристик, присущих соответствующему сегменту земельных участков.

Проанализировав рынок земельных участков, выявлено, что существенное влияние на стоимость земельных участков оцениваемой группы оказывает площадь земельного участка, расположение в конкретном садово-огородническом товариществе, наличие построек.

*Формирование типового (эталонного) земельного участка*

В качестве типового (эталонного) земельного участка был принят гипотетический земельный участок (далее – эталонный объект), расположенный в конкретном садово-огородническом товариществе, обладающий типовыми характеристиками, приведенными в таблице ниже.

Эталонный объект сформирован на основании анализа рынка.

Таблица 131 Описание эталонного объекта.

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Объект оценки** |
| Кадастровый номер участка | Гипотетический объект |
| Состав предаваемых прав на объект | Собственность |
| Условия финансирования | Типичные для рынка условия |
| Условия продажи | Цена продажи |
| Категория земель | «Земли сельскохозяйственного назначения» |
| Назначение | Садоводство, огородничество |
| Условия рынка | Дата оценки 01.01.2020г. |
| Площадь, кв.м. | 1 000 |
| Наличие строений | Условно свободный |

*Расчет рыночной стоимости эталонного земельного участка*

Поскольку исполнитель располагает достаточным объемом качественной информации о ценах предложений к продаже объектов, схожих с оцениваемыми, было принято решение стоимость эталонного объекта определять в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Для целей оценки земельные участки, отнесенные к садово-огородническим товариществам, были систематизированы по наличию рыночной информации. В садово-огороднических товариществах, с достаточной рыночной информацией, были определены значения УПКС для эталонных земельных участков.

Скриншоты объектов аналогов приведены в Приложение 1. Исходные данные\7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости\Рыночные данные.

Стоимость эталонного участка в садово-огородническом товариществе с недостаточным или отсутствующими предложениями о продаже земельных участков, была определена по стоимости близлежащего садово-огороднического товарищества, позволяющего осуществить расчет эталонного объекта.

В садово-огородническом товариществе, эталонный объект которого невозможно определить методами, описанными выше, было определено значение УПКС путем расчета средних значений УПКС в квартале в разрезе данной группы. При отсутствии в квартале данных, необходимых для расчета, определялось среднее значение УПКС в муниципальном образовании.

Определение кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в муниципальном образовании город Советский, осуществляется методом моделирования на основе УПКС, путем определения среднего значения УПКС в Советском районе.

Определение средних значений УПКС в разрезе муниципальных образований приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчет средних СОТ», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

После выбора аналогов, анализа корректности и репрезентативности выборки для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов аналогов и оцениваемых объектов, исполнителем был введен ряд поправочных коэффициентов.

Расчет стоимости значений УПКС эталонных земельных участков приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчеты СОТ», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

*Применяемые поправочные коэффициенты для расчета эталонного объекта*

Поправочный коэффициент на дату предложения/продажи.

Данная корректировка была рассчитана на основании данных о стоимости земельных участков в соответствующий период времени, размещенных на сайте РосриэлтНедвижимость, публикуемых в открытом доступе: <https://rosrealt.ru/cena>.

