



ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ
АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГУБЕРНАТОРА

Ханты-Мансийск
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Тюменская область

02 04 2015
№ 8681

Членам межведомственной
рабочей группы
(по списку)

Главам, главам Администраций
муниципальных образований
Ханты-Мансийского
автономного округа - Югры
(по списку)

Уважаемые коллеги!

В соответствии с пунктом 4.1 перечня поручений Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры Н.В.Комаровой от 9 февраля 2015 года (прилагаю) направляю Вам для ознакомления предварительные результаты кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Рассмотрение предварительных результатов кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на заседании рабочей группы по координации мероприятий по повышению роли имущественных налогов в формировании бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры бюджетом муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и вопросам государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных в Ханты – Мансийском автономного округа – Югры запланировано на май 2015 года.

Прошу Вас ознакомиться с предварительными результатами кадастровой стоимости земельных участков и направить имеющиеся предложения секретарю рабочей группы по электронной почте YakubenkoYS@admhmao.ru.

А.М.Ким

Исполнитель: консультант отдела земельных отношений
Титова Ирина Александровна, тел. 355-065

Администрация г. Сургута
№ 01-12-2387/15-0-0
от 09.04.2015





**ПЕРЕЧЕНЬ ПОРУЧЕНИЙ ГУБЕРНАТОРА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**
по итогам работы с предпринимательским сообществом города Сургута

2 февраля 2015 года

г. Сургут

1. Первому заместителю Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа - Югры А.М. Киму внести в Правительство автономного округа предложения по:

1.1. Увеличению доли размещаемого государственного заказа предприятий с государственным участием у субъектов малого и среднего предпринимательства сверх минимально установленного федеральным законодательством уровня.

Срок: до 5 марта 2015 года.

1.2. Снижению ставки арендной платы государственного, муниципального и частного имущества для субъектов социального предпринимательства

Срок: до 5 марта 2015 года.

1.3. Актуализации нормативно-правовых актов автономного округа в сфере развития малого и среднего предпринимательства в связи с принятием Плана первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в 2015 году.

Срок: до 2 апреля 2015 года.

2. Заместителю Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа - Югры Д.В. Шаповалу, совместно с заместителем Губернатора – директором Департамента финансов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры внести в Правительство автономного округа предложения по изменению государственной программы «Развитие жилищно-коммунального комплекса и повышение энергетической эффективности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» на 2014-2020 годы в части систематизации, повышения эффективности мер поддержки проектов, реализуемых в сфере энергосбережения, повышения энергетической эффективности, развития альтернативной энергетики, в том числе за счет предоставления налоговых льгот

Срок: до 1 апреля 2015 года.

3. Департаменту экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры:

3.1. Внести в повестку очередного Совета по развитию малого и среднего предпринимательства в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре рассмотрение вопроса о реализации права субъектов Российской Федерации по снижению размера ставки налога для налогоплательщиков, применяющих систему налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности.

Срок: до 5 марта 2015 года.

3.2. Провести проверочные мероприятия соблюдения установленных соответствующими регламентами сроков принятия решений по оказанию мер поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства организациями инфраструктуры развития предпринимательства. По результатам обеспечить внесение изменений в названные регламенты с целью сокращения сроков принятия решений.

Срок: до 1 марта 2015 года.

3.3. Внести в повестку Совета при Правительстве Ханты-Мансийского автономного округа - Югры по вопросам развития инвестиционной деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре рассмотрение вопросов:

- а) о проекте создания транспортно-логистического центра на территории города Сургута;
- б) о формировании благоприятных условий и развитии нормативно-правовой базы для развития гостиничной деятельности.

Срок: а) до 5 марта 2015 года; б) до 1 июня 2015 года.

3.4. Внести в повестку Комиссии по вопросам социально-экономического развития и мониторингу достижения целевых показателей социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры вопрос о контрольно-надзорной деятельности Управления Федеральной налоговой службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в отношении субъектов предпринимательской деятельности в 2014 году.

Срок: до 1 апреля 2015 года.

3.5. В соответствии с регламентом по сопровождению инвестиционных проектов закрепить куратора проекта по производству заборной арматуры, реализуемого ООО «Металлообрабатывающая компания».

Срок: до 10 февраля 2015 года

3.6. Совместно с Департаментом образования и молодежной политики Ханты Мансийского автономного округа – Югры провести консультацию ООО «Лингва» по вопросу представления мер государственной поддержки субъектам предпринимательства, в том числе в части коммерциализации результатов научно-исследовательских разработок.

Срок до 16 февраля 2015 года

3.7. В целях снижения нагрузки на производителей продуктов питания, осуществляющих свою деятельность в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре совместно с Департаментом природных ресурсов и несырьевого сектора экономики Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

а) проанализировать эффективность мер поддержки производителей продуктов питания, включенных в соответствии с Федеральным законом от 03.12.2015 № 227-ФЗ в потребительскую корзину для основных социально-демографических групп населения. В соответствии с результатами проведенного анализа внести предложения в Правительство автономного округа.

б) создать рабочую группу для выработки предложений по изменению СанПиН 2.3.4.545-96 «Производство хлеба, хлебобулочных и кондитерских изделий», утвержденных Постановлением Госкомсанэпиднадзора Российской Федерации от 25.09.1996 № 20 о возвращении по истечении сроков реализации хлеба и хлебобулочных изделий поставщику как черствых.

Срок: а) до 13 марта 2015 года; б) 16 февраля 2015 года.

3.8. Обеспечить оказание Автономном учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Технопарк высоких технологий» содействия ООО НМЦ «ГеоТрубоКонтроль» в расчете стоимости услуг инновационной компании.

Срок до 16 февраля 2015 года.

4. Департаменту по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

4.1. Совместно с Департаментом финансов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Департаментом экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, исполнительно-распорядительными органами муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по результатам кадастровой оценки объектов недвижимости, в том числе земельных участков, проводимой в 2015 году провести анализ воздействия на экономическое состояние субъектов малого и

среднего бизнеса При необходимости представить результаты анализа на Совете по развитию малого и среднего предпринимательства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре.

Срок: по земельным участкам - до 1 июня 2015 года, по объектам капитального строительства – до 10 декабря 2015 года.

4.2 Совместно с исполнительно-распорядительным органам муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, подготовить предложения об изменении размера арендной платы при передаче в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства государственного и муниципального имущества.

Срок до 1 марта 2015 года.

5. Департаменту общественных и внешних связей Ханты-Мансийского автономного округа-Югры совместно с Департаментом экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры утвердить положение об окружной выставке-ярмарке «Товары земли Югорской», предусмотрев при этом участие малых инновационных предприятий, инвесторов

Срок: до 1 марта 2015 года.

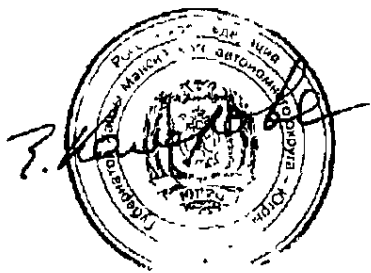
6. Рекомендовать исполнительно-распорядительным органам муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, в целях развития муниципально-частного партнерства с малым и средним бизнесом, провести анализ видов уставной деятельности муниципальных предприятий и потенциальных рыночных предложений. При необходимости принять решения направленные на сокращение доли муниципальных предприятий, оказывающих услуги населению, и расширение возможностей участия негосударственного сектора

Срок: до 1 июня 2015 года.

7. Рекомендовать Администрации города Сургут совместно с Уполномоченным по защите прав предпринимателей в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Департаментом экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, ИП Тарасовой Е.А. выработать согласованное решение о возможности использования ИП Тарасовой Е.А. преимущественного права на выкуп арендуемых в настоящее время помещений в соответствии с Федеральным законом от 22.08.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в

муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В случае положительного решения обеспечить совершение соответствующих, юридически значимых действий.

Срок: до 12 февраля 2015 года.



Н.В. Комарова

**Общество с ограниченной ответственностью
Научно-производственное предприятие "УНИВЕРСАЛ"**

614017 г.Пермь, ул.Лебедева, д.25-Б, тел/факс: (342) 263-08-31, 263-08-33;
E-mail:universal1999@mail.ru ИНН 7447029806

исх. № 122
от 25.03.2015 г

Директору департамента по управлению государственным
имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
Уткину А.В.

628006, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,
г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 5
Телефон: (3467) 39-20-30 Факс: (3467) 39-22-61

Копия:

и.о.директора Казенного учреждения Ханты-Мансийского
автономного округа – Югры «Центр организации торгов»
Баитову И.Е.

Уважаемый Анатолий Валерьевич!

В соответствии Государственному контракту № 05/14ОЦ от 24.12.2014 г., заключенному с Ханты-Мансийским автономным округом – Югрой, представляемым Казенным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр организации торгов», ООО Научно-производственное предприятие «Универсал» выполняет работы по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, по состоянию на 01.09.2014 г.

В ответ на Ваш №13-исх-2920 от 16.03.2015г. направляем материалы и документы для рассмотрения и согласования полученных результатов кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Согласно статьи 24.15 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» готовится Проект Отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, по состоянию на 01.09.2014 г. для направления в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, и в саморегулируемую организацию оценщиков, членом которой является оценщик, осуществивший определение кадастровой стоимости.

В целях обеспечения возможности ознакомления с проектом отчета об определении кадастровой стоимости и представления замечаний к нему орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, в течение трех рабочих дней с даты получения такого проекта отчета включает его в фонд данных государственной кадастровой оценки, предусмотренный статьей 24.21 настоящего Федерального закона, на двадцать рабочих дней.

Также сообщаем, планируемая дата передачи проекта отчета об определении кадастровой стоимости в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, 01.04.2015 г.

Приложения (отправлены на dgs@admhmao.ru, YakubenkoYS@admhmao.ru и Fondim86@mail.ru):

1. Результаты ГКОЗ-НП-КС-ОО - файл в формате *.xlsx;
2. Средние значения УЛКСЭ ст.66 Земельного кодекса - файл в формате *.xls;
3. Обобщенные показатели ГКОЗ НП - файл в формате *.xls;
4. Анализ результатов работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в разрезе муниципальных образований автономного округа - файл в формате *.pdf.

Заместитель директора ООО НП «Универсал»



В.М. Требунских

Общество с ограниченной ответственностью
Научно-производственное предприятие "УНИВЕРСАЛ"

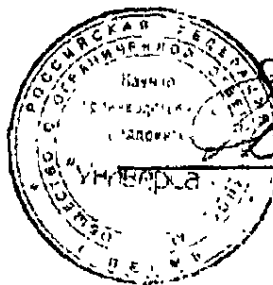
614017 г. Пермь, ул. Лебедева, д. 25-Б, телефакс: (342) 263-08-31, 263-08-33;
E-mail: universal1999@mail.ru, ИНН 7447029808

УТВЕРЖДАЮ

Экз. № 1

Инв. № 1

от 25.03.2015 г.



Заместитель директора
ООО ИП «Универсал»

В.М. Требунских

25.03.2015 г.

**Анализ результатов работ по определению кадастровой стоимости
земельных участков в составе земель населенных пунктов на
территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в
разреze муниципальных образований автономного округа**

Оценщик:

Сизов М.А.
(Фамилия И.О.)


(подпись)

г. Пермь, 2015 г.

ВВЕДЕНИЕ

Работы по государственной кадастровой оценке земель (ГКОЗ) населенных пунктов Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, по состоянию на 01.09.2014 года, выполнены ООО НПП «Универсал» на основании Государственного контракта № 05/14ОЦ от 24.12.2014 г., заключенного с Казенным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Центр организации торгов». Результаты работ соответствуют требованиям:

1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции).
2. Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, с изменениями от 22.10.2010 г., Приказ Минэкономразвития России № 509.
3. Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255, с изменениями от 22.10.2010 г., Приказ Минэкономразвития России № 509.
4. Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.
5. Федерального стандарта оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508.
6. «Требованиям к отчету об определении кадастровой стоимости», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 29.07.2011 г. № 382.
7. Технического задания на выполнение работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры к Государственному контракту №05/14ОЦ от 24.12.2014 г.
8. Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 15.02.2007 г. № 39, с учетом изменений от 11.01.2011 г.

Благодаря проведённой работе и решению поставленных задач, достигнута основная цель данной государственной кадастровой оценки - определена кадастровая стоимость 287 699 земельных участков (с учетом исключения 23 587 дублирующих земельных участков), включённых в Перечень земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01 сентября 2014 года, подлежащих государственной кадастровой оценке, приложенный к Контракту №05/14ОЦ от 24.12.2014 г

1. Перечень ключевых слов и терминов

Государственная кадастровая оценка – это совокупность действий, включающих в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровая стоимость земельного участка - определенная методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кластеризация земельных участков – группировка земельных участков по общности признаков.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

2. Группировка земельных участков, включенных в Перечень объектов оценки

Объектами оценки являются земельные участки в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01.09.2014 г.

Перечень земельных участков, для которых определяется кадастровая стоимость, сформирован в установленном законодательством порядке, в соответствии со ст. 24.13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» представлен Заказчиком (Казенным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры) в количестве 287 699 земельных участков, в электронном виде в форме XML-файлов (3.Исходный перечень ЗУ Перечень НС ЗУ.rar, txt).

Предоставленный Перечень был проанализирован на полноту и непротиворечивость характеристик земельных участков. В результате проверки были выявлены 553 земельных участка с неполными или противоречивыми характеристиками по 19 муниципальным образованиям Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

В отношении 553 земельных участков с выявленными неполными, либо противоречивыми сведениями о виде разрешенного использования, ООО НПП «Универсал» письмом №291 от 31.12.2014 г. направило Перечни в Управление Росреестра по Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, также были направлены запросы в 19 Муниципальных образований округа на предмет уточнения и (или) дополнения характеристик по земельным участкам.

После уточнения характеристик земельных участков и внесения соответствующих сведений в Перечень земельных участков Оценщик в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 г. №39 (в ред. Приказа Минэкономразвития Российской Федерации от 11.01.2011 г. №3) распределил земельные участки по группам видов разрешенного использования.

Группировка объектов оценки.

Определение номера вида разрешенного использования земельных участков выполнено в соответствии с Методическими указаниями и Техническим заданием к Государственному контракту:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок

10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Распределение участков по видам разрешенного использования по муниципальным образованиям Ханты-Мансийского городского округа - Югры приведено в Таблице 1.

Таблица 1

Сведения о количестве земельных участков в разрезе групп разрешенного использования по муниципальным образованиям Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

№ п/п	Наименование муниципального района (ГО)	Группы разрешенного использования																Всего
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	14	15	16	17	
1	Коталым	457	557	343	3 331	185	1	31	1	706	-	43	241	82	9	649	62	6 698
2	Лангелас	257	317	74	617	258	4	10	3	365	-	1	772	61	15	56	144	2 954
3	Мегйон	303	1 347	1 883	4 797	383	2	14	-	472	3	3	671	2	8	51	184	10 123
4	Нефтеюганск	633	1 625	302	1 214	562	13	34	1	594	-	37	2 104	2	428	86	211	7 846
5	Нижневартовск	1 024	2 427	921	14 541	1 529	24	157	16	2 127	-	12	1 618	8	88	347	541	25 380
6	Нягань	211	2 964	2 126	4 719	530	11	21	24	567	13	6	362	2	112	16	238	11 922
7	Покачи	61	223	485	751	130	1	6	6	128	-	4	166	2	3	24	48	2 038
8	Пыть-Ях	194	1 383	90	468	353	4	11	-	415	-	2	998	4	10	110	124	4 166
9	Радужный	254	1 126	6 028	1 395	234	5	28	3	499	1	19	646	4	10	112	123	10 487
10	Сургут	1 100	3 001	501	27 093	1 917	37	109	12	1 890	3	28	1 670	64	53	213	724	38 415
11	Урай	404	1 684	428	5 758	281	3	10	7	527	-	24	1 650	4	31	63	193	11 067
12	Ханты-Мансийск	382	5 386	4 602	5 070	455	17	132	4	650	2	55	533	14	38	278	432	18 050
13	Югорск	331	5 632	5 068	9 741	421	12	24	4	332	-	2	776	10	53	128	207	22 741
14	Белоярский	184	1 979	2 873	2 992	307	5	8	5	364	-	10	672	2	35	77	216	9 729
15	Березовский	117	5 554	756	1 029	333	8	38	-	530	-	42	522	5	26	830	396	10 186
16	Кондинский	84	13 608	175	493	517	7	16	2	619	1	14	664	13	99	631	572	17 515
17	Нефтеюганский	166	2 873	65	2 455	254	4	2	-	375	-	3	1 000	-	550	21	158	7 926
18	Нижневартовский	94	4 358	74	719	273	8	7	2	394	2	7	501	3	42	12	290	6 786
19	Октябрьский	122	8 851	1 786	1 404	470	11	13	4	648	-	6	608	6	39	353	434	14 755
20	Советский	242	13 179	2 785	6 164	465	7	20	3	687	-	7	1 449	12	162	949	365	26 496
21	Сургутский	903	4 173	115	3 556	650	8	23	18	868	1	7	1 875	9	149	217	524	13 096
22	Ханты-Мансийский	8	5 851	636	1 035	221		8	1	315	10	17	518	4	62	296	341	9 323
Всего ЗУ		7 531	88 098	32 116	99 342	10 728	192	722	116	14 072	36	349	20 016	313	2 022	5 519	6 527	287 699

Количественные и качественные характеристики, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах, износе, устареваниях объектов оценки – земельных участков, приведены в объеме сведений государственного кадастра недвижимости (ГКН). Основной количественной характеристикой является площадь земельного участка. Основными качественными характеристиками являются местоположение земельного участка, вид разрешенного использования. Данные о балансовой стоимости объектов оценки не предоставлены.

3. Методика проведения работ

Работы по расчету кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, указанных в подпунктах 1.2.1 – 1.2.10, 1.2.17 Методических указаний, осуществляются на основе построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков в следующем порядке:

– определение состава ценообразующих факторов земельных участков для каждого вида разрешенного использования земельных участков,

– сбор сведений о значениях ценообразующих факторов земельных участков каждого вида разрешенного использования;

– группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;

– сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы, служащей в качестве исходных данных для формирования статистических моделей расчета;

– расчет кадастровой стоимости для каждой сформированной группы земельных участков

3.1 Определение состава ценообразующих факторов земельных участков для каждого вида разрешенного использования земельных участков.

Состав ценообразующих факторов земельных участков для каждого вида разрешенного использования земельных участков согласован Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры письмом № 13-исх-1561 от 17.02.2015 г

Перечень ценообразующих факторов земельных участков в составе земель населенных пунктов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (для городских населенных пунктов) представлен в Таблице 2.

Таблица 2

№ группы	Вид разрешенного использования	№ г/п	Ценообразующий фактор	Источник информации
1	2	3	4	5
1	Земельные участки предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	1	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ	Публичная кадастровая карта
		2	Расстояние до административного центра населенного пункта	Публичная кадастровая карта
		3	Близость к зоне рекреации	Администрации муниципальных образований
		4	Близость к водным объектам	Администрации муниципальных образований
		5	Расстояние до остановок общественного транспорта внутригородского значения	Администрации муниципальных образований
		6	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений	Администрации муниципальных образований
		7	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей теплоснабжения	Администрации муниципальных образований
		8	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей газоснабжения	Администрации муниципальных образований
		9	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей канализации	Администрации муниципальных образований
		10	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей водоснабжения	Администрации муниципальных образований
		11	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей электроснабжения	Администрации муниципальных образований
		12	Близость к локальным отрицательным центрам	Администрации муниципальных образований
		13	Численность населения в населенном пункте	Ханты-Мансийскстат
		14	Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам)	Ханты-Мансийскстат
		15	Уровень безработицы	Ханты-Мансийскстат
		16	Наличие зон заболоченности и подтопления	Администрации муниципальных образований
2	Земельные участки, предназначенные для	1	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ	Публичная кадастровая карта

№ группы	Вид разрешенного использования	№ п/п	Ценообразующий фактор	Источник информации
1	2	3	4	5
	размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	2	Расстояние до административного центра населенного пункта	Публичная кадастровая карта
		3	Близость к зоне рекреации	Администрации муниципальных образований
		4	Близость к водным объектам	Администрации муниципальных образований
		5	Расстояние до остановок общественного транспорта внутригородского значения	Администрации муниципальных образований
		6	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали воздушных городских направлений	Администрации муниципальных образований
		7	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей теплоснабжения	Администрации муниципальных образований
		8	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей газоснабжения	Администрации муниципальных образований
		9	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей канализации	Администрации муниципальных образований
		10	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей водоснабжения	Администрации муниципальных образований
		11	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей электроснабжения	Администрации муниципальных образований
		12	Близость к локальным отрицательным центрам	Администрации муниципальных образований
		13	Численность населения в населенном пункте	Ханты-Мансийскстат
		14	Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам)	Ханты-Мансийскстат
		15	Уровень безработицы	Ханты-Мансийскстат
		16	Наличие зон заболоченности и подтопления	Администрации муниципальных образований
		3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	1
2	Расстояние до административного центра населенного пункта			Публичная кадастровая карта
3	Расстояние до остановок общественного транспорта внутригородского значения			Администрации муниципальных образований
4	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали воздушных городских направлений			Администрации муниципальных образований
5	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей водоснабжения			Администрации муниципальных образований
6	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей электроснабжения			Администрации муниципальных образований
7	Близость к локальным отрицательным центрам			Администрации муниципальных образований
8	Численность населения в населенном пункте			Ханты-Мансийскстат
9	Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам)			Ханты-Мансийскстат
10	Уровень безработицы			Ханты-Мансийскстат
11	Наличие зон заболоченности и подтопления			Администрации муниципальных образований
4	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества	1	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ	Публичная кадастровая карта
		2	Расстояние до административного центра населенного пункта	Публичная кадастровая карта
		3	Близость к зоне рекреации	Администрации муниципальных образований
		4	Близость к водным объектам	Администрации муниципальных образований
		5	Расстояние до остановок общественного транспорта внутригородского значения	Администрации муниципальных образований
		6	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей водоснабжения	Администрации муниципальных образований
		7	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей электроснабжения	Администрации муниципальных образований
		8	Близость к локальным отрицательным центрам	Администрации муниципальных образований
		9	Численность населения в населенном пункте	Ханты-Мансийскстат
		10	Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам)	Ханты-Мансийскстат
		11	Уровень безработицы	Ханты-Мансийскстат
		12	Наличие зон заболоченности и подтопления	Администрации муниципальных образований
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	1	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ	Публичная кадастровая карта
		2	Расстояние до административного центра населенного пункта	Публичная кадастровая карта
		3	Расстояние до остановок общественного транспорта внутригородского значения	Администрации муниципальных образований