Таблица 132 Поправочный коэффициент на дату предложения/продажи.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **год** | **месяц** | **Недвижимость** | **Цена** | **Цена за** | **Поправочный коэффициент** |
| 2014 | январь | Земля | 208 027,00 | руб./сотка | 1,18 |
| 2017 | январь | Земля | 239 283,00 | руб./сотка | 1,02 |
| 2017 | февраль | Земля | 226 475,00 | руб./сотка | 1,08 |
| 2017 | март | Земля | 219 003,00 | руб./сотка | 1,12 |
| 2017 | апрель | Земля | 213 998,00 | руб./сотка | 1,14 |
| 2017 | май | Земля | 210 335,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | июнь | Земля | 211 970,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | июль | Земля | 209 900,00 | руб./сотка | 1,17 |
| 2017 | август | Земля | 208 416,00 | руб./сотка | 1,17 |
| 2017 | сентябрь | Земля | 211 872,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | октябрь | Земля | 210 713,00 | руб./сотка | 1,16 |
| 2017 | ноябрь | Земля | 221 416,00 | руб./сотка | 1,11 |
| 2017 | декабрь | Земля | 218 972,00 | руб./сотка | 1,12 |
| 2018 | январь | Земля | 218 040,00 | руб./сотка | 1,12 |
| 2018 | февраль | Земля | 219 781,00 | руб./сотка | 1,11 |
| 2018 | март | Земля | 223 538,00 | руб./сотка | 1,1 |
| 2018 | апрель | Земля | 221 618,00 | руб./сотка | 1,1 |
| 2018 | май | Земля | 267 605,00 | руб./сотка | 0,91 |
| 2018 | июнь | Земля | 270 163,00 | руб./сотка | 0,91 |
| 2018 | июль | Земля | 270 644,00 | руб./сотка | 0,9 |
| 2018 | август | Земля | 255 102,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2018 | сентябрь | Земля | 250 555,00 | руб./сотка | 0,98 |
| 2018 | октябрь | Земля | 260 177,00 | руб./сотка | 0,94 |
| 2018 | ноябрь | Земля | 259 144,00 | руб./сотка | 0,94 |
| 2018 | декабрь | Земля | 249 519,00 | руб./сотка | 0,98 |
| 2019 | январь | Земля | 248 351,00 | руб./сотка | 0,99 |
| 2019 | февраль | Земля | 256 005,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | март | Земля | 256 825,00 | руб./сотка | 0,95 |
| 2019 | апрель | Земля | 254 232,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | май | Земля | 254 842,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | июнь | Земля | 259 116,00 | руб./сотка | 0,94 |
| 2019 | июль | Земля | 262 475,00 | руб./сотка | 0,93 |
| 2019 | август | Земля | 268 893,00 | руб./сотка | 0,91 |
| 2019 | сентябрь | Земля | 254 035,00 | руб./сотка | 0,96 |
| 2019 | октябрь | Земля | 248 948,00 | руб./сотка | 0,98 |
| 2019 | ноябрь | Земля | 247 188,00 | руб./сотка | 0,99 |
| 2019 | декабрь | Земля | 243 438,00 | руб./сотка | 1,01 |
| 2020 | январь | Земля | 244 826,00 | руб./сотка | 1 |

Поправочный коэффициент на условия финансирования.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Условия финансирования объекта оценки и подобранных объектов-аналогов идентичны.

Поправочный коэффициент в размере 1,00.

Поправочный коэффициент на рыночные условия (торг).

Поскольку исполнителем проанализированы цены предложения, а не продажи, т.е., информация о сделках, еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась скидка на торг.

Поправочный коэффициент применен по данным специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2088-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2020-goda.

Таблица 133 Поправочный коэффициент на рыночные условия (торг).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **При продаже объектов** | **Нижняя граница** | **Верхняя граница** | **Среднее значение по РФ2** |
|
| 1 | **Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные)** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,88 | 0,98 | **0,93** |
| 2 | **Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,88 | 0,98 | **0,93** |
| 3 | **Земли населенных пунктов под ИЖС**1**, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,86 | 0,95 | **0,90** |
| 4 | **ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,79 | 0,92 | **0,85** |
| 5 | **Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,79 | 0,94 | **0,86** |
| 6 | **Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка | 0,72 | 0,90 | **0,80** |
| 7 | Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка | 0,76 | 0,91 | **0,83** |

Поправочный коэффициент на местоположение.

В данном случае рассматривается местоположение объекта до уровня муниципального образования.

Поправочный коэффициент рассчитан, согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год, размещенному на сайте <http://racugra.ru/o-regione/rating_investklimata_mo>.

Таблица 134 Поправочный коэффициент на местоположение.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование**  **муниципального образования** | **Итого**  **баллов** | **Место в р**  **ейтинге** | **Поправочный коэф-т для эталонного объекта в Урае** |
| 1 | Сургутский | 107 | 1 | 1,1836 |
| 2 | Ханты-Мансийск | 101,8 | 2 | 1,1261 |
| 3 | Сургут | 101,1 | 3 | 1,1184 |
| 4 | Нефтеюганский | 101 | 4 | 1,1173 |
| 5 | Белоярский | 97,3 | 5 | 1,0763 |
| 6 | Лангепас | 97 | 6 | 1,0730 |
| 7 | Нижневартовск | 95,2 | 7 | 1,0531 |
| 8 | Ханты-Мансийский | 94,9 | 8 | 1,0498 |
| 9 | Октябрьский | 91,6 | 9 | 1,0133 |
| 10 | Березовский | 91 | 10 | 1,0066 |
| 11 | Нижневартовский | 90,92 | 11 | 1,0058 |
| 12 | Нягань | 90,87 | 12 | 1,0052 |
| 13 | Советский | 90,5 | 13 | 1,0011 |
| 14 | Урай | 90,4 | 14 | 1,0000 |
| 15 | Кондинский | 89,4 | 15 | 0,9889 |
| 16 | Югорск | 86,3 | 16 | 0,9546 |
| 17 | Пыть-Ях | 86,1 | 17 | 0,9524 |
| 18 | Когалым | 84,5 | 18 | 0,9347 |
| 19 | Мегион | 84,3 | 19 | 0,9325 |
| 20 | Покачи | 77,6 | 20 | 0,8584 |
| 21 | Нефтеюганск | 76 | 21 | 0,8407 |
| 22 | Радужный | 74,4 | 22 | 0,8230 |