№ группы	Вид разрешенного использования	№ п/п	Ценообразующий фактор	Источник информации		
1	2	3	4	5		
		4	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений	Администрации муниципальных образований		
		5	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей теплоснабжения	Администрации муниципальных образований		
		6	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей газоснабжения	Администрации муниципальных образований		
		7	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей канализации	Администрации муниципальных образований		
		8	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей водоснабжения	Администрации муниципальных образований		
		9	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей электроснабжения	Администрации муниципальных образований		
		10	Близость к локальным отрицательным центрам	Администрации муниципальных образований		
		11	Численность населения в населенном пункте	Ханты-Мансийскстат		
		12	Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам)	Ханты-Мансийскстат		
		13	Уровень безработицы	Ханты-Мансийскстат		
		14	Наличие зон заболоченности и подтопления	Администрации муниципальных образований		
		6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	1	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ	Публичная кадастровая карта
				2	Расстояние до административного центра населенного пункта	Публичная кадастровая карта
				3	Близость к зоне рекреации	Администрации муниципальных образований
4	Близость к водным объектам			Администрации муниципальных образований		
5	Расстояние до остановок общественного транспорта внутригородского значения			Администрации муниципальных образований		
6	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений			Администрации муниципальных образований		
7	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей теплоснабжения			Администрации муниципальных образований		
8	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей газоснабжения			Администрации муниципальных образований		
9	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей канализации			Администрации муниципальных образований		
10	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей водоснабжения			Администрации муниципальных образований		
11	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей электроснабжения			Администрации муниципальных образований		
12	Расстояние до общественно-делового центра			Администрации муниципальных образований		
13	Близость к локальным отрицательным центрам			Администрации муниципальных образований		
14	Численность населения в населенном пункте			Ханты-Мансийскстат		
15	Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам)			Ханты-Мансийскстат		
16	Уровень безработицы			Ханты-Мансийскстат		
17	Наличие зон заболоченности и подтопления			Администрации муниципальных образований		
7	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	1	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ	Публичная кадастровая карта		
		2	Расстояние до административного центра населенного пункта	Публичная кадастровая карта		
		3	Расстояние до остановок общественного транспорта внутригородского значения	Администрации муниципальных образований		
		4	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений	Администрации муниципальных образований		
		5	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей теплоснабжения	Администрации муниципальных образований		
		6	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей газоснабжения	Администрации муниципальных образований		
		7	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей канализации	Администрации муниципальных образований		
		8	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей водоснабжения	Администрации муниципальных образований		
		9	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей электроснабжения	Администрации муниципальных образований		
		10	Расстояние до общественно-делового центра	Администрации муниципальных образований		
		11	Близость к локальным отрицательным центрам	Администрации муниципальных образований		
		12	Численность населения в населенном пункте	Ханты-Мансийскстат		

№ группы	Вид разрешенного использования	№ п/п	Ценообразующий фактор	Источник информации
1	2	3	4	5
		13	Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам)	Ханты-Мансийскстат
		14	Уровень безработицы	Ханты-Мансийскстат
		15	Наличие зон заболоченности и подтопления	Администрации муниципальных образований
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	1	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ	Публичная кадастровая карта
		2	Расстояние до административного центра населенного пункта	Публичная кадастровая карта
		3	Близость к зоне рекреации	Администрации муниципальных образований
		4	Близость к водным объектам	Администрации муниципальных образований
		5	Расстояние до остановок общественного транспорта внутригородского значения	Администрации муниципальных образований
		6	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей теплоснабжения	Администрации муниципальных образований
		7	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей газоснабжения	Администрации муниципальных образований
		8	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей канализации	Администрации муниципальных образований
		9	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей водоснабжения	Администрации муниципальных образований
		10	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей электроснабжения	Администрации муниципальных образований
		11	Близость к локальным отрицательным центрам	Администрации муниципальных образований
		12	Численность населения в населенном пункте	Ханты-Мансийскстат
		13	Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам)	Ханты-Мансийскстат
		14	Уровень безработицы	Ханты-Мансийскстат
		15	Наличие зон заболоченности и подтопления	Администрации муниципальных образований
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	1	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ	Публичная кадастровая карта
		2	Расстояние до административного центра населенного пункта	Публичная кадастровая карта
		3	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали воздушных городских направлений	Администрации муниципальных образований
		4	Расстояние до ближайшей грузовой ж/д станции	Администрации муниципальных образований
		5	Расстояние до ближайшей грузовой пристани	Администрации муниципальных образований
		6	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей теплоснабжения	Администрации муниципальных образований
		7	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей газоснабжения	Администрации муниципальных образований
		8	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей канализации	Администрации муниципальных образований
		9	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей водоснабжения	Администрации муниципальных образований
		10	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей электроснабжения	Администрации муниципальных образований
		11	Близость к локальным отрицательным центрам	Администрации муниципальных образований
		12	Численность населения в населенном пункте	Ханты-Мансийскстат
		13	Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам)	Ханты-Мансийскстат
		14	Уровень безработицы	Ханты-Мансийскстат
		15	Наличие зон заболоченности и подтопления	Администрации муниципальных образований
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	1	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ	Публичная кадастровая карта
		2	Расстояние до административного центра населенного пункта	Публичная кадастровая карта
		3	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали воздушных городских направлений	Администрации муниципальных образований
		4	Расстояние до ближайшей грузовой ж/д станции	Администрации муниципальных образований
		5	Расстояние до ближайшей грузовой пристани	Администрации муниципальных образований
		6	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей теплоснабжения	Администрации муниципальных образований
		7	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей газоснабжения	Администрации муниципальных образований

№ группы	Вид разрешенного использования	№ п/п	Ценообразующий фактор	Источник информации
1	2	3	4	5
		8	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей канализации	Администрации муниципальных образований
		9	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей водоснабжения	Администрации муниципальных образований
		10	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей электроснабжения	Администрации муниципальных образований
		11	Близость к локальным отрицательным центрам	Администрации муниципальных образований
		12	Численность населения в населенном пункте	Ханты-Мансийскстат
		13	Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам)	Ханты-Мансийскстат
		14	Уровень безработицы	Ханты-Мансийскстат
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, аэропортов, аэровокзалов	1	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ	Публичная кадастровая карта
		2	Расстояние до административного центра населенного пункта	Публичная кадастровая карта
		3	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений	Администрации муниципальных образований
		4	Расстояние до ближайшей грузовой жд станции	Администрации муниципальных образований
		5	Расстояние до ближайшей грузовой пристани	Администрации муниципальных образований
		6	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей теплоснабжения	Администрации муниципальных образований
		7	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей газоснабжения	Администрации муниципальных образований
		8	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей канализации	Администрации муниципальных образований
		9	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей водоснабжения	Администрации муниципальных образований
		10	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей электроснабжения	Администрации муниципальных образований
		11	Близость к локальным отрицательным центрам	Администрации муниципальных образований
		12	Численность населения в населенном пункте	Ханты-Мансийскстат
		13	Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам)	Ханты-Мансийскстат
		14	Уровень безработицы	Ханты-Мансийскстат
		15	Наличие зон заболоченности и подтопления	Администрации муниципальных образований
17	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	1	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ	Публичная кадастровая карта
		2	Расстояние до административного центра населенного пункта	Публичная кадастровая карта
		3	Расстояние до остановок общественного транспорта внутригородского значения	Администрации муниципальных образований
		4	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений	Администрации муниципальных образований
		5	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей теплоснабжения	Администрации муниципальных образований
		6	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей газоснабжения	Администрации муниципальных образований
		7	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей канализации	Администрации муниципальных образований
		8	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей водоснабжения	Администрации муниципальных образований
		9	Наличие в кадастровом квартале централизованных сетей электроснабжения	Администрации муниципальных образований
		10	Расстояние до общественно-делового центра	Администрации муниципальных образований
		11	Близость к локальным отрицательным центрам	Администрации муниципальных образований
		12	Численность населения в населенном пункте	Ханты-Мансийскстат
		13	Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам)	Ханты-Мансийскстат
		14	Уровень безработицы	Ханты-Мансийскстат
		15	Наличие зон заболоченности и подтопления	Администрации муниципальных образований

3.2. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов земельных участков каждого вида разрешенного использования

Источники информации, из которых получены исходные данные о значениях ценообразующих факторов, указаны в Таблице 2.

Полученная информация о значениях факторов кластеризации представлена в полном объеме, является достоверной, актуальной и полностью пригодной для проведения работ по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

3.3. Группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов

Группировка земельных участков проведена по фактору кластеризации – «Численность населения в населенном пункте». Использование данного фактора позволило провести группировку таким образом, чтобы в одной группе находились населенные пункты, социально-экономические показатели которых имеют близкие значения.

3.4. Сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы, служащей в качестве исходных данных для формирования статистических моделей расчета

При сборе информации по объектам недвижимости наиболее полную информацию предоставили следующие источники:

- Данные автоматической информационной системы "Мониторинг рынка недвижимости» (АИС МРН) портала услуг Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре;
- Агентство недвижимости «Диэт»
- Печатные СМИ, Интернет – сайты.

При сборе рыночной информации обязательное требование - наличие в объявлении стоимости единого объекта недвижимости или стоимости единицы сравнения, а также площади объекта недвижимости. В случае если эти факторы не описаны в объявлении, данные уточнялись по телефону, по данным Перечня объектов оценки. При отсутствии уточненных данных, это объявление не использовалось.

Учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных факторов кластеризации на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту в рамках сравнительного подхода. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности земли как объекта для инвестирования требует обязательного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости.

В зависимости от целевого назначения земельных участков, возможности их застройки, на рынке можно выделить три основных сегмента:

1. Земельные участки для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) – земельные участки, предназначенные для строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов;
2. Земельные участки для ведения садоводства и размещения дач – земельные участки, предназначенные для садоводства и размещения на них дач. Обычно такие участки расположены на окраине населенных пунктов, в специально отведенных для этих целей районах, зачастую не подключены к коммуникациям;
3. Земельные участки для строительства и эксплуатации недвижимости коммерческого и иного назначения – земельные участки, предназначенные для строительства недвижимости различного назначения, имеющую обычно коммерческий характер (производственной, торговой,

офисной, многоэтажное жилищное строительство и т.д.). Отнесение в данный сегмент земельных участков под многоэтажное строительство определено следующими моментами: во-первых, субъектами правоотношений в данном случае являются юридические лица, а во-вторых, приобретение земельных участков для строительства многоэтажного жилья предполагает последующую продажу построенного жилья с целью получения прибыли застройщиком, то есть не предполагается дальнейшее использование жилья для личных целей, как в случае с земельными участками под ИЖС.

Наиболее развитым сегментом рынка недвижимости в Ханты-Мансийском автономном округе, как и в большинстве регионов России является рынок жилой недвижимости. Рынок жилой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа представлен квартирами в многоэтажных жилых домах и индивидуальной жилой застройкой. Многоэтажное, среднетажное и малоэтажное жилье, и индивидуальные жилые дома составляют сегмент жилой недвижимости в крупных городах и поселках городского типа. Для небольших поселений сегмент жилой недвижимости представлен в основном индивидуальными жилыми домами и малоэтажными домами.

Всего найдено 3 867 объявлений о продаже незастроенных земельных участков под возможное размещение объектов различных групп видов разрешенного использования на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в населенных пунктах округа. Большая часть из них расположена в Сургутском районе.

3.5. Расчет кадастровой стоимости для каждой сформированной группы земельных участков

В зависимости от видов разрешенного использования земельных участков, для целей настоящей оценки использованы следующие подходы и методы оценки для городских населенных пунктов.

- Для земельных участков 1-5, 7, 9, 17 групп видов разрешенного использования применен метод сравнения продаж путем корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка.

- Для земельных участков 6, 8, 10, 11 групп в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков использован метод сравнения продаж

- Для земельных участков 13 группы видов разрешенного использования в соответствии с Методикой применены минимальные для данного населенного пункта значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков 9 группы видов разрешенного использования земель

- Для земельных участков 14 группы видов разрешенного использования в соответствии с Методикой применено среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда Ханты – Мансийского автономного округа-Югры.