Поправочный коэффициент на площадь.

На основе данных полученных в результате анализа рынка была выявлена, следующая зависимость между стоимостью квадратного метра земельного участка и площадью:

Рис. 43. Зависимость между стоимостью квадратного метра земельного участка и его площадью

Так как качественные показатели построенной зависимости соответствуют требованиям, предъявляемым в корреляционно-регрессионном анализе - теснота связи характеризуется как «заметная»:

Таблица 135 Качественная характеристика силы связи.

|  |  |
| --- | --- |
| **Количественная мера тесноты связи** | **Качественная характеристика силы связи** |
| 0,1 - 0,3 | Слабая |
| 0,3 - 0,5 | Умеренная |
| 0,5 - 0,7 | Заметная |
| 0,7 - 0,9 | Высокая |
| 0,9 - 0,99 | Весьма высокая |

Данная зависимость была использована для расчета поправочных коэффициентов.

y=445,823365372377^ -0,000340254387

где

х- площадь земельного участка, кв.м.;

у – стоимость объекта.

Поправочный коэффициент рассчитывался как соотношение полученных модельных стоимостей объекта оценки и эталонного объекта.

В связи с тем, что в первичных данных для расчета поправочного коэффициента диапазон значений фактора не превышал 3500 кв.м., при значении площади свыше 3500 кв.м. принимается корректировка 0,4271.

Поправочный коэффициент на наличие благоустройства.

При наличии построек на земельном участке (забор, гараж, подсобное, баня, дачный домик и другие), вносился поправочный коэффициент, для выделения стоимости земельного участка.

Определена согласно Методическим указаниям.

Таблица 136 Корректировка на наличие благоустройства

|  |  |
| --- | --- |
| **Группа** | **Корректировка на наличие благоустройства** |
| Малоэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома | 10-30% |

Поправочный коэффициент на наличие объектов капитального строительства (ОКС).

При наличии объектов капитального строительства объекта аналога, вносился поправочный коэффициент, для выделения стоимости земельного участка.

Поправочный коэффициент определен согласно Методическим указаниям.

Таблица 137 Корректировка на наличие объектов капитального строительства (ОКС)

|  |  |
| --- | --- |
| **Группа** | **Корректировка на наличие объектов капитального строительства (ОКС)** |
| Малоэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома | 50-70% |

Последовательно применяя описанные выше корректировки к единице сравнения (1 кв.м) цен предложений сопоставимых объектов-аналогов, в итоге получаем скорректированные значения единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Для согласования результатов полученных скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам исполнитель использовал метод валовой коррекции. В рамках данного метода вес каждого объекта-аналога определяется на основе величины совокупной корректировки, внесенной в цену данного объекта - аналога в процессе применения метода прямого сравнения продаж по формуле:

УВ = (1/ВК1)/∑ (1/ВК1; 1/ВК2; …1/ВКn) х 100

где:

УВ – удельный вес;

ВК1 – валовая коррекция объекта-аналога №1, в % к цене предложения;

ВКn - валовая коррекция n объекта-аналога, в % к цене предложения.

*Определение и расчет стоимости объектов, отнесенных к группе*

На данном этапе расчетов поправки производятся от эталонного объекта к объекту оценки.

Далее были применены аналогичные корректировки, как и при расчете эталонного объекта:

* Поправочный коэффициент на местоположение;
* Поправочный коэффициент на площадь;
* Поправочный коэффициент на наличие благоустройства;
* Поправочный коэффициент на наличие объектов капитального строительства (ОКС).

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к данным группам приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты», Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

## 2.6.6.12 Расчет кадастровой стоимости земельных участков Сегмент 14 «Иное»

## 2.6.6.12.1 Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 14:000.02

К группе 14:000.02 отнесены объекты, разрешенное использование которых не позволяет однозначно отнести такие земельные участки к конкретному коду расчета.

Поскольку объекты невозможно отнести к конкретному коду расчета, значение УПКС эталонного объекта было рассчитано, как среднее значение всех кодов вида разрешенного использования, с дальнейшим внесением поправочных коэффициентов.

Поскольку объекты с различным видом разрешенного использования оценивались в рамках настоящего Отчета разными методами, с использованием нескольких эталонных объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях, для определения значения УПКС эталонного объекта, необходимо определить значение УПКС кодов вида разрешенного использования 1.0, 2.0, 3.0, 4.0, 5.0, 6.0, 7.0, 8.0, 9.0, 10.0, 11.0, 12.0, 13.0, относительно одного муниципального образования – Сургутский район.

Для этих целей, была использована корректировка, рассчитанная путем определения отношения «средних значений соотношения удельных рыночных цен» аналогичных по остальным параметрам земельных участков, к «среднему значению соотношения удельных рыночных цен» земельных участков, на основе данных специализированного информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016).

Поправочный коэффициент на местоположение, был определен согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год, размещенному на сайте http://racugra.ru/o-regione/rating\_investklimata\_mo.

Таблица 138 Поправочный коэффициент на местоположение.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование**  **муниципального образования** | **Итого**  **баллов** | **Место в**  **рейтинге** | **Поправочный коэф-т для расчета базовой стоимости УПКС эталонного объекта в Сургутском районе** |
| 1 | Сургутский | 107 | 1 | 1,0000 |
| 2 | Ханты-Мансийск | 101,8 | 2 | 1,0511 |
| 3 | Сургут | 101,1 | 3 | 1,0584 |
| 4 | Нефтеюганский | 101 | 4 | 1,0594 |
| 5 | Белоярский | 97,3 | 5 | 1,0997 |
| 6 | Лангепас | 97 | 6 | 1,1031 |
| 7 | Нижневартовск | 95,2 | 7 | 1,1239 |
| 8 | Ханты-Мансийский | 94,9 | 8 | 1,1275 |
| 9 | Октябрьский | 91,6 | 9 | 1,1681 |
| 10 | Березовский | 91 | 10 | 1,1758 |
| 11 | Нижневартовский | 90,92 | 11 | 1,1769 |
| 12 | Нягань | 90,87 | 12 | 1,1775 |
| 13 | Советский | 90,5 | 13 | 1,1823 |
| 14 | Урай | 90,4 | 14 | 1,1836 |
| 15 | Кондинский | 89,4 | 15 | 1,1969 |
| 16 | Югорск | 86,3 | 16 | 1,2399 |
| 17 | Пыть-Ях | 86,1 | 17 | 1,2427 |
| 18 | Когалым | 84,5 | 18 | 1,2663 |
| 19 | Мегион | 84,3 | 19 | 1,2693 |
| 20 | Покачи | 77,6 | 20 | 1,3789 |
| 21 | Нефтеюганск | 76 | 21 | 1,4079 |
| 22 | Радужный | 74,4 | 22 | 1,4382 |

Итоговый расчет значений УПКС для данной группы приведен в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «ври пром» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости.

Расчеты кадастровой стоимости земельных участков данной группы приведены в Приложении к Отчету, в файле «Расчет» на листе «Расчеты» Приложение 2. Результаты определения КС\5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объектов оценки рассчитана с учетом поправочного коэффициента на местоположение, определенного согласно рейтингу муниципальных образований 2019 год.

## 2.7 Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости

В соответствии с п. 8.1 Методических указаний 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.

В рамках выполнения работ по определению кадастровой стоимости земельных участков категорий: «Земли сельскохозяйственного назначения», «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по состоянию на 01.01.2020 года~~.~~ определение кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости не проводилось. Таким образом, приложение «Сведения о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена индивидуально» не формировалось. Индивидуальный расчет гипотетических эталонных объектов приведен в соответствующих разделах отчета, согласно выбранной группировке.