- Для земельных участков 15 группы видов разрешенного использования в соответствии с Методикой применено среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения, в пределах того же муниципального района

- Для земельных участков 16 группы видов разрешенного использования в соответствии с Методикой кадастровая стоимость устанавливается равной одному рублю за земельный участок

Для сельских населенных пунктов для целей настоящей оценки использованы следующие подходы и методы оценки:

- Для земельных участков 2 группы видов разрешенного использования применен метод сравнения продаж путем корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка.

- Для земельных участков 1, 3-13, 17 групп определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования путем умножения средних (медианных) значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков 2 группы, в составе сельских населенных пунктов на значения соотношений между средним (медианным) значением удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе соответствующих видов разрешенного использования, в составе земель населенных пунктов с численностью от 20 до 50 тысяч жителей для муниципального района (городского округа) и средним (медианным) значением удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков 2 группы в составе населенных пунктов с численностью от 20 до 50 тысяч жителей в муниципальном районе (городском округе)

- Для земельных участков 14 группы видов разрешенного использования в соответствии с Методикой применено среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда Ханты – Мансийского автономного округа-Югры.

- Для земельных участков 15 группы видов разрешенного использования в соответствии с Методикой применено среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения, в пределах того же муниципального района.

- Для земельных участков 16 группы видов разрешенного использования в соответствии с Методикой кадастровая стоимость устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

4. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ РАБОТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОСТАВЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ НА ТЕРРИТОРИИ ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ В РАЗРЕЗЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ АВТОНОМНОГО ОКРУГА.

Результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ханты-Мансийского автономного округа - Югры позволили актуализировать кадастровую стоимость земельных участков. После утверждения нормативным актом исполнительной власти Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, результаты государственной кадастровой оценки могут быть использованы для целей налогообложения определения размера арендной платы за пользование земельными участками и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами в области земельных отношений.

Обобщенная информация о величине полученной кадастровой стоимости, площади, количестве земельных участков в составе земель населенных пунктов по группам разрешенного использования в разрезе муниципальных образований на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры приведена в Таблице 1.

Для целей проведения сравнительного анализа были использованы данные кадастровой стоимости земель населенных пунктов, рассчитанными по состоянию на 01.01.2010г. и утвержденные Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 16 декабря 2010 г. № 343-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ханты-Мансийского автономного округа - Югры».

Результаты сравнения средних удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков с предыдущим туром оценки в разрезе муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры приведены в Таблице 2.

Анализ результатов работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в разрезе муниципальных образований автономного округа (сравнение актуализированной кадастровой стоимости земельных участков с кадастровой стоимостью земельных участков, полученных в предыдущем туре оценки) представлено в Таблице 3.

Таблица 1

Обобщенная информация о величине полученной кадастровой стоимости, площади, количестве земельных участков в составе земель населенных пунктов по группам разрешенного использования в разрезе муниципальных образований на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Наименование МО (ГО)	Наименование показателя	Номер группы																	Всего по МР (ГО)	%
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	14	15	16	17			
Белоярский	Количество ЗУ	184	1979	2873	2992	307	5	8	5	364	-	10	672	2	35	77	216	9729	3.38	
	КС, млн. руб.	1 280.82	357.63	2 175.02	454.04	942.48	15.83	11.14	13.40	2 154.98	-	415.45	2 965.34	1.10	0.32	0.000077	2 068.98	12 856.53	1.02	
Березовский	Площадь, га	54.96	246.88	168.68	368.78	46.59	1.50	0.49	7.71	411.80	-	134.29	703.51	1 000.17	795.66	10.63	90.90	4 040.35	1.63	
	Количество ЗУ	117	5554	756	1029	333	8	38	-	530	-	42	522	5	26	830	396	10186	3.54	
Кондинский	КС, млн. руб.	403.27	981.60	472.72	38.47	592.55	33.43	132.11	-	2 930.49	-	538.91	1 285.85	0.05	0.03	0.000830	3 775.40	11 204.88	0.89	
	Площадь, га	25.21	699.68	54.36	77.78	40.57	1.04	8.32	-	564.90	-	288.04	399.91	45.64	73.95	1 213.84	164.11	3 657.37	1.48	
Нефтеюганский	Количество ЗУ	84	13608	175	493	517	7	16	2	619	1	14	664	13	99	631	572	17515	6.09	
	КС, млн. руб.	550.09	1 965.80	517.36	14.97	679.94	3.84	64.25	5.35	5 637.48	0.10	188.38	3 652.91	12.64	0.22	0.000630	4 304.38	17 597.72	1.39	
Нижневартовский	Площадь, га	30.37	1 964.20	43.54	67.88	48.49	0.40	2.61	11.06	1 070.82	0.23	77.73	1 395.96	11 488.30	366.49	17 362.01	237.52	34 167.61	13.80	
	Количество ЗУ	166	2873	65	2455	254	4	2	-	375	-	3	1000	-	550	21	158	7926	2.75	
Октябрьский	КС, млн. руб.	939.07	652.42	307.25	247.38	1 378.65	7.03	1.40	-	2 823.77	-	39.78	6 430.83	-	0.07	0.000020	2 510.73	15 338.39	1.21	
	Площадь, га	50.63	178.97	17.77	339.19	205.01	0.83	0.06	-	599.40	-	15.88	1 664.53	-	184.29	169.20	100.73	3 726.49	1.50	
Советский	Количество ЗУ	94	4358	74	719	273	8	7	2	394	2	7	501	3	42	12	290	6786	2.36	
	КС, млн. руб.	4 578.52	380.35	302.09	292.77	297.06	12.59	10.72	1.12	3 842.75	396.33	12.89	3 496.08	0.01	0.07	0.000012	2 260.73	15 884.08	1.26	
Сургутский	Площадь, га	176.08	498.09	34.09	257.04	19.94	1.25	0.87	4.53	588.52	90.83	6.77	539.74	7.13	142.61	9.18	141.37	2 508.04	1.01	
	Количество ЗУ	122	8851	1786	1404	470	11	13	4	648	-	6	608	6	39	353	434	14755	5.13	
Советский	КС, млн. руб.	360.16	1 470.57	411.32	35.22	306.46	10.99	39.05	1.02	3 958.04	-	32.35	3 230.71	0.01	18.23	0.000353	4 218.76	14 092.89	1.11	
	Площадь, га	25.60	1 065.59	39.36	121.85	24.98	1.31	1.15	1.11	663.14	-	19.33	511.69	5.17	45 580.94	162.89	192.36	48 416.47	19.55	
Советский	Количество ЗУ	242	13179	2785	6164	465	7	20	3	687	-	7	1449	12	162	949	365	26496	9.21	
	КС, млн. руб.	1 186.75	2 358.65	37 406.06	286.10	2 128.77	8.50	214.97	13.94	9 265.33	-	1 082.38	6 113.60	0.08	0.04	0.000949	12 289.87	72 355.02	5.72	
Сургутский	Площадь, га	43.81	1 212.59	2 115.11	516.42	84.30	0.66	6.61	7.09	1 134.28	-	337.49	987.24	70.44	89.84	535.38	314.94	7 456.21	3.01	
	Количество ЗУ	903	4173	115	3556	650	8	23	18	868	1	7	1875	9	149	217	534	13096	4.55	
Ханты-Мансийский	КС, млн. руб.	6 872.72	1 338.01	2 502.94	1 142.85	2 590.27	270.04	340.04	106.89	12 089.34	0.01	101.92	19 027.83	0.80	0.29	0.000220	13 745.30	60 129.26	4.75	
	Площадь, га	229.77	818.95	137.19	2 165.87	101.91	14.78	9.25	55.41	1 516.23	0.05	42.34	3 329.90	731.67	581.60	4 297.21	418.48	14 450.60	5.84	
Когалым	Количество ЗУ	8	5851	636	1035	221	-	8	1	315	10	17	518	4	62	296	341	9323	3.24	
	КС, млн. руб.	2.99	220.92	106.66	9.45	281.24	-	12.98	0.01	204.59	0.48	17.48	320.69	0.00120	0.15	0.000296	389.56	1 567.20	0.12	
Лангас	Площадь, га	0.75	817.90	42.09	115.84	51.76	-	2.24	0.11	225.35	2.43	9.18	290.91	1.09	293.25	743.81	98.82	2 695.53	1.09	
	Количество ЗУ	457	557	343	3331	185	1	31	1	706	-	43	241	82	9	649	62	6698	2.33	
Мегнон	КС, млн. руб.	6 078.90	671.79	859.53	872.72	1 111.38	6.60	1 013.30	4.99	11 949.32	-	117.86	3 002.53	10.37	0.0044	0.000649	3 870.14	29 569.44	2.34	
	Площадь, га	149.49	121.15	48.65	473.07	28.51	0.19	20.28	2.27	1 250.63	-	32.98	663.55	9 423.18	8.81	9 487.90	80.31	21 790.75	8.80	
Нефтеюганский	Количество ЗУ	257	317	74	617	258	4	10	3	365	-	1	772	61	15	56	144	2954	1.03	
	КС, млн. руб.	2 513.90	153.22	936.34	131.88	1 076.80	19.37	29.85	100.83	4 409.39	-	1.16	1 175.65	1.16	0.01	0.000056	3 101.67	13 651.22	1.08	
Нефтеюганский	Площадь, га	67.12	36.66	50.64	167.17	32.03	0.76	0.63	5.53	523.37	-	0.36	244.81	1 052.99	16.57	24.15	64.77	2 887.96	0.92	
	Количество ЗУ	303	1347	1883	4797	383	2	14	-	472	3	3	671	2	8	51	184	10123	3.52	
Нефтеюганский	КС, млн. руб.	3 523.29	609.25	1 074.74	632.10	1 225.38	70.47	64.09	-	4 539.77	11.72	80.66	4 150.70	0.00100	0.0028	0.000051	4 392.83	20 374.98	1.61	
	Площадь, га	90.78	208.35	57.00	456.82	35.28	2.08	1.42	-	479.93	1.76	35.31	576.17	0.95	5.65	56.00	99.93	2 107.44	0.85	
Нефтеюганский	Количество ЗУ	633	1625	302	1214	562	13	34	1	594	-	37	2104	2	428	86	211	7846	2.73	
	КС, млн. руб.	6 655.43	852.77	5 404.66	506.49	10 729.68	162.11	751.05	0.05	12 670.16	-	581.67	12 253.04	0.38	0.19	0.000086	18 261.20	68 828.88	5.44	
Нефтеюганский	Площадь, га	132.10	143.99	171.38	240.54	194.41	2.61	10.45	0.12	770.49	-	118.54	801.14	341.00	471.24	64.01	257.51	3 719.53	1.50	

Наименование МО (ГО)	Наименование																	Всего по МР (ГО)	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	14	15	16	17	18	19	
Нижегородская	Количество ЗУ	1024	2427	921	14541	1529	24	157	2127	-	12	1618	8	88	347	541	25380	8.82	
	КС, млн. руб.	38 961.02	3 887.95	7 660.93	17 158.07	18 868.66	461.22	3 344.61	46 702.31	-	1 132.63	11 136.17	0 004.60	0.32	0 000.347	40 556.89	1 901 563.4	15 03	
	Площадь, га	564 26	518 53	273 08	4 590 80	359 60	8 666	32 75	29 96	2 568 45	-	274 44	1 228 29	4 15	638 75	456 75	4 403 84	17 989 31	4 84
Нгань	Количество ЗУ	211	2964	2126	4719	530	11	21	567	13	6	362	2	112	16	238	11922	4.14	
	КС, млн. руб.	3 135.93	1 494.84	644.21	337.84	2 312.66	58 34	183.37	7 546.86	1 514.77	680.29	6 370 25	0 02	0 80	0 000 016	6 899.37	31 345.21	2.48	
	Площадь, га	80 83	311 61	27 54	425 31	58 76	2 94	3 47	76 13	801 48	649 94	1 293 48	13 72	2 003 65	887 46	133 33	6 931 53	2 81	
Пикави	Количество ЗУ	61	223	485	751	130	1	6	128	-	4	166	2	3	24	48	2078	0.71	
	КС, млн. руб.	663.48	108.90	1 748.94	62.02	297.74	3.17	10.55	6 40	1 541 27	7 87	378 04	0 002 000	0 001 6	0 000 034	1 408 38	6 236 76	0.49	
	Площадь, га	26 68	36 42	119 80	70 69	13 15	0 24	0 31	4 16	217 23	2 39	85 54	1 83	3 27	30 38	41 76	643 83	0 26	
Паль-Ях	Количество ЗУ	194	1 183	90	468	353	4	11	415	-	2	998	4	10	110	124	4166	1.45	
	КС, млн. руб.	2 292.06	460 55	1 881.57	336 80	1 292.41	18 39	31 51	8 618 59	-	48 39	4 609 47	0 01	0 01	0 000 110	24 141 10	43 730 83	3 46	
	Площадь, га	74 09	127 28	86 01	252 38	37 08	0 72	0 62	8 76 43	-	15 08	950 51	11 87	20 46	358 70	667 96	3 479 20	1 40	
Радужный	Количество ЗУ	254	1 126	6028	1395	234	5	28	499	1	19	646	4	10	112	123	10487	3 65	
	КС, млн. руб.	7 760 31	286 75	2 316 48	47 20	1 165 02	40 40	445 03	4 948 99	3 84	141 31	4 407 48	0 002 60	0 004 7	0 000 112	4 346 11	19 913 45	1 57	
	Площадь, га	47 31	90 66	152 79	92 85	40 08	1 61	10 67	634 80	0 63	85 09	650 50	2 26	9 49	137 54	186 06	2 064 08	0 83	
Сургут	Количество ЗУ	1100	3001	501	27093	1917	37	109	1890	3	28	1670	64	53	213	724	38415	13 35	
	КС, млн. руб.	66 186 05	9 123 99	11 788 34	9 144 26	93 266 23	1 374 52	5 186 55	153 23	86 387 10	824 65	46 654 80	0 35	0 26	0 000 213	88 673 67	419 970 15	33 20	
	Площадь, га	891 58	749 12	282 07	2 111 45	1 215 35	18 87	35 53	44 90	2 461 98	290 04	1 309 96	2 721 33	317 93	518 95	4 71 27	616 80	12 868 13	5 20
Урай	Количество ЗУ	404	1684	428	5758	281	3	10	527	-	24	1650	4	31	63	193	11067	3 85	
	КС, млн. руб.	1 833 33	802 25	2 092 50	1 074 05	1 722 43	21 19	41 44	4 114 47	-	523 36	4 365 23	38 04	0 07	0 000 063	4 776 28	21 608 67	1 71	
	Площадь, га	53 28	206 15	117 14	1 015 08	52 51	0 84	0 90	502 96	-	159 30	937 98	24 58 51	144 64	37 03	105 81	37 934 82	15 31	
Ханты-Мансийск	Количество ЗУ	382	5386	4602	5070	455	17	132	650	2	55	533	14	38	278	432	18050	6 27	
	КС, млн. руб.	12 253 84	4 194 65	53 873 41	789 24	9 856 49	766 13	2 355 38	101 60	26 652 68	134 05	7 491 22	4 75	2 20	0 000 278	33 757 54	153 557 01	12 14	
	Площадь, га	289 19	979 00	1 962 52	527 62	192 41	10 61	32 86	7 37	1 777 50	30 65	965 54	4 32 22	4 406 42	106 47	487 96	16 325 28	6 59	
Югорск	Количество ЗУ	331	5632	3068	9741	421	12	24	332	-	2	776	10	53	128	707	22741	7 90	
	КС, млн. руб.	3 236 79	2 802 96	893 66	1 409 38	2 328 38	72 20	182 34	4 978 91	-	0 79	2 123 50	0 07	0 10	0 000 128	6 776 45	24 818 69	1 96	
	Площадь, га	95 90	661 41	46 35	1 421 69	72 70	5 80	4 36	54 3 27	-	0 24	528 43	67 76	246 46	536 85	149 07	4 392 27	1 77	
Всего по субъекту РФ	Количество ЗУ	7531	88098	32116	99342	10728	192	722	14072	36	349	28016	313	2022	5519	6527	287699	100 00	
	КС, млн. руб.	165 268 62	35 175 82	135 376 75	35 023 28	154 450 69	3 436 35	14 465 74	882 866	2 67 866 61	2 985 94	8 393 48	154 841 93	69 84	23 39	0 0055	286 525 33	1 264 786 64	100 00
	Площадь, га	3 199 78	11 833 17	6 037 15	15 876 14	2 955 43	77 69	185 87	2 70 76	20 182 96	1 066 57	2 246 63	21 470 45	63 490 08	56 601 00	37 148 59	5 010 33	247 652 59	100 00

Таблица 2

Результаты сравнения средних удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков с предыдущим туром оценки
в разрезе муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

№ п/п	Наименование муниципального района/городского округа	Удельный показатель кадастровой стоимости по видам разрешенного использования, руб./кв м (2010 г.)															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	17
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Березовский район	1422.43	122.7	999.94	42.72	1165.99	3318.83	2038.65		397.95	331.6	135.3	-	422.96	0.11	0.09	-
2	Белоярский район	2086.08	117.89	1322.15	120.22	1610.76	823.08	1834.07	148.2	531.27	58.88	97.65	-	299.16	0.11	0.09	-
3	Копиловский район	1637.31	91.51	607.64	15.09	1130.6	257.44	1628.01		438.69	136.78	232.56	-	228.68	0.11	0.09	-
4	Нижневартовский район	2197.9	62.12	869.83	104.5	1250.1	971.65	1582.45		530.99	417.98	438.8	-	585.9	0.11	0.09	-
5	Нефтеюганский район	1898.44	149.73	1289.83	27.16	511.21	674.96	2458.19		445.95			-	405.61	0.11	0.09	-
6	Октябрьский район	1414.15	126.67	602.39	25.3	1200.81	891.12	2191.1	23.04	540.92	52.24	136.51	-	509.72	0.11	0.09	-
7	Советский район	2069.51	176.47	1183.41	51.99	1970.21	600.85	3031.41	3.39	708.69	241.21	92.61	-	755.44	0.11	0.09	-
8	Сургутский район	2297.24	140.67	1615.65	40.59	2265.81	1180.73	3046.51	104.24	753.15	22.61	150.3	-	597.14	0.11	0.09	-
9	Ханты-Мансийский район	519.03	27.35	158.56	8.38	330.71	254.2	436.04	31.14	119.2	21.86	436.05	-	96.56	0.11	0.09	-
10	г. Когалым	3791.04	437.75	1979.28	164.01	3748.00	3650.52	4388.20	172.82	1029.47		122.33	-	1015.13	0.11	0.09	-
11	г. Лангепас	3249.34	335.83	1843.32	79.02	3331.13	2488.56	4054.40	10.88	929.66		332.73	-	914.85	0.11	0.09	-
12	г. Мегион	3397.45	276.33	1815.36	122.05	3181.05	2987.59	3910.85	3.90	923.85	419.37	53.09	-	624.48	0.11	0.09	-
13	г. Нижневартовск	6553.27	874.40	2598.94	306.93	6137.75	4869.64	9816.86	684.58	2487.59	419.37	326.07	-	2457.45	0.11	0.09	-
14	г. Нефтеюганск	5017.93	533.04	2708.24	196.37	5477.53	5734.27	6782.07	10.94	1671.99		711.40	-	1657.02	0.11	0.09	-
15	г. Нягань	3678.71	346.42	2148.91	73.74	3909.86	1512.09	4817.27	62.91	1128.01	241.23	94.26	-	1036.07		0.09	-
16	г. Покачи	2111.65	296.86	1369.84	81.01	2243.99		3141.34	121.47	655.09		317.50	-	633.15	0.11	0.09	-
17	г. Пыть-Ях	3156.39	288.43	1951.96	131.39	3297.80	2530.66	4438.75		1040.24		317.50	-	1033.91	0.11	0.09	-
18	г. Радужный	3431.87	340.35	1349.17	48.71	2906.77	1118.65	3534.38	172.82	780.81		137.78	-	751.08	0.11	0.09	-
19	г. Сургут	7277.53	1156.02	3421.26	349.79	7502.74	7032.81	11981.87	733.75	3076.72	747.07	926.53	-	3064.01	0.11	0.09	-
20	г. Урай	3320.92	329.14	1797.96	89.63	3112.97	1051.16	4000.90	7.28	919.16		136.10	-	901.49		0.09	-
21	г. Ханты-Мансийск	4112.89	446.24	2498.58	143.88	4283.80	6905.92	6145.41	1353.45	1489.01	419.37	414.39	-	1478.45	0.11	0.09	-
22	г. Югорск	2848.86	373.47	1761.87	99.58	2996.34	1157.28	3713.95	273.50	871.62		332.73	-	837.96	0.11	0.09	-

Продолжение таблицы 2

№ п/п	Наименование муниципального района/городского округа	Удельный показатель кадастровой стоимости по видам разрешенного использования руб./кв.м (2014 г)															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	17
1	2	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
1	Березовский район	1 599,68	140,29	869,55	49,46	1 460,74	3 201,85	1 586,91	-	518,77	-	194,04	-	321,53	0,11	0,04	2 300,49
2	Бедоярский район	2 330,54	144,86	1 289,46	123,12	2 022,80	1 056,35	2 270,04	173,72	523,31	-	309,37	-	421,50	0,11	0,04	2 276,23
3	Кондинский район	1 811,20	100,08	1 188,23	22,05	1 402,15	970,22	2 458,32	48,43	526,46	42,19	242,34	-	261,68	0,11	0,06	1 812,25
4	Нижневартовский район	2 600,31	76,36	1 254,21	113,90	1 489,66	1 003,51	1 237,80	24,70	652,95	436,35	190,50	-	647,73	0,11	0,05	1 599,11
5	Нефтеюганский район	1 854,71	172,16	1 729,44	72,93	672,47	848,09	2 269,85	-	471,10	-	250,47	-	386,35	-	0,04	2 492,43
6	Октябрьский район	1 406,86	138,01	1 044,90	28,91	1 226,62	839,36	3 385,43	91,58	596,86	-	167,35	-	631,39	0,11	0,04	2 191,15
7	Советский район	2 708,86	194,51	1 768,52	55,40	2 525,14	1 293,66	3 249,71	196,67	816,85	-	320,71	-	619,26	0,11	0,04	3 902,25
8	Сургутский район	2 991,17	163,38	1 824,42	52,77	2 541,85	1 827,53	3 677,68	192,90	797,33	22,11	240,73	-	571,42	0,11	0,05	3 284,59
9	Ханты-Мансийский район	398,56	27,01	253,38	8,16	543,37	-	578,68	7,25	90,79	19,61	190,34	-	110,23	0,11	0,05	394,23
10	г. Когалымы	4 066,47	554,50	1 766,75	184,48	3 897,99	3 563,17	4 996,41	220,02	955,47	-	157,40	-	452,63	0,11	0,05	4 819,28
11	г. Лангепас	3 745,23	417,97	1 849,10	78,89	3 362,21	2 538,73	4 770,52	1 822,65	842,50	-	319,25	-	480,23	0,11	0,05	4 788,68
12	г. Мегион	3 881,31	292,42	1 885,41	138,37	3 472,86	3 394,09	4 523,82	-	945,92	665,01	228,44	-	720,39	0,11	0,05	4 395,89
13	г. Нижневартовск	6 904,82	749,81	2 805,39	373,75	5 247,19	5 326,77	10 212,67	952,95	1 818,31	-	412,70	-	906,64	0,11	0,05	9 199,98
14	г. Нефтеюганск	5 038,04	592,24	3 153,58	210,56	5 519,09	6 202,31	7 189,76	39,23	1 644,42	-	490,70	-	1 529,46	0,11	0,04	7 091,47
15	г. Нягань	3 879,60	495,62	2 339,47	79,43	3 935,48	1 983,92	5 280,29	86,26	941,62	248,45	352,60	-	492,49	0,11	0,04	5 213,91
16	г. Покачи	2 487,05	299,03	1 459,89	87,73	2 264,51	1 299,63	3 372,87	153,74	709,51	-	329,74	-	441,96	0,11	0,05	3 372,87
17	г. Пыть-Ях	3 093,66	361,83	2 187,67	133,45	3 485,35	2 560,38	5 083,52	-	983,37	-	320,80	-	484,95	0,11	0,04	3 614,17
18	г. Радужный	3 720,87	316,30	1 516,13	50,84	2 906,64	2 513,66	4 169,35	214,84	779,61	605,78	166,08	-	677,55	0,11	0,05	4 097,79
19	г. Сургут	7 423,46	1 217,96	4 179,23	433,08	7 673,99	7 283,34	14 598,42	345,76	3 504,78	284,32	1 078,14	-	1 714,41	0,11	0,05	14 376,52
20	г. Урай	3 440,55	389,17	1 786,37	105,81	3 280,37	2 525,34	4 606,03	42,55	818,05	-	328,53	-	486,71	0,11	0,05	4 514,10
21	г. Ханты-Мансийск	4 237,31	451,52	2 745,12	149,58	5 122,71	7 218,63	7 167,53	1 378,70	1 499,45	437,32	476,30	-	775,86	0,11	0,05	6 918,05
22	г. Югорск	3 375,32	423,79	1 928,18	99,13	3 202,59	1 245,21	4 177,88	665,57	916,47	-	326,71	-	401,85	0,11	0,04	4 545,89