## 2.8 Согласование результатов оценки объектов оценки

В связи с тем, что при расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости для каждого объекта оценки применялся единственный метод расчета в рамках сравнительного, процедура согласования результатов не требуется.

## 2.9 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Результаты расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, представлены в Приложении 2/ 6. Сведения о величине кадастровой стоимости отчета.

# ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА

## 3.1 Итог проведения работ

В рамках выполнения работ по определению кадастровой стоимости земельных участков категорий: «Земли сельскохозяйственного назначения», «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по состоянию на 01.01.2020 года БУ «Центр имущественных отношений» была рассчитана кадастровая стоимость земельных участков. Результаты расчета кадастровой стоимости приведены в Приложении 2/ 6. Сведения о величине кадастровой стоимости отчета.

В рамках государственной кадастровой оценки были выполнены следующие работы:

1) анализ рынка недвижимости на территории ХМАО;

2) группировка объектов недвижимости:

- проверка полноты и непротиворечивости учетных характеристик в составе перечня объектов оценки;

- формирование перечня объектов оценки, в соответствии с Методическими указаниями;

3) расчет кадастровой стоимости земельных участков категорий: «Земли сельскохозяйственного назначения», «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по состоянию на 01.01.2020 года.

## 3.2 Результаты контроля качества результатов определения кадастровой стоимости

На каждом этапе определения кадастровой стоимости осуществлялся контроль качества результатов определения кадастровой стоимости, который включал в себя процедуры:

1. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости при проверке исходных данных об объектах недвижимости, организации их сверки и уточнения приведены в п. 1.5.7 настоящего отчета.

По завершении работы по проверке исходных данных об объектах недвижимости, содержащихся в перечне объектов оценки, их сверке и уточнению, работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, проведена сегментация с указанием кода сегмента и кода расчета вида использования объектов.

Определенная работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, в отношении объектов недвижимости вида использования объектов согласованы органами местного самоуправления, на территории которых расположены указанные объекты, а также с Депимущества Югры. Копии писем о согласовании представлены в Приложении 1/ 4. Результаты обработки информации, содержащейся в перечне/ 4.2 Согласование перечня отчета.

2. Анализ рынка, сбор и верификация данных о сделках и предложениях приведены в п. 2.1.5 настоящего отчета.

В соответствии с Методическими указаниями работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, проведен сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости по следующим критериям:

- обзор состояния рынка недвижимости (в целом);

- обзор сегмента рынка объектов недвижимости.

При анализе информации осуществлялась проверка информации по следующим критериям:

- правильность собранной рыночной информации;

- достоверность собранной рыночной информации;

- полнота собранной рыночной информации.

Нарушений установленных требований к анализу рынка, сбору и верификации данных о сделках и предложениях работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, и Депимущества Югры не выявлено.

3. Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости:

3.1. Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС приведена в п. 3.2.1 настоящего отчета.

2.2. Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости с использованием результатов ценового зонирования территории приведена в п. 3.2.2 настоящего отчета.

## 3.2.1 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости

По итогам выполненных работ был проведен анализ соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС:

- в разрезе групп (подгрупп) объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований субъекта Российской Федерации сравниваются УПКС каждой группы (подгруппы) объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях субъекта Российской Федерации (Приложение 2. Результаты определения КС\6. Сведения о величине кадастровой стоимости\Контроль качества итогов ГКО.xlsx);

- в разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп) - сравниваются УПКС разных видов использования, расположенные в границах одного муниципального образования. (Приложение 2. Результаты определения КС\6. Сведения о величине кадастровой стоимости\Контроль качества итогов ГКО.xlsx);

Результаты сравнения предоставлены в таблице 139 Отчета и Приложениях (Приложение 2. Результаты определения КС\6. Сведения о величине кадастровой стоимости\Контроль качества итогов ГКО.xlsx).