Продолжение таблицы 2

№ п/п	Наименование муниципального района/городского округа	Изменение, раз																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	17	
1	2	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
1	Березовский район	1.12	1.14	0.87	1.16	1.25	0.96	0.78	-	1.30	-	1.43	-	0.76	1.00	0.44	-	
2	Белоярский район	1.12	1.23	0.98	1.02	1.26	1.28	1.24	1.17	0.99	-	3.17	-	1.41	1.00	0.44	-	
3	Кондинский район	1.11	1.09	1.97	1.46	1.24	3.77	1.51	-	1.20	0.31	1.04	-	1.14	1.00	0.67	-	
4	Нижнесартовский район	1.18	1.23	1.44	1.09	1.19	1.03	0.78	-	1.35	1.04	0.63	-	1.11	1.00	0.56	-	
5	Нефтеюганский район	0.98	1.15	1.34	2.69	1.27	1.26	0.92	-	1.06	-	-	-	0.95	-	0.44	-	
6	Октябрьский район	0.99	1.09	1.73	1.14	1.02	0.94	1.55	3.97	1.10	-	1.23	-	1.24	1.00	0.44	-	
7	Совский район	1.31	1.10	1.49	1.07	1.28	2.15	1.07	58.01	1.15	-	1.46	-	0.82	1.00	0.44	-	
8	Сургутский район	1.30	1.16	1.13	1.30	1.12	1.55	1.21	1.85	1.06	0.98	1.60	-	0.96	1.00	0.56	-	
9	Ханты-Мансийский район	0.77	0.99	1.60	0.97	1.64	-	1.33	0.23	0.76	0.90	0.44	-	1.14	1.00	0.56	-	
10	г. Когалым	1.07	1.27	0.89	1.12	1.04	0.98	1.14	1.27	0.93	-	2.92	-	0.45	1.00	0.56	-	
11	г. Лангелас	1.15	1.24	1.00	1.00	1.01	1.02	1.18	167.52	0.91	-	0.96	-	0.52	1.00	0.56	-	
12	г. Медногорск	1.14	1.06	1.04	1.13	1.09	1.14	1.16	-	1.02	1.59	4.30	-	1.15	1.00	0.56	-	
13	г. Нижнесартовск	1.05	0.86	1.08	1.22	0.85	1.09	1.04	1.39	0.73	-	1.27	-	0.37	1.00	0.56	-	
14	г. Нефтеюганск	1.00	1.11	1.16	1.07	1.01	1.08	1.06	3.59	0.98	-	0.69	-	-	1.00	0.44	-	
15	г. Нягань	1.05	1.43	1.09	1.08	1.01	1.31	1.10	1.37	0.83	1.03	3.74	-	0.48	-	0.44	-	
16	г. Полярный	1.18	1.01	1.07	1.08	1.01	-	1.07	1.27	1.08	-	1.04	-	0.70	1.00	0.56	-	
17	г. Пыть-Як	0.98	1.25	1.12	1.02	1.06	1.01	1.15	-	0.95	-	1.01	-	0.47	1.00	0.44	-	
18	г. Радужный	1.08	0.93	1.12	1.04	1.00	2.25	1.18	1.24	1.00	-	1.21	-	0.90	1.00	0.56	-	
19	г. Сургут	1.02	1.05	1.22	1.24	1.02	1.04	1.22	0.47	1.14	0.38	1.16	-	0.56	1.00	0.56	-	
20	г. Урай	1.04	1.18	0.99	1.18	1.05	2.40	1.15	5.84	0.89	-	2.41	-	0.54	-	0.56	-	
21	г. Ханты-Мансийск	1.03	1.01	1.10	1.04	1.20	1.05	1.17	1.02	1.01	1.04	1.15	-	0.52	1.00	0.56	-	
22	г. Югорск	1.18	1.13	1.09	1.00	1.07	1.08	1.12	2.43	1.05	-	0.98	-	0.48	1.00	0.44	-	

Кадастровая стоимость земельных участков земель населенных пунктов Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на 01.09.2014 года составила 1 264 786.64 млн.руб.

Кадастровая стоимость земельных участков 1 группы (предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки) 165 268.62 млн. руб., или 13.07%.

По 1 группе выполнен расчет кадастровой стоимости по 7 531 земельным участкам, общей площадью 3199.78 га. Значение удельного показателя кадастровой стоимости изменяется от 398.56 руб./кв.м (Ханты-Мансийский район) до 7423.46 руб./кв.м (г. Сургут), при среднем значении 5165.01руб./кв.м.

Изменение УПКСЗ земельных участков 1 группы по районам по отношению к прошлому туру разное – от 0.77 раз в Ханты-Мансийском районе до 1.31 раз в Советском районе.

Повышение УПКСЗ более чем в 1.2 раза произошло в Сургутском районе – 1.3раза. Снижение УПКСЗ произошло в г. Пыть-Ях и Нефтеюганском районе – 0.98, в Октябрьском районе – 0.99 раза.

Изменение УПКСЗ земельных участков объясняется как изменением состава земельных участков, так и ростом цен на рынке недвижимости. Так, средняя цена 1 кв.м квартир на рынке жилья по данным Росстата изменилась в 1.3 раза, с 46069 руб. до 60150 руб. Рост в Сургутском районе вызван увеличением общего количества земельных участков 1 группы более чем в 2 раза, с 464 до 903 земельных участков, при этом в предыдущем туру в городских населенных пунктах 231 земельных участка (49%) располагалось в городских населенных пунктах, а в текущем туру - 649 земельных участков (72%). Так как УПКСЗ земельных участков в городских населенных пунктах выше, чем в сельских, то рост доли городских населенных пунктов привел к увеличению среднего по району УПКСЗ. При этом рост среднего УПКСЗ земельных участков по населенным пунктам Сургутского района значительно ниже – порядка в 1.1 – 1.2 раза.

В Советском районе доля количества земельных участков 1 группы, расположенных в г. Советский (имеет УПКСЗ в 2-3 раза больший, чем все остальные населенные пункты в районе) от общего количества земельных участков в Советском районе увеличилась с 41% до 58%, что также объясняет более высокий рост УПКСЗ, чем в других районах автономного округа. При этом рост среднего УПКСЗ земельных участков по населенным пунктам Советского района значительно ниже. Более того, по некоторым городским населенным пунктам (пгт. Агириш, пгт. Коммунистический и пгт. Пионерский) произошло снижение среднего значения УПКСЗ, вызванного учетом такого фактора стоимости, как «Наличие зон заболоченности и подтопления».

В г. Пыть-Ях количество земельных участков увеличилось в 1.59 раза со 128 до 194 земельных участков. При этом в текущем туру оценки добавились земельные участки, имеющие более низкое значение УПКСЗ, что привело к снижению среднего по городу значения УПКСЗ.

В Октябрьском районе снижение среднего по району УПКСЗ вызвано как изменением состава земельных участков, так и учетом фактора стоимости «Наличие зон заболоченности и подтопления».

Общее количество земельных участков, отнесенных к 1 группе в Октябрьском районе увеличилось в 1.43 раза с 85 до 122. При этом доля земельных участков, расположенных в сельских населенных пунктах уменьшилась на 6%.

Также снижение среднего значения УПКСЗ в Октябрьском районе вызвано учетом фактора стоимости «Наличие зон заболоченности и подтопления», что привело к снижению УПКСЗ в пгт. Талинка на 3% и уменьшению среднего по району значению УПКСЗ по району.

При этом рост среднего УПКСЗ земельных участков по населенным пунктам Октябрьского района значительно ниже – порядка в 1.1 – 1.2 раза.

Кадастровая стоимость земельных участков 2 группы (предназначенных для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки) составила 3 5175.82 млн. руб., или 2.78%

По 2 группе выполнен расчет кадастровой стоимости по 88 098 земельным участкам, общей площадью 11833.17 га. Значение удельного показателя кадастровой стоимости разное, от 27.01 руб./кв м (Ханты-Мансийский район) до 1 217.96 руб./кв.м (г. Сургут), при среднем значении 297.26 руб./кв.м.

Изменение УПКСЗ земельных участков 2 группы по районам по отношению к прошлому туру разное – от 0.86 раз в г. Нижневартовске до 1.43 раз в г. Нягань.

Рост УПКСЗ в г. Нягань вызван низким значением в предыдущем туре – 346.42 руб./кв.м, на уровне городов г. Урай, г. Радужный, г. Лангепас, имеющих численность в 1.4-1.5 раза меньшую, чем г Нягань. Г. Когалым, имеющий сопоставимую численность населения с г Нягань (г Когалым – 61 011 чел., г Нягань – 55 946 чел.), в прошлом туре оценен с УПКСЗ 437.75 руб./кв.м.

Снижение УПКСЗ г. Нижневартовск, г. Радужный вызвано учетом фактора стоимости «Наличие зон заболоченности и подтопления». Так, в г. Нижневартовск из 2427 земельных участков 923 находятся в зоне заболоченности и подтопления, в г. Радужный – 311 земельных участков из 1126. В результате учета фактора стоимости «Наличие зон заболоченности и подтопления» произошло уменьшение УПКСЗ в сравнении с предыдущим туром оценки

Кадастровая стоимость земельных участков 3 группы (предназначенных для размещения гаражей и автостоянок) – 135376.75 млн. руб., или 10.7%.

По 3 группе расчет кадастровой стоимости выполнен по 32 116 земельным участкам, общей площадью 6 037.15 га. Значение удельного показателя кадастровой стоимости, в зависимости от района изменяется от 253.38 руб /кв.м (Ханты-Мансийский район) до 4 179.23 руб./кв.м (г. Сургут), при среднем значении 2 242.39 руб./кв.м.

Изменение УПКСЗ земельных участков 3 группы по районам по отношению к прошлому туру разное – от 0.87 раза в Березовском районе, до 1.97 раза в Кондинском районе.

Повышение УПКСЗ более чем в 1 2 раза произошло в Нижневартовском районе – в 1.44, в Советском районе – в 1.49 раза, в Ханты-Мансийском районе – в 1.60 раза, в Октябрьском районе – в 1.73 раза, в Кондинском районе – в 1.97 раз. Снижение УПКСЗ произошло в г. Когалыме – 0.89 раз, в Белоярском районе – 0.98 раз, в г. Урай – 0.99 раз.

Рост УПКСЗ вызван также разным составом земельных участков в предыдущем туре оценки и в текущем. Например, в Кондинском районе в текущем туре оценки из 86% земельных участков (по площади) находятся в городских населенных пунктах, в предыдущем туре оценки – 59%. При этом УПКСЗ городских населенных пунктов больше УПКСЗ сельских населенных пунктов в среднем в 8 – 10 раз.

Снижение УПКСЗ г. Когалыме, г. Урай и Белоярском районе вызвано учетом фактора стоимости «Наличие зон заболоченности и подтопления».

Кадастровая стоимость земельных участков 4 группы (предназначенных для дачного строительства, садоводства и огородничества) – 3 5023.28 млн. руб., или 2.77%

По 4-й группе расчет кадастровой стоимости выполнен по 99 342 земельным участкам, общей площадью 15876.14 га. Значение удельного показателя кадастровой стоимости, в зависимости от района изменяется от 8.16 руб./кв.м (Ханты-Мансийский район), до 433.08 руб./кв м (г. Сургут), при среднем значении 220.6 руб./кв.м.

Изменение УПКСЗ земельных участков 4 группы по районам по отношению к прошлому туру разное – от 0.97 раза в Ханты-Мансийском районе, до 2.69 раза в Нефтеюганском районе.

Значительные изменения среднего по районам значения УПКСЗ вызваны изменением состава земельных участков в текущем и предыдущем турах оценки.

В Ханты-Мансийском районе снижение среднего по району УПКСЗ вызвано уменьшением количества земельных участков с 2 504 земельных участков до 1 035. Количество земельных участков, расположенных рядом с г. Ханты-Мансийск уменьшилось, что привело к уменьшению среднего по Ханты-Мансийскому району УПКСЗ.

В Нефтеюганском районе в предыдущем туру в пгт. Пойковский в 4 группе был всего 1 земельный участок, в текущем туру – 133. При этом УПКСЗ в пгт. Пойковский составил 185.06 руб./кв.м, в то время как в остальных населенных пунктах – в пределах 20 – 50 руб./кв.м. Значительное увеличение количества земельных участков в городском населенном пункте пгт. Пойковский, имеющих значительно более высокие значения УПКСЗ, чем земельные участки 4 группы в сельских населенных пунктах, привело к резкому росту среднего по району значения УПКСЗ. При этом рост УПКСЗ по населенным пунктам Нефтеюганского района незначительный – в 1.1 – 1.2 раза.

Кадастровая стоимость земельных участков 5 группы (предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания) – 154450.69 млн. руб., или 12.21%.

Расчет кадастровой стоимости выполнен по 10 728 земельным участкам общей площадью 2955.43 га. Значение удельного показателя кадастровой стоимости, в зависимости от района изменяется от 543.37 руб./кв.м (Ханты-Мансийский район), до 7 673.99 руб./кв.м (г. Сургут), при среднем значении 5 225.99 руб./кв.м.

Изменение УПКСЗ земельных участков 5 группы по муниципальным образованиям по отношению к прошлому туру разное от 0.85 раз в г. Нижневартовске, до 1.64 раза в Ханты-Мансийском районе.

Снижение УПКСЗ г. Нижневартовск, вызвано учетом фактора стоимости «Наличие зон заболоченности и подтопления». Из 1 558 земельных участков 378 находятся в зоне заболоченности и подтопления, что привело к уменьшению их кадастровой стоимости в сравнении с предыдущим туrom оценки.

Рост УПКСЗ в 1.64 раза в Ханты-Мансийском районе вызван резким увеличением площади земельных участков, расположенных в п. Горноправдинск – с 20 630 кв.м до 405 511 кв.м. При этом УПКСЗ в данном поселке в два раза выше, чем в других населенных пунктах. Резкий рост площади земельных участков, расположенных в п. Горноправдинск, привел к значительному увеличению среднего по Ханты-Мансийскому району УПКСЗ. При этом рост УПКСЗ по населенным пунктам незначительный – в 1.1 – 1.2 раза.

Кадастровая стоимость земельных участков 6 группы (предназначенных для размещения гостиниц) – 3 436.35 млн. руб., или 0.27%.

По 6 группе расчет кадастровой стоимости выполнен по 192 земельным участкам, общей площадью 77.69 га. Значение удельного показателя кадастровой стоимости, в зависимости от района изменяется от 839.36 руб./кв.м (Октябрьский район), до 7 283.34 руб./кв.м (г. Сургут), при среднем значении 4 422.92 руб./кв.м.

Изменение УПКСЗ земельных участков 6 группы по районам по отношению к прошлому туру разное – от 0.94 раза в Октябрьском районе, до 3.77 раз в Кондинском районе.

Повышение УПКС более чем в 1.2 раза (в Нефтеюганском районе – в 1.26 раза в Белоярском районе – в 1.28 раза, в г. Нягань – в 1.31 раза, в Сургутском районе – 1.55 раз, в Советском районе – 2.15 раз, в г. Радужном – 2.25 раза, в г. Урай – 2.40 раза, в 3.77 раза в Кондинском районе) и снижение УПКСЗ в Березовском районе – в 0.96 раз, в г. Когалым – в 0.98 раз, вызвано ситуацией на рынке недвижимости. По каждому земельному участку выполнена индивидуальная рыночная оценка, поэтому рост УПКСЗ носит объективный характер.

Так, динамика развития гостиничных услуг, а соответственно и стоимость земельных участков, предназначенных для размещения гостиниц, непосредственно зависят от конкретных характеристик населенного пункта (статус населенного пункта, численность населения, промышленный и рекреационный потенциалы и т.д.):

- г. Сургут – средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков 7 950 руб.;
- г. Ханты-Мансийске – средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков 8 160 руб.;
- г. Нижневартовск – средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков 5 430 руб.;
- г. Нефтеюганск – средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков 5 570 руб.
- г. Когалым – средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков 3 600 руб.;
- г. Белоярский – средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков 1 170 руб.;
- г. Нягань – средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков 2 100 руб.;
- г. Урай – средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков 2 400 руб.;
- пгт. Березово – средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков 5 000 руб.;
- пгт. Игрим – средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков 3 300 руб.;

Для расчета населенных пунктов, по которым Оценщику не удалось найти достаточное количество рыночной информации для определения стоимости объектов оценки, были выявлены сходные по статусу и численности населенные пункты, в которых тенденции развития рынка земельных участков и имеют общий характер:

Поселки городского типа с численностью населения до 15 000 чел. – пгт. Куминский, пгт. Мортка, пгт. Междуреченский, пгт. Новоаганск, пгт. Октябрьское, пгт. Пионерский, пгт. Талинка и пгт. Приобье. Средняя стоимость 1 кв.м земельных участков в таких населенных пунктах в среднем составляет 1250 руб.

Города и поселки городского типа с численностью населения от 15 000 до 36 000 чел. – г. Югорск, г. Советский, г. Покачи и пгт. Пойковский. Средняя стоимость 1 кв.м земельных участков в таких населенных пунктах в среднем составляет 1350 руб.

Города с численностью населения от 36 000 до 45 000 чел. – г. Лянтор, г. Лангепас, г. Урай, г. Пыть-Ях и г. Радужный. Средняя стоимость 1 кв.м земельных участков в таких населенных пунктах в среднем составляет 2400 руб.

Города с численностью населения от 45 000 до 65 000 чел. – г. Когалым и г. Мегион. Средняя стоимость 1 кв.м земельных участков в таких населенных пунктах в среднем составляет 3600 руб.

Кадастровая стоимость земельных участков 7 группы (предназначенных для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения) – 14 465.74 млн. руб., или 1.14%.

По 7 группе расчет кадастровой стоимости выполнен по 722 земельным участкам, общей площадью 185.87 га. Значение удельного показателя кадастровой стоимости, в зависимости от района изменяется от 578.68 руб./кв.м (Ханты-Мансийский район), до 14 598.42 руб./кв.м (г. Сургут), при среднем значении 7 782.83 руб./кв.м.

Изменение УПКСЗ земельных участков 7 группы по районам по отношению к прошлому туру разное – от 0.78 раза в Березовском и Нижневартовском районе, до 1.55 раз в Октябрьском районе.

Снижение УПКСЗ в Нижневартовском районах до 0.78 раза вызвано учетом фактора стоимости «Наличие зон заболоченности и подтопления» – из 6 земельных участков 2 находятся в зоне заболоченности.

Снижение УПКСЗ в Березовском районе до 0.78 раза, в Нефтеюганском районе до 0.92 раз вызвано разным составом земельных участков, вызванного выделением части земельных участков в 17 группу. Так, в Березовском районе в текущем туре оценки из 36 земельных участков 8 (25%) находятся в городских населенных пунктах, а предыдущем туре оценки – 169 из 332 (51%). Поскольку УПКСЗ в городских населенных пунктах в 8 – 10 раз выше, то уменьшение доли земельных участков, расположенных в городских населенных пунктах, привело к снижению среднего по Березовскому району значения УПКСЗ.

В Нефтеюганском районе в текущем туре оценки из 2 земельных участков 1 находится в городском населенном пункте, а в предыдущем туре оценки – 91 из 157 земельных участков.

Рост УПКСЗ более чем в 1.2 раза в Белоярском, Кондинском и Октябрьском районах также вызван разным составом земельных участков в предыдущем и текущем турах оценки, вызванного в выделением части земельных участков в 17 группу.

Кадастровая стоимость земельных участков 8 группы (предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения) – 882.86 млн. руб., или 0.07%.

По 8 группе расчет кадастровой стоимости выполнен по 116 земельным участкам, общей площадью 270.76 га. Значение удельного показателя кадастровой стоимости, в зависимости от района изменяется от 7.25 руб./кв.м (Ханты-Мансийский район), до 1 822.65 руб./кв.м (г. Лангепас), при среднем значении 326.07 руб./кв.м.

Изменение УПКСЗ земельных участков 8 группы по районам по отношению к прошлому туру разное – от 0.23 раза в Ханты-Мансийском районе, до 167.52 раза в г. Лангепас.

Значительное изменение УПКСЗ вызвано ситуацией на рынке недвижимости. По каждому земельному участку выполнена индивидуальная рыночная оценка, поэтому рост УПКСЗ носит объективный характер.

Цены для земельных участков по региону в среднем изменяются в диапазоне от 7 до 2700 руб./кв.м в зависимости от численности населения в населенном пункте и вида использования земельного участка (база отдыха, санатории, парки, кемпинги, детские лагеря, зоны отдыха и другое).

Наиболее высокую стоимость имеют земельные участки, предназначенные для размещения автокемпингов и кемпингов. Стоимость 1 кв.м таких земельных участков изменяется в диапазоне от 700 до 2800 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков, расположенных в непосредственной близости от федеральной трасы:

- в границах городских населенных пунктов - 2588.43 руб.;
- в поселках городского типа - 1554.36 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков, расположенных на иных дорогах:

- в границах городских населенных пунктов 1043.47 руб.;
- в поселках городского типа - 872.05 руб.