**УПКС по земельным участкам недвижимости в разрезе муниципальных образований ХМАО**

Таблица 139.

| **Наименование муниципального образования** | **Минимальное значение УПКС, руб./кв. м** | **Максимальное значение УПКС,**  **руб./кв. м** | **Среднее значение УПКС, руб./кв. м** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Березовский район** | 74 | 74 | 74 |
| **Когалым** | 197 | 216 | 206 |
| **Кондинский район** | 35 | 133 | 79 |
| **Нефтеюганск** | 90 | 275 | 202 |
| **Нефтеюганский район** | 2 | 406 | 237 |
| **Нижневартовск** | 74 | 329 | 186 |
| **Нижневартовский район** | 42 | 747 | 238 |
| **Нягань** | 104 | 162 | 137 |
| **Октябрьский район** | 36 | 151 | 73 |
| **Покачи** | 81 | 81 | 81 |
| **Пыть-Ях** | 135 | 158 | 147 |
| **Советский район** | 26 | 180 | 108 |
| **Сургут** | 99 | 907 | 257 |
| **Сургутский район** | 35 | 1 085 | 273 |
| **Урай** | 66 | 110 | 83 |
| **Ханты-Мансийск** | 46 | 432 | 167 |
| **Ханты-Мансийский район** | 36 | 878 | 355 |
| **Югорск** | 21 | 148 | 83 |

## 3.2.2 Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости с использованием результатов оценочного зонирования территории

Проверка результатов определения кадастровой стоимости с использованием результатов оценочного зонирования территории выполняется с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня рыночных цен.

Осуществление данного контроля обусловлено проведением дополнительной проверки качества результатов определения кадастровой стоимости с учетом результатов оценочного зонирования. Цифровые тематические карты (схемы) ценовых зон с удельными показателями средних рыночных цен в расчете на единицу площади типового объекта недвижимости представлены в электронном виде в Приложении 2.2 отчета.

При проведении данной проверки выбраны земельные участки, отнесенные к Сегменту 13 "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка».

Таблица 140 Диапазон рыночной стоимости ценовой зоны, в котором расположен проверяемый объект оценки.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Кадастровый номер**  **проверяемого**  **объекта оценки** | **УПКС**  **проверяемого**  **объекта оценки, руб. кв. м.** | **Кадастровый**  **квартал, в котором**  **расположен**  **проверяемый объект оценки** | **Диапазон рыночной стоимости ценовой зоны, в котором расположен проверяемый объект оценки, руб./кв.м.** |
| 86:03:0053605:975 | 1084,89 | 86:03:0053605 | 1000-1400 |
| 86:02:0707002:3933 | 878 | 86:02:0707002 | 800-900 |
| 86:02:0707002:964 | 100,13 | 86:02:0707002 | До 200 |

По результатам проведенной проверки, можно сделать вывод, что кадастровая стоимость объектов оценки соответствует сложившемуся на дату оценки уровню рыночных цен.

## 3.3. Подписи руководителя бюджетного учреждения и работников бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости

Директор Бюджетного учреждения

Ханты-Мансийского автономного округа – Югры Д.Э. Талипова

«Центр имущественных отношений»

Начальник отдела определения кадастровой

стоимости Бюджетного учреждения

Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

«Центр имущественных отношений» А.А. Гук

1. Третий уровень классификации включает:

   - города и поселки городского типа (рабочие, курортные и дачные поселки) регионального и районного подчинения;

   - сельсоветы (сельские округа, сельские администрации, волости и т.п.).

   Четвертый уровень классификации включает:

   - города и поселки городского типа, подчиненные администрациям городов третьего уровня;

   - сельские населенные пункты (села, деревни, хутора, аулы и т.п., входящие в состав сельсоветов или подчиненные администрациям районов (городов, поселков городского типа));

   - садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ), расположенные на межселенной территории муниципального района или в границах сельского поселения. [↑](#footnote-ref-1)
2. Источник: <https://gks.ru/storage/mediabank/osn-01-2020.pdf>, <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> [↑](#footnote-ref-2)
3. Источник: <https://cbr.ru/> [↑](#footnote-ref-3)
4. Источник: <https://admhmao.ru/>, [https://ru.wikipedia.org](https://ru.wikipedia.org/) [↑](#footnote-ref-4)
5. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-декабрь 2019 года https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry/2019-god/4331321/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-yanvar-dekabr-2019-goda [↑](#footnote-ref-5)
6. По данным Об отчете Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа - Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры за 2019 год [↑](#footnote-ref-6)
7. Источник информации: 1) <https://www.fedstat.ru/>; 2) <https://rosreestr.ru/>;

   3) 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.doc [↑](#footnote-ref-7)
8. 1-земли сельскохозяйственного назначения, 2- земли промышленности и иного специального назначения [↑](#footnote-ref-8)