Высокий уровень цен наблюдается на земельные участки, расположенные в городах с численностью свыше 90 тыс. чел.:

стоимость 1 кв.м земельных участков, предназначенных для размещения баз отдыха, профилакториев и санаториев изменяются в диапазоне от 900 до 1800 руб.:

– средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков в г. Ханты-Мансийск – 1397.08 руб.;

– средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков в г. Сургут – 1218.38 руб.;

– средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков в г. Нижневартовск – 985.98 руб.;

средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков предназначенных для размещения зон отдыха и рекреации изменяется в диапазоне от 33 до 50 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м земельных участков, расположенных в населенных пунктах с численностью менее 90 тыс чел., изменяется в следующих диапазонах:

– земельные участки, предназначенные для размещения профилакториев и санаториев – от 247 до 350 руб.;

– земельные участки, предназначенные для размещения баз отдыха – от 160 до 245 руб.;

– земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного, туристического и лечебно-оздоровительного назначения – от 54 до 75 руб.;

– земельные участки, предназначенные для размещения летних лагерей и пионерных баз – от 20 до 30 руб.;

– земельные участки, предназначенные для размещения парков культуры и отдыха, зон отдыха – от 7 до 13 руб.

Кадастровая стоимость земельных участков 9 группы (предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок) – 267 866.61 млн. руб., или 21.18%.

По 9 группе выполнен расчет кадастровой стоимости по 14 072 земельному участку, общей площадью 20 182.96 га. Значение удельного показателя кадастровой стоимости разное, от 90.79 руб./кв.м (Ханты-Мансийский район) до 3 504.78 руб./кв.м (г. Сургут), при среднем значении 1 327.19 руб./кв.м.

По части районов произошло изменение от 0.73 раза (г. Нижневартовск) до 1.3 раза (Березовский район).

Снижение УПКСЗ в Белоярском районе, городах Когалым, Лангепас, Нижневартовск, Нефтеюганск, Нягань, Пыть-Ях, Урай вызвано учетом фактора стоимости «Наличие зон заболоченности и подтопления». Например, в г. Нижневартовск из 2 155 земельных участков 411 находятся в зонах заболоченности.

В Ханты-Мансийском районе снижение УПКСЗ до 0.76 раза вызвано разным составом земельных участков в предыдущем и текущем туре оценки. Так, доля площади земельных участков, расположенных в п. Горноправдинск, имеющих УПКСЗ в 6 – 8 раз выше, чем остальные населенные пункты в Ханты-Мансийском районе, в предыдущем туре оценки составляла более 35%, в текущем – менее 22%. При этом по населенным пунктам произошел рост УПКСЗ в пределах 1.1 – 1.2 раз.

Рост УПКСЗ в 1.30 раза вызван также разным составом земельных участков в предыдущем и текущем туре оценки. Так, в предыдущем туре оценки всего по 9 группе оценено 306 земельных участков, в текущем туре – 530. При этом доля городских населенных пунктов, имеющих значительно более высокий УПКСЗ, выросла на 15%. При этом по населенным пунктам произошел рост УПКСЗ в пределах 1.1 – 1.2 раз.

Кадастровая стоимость земельных участков 10 группы (предназначенных для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов) – 2 985.94 млн. руб., или 0.24%.

По 10 группе расчет кадастровой стоимости выполнен по 36 земельным участкам, общей площадью 1066.57 га. Значение удельного показателя кадастровой стоимости, в зависимости от района изменяется от 19.61 руб./кв.м (Ханты-Мансийский район), до 665.01 руб./кв.м (г. Мегион), при среднем значении 279.96 руб./кв.м.

Изменение УПКСЗ земельных участков 10 группы по муниципальным образованиям по отношению к прошлому туру разное от 0.31 раз в Кондинском районе, до 1.59 раза в г. Мегионе.

Снижение УПКСЗ произошло в г. Сургуте– 0.38 раз, в Ханты-Мансийском районе – 0.90 раз, в Сургутском районе – 0.98 раз.

Снижение УПКСЗ вызвано разным составом земельных участков в текущем и предыдущем турах оценки. При этом сравнение полученных в текущем и предыдущем турах оценки УПКСЗ по земельным участкам говорит о том, УПКСЗ остался на том же уровне. Например, по земельному участку с кадастровым номером 86:10:0101000:518 (ГРЭС-2 г. Сургут) УПКСЗ вырос в 1.07 раза с 266.77 руб./кв.м до 284.32 руб./кв.м. По земельным участкам Няганской ГРЭС (земельные участки с кадастровыми номерами 86:13:0000000:122, 86:13:0000000:841, 86:13:0501002:179 и др.), УПКСЗ вырос в 1.03 раза с 241.23 руб./кв.м до 248.45 руб./кв.м.

Рост УПКСЗ в 1.59 раза в г. Мегионе вызван тем, что в предыдущем туру был оценен 1 земельный участок, который не попал в оценку в текущем туру оценки. По всем земельным участкам, отнесенным к 10 группе, проводилась индивидуальная рыночная оценка, поэтому рост УПКСЗ носит объективный характер.

Кадастровая стоимость земельных участков 11 группы (предназначенных для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов) – 8 393.48 млн. руб., или 0.66%.

По 11 группе расчет кадастровой стоимости выполнен по 349 земельным участкам, общей площадью 2 246.63 га. Значение удельного показателя кадастровой стоимости, в зависимости от района изменяется от 166.08 руб./кв.м (г. Радужный), до 1 078.14 руб./кв.м (г. Сургут), при среднем значении 373.60 руб./кв.м.

Изменение УПКСЗ земельных участков 11 группы по муниципальным образованиям по отношению к прошлому туру разное от 0.43 раз в Нижневартовском районе, до 4.30 раза в г. Мегионе.

Повышение УПКСЗ более чем в 1.5 раза произошло в Сургутском районе– 1.60 раз, в г. Урай– 2.41 раз, в г. Когалым– 2.92 раза, в Белоярском районе– 3.17 раза, в Советском районе – 3.46 раза, в г. Нягань – 3.74 раза. Снижение УПКСЗ произошло в Ханты-Мансийском районе – 0.44 раз, в г. Нефтеюганск – 0.69 раз, в г. Лангепас – 0.96 раз, в г. Югорск – 0.98 раз.

Согласно Методическим указаниям, выполняется индивидуальная оценки рыночной стоимости земельных участков, отнесенных к 11 группе. Поэтому как рост, так и снижение УПКСЗ вызваны использованием большего объема исходных данных по земельным участкам, позволившим более объективно определить рыночную стоимость данных земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков 13 группы (предназначенных для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий

электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов) – 15 4841.93 млн. руб., или 12.24%

По 13 группе расчет кадастровой стоимости выполнен по 20 016 земельным участкам, общей площадью 21470.45 га. Значение удельного показателя кадастровой стоимости, в зависимости от района изменяется от 110.23 руб./кв.м (Ханты-Мансийский район), до 1 714.41 руб./кв м (г. Сургут), при среднем значении 721.19 руб./кв.м.

Изменение УПКСЗ земельных участков 13 группы по муниципальным образованиям по отношению к прошлому туру разное от 0.37 раз в г. Нижневартовске, до 1.41раза в Белоярском районе.

УПКСЗ 13 группы определяется как минимальное для населенного пункта значение УПКСЗ 9 группы, поэтому изменение УПКСЗ земельных участков 13 группы имеет те же причины, что и изменение УПКСЗ 9 группы.

Кадастровая стоимость земельных участков 14 группы (занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами) – 69.84 млн. руб., или 0.01%.

По 14 группе расчет кадастровой стоимости выполнен по 313 земельным участкам, общей площадью 63490 08 га. Значение УПКСЗ для всего Ханты-Мансийского автономного округа - Югры установлено в размере 0.11 руб./кв.м – среднего для субъекта Российской Федерации (Ханты-Мансийского автономного округа - Югры) значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда, утвержденного письмом Роснедвижимости № ВК_3272 от 28.07.2008 г. «О доведении удельных показателей кадастровой стоимости земель лесного фонда».

Кадастровая стоимость земельных участков 15 группы (предназначенных для сельскохозяйственного использования) – 23.39 млн. руб. или 0.002%

По 15 группе расчет кадастровой стоимости выполнен по 2022 земельным участкам, общей площадью 56601 га. Значение удельного показателя кадастровой стоимости, в зависимости от района изменяется от 0.04 руб./кв.м до 0.06 руб./кв м, при среднем значении 0.04 руб /кв.м.

Кадастровая стоимость земельных участков в составе видов разрешенного использования земель 15 группы устанавливается равной произведению среднего УПКС земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения, в пределах того же муниципального района, на площадь земельных участков. Значения УПКС земельных участков взяты из Постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа от 28 03.2004 г. № 79-п.

Кадастровая стоимость земельных участков 17 группы (предназначенных для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии) – 286525.33 млн. руб., или 22.65% .

По 17 группе расчет кадастровой стоимости выполнен по 6527 земельным участкам, общей площадью 5 010.31 га. Значение удельного показателя кадастровой стоимости, в зависимости от района изменяется от 394.23 руб./кв.м (Ханты-Мансийский район), до 14 376.52 руб./кв.м (г. Сургут), при среднем значении 5 718.71 руб./кв м.

По 17 группе расчет УПКС проводился в первый раз, поэтому анализ изменений УПКС не выполнялся.

Таблица 3

Анализ результатов работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в разрезе муниципальных образований автономного округа (сравнение актуализированной кадастровой стоимости земельных участков с кадастровой стоимостью земельных участков, полученных в предыдущем туре оценки)

№ п/п	Муниципальный район (городской округ)	суммарная кадастровая стоимость, млн. руб.		Изменение суммарной кадастровой стоимости, раз
		по состоянию на 01.01.2010 г	по состоянию на 01.09.2014 г	
1	Белоярский район	6725.26	12856.53	1.91
2	Березовский район	7867.60	11204.88	1.42
3	Кондинский район	11223.25	17597.72	1.57
4	Нефтеюганский район	10994.96	15338.39	1.40
5	Нижнесуртовский район	12600.38	15884.08	1.26
6	Октябрьский район	10308.92	14092.89	1.37
7	Советский район	19179.53	72355.02	3.77
8	Сургутский район	43217.95	60129.26	1.39
9	Ханты-Мансийский район	1086.65	1567.20	1.44
10	г Когалым	30231.50	29569.44	0.98
11	г Лангелас	12445.05	13651.22	1.10
12	г Мегион	15812.64	20374.98	1.29
13	г Нефтеюганск	60792.44	68828.88	1.13
14	г Нижнесуртовск	214519.00	190156.34	0.89
15	г Нягань	28368.82	31345.21	1.10
16	г Покачи	3944.53	6236.76	1.58
17	г Пыть-Ях	39517.67	43730.85	1.11
18	г Радужный	12851.77	19912.45	1.55
19	г Сургут	279698.08	419970.15	1.50
20	г Урай	17313.03	21608.67	1.25
21	г Ханты-Мансийск	84014.46	153557.01	1.83
22	г Югорск	21770.79	24818.69	1.14
	Всего по региону	944484.29	1264786.64	1.34

Общая величина актуализированной кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на 01.09.2014 года составляет 1 264 786.64 млн. руб.

В сравнении с предыдущим туром общая кадастровая стоимость земельных участков увеличилась на 320 302.35 млн. руб. (в 1.34 раза), что объясняется ростом УПКСЗ земельных участков и разным составом земельных участков предыдущего и текущего туров. В предыдущем туре в состав объектов оценки вошло 282 188 земельных участков, в текущем туре - 287 699.

Результаты выполненных работ по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры имеют большую экономическую и социальную значимость для региона.

Экономическая и социальная значимость проделанной работы заключается в увеличении налогооблагаемой базы для пополнения бюджета муниципальных образований земельным

налогом и в стимулировании землепользователей на повышение эффективности использования земельных участков на основе объективного увеличения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.